



Plan Local URBANISME D'AULNAY-SOUS-BOIS

RAPPORT DE PRESENTATION

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS



SOMMAIRE

Introduction	6
1^{ère} PARTIE : Le respect des objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme	7
1) Objectif d'équilibre entre l'aménagement et la protection	8
2) Objectif de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat	9
a) En matière de diversité des fonctions urbaines	9
b) En matière de mixité sociale dans l'habitat	10
c) Le maintien de l'équilibre entre emploi et habitat	10
3) Objectifs de gestion économe et équilibrée de l'espace, de développement durable et de protection de l'environnement	11
a) Gestion économe et équilibrée de l'espace	12
b) L'enrayement de la surconsommation des espaces naturels et agricoles : justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace	12
c) L'enrayement de la perte de biodiversité, la préservation des éco-systèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels	13
d) L'adaptation au changement climatique	14
e) La maîtrise de l'énergie	15
f) Le développement des communications numériques	15
g) La préservation de l'eau, du sol et du sous-sol, la prévention des risques naturels prévisibles	16
h) La réduction des nuisances sonores	16
2^{ème} PARTIE : Articulation du Plan Local d'Urbanisme avec les documents supra-communaux	17
1) Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible	18
a) Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF 2013)	18
b) Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF 2014)	24
c) Le Programme Local de l'Habitat (PLH) d'Aulnay-sous-Bois (en cours d'élaboration)	27
d) Le Contrat de Développement Territorial (CDT) Est-Seine-Saint-Denis	28
e) Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE) ...	31
f) Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enghien-Vieille-Mer	33
2) Les documents que le PLU doit prendre en compte	35
a) Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la Région Île-de-France	35
b) Le Plan Climat Énergie Territorial (PCET) d'Aulnay	39
c) Les autres programmes et documents de planification supra-communaux	41
3^{ème} PARTIE : Explication des choix retenus pour établir le PADD, notamment au regard des enjeux communaux	42
1) Les orientations du PADD : un projet en réponse aux enjeux majeurs de la commune	42
2) Préambule « Une identité forte à préserver et mettre en valeur comme atout pour l'avenir »	43
3) « Aulnay, mieux vivre au quotidien »	44
4) « Aulnay, pour toutes les générations »	45
5) « Aulnay, une ville au développement urbain maîtrisé »	47
6) « Aulnay, un avenir en dynamique »	48

4^{ème} PARTIE : Explication des choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)..... 50

- 1) Requalification et restructuration de la Zone d'Activités Économiques de la Garenne, des Mardelles, de la Fosse à la Barbière et du quartier Balagny..... 50
- 2) Renouveau urbain des quartiers Mitry-Ambourget, Savigny et Gros Saule 53
- 3) Requalification de la RD 115 55
- 4) Requalification du secteur exRN 2 Est – Vélodrome..... 56
- 5) Renforcer le pôle culturel du Vieux Pays..... 57
- 6) Création d'un nouveau quartier sur le site PSA 58
- 7) Conforter le centre gare au cœur d'un axe est-ouest requalifié..... 60

5^{ème} PARTIE : Explication des choix retenus pour établir le règlement..... 63

- 1) Les grands principes du zonage..... 63
- 2) Mode d'emploi du règlement du PLU..... 65
 - a) Le rôle du règlement du PLU 65
 - b) La portée du règlement..... 65
 - c) La composition du règlement 66
- 3) Caractéristiques des zones et justifications des règles retenues 68
 - a) Les espaces de centralités (UA)..... 68
 - b) Les franges des espaces de centralités et les axes structurants (UD)..... 75
 - c) Les secteurs de grands ensembles (UC) 82
 - d) Le tissu pavillonnaire (UG)..... 89
 - e) Les secteurs de projet (UH)..... 97
 - f) Les espaces d'activités économiques (UI) 102
 - g) La zone des équipements (US)..... 109
 - h) Les espaces de sport, loisirs et plein air (UV) 113
 - i) La zone naturelle (N) 117
 - j) La zone agricole (A) 121
- 4) Les protections du patrimoine bâti et végétal..... 124
 - a) La protection du patrimoine bâti 124
 - b) La protection du patrimoine végétal et naturel 126
- 5) Les dispositions particulières 128
 - a) Les linéaires commerciaux 129
 - b) La localisation de voies, ouvrages publics 129
 - c) Les vues d'intérêt régional à protéger..... 129
 - d) Les marges de recul obligatoire..... 129
 - e) Les emplacements réservés 129

6^{ème} PARTIE : La révision du Plan Local d'Urbanisme 131

1) Introduction : historique de l'évolution du PLU d'Aulnay-sous-Bois jusqu'à sa révision	131
2) Les évolutions récentes du contexte législatif.....	133
3) Les grandes évolutions du zonage et des règles d'urbanisme	136
a) Les grandes évolutions du zonage	136
b) Les grandes évolutions dans l'écriture des règles d'urbanisme.....	139
4) L'évolution de la superficie des zones	142

7^{ème} PARTIE : L'évaluation environnementale : analyse des incidences notables et mesures associées 145

1) Introduction	145
2) Évaluation environnementale : le contexte et la démarche	149
a) Contexte juridique et contenu de l'évaluation	149
b) Méthode d'évaluation.....	150
c) Objectifs généraux de l'État concernant les documents de planification.....	150
3) Évolution de l'environnement sans mise en œuvre du projet de PLU	151
4) Milieux naturels et biodiversité.....	153
a) Articulation avec les autres documents réglementaires et de planification.....	153
b) Enjeux et objectifs portés par le PLU.....	155
c) Incidences et mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives, encourager les incidences positives.....	158
d) Proposition d'indicateurs de suivi	160
5) Le parc du Sausset, site Natura 2000	162
a) Préambule.....	162
b) Présentation simplifiée du PLU.....	164
c) Le parc du Sausset dans son environnement.....	165
d) Incidences du PLU sur le site Natura 2000 Seine-Saint-Denis.....	170
6) Risques	173
a) Articulation avec les autres documents réglementaires et de planification.....	173
b) Enjeux et objectifs portés par le PLU.....	173
c) Incidences et mesures de limitation des effets négatifs : éviter, réduire, compenser les incidences négatives, valoriser les incidences positives.....	175
d) Proposition d'indicateurs de suivi	176
7) Nuisances sonores	177
a) Articulation avec les autres documents réglementaires et de planification.....	177
b) Enjeux et objectifs portés par le PLU.....	178
c) Incidences et mesures de limitation des effets négatifs : éviter, réduire, compenser les incidences négatives, valoriser les incidences positives.....	179
d) Proposition d'indicateurs de suivi	181
8) Qualité de l'air et changement climatique.....	182
a) Articulation avec les autres documents réglementaires et de planification.....	182

b) Enjeux et objectifs portés par le PLU.....	183
c) Incidences et mesures de limitation des effets négatifs : éviter, réduire, compenser les incidences négatives, valoriser les incidences positives.....	186
d) Proposition d'indicateurs de suivi	187
9) Énergie	188
a) Articulation avec les autres documents réglementaires et de planification.....	188
b) Enjeux et objectifs portés par le PLU.....	188
c) Incidences et mesures de limitation des effets négatifs : éviter, réduire, compenser les incidences négatives, valoriser les incidences positives.....	189
d) Proposition d'indicateurs de suivi	189
10) Gestion de l'eau.....	191
a) Articulation avec les autres documents réglementaires et de planification.....	191
b) Enjeux et objectifs portés par le PLU.....	192
c) Incidences et mesures de limitation des effets négatifs : éviter, réduire, compenser les incidences négatives, valoriser les incidences positives.....	194
d) Proposition d'indicateurs de suivi	196
11) Gestion des déchets	197
a) Articulation avec les autres documents réglementaires et de planification.....	197
b) Enjeux et objectifs portés par le PLU.....	197
c) Incidences et mesures de limitation des effets négatifs : éviter, réduire, compenser les incidences négatives, valoriser les incidences positives.....	198
d) Proposition d'indicateurs de suivi	199

8^{ème} PARTIE : Indicateurs de suivi et modalités d'évaluation de la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme d'Aulnay-sous-Bois..... 200

1) Les indicateurs liés à la population	201
2) Les indicateurs liés à l'habitat	201
3) Les indicateurs liés aux déplacements.....	202
4) Les indicateurs économiques et commerciaux	203
5) Les indicateurs liés aux équipements	203
6) Les indicateurs environnementaux.....	204
7) État-Zéro des indicateurs de suivi	206

INTRODUCTION

Afin de procéder à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Aulnay-sous-Bois, des études de diagnostics thématiques et de perspectives ont été menées en vue de définir un projet d'urbanisme cohérent et répondant aux besoins et enjeux actuels de la commune.

L'ensemble de ces travaux, qu'il s'agisse des réflexions menées au sein de l'équipe municipale, des services de la ville, ou de celles qui ont été conduites avec les habitants dans le cadre de la concertation, a abouti à l'établissement de ce projet global pour le devenir de la ville traduit dans :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définissant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme pour l'ensemble du territoire communal et débattu en conseil municipal ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Les dispositions réglementaires applicables en matière d'occupation et d'utilisation des sols.

Ainsi, faisant suite au diagnostic et à l'état initial de l'environnement, ce second volet du rapport de présentation du PLU expose les choix retenus pour procéder à la révision du PLU et chacun des documents qui le composent.

Cette partie permet d'expliquer et justifier :

- le respect du PLU avec les objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme, de développement durable et de protection de l'environnement ;
- son articulation avec les documents, plans et programmes supra-communaux qui s'imposent au PLU ;
- les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le zonage et les règles d'urbanisme ;
- les objectifs de la révision du PLU et ses principales évolutions.

Le rapport de présentation contient également une évaluation environnementale.

1^{ère} PARTIE : LE RESPECT DES OBJECTIFS FONDAMENTAUX D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

Le Plan local d'urbanisme, issu de la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, constitue un outil privilégié de mise en cohérence de politiques sectorielles en matière d'urbanisme, d'environnement, d'habitat, de déplacements et d'activité économique, pour l'émergence d'un projet urbain à l'échelle communale intégré dans un territoire plus large.

Le PLU doit respecter les grands défis et les orientations nationales. La loi SRU a en effet placé le principe de développement durable au cœur de la démarche de planification, en inscrivant 3 principes fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme à respecter lors de la démarche d'élaboration ou de révision du PLU :

- Objectif d'équilibre entre l'aménagement et la protection ;
- Objectif de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat ;
- Objectif de gestion économe et équilibrée de l'espace.

De plus, au regard des évolutions législatives récentes, il apparaît que les documents d'urbanisme doivent aujourd'hui, en sus des objectifs définis par la loi SRU, contribuer à répondre aux grands défis de l'environnement :

- Adaptation au changement climatique ;
- Maîtrise de l'énergie ;
- Enrayement de la surconsommation d'espaces naturels et agricoles ;
- Enrayement de la perte de biodiversité ;
- Développement des communications numériques.

Les choix et mesures retenus pour établir le projet urbain d'Aulnay-sous-Bois constituent donc des outils privilégiés pour l'application des objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme d'ordre national évoqués ci-dessus.

Appliqués à Aulnay-sous-Bois, ces objectifs d'ordre général ne peuvent toutefois trouver leur plein sens qu'en tenant compte des particularités géographiques et sociales de la ville. Ainsi, c'est en apportant des réponses précises et adaptées au contexte local que la commune a tenu compte de ces objectifs généraux dans son projet urbain.

1) Objectif d'équilibre entre l'aménagement et la protection

Aulnay-sous-Bois est depuis les années soixante-dix presque entièrement urbanisée. La ville se trouve dans la continuité de l'urbanisation dense de l'agglomération parisienne, avec des espaces naturels qui ont pu être maintenus jusqu'à ce jour (environ 10 %) et un territoire rural très limité (environ 1%), faisant partie intégrante du triangle de Gonesse. Le renouvellement urbain de la ville est entamé depuis les années quatre-vingt. Le foncier disponible aujourd'hui s'avère rare. Il se résume essentiellement à des espaces à restructurer, à requalifier ou pouvant faire l'objet d'une mutation (site PSA par exemple) ou d'un changement d'usage permettant de conforter certains secteurs comme le centre gare, les axes structurants et les Zones d'Activités Économiques.

Tout en permettant le développement urbain de la ville, le PLU doit préserver et permettre la mise en valeur des espaces naturels, mais également des éléments remarquables du patrimoine et du paysage aulnaysien, comme il est d'ailleurs rappelé dans le préambule du PADD.

La ville dispose en effet d'espaces naturels (Parc du Sausset, Parc Ballanger, Canal de l'Ourcq) et d'espaces verts de quartier (parcs ou jardins), qui s'avèrent un bien précieux pour la population. Au-delà de leur maintien ou leur protection, leur mise en valeur constitue un enjeu majeur (meilleure accessibilité, requalification paysagère, mise en réseau des espaces verts pour constituer une trame verte etc.), ce qui n'exclut pas la poursuite d'une politique visant à étendre les espaces libres et les espaces verts ouverts au public dans la ville, comme en atteste la volonté de créer deux parcs au Vieux Pays (cf. OAP « *Renforcer le pôle culturel du Vieux Pays* »).

Le PLU s'inscrit bien dans cette perspective *via* les diverses protections instaurées d'éléments bâtis et végétaux remarquables au sein du règlement (Zone N, espaces boisés classés, alignements d'arbres remarquables, cœurs d'îlots verts repérés au Plan de Protection du Patrimoine) et les orientations du PADD (conserver l'équilibre entre espaces verts et espaces urbains, préserver et mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine et du paysage aulnaysien, mettre en réseau les espaces verts et améliorer la qualité des espaces publics pour donner du sens au territoire). Cet objectif est également pris en compte dans les OAP, notamment au Vieux Pays et sur le quartier du Gros Saule, qui permettront de donner naissance ou valoriser la trame verte et les espaces verts existants.

L'équilibre sera donc assuré grâce à un « développement urbain maîtrisé », comme défini par le PADD, qui va intégrer pleinement le patrimoine bâti, naturel et paysager, en tant qu'atouts pour le développement de la ville.

De par son urbanisation ancienne ou plus récente, Aulnay-sous-Bois connaît des mutations, déjà engagées, ou qui le seront dans les années à venir, sur des espaces dévolus à l'habitat comme à l'activité : site PSA, abords de la future gare du Grand Paris Express, la RD 115 avec la mise en service d'un TCSP ou TZen potentiel, le centre gare et l'exRN 2 avec ses nombreux délaissés. C'est au sein de ces espaces en devenir, amenés à muter, que se posent également les questions de l'équilibre et de la place à laisser aux espaces libres, paysagers ou espaces verts. Les orientations d'aménagement définies par le PADD (favoriser un développement urbain respectueux de l'environnement, assurer un renouvellement exemplaire des secteurs en mutation) et certaines dispositions du règlement vont dans ce sens (par exemple l'article 13 qui permet de garantir un maintien des espaces verts de pleine terre afin de limiter l'imperméabilisation des sols).

2) Objectif de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat

a) En matière de diversité des fonctions urbaines

Aulnay-sous-Bois a connu son essor au moment de la croissance forte de la région parisienne, autant par l'arrivée de grandes entreprises que par le développement de l'habitat. Aujourd'hui encore, la ville reste marquée par cette double composante : une ville résidentielle de 81 880 habitants environ et une ville active avec 30 062 emplois. Néanmoins, le développement d'Aulnay-sous-Bois s'est fait dans une logique de spécialisation des fonctions avec des zones d'activités et de logements séparées les unes des autres.

Ainsi, la question de la diversité urbaine se pose à Aulnay avec la préoccupation du développement du logement, de l'emploi et de leur adéquation l'un à l'autre. Il convient en effet de développer l'ensemble des fonctions urbaines, notamment offrir des logements, des équipements et services adaptés et attractifs aux personnes présentes ou qui travaillent sur la commune, mais également proposer des emplois adaptés afin de faciliter l'insertion des aulnaysiens sur le marché du travail.

Au-delà de cet équilibre à garantir, se posent également les questions du maintien et du renforcement de la diversité des quartiers ou secteurs, compte tenu de leur forte identité et de leurs problématiques particulières.

Les orientations définies au sein du PADD vont dans le sens de la diversité des fonctions urbaines dans la ville : Pérenniser le tissu commercial sous toutes ses formes et dans chaque quartier, conforter les polarités et les centres de quartier par la présence d'équipements et services publics, répondre aux besoins en matière d'habitat, créer un nouveau quartier sur le site PSA en y favorisant la diversification fonctionnelle, favoriser la mutation partielle des Zones d'Activités Économiques du nord-ouest dans l'optique d'y inscrire une mixité d'offre, poursuivre l'effort de rénovation des grands quartiers d'habitat social, développer le potentiel économique autour des gares, renforcer les équipements et les services de proximité dans les secteurs les moins dotés etc.

La diversité des fonctions urbaines est réalisée dans les secteurs où prédomine l'habitat. Elle sera tout particulièrement recherchée dans les secteurs amenés à évoluer (PSA, RD 115, abords de la gare du Grand Paris Express et les quartiers Mitry-Ambourget, Savigny et Gros Saule dans le cadre de l'ANRU 2), ainsi que sur les secteurs de centralité tel que le centre gare.

Les articles 1 et 2 du règlement, qui conditionnent l'utilisation et l'occupation du sol, favorisent en effet la diversité fonctionnelle, puisque que dans les zones UA, UH, UC et UD notamment, toutes les vocations sont autorisées, à l'exception des activités industrielles, alors que les entrepôts et les activités artisanales sont soumis à condition. Le nouveau zonage sur le site PSA, le centre nautique et une partie de la Fosse à la Barbière illustre bien cette recherche de diversité des fonctions urbaines.

La recherche de diversité des fonctions doit également permettre de renforcer l'attractivité des centralités et des quartiers concernés. Le PLU préserve toutefois l'existence des zones naturelles et des espaces verts afin de préserver le cadre de vie des habitants.

b) En matière de mixité sociale dans l'habitat

Le parc social est bien développé sur la ville avec environ 9447 logements sociaux sur un parc global qui compte 29 505 logements, soit 32,5% (*d'après Insee RP 2011*). Le parc social (au sens de la loi SRU) loge près de 35% des familles. Le logement social est intégré depuis plusieurs années à la politique de la ville : les grands quartiers d'habitat sociaux sont d'ailleurs concernés par de grands Projets de Rénovations Urbaines (PRU en cours sur les quartiers Nord, PRU 2 à venir sur les quartiers Mitry-Ambourget, Savigny et Gros Saule).

Ce n'est pas pour autant que la question de la mixité sociale et de la diversité de l'habitat ne se pose pas à Aulnay-sous-Bois. En effet, Aulnay ne parvient pas à attirer de nouveaux habitants et surtout à retenir une partie des aulnaysiens. L'offre actuelle de logement ne permet pas de développer des parcours résidentiels complets sur la ville, le parc étant insuffisamment diversifié, notamment en petits logements et en logements intermédiaires. Cette dimension a permis de définir une orientation forte du PADD : « favoriser la production d'une offre de logement diversifiée », ce qui permettra à chaque aulnaysien de trouver sur la commune un logement adapté à ses besoins.

Quant aux projets ANRU, ils permettront d'introduire de la mixité fonctionnelle et une diversité de l'habitat (en terme de typologie, loyer, coût d'accession) dans les quartiers concentrant une grande part des logements sociaux de la ville. Cette diversité sera également recherchée dans les espaces centraux et les secteurs amenés à évoluer.

La création de conditions d'accès équitable aux équipements et services publics sera recherchée à travers l'orientation du PADD : « Rendre accessible à chaque aulnaysien les équipements et services publics ». Cette orientation vise à conforter les polarités et les centres de quartiers par la présence d'équipements et de services publics, mais également à renforcer les équipements et les services de proximité dans les secteurs les moins dotés, notamment le sud, le centre et l'ouest de la ville, et en développant le très haut débit sur l'ensemble du territoire, afin de permettre l'accès aux services dématérialisés. Le PLU comporte également à ce titre un emplacement réservé.

c) Le maintien de l'équilibre entre emploi et habitat

Le maintien du niveau de population et de l'emploi constitue également un enjeu important au regard de la dynamique actuelle : baisse du nombre d'emploi et stabilité démographique fragile, avec un solde migratoire toujours négatif.

Cette évolution rend en effet nécessaire de créer les conditions favorables à l'accueil de nouvelles entreprises et au renouvellement des Zones d'Activités Économiques afin de conforter l'attractivité de la commune sur le plan économique (nouvelle offre d'immobiliers d'entreprises plus adaptée), mais également de répondre aux besoins en matière d'habitat (vieillesse de la population, décohabitation des jeunes, parcours résidentiels etc.).

En matière d'habitat, l'offre globale doit ainsi évoluer avec pour objectif sa diversification en terme de typologie (manque de petits logements), en loyer et en coût d'accession. En ce qui concerne les emplois, de nouvelles constructions permettront de répondre en partie aux besoins des entreprises, à savoir disposer de locaux modernes et performants, en lieu et place d'immeubles anciens et parfois mal adaptés.

3) Objectifs de gestion économe et équilibrée de l'espace, de développement durable et de protection de l'environnement

Le principe de développement territorial durable, respectueux des principes d'équilibres, de diversité et de préservation de l'environnement, défini par les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, a été considérablement renforcé par les lois Grenelles 1 et 2.

En effet, face au constat de l'urgence écologique, la loi grenelle 1, du 3 août 2009, a défini un ensemble d'objectifs à mettre en œuvre dans tous les secteurs pouvant avoir une incidence sur l'environnement ou le changement climatique, et notamment de nouveaux enjeux à prendre en compte dans le domaine de l'urbanisme.

Art. L.110 du code de l'urbanisme : Règles générales d'utilisation du sol modifié par la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (Grenelle 1) du 3 août 2009 - art. 8 :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

La loi grenelle 2, dite aussi loi ENE (Engagement National pour l'Environnement), a repris ces changements législatifs opérés par la loi Grenelle 1. Elle a ainsi engagé une réforme en profondeur du droit de l'urbanisme et de l'environnement, assignant aux collectivités de nouvelles obligations visant à répondre aux objectifs de développement durable. Les PLU devant intégrer les dispositions de la loi ENE avant le 1^{er} janvier 2017.

Les règles générales relatives aux documents d'urbanisme ont été modifiées par la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 (Art14), mais également par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové ALUR (art. 132).

Au regard de ces éléments, il apparaît donc que les documents d'urbanisme doivent aujourd'hui, en sus des objectifs définis par la loi SRU, contribuer à répondre aux grands défis suivants :

- L'adaptation au changement climatique, par la limitation des émissions de gaz à effet de serre et la diminution des obligations de déplacements ;
- La maîtrise de l'énergie, notamment par l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments et la constitution d'un tissu bâti plus compact ;

- L'enrayement de la surconsommation des espaces naturels et agricoles, par la lutte contre l'étalement urbain, la mise en œuvre d'une gestion économe de l'espace et la reconstruction de la ville sur elle même ;
- L'enrayement de la perte de biodiversité sur le territoire, à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques (trames vertes et bleues) ;
- Le développement des communications numériques.

Ci-après est donc expliquée la manière dont le PLU répond aux objectifs de gestion économe et équilibrée de l'espace, de développement durable et de protection de l'environnement.

a) Gestion économe et équilibrée de l'espace

Le développement de la ville peut être poursuivi au sein du tissu urbain déjà constitué, par renouvellement urbain et sur la base des transports en commun existants et ceux à venir. La conception du PLU (cf. orientations du PADD) repose en effet sur la recherche d'un « développement urbain maîtrisé » qui permet de maintenir un équilibre entre espaces verts/naturels et urbains, mais également la préservation du tissu pavillonnaire qui regorge d'espaces verts et d'espaces perméables. Ainsi l'équilibre est recherché entre les secteurs où il est possible et pertinent de développer (secteurs les mieux desservis par les transports en commun, espaces centraux) et les secteurs où il apparaît nécessaire de ne pas augmenter de manière significative la densité existante, notamment dans les secteurs d'habitat pavillonnaire.

La définition de secteurs de développement préférentiels contribue sur Aulnay à préserver les zones pavillonnaires (UG) et les zones naturelles (classées en zone N). De plus, ce choix a également un impact à l'échelle régionale, Aulnay contribuant ainsi à l'effort nécessaire de maîtrise des consommations d'espaces naturels, forestiers et agricoles de la région en limitant les besoins de constructions au sein de ces espaces, ce qui constitue d'ailleurs une réponse à un des objectifs majeurs du SDRIF 2013.

b) L'enrayement de la surconsommation des espaces naturels et agricoles : justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace

En plus, de « l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers » et de « l'analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales » prévues par la loi ALUR, le Plan Local d'Urbanisme doit désormais « exposer les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces, ainsi que la limitation de la consommation des espaces agricoles ou forestiers ».

Aulnay-sous-Bois étant aujourd'hui entièrement urbanisée, les objectifs de modération et de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement ne concernent pas directement la commune. Néanmoins, les objectifs de développement qu'elle affiche peuvent avoir un impact positif sur la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers situés en grande couronne de la région.

Le PADD d'Aulnay-sous-Bois a fixé un objectif de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à 0,25 ha. Cette consommation correspond à la volonté de connecter le futur quartier qui va se développer sur le site PSA au reste de la ville,

notamment en l'ouvrant et en assurant une connexion qui traversera le parc Ballanger grâce à une liaison douce. La création de cette liaison douce n'entraînera pas de coupure dans la continuité écologique qui longe le parc Ballanger. La ville veillera au traitement paysager de cette future liaison ainsi qu'au maintien d'un corridor écologique. Cet espace consommé sera restitué dans les mêmes proportions à proximité, en lisière du stade de la Rose des Vents. De plus, la restructuration du site PSA permettra également d'accorder une place importante à de nouveaux espaces verts avec la création d'un parc linéaire, comme il est indiqué dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Au-delà de la nécessité d'assurer cette liaison, le développement urbain, qui sera concentré au sein des zones urbaines, ne nécessitera aucune consommation d'espaces naturels, les zones naturelles restant protégées au sein du règlement (Zone N).

Cet objectif a pu être défini au regard de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers depuis l'approbation du PLU en 2008 et de l'analyse du mode d'occupation du sol. En effet, il s'avère essentiel pour la ville de préserver un équilibre entre espaces verts et espaces urbains en préservant notamment les grands parcs et le canal de l'Ourcq, classés en zone N, et maintenus dans le PLU. Au même titre, le développement au sein d'espaces « préférentiels » permettra de préserver les jardins du tissu pavillonnaire et les cœurs d'îlots verts dont le rôle est fondamental.

Le potentiel de développement s'avère intéressant au sein des espaces de centralités, le long des axes structurants, sur le site PSA et les Zones d'Activités Économiques du nord-ouest situées à proximité de la future gare du Grand Paris Express (secteurs de projet). Ces espaces constituant des secteurs de développement préférentiels, ils contribueront ainsi à atteindre ces objectifs. D'autres dispositions vont dans ce sens : l'augmentation des hauteurs de constructions dans les zones UAa et UDa, la création d'une zone UH pour les secteurs de projet (site PSA, abords de la future gare du Grand Paris Express, etc.) l'OAP sur les zones d'activités du nord-ouest, à fort potentiel de mutation et l'OAP qui est portée sur le secteur exRN2 Est –Vélodrome, aux délaissés nombreux.

La ville s'inscrit donc dans la poursuite du développement de la ville sur la ville, mais a également tenu compte des formes urbaines actuelles et de la proximité des transports en commun pour définir les secteurs de développement préférentiels.

c) L'enrayement de la perte de biodiversité, la préservation des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels

Il s'agit d'une composante forte du PLU, que l'on retrouve particulièrement dans les orientations générales du PADD : « mettre en réseau les espaces verts ; désenclaver les grands espaces verts en les ouvrant sur la ville et en assurant des liaisons entre eux ; protéger les cœurs d'îlots verts présents sur l'ensemble de la ville ; mettre en valeur le tracé des anciens rus et retrouver la présence de l'eau ; conforter la trame verte et bleue en s'inscrivant dans le territoire métropolitain par le biais de grandes liaisons structurantes afin de permettre la préservation de la biodiversité et des corridors écologiques ».

La mise en œuvre des grandes liaisons structurantes définies par le PADD permettra notamment de conforter la trame verte et bleue et ainsi favoriser les continuités vertes et écologiques, mais également la préservation de la biodiversité. Il s'agit notamment du chemin des parcs, au nord de la commune, qui à l'échelle départementale joint l'ensemble des grands pôles verts, la liaison verte de l'Arc Paysager et la liaison structurante le long du canal de l'Ourcq.

De nombreuses règles d'urbanisme concourent également à la protection et la mise en valeur du paysage, des espaces verts et à la préservation des espaces naturels supports de biodiversité : les zones N (Parc du Sausset, Canal de l'Ourcq, Parc Robert Ballanger), la zone UV (zone Urbaine Verte), les éléments protégés pour leur intérêt paysager et écologique : espaces boisés classés, espaces verts (cœurs d'îlots verts) ou alignements protégés etc. Sans pour autant figer l'aspect de la commune, ces règles visent un équilibre entre la protection de la qualité paysagère et les évolutions nécessaires de certains secteurs.

Le patrimoine naturel exceptionnel est donc préservé par le PLU : le parc Robert Ballanger, mais également le parc du Sausset, site Natura 2000, protégé en raison de la diversité de ses paysages, de ses milieux et de la biodiversité, lui qui abrite une faune et une flore importante, notamment plusieurs espèces d'oiseaux. Ces grands espaces verts offrent en effet une « superficie refuge » importante pour les différentes espèces. De plus, le territoire aulnaysien est émaillé d'espaces qui, pour certains, comprennent des espèces à enjeux de conservation prioritaire, comme le canal de l'Ourcq, également préservés et confortés.

Le maintien des espaces verts et espaces de nature, les protections du patrimoine végétal et les projets visant à le renforcer doivent permettre de constituer sur le territoire communal une trame végétale contribuant à la qualité paysagère et la préservation de la biodiversité.

d) L'adaptation au changement climatique

L'adaptation au changement climatique, par la limitation des émissions de gaz à effet de serre et la diminution des obligations de déplacements, est intégrée au PLU. Le PADD définit en effet des orientations générales qui s'inscrivent dans la lignée des objectifs du PDUIF 2014 : « favoriser un usage plus attractif des transports en commun, donner aux modes de transports alternatifs les moyens de jouer un rôle efficace au quotidien, limiter la pollution de l'air, et mettre en réseau les espaces verts ».

De plus, les orientations du PADD, « favoriser un développement préférentiel à proximité des principales infrastructures de transports en commun existantes, créer une nouvelle centralité autour de la gare du Grand Paris Express, et conforter les polarités existantes et centres de quartier par la présence d'équipements et de services publics », incitent également à l'utilisation des transports en commun et à la limitation des besoins de déplacements en voitures particulières. Il s'agit ainsi de rationaliser les déplacements.

Le règlement, par l'intermédiaire de l'article 12, prend en compte la dimension stationnement et intègre des normes devant être respectées dans les nouvelles constructions, à la fois pour les véhicules motorisés individuels, les deux-roues motorisés et les vélos. Ainsi, la destination de bureau est soumise à des obligations moindres, notamment dans les secteurs bien desservis par les transports en commun, des normes minimales sont prescrites pour le stationnement des vélos et dans l'habitation, les normes plancher sont encadrées, afin d'éviter qu'elles ne soient trop importantes par rapport au taux de motorisation réel des ménages.

Ces orientations et dispositions réglementaires, au-delà de l'amélioration du cadre et de la qualité de vie des aulnaysiens, visent notamment à contribuer à la maîtrise des émissions de polluants ou de gaz à effet de serre, la circulation routière étant un des principaux responsables. Cela permettra d'apporter une contribution aux objectifs d'amélioration de la qualité de l'air. De plus, les orientations du PADD définies pour le bâti, principal émetteur de gaz à effet de serre, permettent de compléter le dispositif (permettre une amélioration des

performances énergétiques, notamment afin de lutter contre la précarité énergétique et limiter les émissions de gaz à effet de serre). Quant au règlement, il autorise le dépassement des normes de retrait inscrites aux articles 6 et 7 en cas de travaux d'isolation par l'extérieur. Le règlement donne aussi les conditions à la réalisation de toitures terrasses végétalisées. De plus, l'article 15 intègre des obligations en matière de performance énergétique en encourageant notamment l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

e) La maîtrise de l'énergie

Le renouvellement et la réhabilitation du tissu urbain constitué, notamment avec un objectif d'amélioration des performances énergétiques, seront favorisés afin de préserver la ressource et de lutter contre la précarité énergétique qui constitue un risque important sur Aulnay, notamment dans le tissu pavillonnaire. Cela est traduit dans le PADD par les orientations : « favoriser un développement urbain respectueux de l'environnement, notamment en favorisant une gestion économe des ressources, le développement de sources d'énergie plus propre, le développement du chauffage urbain et permettre une amélioration des performances énergétiques ».

Le règlement donne les conditions permettant d'effectuer des travaux d'isolation par l'extérieur en autorisant le dépassement des normes de retrait inscrites aux articles 6 et 7, dans la limite de 20 cm maximum. De plus, l'article 15 intègre des obligations en matière de performance énergétique en encourageant notamment l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Ces dispositions doivent permettre d'améliorer l'efficacité énergétique du tissu résidentiel, enjeu qui est particulièrement prégnant sur le territoire Aulnaysien.

f) Le développement des communications numériques

Le développement des communications numériques constitue également une composante importante du PLU. En effet, il s'agit d'un élément indispensable pour l'attractivité de la ville, à la fois résidentielle, mais aussi économique puisque ce réseau concourt à la compétitivité du territoire, et que les entreprises en ont besoin pour se développer. Pour les habitants, il s'agit également de pouvoir accéder aux services dématérialisés. Le PADD définit ainsi sur ces deux aspects :

- Résidentiel : développer le très haut débit sur l'ensemble du territoire afin d'atteindre un niveau de service attractif ;
- Économique : Développer les communications numériques (offre de services numériques, de téléphonie mobile et d'accès très haut débit performant).

Le PLU se saisit de l'opportunité offerte par les lois Grenelle en réglementant l'article 16 relatif aux obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques. En effet, le très haut débit (fibre optique) étant amené à se développer progressivement sur l'ensemble de la ville, il apparaissait intéressant de définir une norme pour les nouvelles constructions. Il s'agit que ces nouvelles constructions intègrent les éléments nécessaires (câblages, gaines, etc.), afin de pouvoir se raccorder au réseau lors du déploiement de la fibre optique. Cet article indique également que les logements devront être équipés pour un raccordement futur. Les zones UA, UC, UD, UG, UH, UI et US sont concernées.

g) La préservation de l'eau, du sol et du sous-sol, la prévention des risques naturels prévisibles

Pour ce qui concerne **la qualité des eaux, la préservation de la ressource et la maîtrise des risques d'inondation**, le PLU contribue à atteindre les objectifs fixés, (cf. chapitre relatif au SDAGE du Bassin Seine-Normandie), en instituant des règles d'urbanisme (articles 1, 2, 4 et 13 du règlement notamment) visant, d'une part, à la bonne utilisation et gestion des réseaux d'assainissement d'eaux usées et pluviales, et, d'autre part, à la maîtrise du ruissellement pluvial générateur d'inondations (maintien d'espaces libres qui permettent l'infiltration dans le sol d'une partie des eaux de pluie, limitation du débit de rejet dans les réseaux). De plus, la nouvelle station d'épuration Seine-Morée (SIAAP) contribuera également à l'amélioration de la qualité des eaux.

En matière de risques naturels, Aulnay est concernée par deux périmètres des zones de risques liés aux poches de dissolution du gypse, d'une part (approuvé le 21 mars 1986 au titre de l'article R111-3 du code de l'urbanisme et valant PPR) et au retrait-gonflement des sols argileux, d'autre part (prescrit par arrêté préfectoral 01-3061 du 23 juillet 2001). Ces éléments sont reportés en annexe du PLU et pris en compte dans l'état initial de l'environnement. Par ailleurs, un PPR a été prescrit en 2001 relativement au retrait gonflement des sols argileux.

Dans les zones du territoire communal soumis à un risque de dissolution des poches de gypses, l'infiltration des eaux pluviales doit être limitée. Le PLU prend en compte ce risque à travers les articles 2 et 4. L'article 4 oblige les nouvelles constructions à un raccordement des eaux usées et pluviales aux réseaux collectifs.

Néanmoins, la principale vulnérabilité du territoire est **le risque d'inondation**, et en l'absence de PPR, le PADD affiche la lutte contre le risque d'inondation parmi ses orientations (Prévenir, réduire et gérer les risques d'inondation, maintien d'espaces perméables). Le règlement, quant à lui, définit des dispositions, qui, dans certains secteurs, peuvent contraindre les projets de construction en sous-sol et limiter l'imperméabilisation du sol.

h) La réduction des nuisances sonores

Le PLU prend en compte les servitudes attachées aux infrastructures bruyantes, notamment les Plans d'Exposition au Bruit (PEB), et le PADD définit comme orientation de maîtriser les nuisances sonores. De plus, les orientations relatives aux déplacements (favoriser un usage plus attractif des transports en commun et donner aux modes de transports alternatifs les moyens de jouer un rôle efficace au quotidien) contribueront à participer à cet effort, notamment par une circulation apaisée et la valorisation des cheminements doux.

Le projet définit par le PLU respecte donc bien les grands défis et orientations nationales en apportant des réponses aux exigences de développement durable et de protection de l'environnement définies notamment par les lois Grenelles et ALUR, ainsi qu'en respectant les principes fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme issus de la loi SRU.

2^{ème} PARTIE : ARTICULATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Conformément à l'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme, le PLU constitue un document d'urbanisme qui s'inscrit dans une hiérarchie établie des plans et schémas ayant un impact sur l'aménagement du territoire. Il doit ainsi être compatible ou prendre en compte les orientations fixées par les documents de planification de rang supra-communal élaborés par l'État ou les autres collectivités territoriales qui s'imposent à lui. En effet, les choix d'aménagement ne peuvent se considérer à la seule échelle communale. Cette hiérarchie doit permettre d'assurer la cohérence et la complémentarité avec les politiques menées localement.

Le PLU doit ainsi être compatible avec :

- Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) approuvé en 2013 ;
- Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) approuvé en 2014 ;
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) d'Aulnay-sous-Bois, en cours d'élaboration ;
- Le Contrat de Développement Territorial (CDT) Est-Seine-Saint-Denis ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE) ;
- Le futur Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enghien-Vieille-Mer, en cours d'élaboration.

Il doit prendre en compte :

- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique de la Région Île-de-France (SRCE) ;
- Le Plan Climat Énergie Territorial (PCET) d'Aulnay ;
- Les autres programmes et documents de planification supra-communaux (PEB, SEVES, PREDMA, etc.)

1) Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible

a) Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF 2013)

Le nouveau Schéma Directeur de la Région Île-de-France a été approuvé par l'État le 28 décembre 2013. Il constitue le schéma directeur actuellement en vigueur, opposable aux documents d'urbanisme locaux.

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France est un document d'aménagement et d'urbanisme qui donne un cadre à l'organisation de l'espace francilien. « *Ce schéma détermine notamment la destination générale des différentes parties du territoire, les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements. Il détermine également la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, artisanales, agricoles, forestières et touristiques* ».

Le SDRIF 2013 intègre les objectifs de l'État pour le Grand Paris en matière de construction de logements (70 000 nouveaux logements par an), de développement des transports en commun (construction des nouvelles lignes de métro du Grand Paris Express et amélioration des réseaux existants), de développement économique, de répartition plus équilibrée des emplois et de préservation des espaces naturels et agricoles.

Le SDRIF 2013 présente les grands défis que doit relever l'Île-de-France pour les prochaines décennies : promouvoir davantage de solidarité, faire face aux mutations de l'environnement, préparer la transition économique, sociale et solidaire et faire du défi alimentaire une préoccupation majeure des politiques d'aménagement et de développement. L'ambition du SDRIF est d'engager le territoire francilien vers un nouveau modèle de développement conçu à l'aune du développement durable remplaçant le francilien au cœur du projet. Le SDRIF a la volonté d'organiser au mieux la croissance urbaine et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de la région.

La traduction de cette vision régionale s'articule, dans le projet spatial régional, autour de trois piliers :

▪ Relier et structurer : une métropole plus connectée et plus durable

- Une plus grande ouverture au niveau national et international ;
- Un système de transport mieux maillé et mieux hiérarchisé ;
- Des déplacements locaux optimisés ;
- Une accessibilité numérique généralisée.

« Dans le cadre d'un développement durable et solidaire, ainsi qu'en cohérence avec ses objectifs de « compacité » urbaine et de mixité des fonctions, le réseau de transport francilien doit permettre la mobilité quotidienne des personnes fondée sur un recours massif aux modes actifs (marche et vélo). Le réseau doit gagner en fluidité et en fiabilité si nécessaire au détriment de la vitesse et permettre un meilleur fonctionnement des circulations, mais aussi un meilleur partage multimodal de la voirie. Il doit également s'intégrer au mieux dans la ville en renforçant les liens urbanisme-transport et en atténuant les coupures que constituent souvent les grandes infrastructures ».

Le SDRIF indique sur la ville d'Aulnay-sous-Bois le tracé de la ligne rouge du réseau du Grand Paris Express (ligne 16), ainsi que la future gare d'Aulnay située, à proximité du carrefour de l'Europe. Il présente également 3 principes de liaisons : le principe de liaison express Paris-Roissy (*niveau de desserte nationale et internationale*), et deux principes de liaisons en Transport en Commun en Site Propre (TCSP) (*niveau de desserte territoriale*) : sur l'exRN2 (Le Bourget-Villepinte) et la RD 115 (d'un TCSP ou TZen potentiel - Aulnay-Tremblay).

Le projet de ville d'Aulnay-sous-Bois défini au sein du PADD et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et traduit dans le règlement, s'appuie sur la réalisation de ces infrastructures de transports, indispensables au développement de la commune. En effet, il s'agit de leviers sur lesquels la ville peut s'appuyer, notamment pour : redynamiser les Zones d'Activités Économiques du nord-ouest, avec la gare du Grand Paris Express qui va s'installer à proximité, pour assurer un développement préférentiel et une intensification à proximité des infrastructures de transports à venir, mais également pour améliorer les liaisons et favoriser l'usage des transports en commun.

De plus, le SDRIF souligne une nouvelle fois l'importance de la plateforme logistique de Garonor pour son rôle dans l'organisation de l'espace régional. Il s'agit d'un « *site multimodal d'enjeux métropolitain* ». L'activité est donc à maintenir.

L'activité du site Garonor est confortée au sein du PLU. A la fois, dans le PADD qui définit comme orientation « la redynamisation de la zone », et dans le règlement puisque le zonage reste identique.

▪ **Polariser et équilibrer : une région diverse et attractive**

- Une région plus équilibrée autour de plusieurs bassins de vie ;
- Une multipolarité plus affirmée, notamment autour des gares, des RER et du métro automatique du Grand Paris Express ;
- Développer l'emploi dans les territoires en assurant une diversité économique ;
- Des tissus urbains densifiés pour une mixité urbaine renforcée.

Le SDRIF donne « *la priorité à la limitation de la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels, et donc au développement urbain par la densification des espaces déjà urbanisés* ».

Au sein de la région, selon la définition du SDRIF, Aulnay-sous-Bois figure dans la zone dense et même au cœur de métropole. Il s'agit de secteurs où les exigences, en matière de développement et de densification, sont les plus importantes.

Le SDRIF divise également les espaces urbanisés selon 3 typologies, avec des orientations différentes, qui s'appliquent toutes à Aulnay-sous-Bois :

Le SDRIF identifie sur Aulnay-sous-Bois plusieurs **secteurs à fort potentiel de densification** : les abords de la gare RER d'Aulnay-sous-Bois ; la partie est de la ville, à proximité de la gare RER de Sevrans et de la future gare du Grand Paris Express Sevrans-Beaudottes ; la partie nord de la ville, à savoir le site PSA, qui présente un potentiel mutable et d'intensification important ; ainsi que les zones d'activités économiques du nord-ouest situées à proximité de la future gare du Grand Paris Express d'Aulnay, qui est amenée à devenir une nouvelle polarité.

« Il s'agit de secteurs comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation. Ces secteurs offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs d'habitat que dans ceux réservés aux activités.

Ils doivent contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux ».

Une grande partie du territoire communal est désigné par le SDRIF en **quartiers à densifier à proximité des gares**, situés dans un rayon de l'ordre de 1000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro existante (RER B Aulnay-sous-Bois, Sevran, Le Blanc-Mesnil et Villepinte ; arrêt du t4 Rougemont-Chanteloup), ou à venir (ligne rouge du Grand Paris Express, gare d'Aulnay), ou de l'ordre de 500 mètres d'une station de transport collectif en site propre existante ou à venir (d'un TCSP ou TZen potentiel sur la RD 115).

Pour ces quartiers, le SDRIF demande que *« le plan local d'urbanisme permette, à l'échelle communale, à l'horizon 2030, une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat ».*

Les autres parties urbanisées du territoire communal sont désignées en **espaces urbanisés à optimiser** pour lesquels le SDRIF demande que *« le plan local d'urbanisme permette, à l'échelle communale, à l'horizon 2030, une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat ».*

Comme l'indique le SDRIF, *« la localisation des secteurs de densification préférentielle est guidée par la recherche d'une accessibilité optimale, (logements, équipements, bureaux etc.), à proximité des transports en commun ».*

Les secteurs de développement urbains retenus au PADD et repris dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et dans le règlement correspondent aux secteurs retenus par le SDRIF.

En effet, le PADD définit comme orientations de : créer un nouveau quartier mixte sur le site PSA, favoriser la mutation partielle des Zones d'Activités Économiques du nord-ouest dans l'optique d'y inscrire une mixité d'offre (en lien avec l'arrivée du Grand Paris Express), développer les centralités existantes (centre gare), créer de nouvelles centralités (autour de la future gare du Grand Paris Express notamment), favoriser un développement préférentiel le long des axes structurants et à proximité des infrastructures de transports existantes et à venir (RD 115 qui va accueillir un TCSP ou TZen potentiel). De plus, les Orientations d'Aménagement et de Programmation viennent préciser la recherche d'une mixité fonctionnelle dans les secteurs à intensifier. Quant au règlement, la délimitation d'une zone UH, secteurs de projet, notamment sur le site PSA (partie ouest), les abords de la future gare du Grand Paris Express (partie est de la Fosse à la Barbière), le centre nautique, le secteur exRN 2 Est, permet désormais d'y développer des capacités résidentielles.

Ainsi, le PLU répond bien aux orientations de développement portées par le SDRIF.

▪ **Préserver et valoriser : une région plus vivante et plus verte**

- Une nouvelle relation ville/nature ;
- Des espaces ouverts valorisés dans le cadre d'un système régional ;
- Des continuités écologiques et des fronts urbains pour limiter l'extension urbaine.

A Aulnay-sous-Bois, le SDRIF identifie en espaces verts et de loisirs le parc du Sausset, site Natura 2000 et le parc Robert Ballanger.

Le SDRIF inscrit un principe de liaison verte et de continuité écologique depuis le Parc du Sausset vers Le Blanc-Mesnil, le long de la RD 40 et du Parc Robert Ballanger et un principe de liaison verte vers Gonesse depuis le Parc du Sausset.

Ces continuités s'inscrivent dans l'Arc Paysager que l'on retrouve dans le CDT Est-Seine-Saint-Denis. L'Arc Paysager se présente comme une vaste colonne vertébrale du territoire, organisée autour de douze espaces verts, sept grands parcs urbains et la forêt régionale de Bondy. Cinq de ces parcs urbains sont classés Zone Natura 2000 au titre de la Directive « Oiseaux », dont le parc du Sausset.

« Les continuités écologiques désignent des continuités boisées, herbacées, agricoles et humides permettant la circulation des espèces entre les réservoirs de biodiversité ».

« Les liaisons vertes relient des espaces verts du cœur de métropole, des espaces ouverts de la ceinture verte et des grands espaces forestiers et naturels de l'espace rural ».

« L'objectif poursuivi est de réaliser une vaste « chaîne de parcs » destinée à renforcer les continuités paysagères et écologiques des territoires, tout en renforçant leur lisibilité ».

La préservation des espaces verts, des espaces naturels, des espaces de loisirs, de la biodiversité et la valorisation, création ou restauration des continuités vertes et écologiques sont développées dans les orientations générales du PADD, au sein des Orientations et d'Aménagement et de Programmation et dans le règlement.

Les orientations retenues au PADD correspondent à la vision du SDRIF en matière de préservation et de valorisation car il définit notamment de : préserver et mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine et du paysage aulnaysien (cœurs d'îlots verts, jardins, canal de l'Ourcq etc.), et mettre en réseau les espaces verts et améliorer la qualité des espaces publics pour donner du sens au territoire, en désenclavant les espaces verts et en confortant la trame verte et bleue par une inscription dans le territoire métropolitain grâce à de grandes liaisons structurantes, afin de permettre la préservation de la biodiversité et des corridors écologiques.

Le patrimoine naturel exceptionnel est donc préservé par le PLU : le parc Robert Ballanger, mais également le parc du Sausset, site Natura 2000, protégé en raison de la diversité de ses paysages, de ses milieux et de la biodiversité, lui qui abritent une faune et une flore importante, notamment plusieurs espèces d'oiseaux. Ces grands espaces verts offrent en effet une « superficie refuge » importante pour les différentes espèces. De plus, le territoire aulnaysien est maillé d'espaces qui, pour certains, comprennent des espèces à enjeux de conservation prioritaire, comme le canal de l'Ourcq entre autre, également préservés et confortés.

La création de grandes liaisons structurantes s'inscrivant dans le territoire métropolitain, comme défini par le PADD, permettra de conforter la trame verte et bleue et ainsi favoriser les continuités vertes et écologiques, mais également la préservation de la biodiversité. Il s'agit notamment du chemin des parcs, au nord de la commune, qui à l'échelle départementale joint l'ensemble des grands pôles verts, la liaison verte de l'Arc Paysager et la liaison structurante le long du canal de l'Ourcq.

La préservation des cœurs d'îlots verts présents sur l'ensemble de la ville, des jardins, des sentes, des alignements d'arbres remarquables, la mise en valeur des itinéraires doux, le réaménagement des grandes emprises routières définis au sein du PADD permettront également d'assurer la continuité et la mise en réseau des espaces verts de la ville, nécessaire à la préservation de la biodiversité.

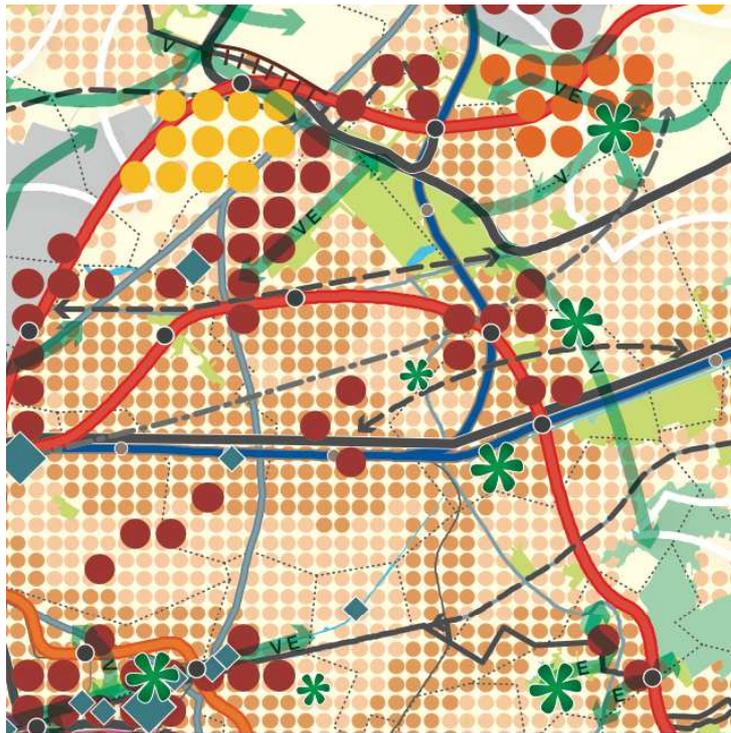
La mise en œuvre des orientations définies au sein du PADD vise donc à pérenniser et renforcer la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces verts ouverts privés insérés dans la ville et d'optimiser l'ensemble des fonctions ou services que rendent ces espaces, tout en améliorant l'accessibilité et le lien entre ces espaces, facilitant ainsi l'accès aux habitants, conformément aux orientations du SDRIF.

Les espaces verts et les espaces de loisirs identifiés au SDRIF sont inscrits en zone naturelle (Zone N) au règlement du PLU (Parc du Sausset, Parc Robert Ballanger, canal de l'Ourcq). Ils sont préservés en raison de leur rôle environnemental (support de biodiversité, intérêt paysager) et social (loisirs, facteur de calme, qualité de vie) etc. D'autres espaces, comme les cœurs d'îlots verts, les alignements d'arbres remarquables, sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, pour leur intérêt paysager et écologique.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation intègrent ces enjeux de préservations, de valorisation et de continuités en indiquant les espaces à mettre en valeur, les perméabilités à créer pour assurer les continuités, les liaisons à assurer etc. Cela se retrouve notamment dans l'OAP du Vieux Pays qui définit la création de deux parcs et la trame verte à conforter, mais également dans l'OAP portée sur le quartier du Gros Saule, en précisant la continuité à créer avec le parc du Sausset, nécessaire à la mise en œuvre de l'Arc Paysager.

Le PADD répond donc bien à l'enjeu de chaînage des espaces verts et naturels. Repris dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement, cela participera pleinement à l'armature d'une trame verte et paysagère.

Le PLU est donc compatible avec les objectifs et orientations du SDRIF approuvé en 2013.



Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle
- Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares
- Pôle de centralité à conforter

Préserver et valoriser

- Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités**
 - Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

Relier et structurer

Les infrastructures de transport

Les réseaux de transports collectifs	Existant	Projet (tracé)	Projet (Principe de liaison)
	Niveau de desserte national et international		
Niveau de desserte métropolitaine	<ul style="list-style-type: none"> Réseau RER A Réseau RER B Réseau RER C Réseau RER D Réseau RER E 	<ul style="list-style-type: none"> Nouveau Grand Paris tracé de référence 	
Niveau de desserte territoriale			
Gare ferroviaire, station de métro (hors Paris)			
Gare TDV			

Les réseaux routiers et fluviaux	Existant	Itinéraire à requalifier	Projet (Principe de liaison)
	Autoroute et voie rapide		
Réseau routier principal			
Franchissement			
Amenagement fluvial			

L'armature logistique

- Site multimodal d'enjeux nationaux
- Site multimodal d'enjeux métropolitains
- Site multimodal d'enjeux territoriaux
- Les aéroports et les aérodromes

Source SDRIF 2013 : Carte de destination générale des sols pour le territoire d'Aulnay-sous-Bois

b) Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF 2014)

Le plan local d'urbanisme doit être compatible avec le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France approuvé le 19 juin 2014 par le Conseil Régional d'Île-de-France.

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France vise à atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part.

La loi SRU, qui a affirmé la nécessité de mettre en œuvre une politique de déplacements au service du développement durable et une mise en cohérence des politiques sectorielles (urbanisme, habitat, déplacements, activités), a instauré un lien de compatibilité des PLU avec le PDUIF, pour assurer une cohérence indispensable entre les objectifs d'aménagement et de déplacements. Ce lien de compatibilité fait des PLU des outils de mise en œuvre et d'adaptation au contexte local des actions définies dans le PDUIF, lors de la réalisation d'opérations d'aménagement.

Le PDUIF fixe ainsi les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport d'ici 2020. Sa mise en œuvre doit permettre, à l'horizon 2020, une amélioration notable des transports en commun et des modes actifs dans les déplacements quotidiens. Elle passe par des actions partagées entre les collectivités et institutions régionales.

Afin de respecter les réglementations en matière de qualité de l'air et l'engagement national de réduire de 20% les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020, le PDUIF vise, dans un contexte de croissance globale des déplacements estimée à 7% :

- Une croissance de 20% des déplacements en transports collectifs ;
- Une croissance de 10% des déplacements en modes actifs (marche et vélo) ;
- Une diminution de 2% des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Pour atteindre ces objectifs, le PDUIF fixe neuf défis à relever :

- 1) Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche et du vélo ;
- 2) Rendre les transports collectifs plus attractifs ;
- 3) Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements ;
- 4) Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo ;
- 5) Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés ;
- 6) Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement ;
- 7) Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau ;
- 8) Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF ;
- 9) Faire des franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

Ces défis seront relevés par la mise œuvre des 34 actions opérationnelles déclinées au sein du PDUIF.

Les orientations générales du PADD répondent aux objectifs et défis fixés par le PDUIF 2014 car dans la définition du projet de ville d'Aulnay-sous-Bois, développement urbain et transport sont liés puisque la ville s'appuie sur les transports en commun existants et ceux à venir. En effet, le développement est privilégié au sein des centralités existantes, notamment le centre gare qui dispose d'un pôle multimodal d'envergure, à proximité de la future gare du Grand Paris Express (Ligne Rouge), avec la volonté de voir se créer un deuxième pôle multimodal, et le long des axes structurants de la ville (exRN2, exRN370, RD 40, RD 44, RD 115), où va et peut se développer des infrastructures de transports en commun en site propre (TCSP), comme un TCSP ou TZen potentiel sur la RD 115. Ce choix de développement favorisera, facilitera et incitera l'utilisation des transports en commun et contribuera donc à une réduction des besoins de déplacements en voiture.

Les orientations du PADD accordent également un soutien à la création des transports en commun en favorisant un usage plus attractif des transports en commun (développer des lignes de bus rapides et attractives sur les axes structurants, favoriser l'adaptation du réseau de bus à la trame viaire et favoriser l'intermodalité et le rabattement vers les gares). De plus, les orientations du PADD permettent d'agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés en fixant comme orientations : le partage des véhicules (auto-partage, co-voiturage, autolib'), l'utilisation de véhicules non polluants, et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo et de la marche par une valorisation des liaisons douces et en permettant un usage plus sécurisé des modes doux (pacifier les grands axes et les centralités existantes). D'ailleurs, la mise en réseau des espaces verts, qui permettra de créer des continuités, confortera l'usage des modes doux.

La mise en œuvre de ces orientations permettra donc de concourir aux objectifs de réductions des émissions de polluants et à l'amélioration de la qualité de l'air, puisque les émissions de polluants dues aux mobilités quotidiennes seront limitées. Le PADD fixe d'ailleurs comme orientations de limiter la pollution de l'air et maîtriser les nuisances sonores liées au trafic routier.

Le projet urbain défini au sein du PADD vise également à accorder une meilleure insertion des infrastructures de transport, (requalifier et pacifier les grands axes), afin de réduire les coupures urbaines, de désenclaver les quartiers et de créer des liaisons permettant d'assurer des continuités urbaines et ainsi recréer une dynamique entre les quartiers coupés par les infrastructures de transports. Parallèlement, cela permettra d'assurer une meilleure insertion des cheminements doux au sein d'espaces sécurisés.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation traduisent les orientations générales du PADD en définissant notamment les secteurs structurants à développer et intensifier à proximité des transports en commun existants ou à venir : OAP RD 115, OAP centre gare, OAP exRN2 Est Vélodrome, OAP Zones d'Activités Économiques du nord-ouest – Grand Paris Express, mais également le réseau de liaisons douces à valoriser, les axes à requalifier et les continuités à créer (principes de liaisons).

Deux actions du PDUIF ont un caractère prescriptif et s'imposent au plan local d'urbanisme, et sont ainsi intégrées au règlement du PLU :

- Action 4.2 : Favoriser le stationnement des vélos. Le PDUIF demande de prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles, en intégrant des normes et des recommandations dans l'article 12 des PLU.
- Action 5.3 : Encadrer le stationnement privé pour limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux. Le PDUIF demande d'inclure, dans les plans locaux d'urbanisme, des normes plafond de stationnement pour les opérations de bureaux.

Le PLU est donc compatible avec les dispositions du PDUIF 2014.

c) Le Programme Local de l'Habitat (PLH) d'Aulnay-sous-Bois

Le Programme Local de l'Habitat est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques etc. Il définit, pour une durée de 6 ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à : répondre aux besoins en logements et en hébergements, favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, assurer entre les quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, etc.

L'élaboration du Programme Local de l'Habitat d'Aulnay-sous-Bois est en cours. La démarche se fait en lien avec la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Les orientations en matière d'habitat définies au sein du PADD : répondre aux besoins en matière d'habitat en favorisant la production d'une offre de logement diversifiée et en répondant aux besoins spécifiques des habitants ; renforcer l'attractivité résidentielle d'Aulnay en améliorant le tissu urbain constitué et permettre une amélioration des performances énergétiques, sont cohérentes avec les enjeux et objectifs identifiés au sein du Programme Local de l'Habitat d'Aulnay-sous-Bois (enjeux repris dans le diagnostic du PLU – Cf. chapitre Population et Habitat). De plus, le PLU définit une OAP sur les quartiers Mitry-Ambourget, Savigny et Gros Saule, alors que la perspective d'un PNRU nouvelle génération (ANRU 2) laisse entrevoir l'opportunité d'une mise en œuvre d'un projet urbain ambitieux sur ces quartiers qui n'avaient pas pu être intégrés dans le PRU des quartiers nord, malgré les difficultés qu'ils connaissaient.

Le PLU intègre également les spécificités et enjeux propres à chaque quartier relevés dans le PLH : revitaliser le tissu pavillonnaire, poursuivre l'effort de rénovation des grands quartiers d'habitat collectif et lutter contre les formes d'habitat précaire et indigne.

Ainsi, le PLU permettra d'apporter les réponses aux orientations qui seront définies dans le cadre du futur PLH, notamment : la diversification de l'offre de logement, le traitement du parc existant et les objectifs de production de logements fixés par la TOL (Territorialisation de l'Offre de Logements), reprise dans le CDT Est-Seine-Saint-Denis.

Le PLU sera donc compatible avec le PLH.

d) Le Contrat de Développement Territorial (CDT) Est-Seine-Saint-Denis

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec le CDT Est-Seine-Saint-Denis.

La loi du 3 juin relative au Grand Paris encourage un développement économique durable, solidaire et créateur d'emplois de la région capitale. Cette loi conforte la place de la métropole, érigée au rang de ville-monde et lance la conception d'un projet urbain, social et économique d'intérêt national unissant les grands territoires de la région parisienne.

Ce projet se traduit notamment par la réalisation du réseau de transport du Grand Paris Express, ainsi que par l'élaboration de Contrats de Développement Territorial (CDT). Les CDT structurent les mutations permises par le déploiement du nouveau réseau de transport et par l'aménagement de nouvelles gares qui desserviront le territoire et participeront au rééquilibrage du développement métropolitain.

Le CDT est un document instaurant un accord entre des communes, des établissements publics de coopération intercommunale et l'État. Ce contrat définit, pour 15 ans, une stratégie d'action dans le domaine des transports, de l'urbanisme, de l'habitat, de l'économie, de la culture, du sport, ainsi que de la protection des paysages et des ressources naturelles.

La création du réseau du Grand Paris Express (GPE, ligne 16) a conduit les communes d'Aulnay-sous-Bois, Sevran, Livry-Gargan, Clichy-sous-Bois et de Montfermeil à se regrouper, fin 2010, au sein de l'association « Paris Porte Nord Est » (PPNE) pour élaborer une « stratégie de transformation » prenant appui sur les 4 nouvelles gares du réseau Grand Paris Express prévues dans le secteur. Ces éléments de stratégie, présentés en Comité de pilotage le 8 février 2012, servent de base à l'accord-cadre du Contrat de Développement Territorial « Est-Seine-Saint-Denis ».

Le CDT Est-Seine-Saint-Denis définit plusieurs axes :

- Changer le modèle de développement vers une mobilité durable ;
- Assurer une plus grande sélectivité et la cohérence du développement économique ;
- Rééquilibrer le rapport entre développement de l'habitat et des activités ;
- Gérer durablement les ressources foncières et naturelles ;
- Renforcer l'accès des populations riveraines aux emplois locaux.

Les partenaires du CDT Est-Seine-Saint-Denis se sont accordés sur quatre enjeux principaux qui guideront la stratégie de développement :

- Faciliter la mobilité ;
- Dynamiser l'économie et l'emploi ;
- Faire rayonner les pôles du territoire ;
- Construire une nouvelle relation entre la ville et la nature.

Concernant Aulnay-sous-Bois, il s'agit de préparer l'arrivée de la future gare du réseau du Grand Paris Express, de renforcer le « pôle intense » de la gare RER B qui sera notamment relié au nouveau « pôle intense » d'Aulnay nord, de participer à la réalisation d'un « Arc Paysager » (réseau des forêts et des parcs), de permettre la mutation du site PSA, de favoriser le maillage et les continuités urbaines, ainsi que la diversification des fonctions et participer à l'objectif de production de logement fixé à l'échelle du CDT.

Le pôle intense d'Aulnay nord se structure autour de l'axe de l'exRN2. Il comprend des grands quartiers d'activités et de commerces que sont Garonor, O'Parinor, La Fosse à la Barbière, les Mardelles, la Garenne et le site PSA. Il se compose également de quartiers très peuplés, comme la Rose des Vents, les Merisiers et la cité de l'Europe (Emmaüs). Ce pôle intense est en contact avec les parcs Ballanger et du Sausset. Sa centralité se situera autour de la gare du Grand Paris Express sur le linéaire de la section déclassée de l'exRN 2 dont les interstices seront repensés. Poursuivre les réflexions sur l'axe de l'exRN 2 permettra de la transformer progressivement en un parc construit et paysager, conjuguant les enjeux liés au trafic et à l'ouverture des quartiers limitrophes aujourd'hui tournés vers eux même. L'implantation de la gare du Grand Paris Express est l'occasion de repenser le lien entre la ville et ses activités. Ce nouveau pôle intense au nord d'Aulnay sera relié au pôle intense existant de la gare du RER B.

Le PADD d'Aulnay-sous-Bois, ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement tiennent compte du CDT Est-Seine-Saint-Denis. Le PADD prévoit en effet le renforcement des centralités existantes, particulièrement le centre gare structuré autour du RER B, la création de nouvelles centralités, notamment au niveau de la future gare du Grand Paris Express, d'assurer un renouvellement exemplaire des secteurs en mutation, avec des secteurs identifiés autour de la future gare du Grand Paris Express : Mardelles, Garenne, Fosse à la Barbière, PSA et l'exRN2 en tant qu'axes structurant. Il s'agit des pôles intenses identifiés au sein du CDT.

Plusieurs OAP intègrent la dimension des pôles intenses définis dans le CDT Est-Seine-Saint-Denis. La première porte sur les Zones d'Activités Économiques du nord-ouest. Elle intègre l'arrivée de la future gare du Grand Paris Express qui va susciter des dynamiques urbaines importantes aux abords de la gare. La moitié ouest de l'exRN2 est ainsi prise en compte dans cette OAP. Quant à la partie est de l'exRN 2, l'OAP exRN2 Est-Vélodrome vient compléter la démarche de structuration de cet axe. Toujours en lien avec le pôle intense d'Aulnay nord, structuré autour de la gare du Grand Paris Express, l'OAP portée sur le site PSA vient compléter l'ambition de renouvellement de ce secteur.

Le PLU d'Aulnay-sous-Bois a également défini une OAP sur le centre gare, qui constitue le pôle intense actuel. De plus, conformément au CDT Est-Seine-Saint-Denis, le PADD définit comme orientation de créer une liaison entre la gare RER et la future gare du Grand Paris Express, afin de lier ces deux pôles.

L'Arc Paysager et le canal de l'Ourcq font également parti des éléments structurants du projet du CDT Est-Seine-Saint-Denis. L'objectif affiché par le CDT est « *de connecter les espaces au sein d'une chaîne de parcs* » et mettre en valeur un « Arc Paysager » venant renforcer les continuités paysagères et écologiques. La reconquête végétale de certains espaces permettra l'émergence d'un paysage naturaliste, la préservation de la biodiversité et le renforcement des liaisons piétonnes et cyclables sur l'ensemble du territoire. « L'Arc Paysager » doit devenir un espace ouvert aux pratiques des loisirs et accueillir ponctuellement des programmes bâtis pour lier ville et nature.

L'Arc Paysager est pris en compte dans les orientations générales définies par le PADD d'Aulnay-sous-Bois. En effet, il formule de mettre en réseau les espaces verts en s'inscrivant dans le territoire métropolitain par le biais de grandes liaisons structurantes, notamment en vue de conforter la trame verte et bleue.

La mise en œuvre des grandes liaisons vertes structurantes définies au PADD permet notamment de désenclaver le territoire en direction d'autres pôles verts dans une perspective d'intercommunalité, d'offrir un aménagement presque partout en site propre piétons-cycles à de nouvelles gares et à de nouveaux quartiers, qui correspond bien aux enjeux métropolitains de la ville de demain et de bénéficier d'une végétalisation existante permettant de réaliser une infrastructure verte et conforter le réseau de corridors écologiques et de trames vertes.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation portée sur le quartier du Gros Saule vient d'ailleurs préciser et confirmer la volonté de créer une continuité verte, paysagère et écologique entre le quartier du Gros Saule, composé à 40% d'espaces verts et le parc du Sausset, continuité qui sera poursuivie sur le site PSA.

Le projet définit au sein du PADD permet également d'apporter une réponse aux autres orientations contenues au sein du CDT Est-Seine-Saint-Denis. En effet, le PADD fixe comme orientations générales :

- Créer un nouveau quartier sur le site PSA et requalifier et redynamiser les Zones d'Activités Économiques du territoire, permettant ainsi de « *reconfigurer les quartiers à vocation économique* » ;
- Une identité forte à préserver et mettre en valeur comme atout pour l'avenir, allant dans le sens de « *révéler l'identité du territoire* » ;
- Répondre aux besoins en matière d'habitat, afin de « *développer les parcours résidentiels par une offre adaptée* », le PLU intégrant également les objectifs de production fixés par le CDT ;
- Poursuivre l'effort de rénovation des grands quartiers d'habitat social, des copropriétés dégradées, de lutter contre les formes d'habitat indigne et précaire, ainsi que permettre une amélioration des performances énergétique afin d'encourager « *la rénovation thermique des bâtiments* » et lutter contre la précarité énergétique ;
- « *Le développement numérique* » du territoire à travers l'orientation de développer le très haut débit sur l'ensemble du territoire ;
- Favoriser la formation et l'insertion professionnelle ;
- Assurer la reconquête économique du territoire en se positionnant sur l'axe de développement Paris – Le Bourget – Roissy et la ligne 16 du Grand Paris express, afin de « *s'appuyer sur la dynamique des territoires environnants* » ;
- Conforter l'attractivité et le rayonnement des équipements culturels, de mettre en valeur et développer l'offre en équipements sportifs et de loisirs, ce qui répond à l'orientation du CDT de « *renforcer et mettre en valeur le patrimoine et la vie culturelle (sport et loisirs, culture, création)* ».

Le PLU est donc compatible avec les objectifs et orientations définis par le CDT Est-Seine-Saint-Denis.

e) Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE)

La loi sur l'eau de janvier 1992 organise la gestion de la ressource en eau en associant préservation des milieux aquatiques et satisfaction des usages. Elle instaure un outil de planification, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE), qui définit les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau dans chacun des grands bassins hydrographiques français et qui fixe des objectifs de qualité et de quantité des eaux à l'échelle du bassin hydrographique.

Depuis la loi de transposition de la directive-cadre sur l'eau (DCE) de 2004, les PLU doivent être compatibles avec « *les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux* » définis par le SDAGE du Bassin Seine-Normandie adopté en 2009, dans lequel la ville se situe.

En cohérence avec les premiers engagements du Grenelle de l'environnement, le SDAGE sur le bassin Seine-Normandie a fixé comme ambition d'obtenir en 2015 le « *bon état écologique* » sur les deux tiers des cours d'eau et sur un tiers des eaux souterraines. Ces objectifs concernent Aulnay-sous-Bois.

Pour atteindre ce niveau d'ambition, le SDAGE propose de relever 8 défis majeurs en s'appuyant sur deux leviers :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ;
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides ;
- Gérer la rareté de la ressource en eau ;
- Limiter et prévenir le risque d'inondation ;
- Levier 1 : Acquérir et partager les connaissances ;
- Levier 2 : Développer la gouvernance et l'analyse économique.

Le SDAGE actuel porte sur la période 2009-2015, mais celui-ci est en cours de révision. Les futures orientations s'inscriront dans la poursuite des ambitions actuelles. Il s'agira d'un plan d'action pour améliorer la qualité des rivières et des milieux aquatiques (quantité de la ressource disponible, gestion de l'eau, qualité des rivières). Le projet de SDAGE se caractérise par une prise en compte approfondie des effets du changement climatique et intégrera également des exigences de santé et de salubrité publique.

Le PLU d'Aulnay-sous-Bois prend en compte les orientations du SDAGE, à la fois dans son PADD et dans son règlement. Il contribue ainsi à atteindre les objectifs évoqués ci-dessus, tant en matière de préservation de la ressource, de qualité des eaux et de maîtrise des risques d'inondation.

Le PADD formule en effet comme orientations générales : de limiter l'exposition aux risques, particulièrement le risque d'inondation (prévenir, réduire et gérer) qui constitue la principale vulnérabilité du territoire, en préconisant notamment le maintien d'espaces perméables ; de favoriser une gestion économe des ressources en valorisant les eaux pluviales ; de conforter la trame bleue (canal de l'Ourcq, Sausset, Morée, zones humides), afin de préserver certains milieux et la biodiversité ; et de mettre en valeur le tracé des anciens rus et retrouver la présence de l'eau dans la ville. La mise en œuvre de ces orientations contribuera à atteindre les objectifs et orientations définis par le SDAGE.

En l'absence de Plan de Prévention des Risques (PPR), le PADD affiche la lutte contre les inondations parmi ses orientations et le règlement définit des dispositions qui, dans certains secteurs, peuvent contraindre les projets de construction en sous-sol.

Le règlement du PLU prend également en compte les orientations du SDAGE. En effet, la zone N permet de protéger les zones nécessaires : canal de l'Ourcq, zones humides du parc du Sausset, les principaux espaces verts et naturels (parc du Sausset, parc Ballanger, espaces boisés classés etc.). Leur protection est nécessaire à la préservation de la biodiversité et pour la circulation des espèces (corridors écologiques). Ces espaces sont d'ailleurs repérés au Plan de Protection du Patrimoine. Cela permet d'éviter leur disparition ou dégradation.

Le PLU instaure aussi des règles d'urbanisme (articles 1, 2, 4 et 13 notamment) qui contribuent à l'atteinte des objectifs fixés par le SDAGE du Bassin Seine-Normandie. Les articles 1 et 2 permettent de limiter les constructions susceptibles de dégrader les milieux aquatiques, notamment ceux présents en zone N. De plus, l'article 2 prend en compte le risque d'inondation dans les secteurs où la nappe phréatique s'avère particulièrement affleurante. Le règlement contient également des prescriptions en matière d'assainissement avec l'article 4. L'article 13, quant à lui, permet d'agir contre l'imperméabilisation des sols.

Ces différents articles présentent donc des dispositions qui contribuent à la bonne utilisation et gestion des réseaux d'assainissement (eaux usées et pluviales) et à la maîtrise du ruissellement pluvial générateur d'inondations. En effet, ils favorisent le maintien d'espaces perméables afin de permettre l'infiltration dans le sol d'une partie des eaux de pluie, la limitation du débit de rejet dans les réseaux, la limitation ou retardement des rejets d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement, la limitation des volumes d'eau ruisselés rejetés directement vers les cours d'eau et la réduction de l'apport des polluants issus des eaux de ruissellement.

Le risque d'inondation, principale vulnérabilité du territoire, est largement pris en compte dans le PLU (PADD et règlement). La limitation de l'imperméabilisation du sol en zone urbaine, qui peut augmenter le risque d'inondation, est une orientation majeure du PADD, reprise de manière concrète dans le règlement, qui définit un pourcentage minimum d'espaces verts de pleine terre (article 13). Cela permet de favoriser l'infiltration des eaux et donc de réduire les volumes collectés et déversés par temps de pluie dans les réseaux en limitant le ruissellement des eaux pluviales. De plus, le maintien d'espaces perméables contribue également à limiter le transfert de polluants dans les milieux récepteurs, en évitant que les eaux de ruissellement se chargent en éléments polluants. Par ailleurs, le règlement favorise la mise en œuvre de formes bâties intégrant la question de la gestion des eaux pluviales, comme les toitures végétalisées, etc.).

Le PLU d'Aulnay-sous-Bois prend donc en compte les orientations du SDAGE du Bassin Seine-Normandie, puisqu'il permet à la fois d'agir contre le risque d'inondation, d'assurer une bonne gestion des eaux pluviales, de préserver les ressources en eau, la qualité des eaux et les continuités écologiques.

f) Le Schéma D'Aménagement et de Gestion des Eaux Croult-Enghien-Vieille Mer

Le PLU doit prendre en compte le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer qui est en cours d'élaboration.

Le SAGE est un document de planification, qui, pour un périmètre hydrographique, fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative du patrimoine aquatique. Il a pour finalité de développer une gestion équilibrée entre protection des écosystèmes aquatiques et satisfaction des usages humains, afin de garantir un développement social et économique durable. Il doit être compatible avec le SDAGE.

Dans le cadre du SDAGE Seine-Normandie, quatre enjeux principaux ont été identifiés pour l'unité hydrographique Croult-Morée :

- Reconquérir la qualité des eaux superficielles ;
- Restaurer la dynamique fluviale, l'hydromorphologie des rivières, la continuité
□écologique et la diversité des habitats ;
- Lutter contre les inondations et maîtriser le ruissellement des zones en développement ;
- Protéger les aires d'alimentation de captage.

Il fixe également l'atteinte d'un bon état chimique des masses d'eaux superficielles d'ici 2027 pour le Croult et la Morée.

Le PLU d'Aulnay-sous-Bois prend en compte les enjeux du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer, à la fois dans son PADD et dans son règlement. Il contribue ainsi à atteindre les objectifs définis par le SAGE, tant en matière de préservation de la trame bleue (biodiversité), de qualité des eaux et de maîtrise des risques d'inondations.

Le PADD formule en effet comme orientations générales : de limiter l'exposition aux risques, particulièrement le risque d'inondation (prévenir, réduire et gérer) qui constitue la principale vulnérabilité du territoire, en préconisant notamment le maintien d'espaces perméables ; de conforter la trame bleue (canal de l'Ourcq, Sausset, Morée, zones humides) afin de préserver certains milieux et la biodiversité ; et de mettre en valeur le tracé des anciens rus et retrouver la présence de l'eau dans la ville. La mise en œuvre de ces orientations contribuera à atteindre les objectifs et orientations définis par le futur SAGE.

En l'absence de Plan de Prévention des Risques (PPR), le PADD affiche la lutte contre les inondations parmi ses orientations et le règlement définit des dispositions qui, dans certains secteurs, peuvent contraindre les projets de construction en sous-sol.

Le règlement du PLU prend également en compte les enjeux du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer en protégeant les espaces naturels, support de biodiversité, qui sont classés en Zone N, (canal de l'Ourcq, zones humides, parc du Sausset et parc Ballanger), afin d'éviter leur disparition ou dégradation.

Le PLU instaure aussi des règles d'urbanisme (articles 1, 2, 4 et 13 notamment) qui contribuent à l'atteinte des objectifs fixés par le SAGE. Les articles 1 et 2 permettent de limiter les constructions susceptibles de dégrader les milieux aquatiques, notamment ceux présents en zone N. De plus, l'article 2 prend en compte le risque d'inondation dans les secteurs où la nappe phréatique s'avère particulièrement affleurante. Le règlement contient également des prescriptions en matière d'assainissement avec l'article 4. L'article 13, quant à lui, permet d'agir contre l'imperméabilisation des sols.

Ces différents articles présentent donc des dispositions qui contribuent à la bonne utilisation et gestion des réseaux d'assainissement (eaux usées et pluviales) et à la maîtrise du ruissellement pluvial générateur d'inondations et de pollution. En effet, ils favorisent le maintien d'espaces perméables afin de permettre l'infiltration dans le sol d'une partie des eaux de pluie, la limitation du débit de rejet dans les réseaux, la limitation ou retardement des rejets d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement, la limitation des volumes d'eau ruisselés rejetés directement vers les cours d'eau et la réduction de l'apport des polluants issus des eaux de ruissellement.

Le risque d'inondation, principale vulnérabilité du territoire, est largement pris en compte dans le PLU (PADD et règlement). La limitation de l'imperméabilisation du sol en zone urbaine, qui peut augmenter le risque d'inondation, est une orientation majeure du PADD, reprise de manière concrète dans le règlement, qui définit un pourcentage minimum d'espaces verts de pleine terre (article 13). Cela permet de favoriser l'infiltration des eaux et donc de réduire les volumes collectés et déversés par temps de pluie dans les réseaux en limitant le ruissellement des eaux pluviales. De plus, le maintien d'espaces perméables contribue également à limiter le transfert de polluants dans les milieux récepteurs, en évitant que les eaux de ruissellement se chargent en éléments polluants. Par ailleurs, le règlement favorise la mise en œuvre de formes bâties intégrant la question de la gestion des eaux pluviales, comme les toitures végétalisées, etc.).

Le PLU d'Aulnay-sous-Bois prend donc en compte les enjeux du futur SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer, puisqu'il permet à la fois d'agir contre le risque d'inondation, d'assurer une bonne gestion des eaux pluviales, de préserver la qualité des eaux et les continuités écologiques, tout en contribuant à l'amélioration du cadre de vie par la mise en valeur de l'eau dans le paysage.

2) Les documents que le PLU doit prendre en compte

a) Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la région Île-de-France

Le Plan Local d'Urbanisme d'Aulnay-sous-Bois doit prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la Région Île-de-France adopté en 2013.

Le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue. A ce titre il doit :

- identifier les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- Proposer les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Le SRCE a donc pour principal objectif la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. La préservation vise le maintien de leur fonctionnalité et la remise en bon état, l'amélioration ou le rétablissement de leur fonctionnalité. La fonctionnalité des continuités écologiques repose notamment sur :

- la diversité et la structure des milieux qui les composent et leur niveau de fragmentation ;
- les interactions entre milieux, entre espèces et entre espèces et milieux ;
- une densité suffisante à l'échelle du territoire concerné.

La trame verte et bleue est constituée de toutes les continuités écologiques présentes sur un territoire. Plusieurs continuités écologiques peuvent se superposer sur un même territoire selon l'échelle d'analyse et les espèces animales ou végétales considérées.

Ces continuités écologiques se composent :

- de réservoirs de biodiversité : zones vitales, riches en biodiversité, où les individus peuvent réaliser tout ou partie de leur cycle de vie ;
- de corridors ou de continuums écologiques : voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité. Ils ne sont pas nécessairement linéaires, et peuvent exister sous la forme de réseaux d'habitats discontinus mais suffisamment proches ;
- de cours d'eau et canaux, qui jouent à la fois le rôle de réservoirs de biodiversité et de corridors ;
- de zones humides, qui jouent l'un ou l'autre rôle ou les deux à la fois.

La trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de la biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, notamment agricoles, en milieu rural.

Sur Aulnay-sous-Bois le SRCE identifie :

- **Un réservoir de biodiversité à préserver** : le parc du Sausset, site Natura 2000.
- **Un secteur reconnu pour son intérêt écologique** : le parc Robert Ballanger
- **Des liaisons reconnues pour leur intérêt écologique** :
 - Sur toute la longueur de la RD 40 qui traverse Aulnay, qui se poursuit à l'ouest vers le parc de la Courneuve et à l'est vers Tremblay, avant de rejoindre le parc forestier national de Sevrans, puis la forêt de Bondy ;
 - Une liaison partant de la RD 40, longeant le parc du Sausset et rejoignant également le parc forestier national de Sevrans, puis la forêt de Bondy ;
 - Au sein du parc du Sausset, qui fait la liaison avec Gonesse depuis le sud du territoire.
- Le canal de l'Ourcq est inscrit en **corridor alluvial à restaurer en contexte urbain**.
- Les rus du Sausset, sur toute sa partie aulnaysienne, et la Morée sur une petite partie à l'ouest, sont identifiés comme **cours d'eau souterrain susceptible de faire l'objet d'opérations de réouverture**.
- **Des milieux humides à préserver** : au sein du parc du Sausset et au niveau du bassin de rétention du site PSA, au carrefour de la RD 40 et de l'exRN370.

La préservation des espaces verts, des espaces naturels, de la biodiversité et la valorisation, création ou restauration des continuités vertes et écologiques sont développées dans les orientations générales du PADD, au sein des Orientations et d'Aménagement et de Programmation et retranscrites dans le règlement.

Le PADD d'Aulnay-sous-Bois prend en compte le SRCE car il formule comme orientations générales : de mettre en réseau les espaces verts ; de désenclaver les grands espaces verts en les ouvrants sur la ville et en assurant des liaisons entre eux ; de protéger les cœurs d'îlots verts présents sur l'ensemble de la ville ; de mettre en valeur le tracé des anciens rus et retrouver la présence de l'eau ; et, de conforter la trame verte et bleue en s'inscrivant dans le territoire métropolitain par le biais de grandes liaisons structurantes afin de permettre la préservation de la biodiversité et des corridors écologiques.

La mise en œuvre des grandes liaisons vertes structurantes définies au PADD permet :

- de redessiner une géographie en frange du territoire communal, simple à visualiser par des liaisons au caractère homogène et linéaire ainsi que leurs larges emprises ;
- de désenclaver le territoire en direction d'autres pôles verts dans une perspective d'intercommunalité ;
- de retrouver de nouvelles perméabilités à travers des infrastructures lourdes (A1, A3, zones d'échangeurs, voies ferrées) qui coupent des portions de territoire ;
- de favoriser un traitement qualitatif des entrées de ville de part leur position géographique ;

- d'offrir un aménagement presque partout en site propre piétons-cycles à de nouvelles gares et à de nouveaux quartiers, qui correspond bien aux enjeux métropolitains de la ville de demain ;
- de bénéficier d'une végétalisation existante permettant de réaliser une infrastructure verte et conforter le réseau de corridors écologiques et de trames vertes.

La création de grandes liaisons structurantes s'inscrivant dans le territoire métropolitain, comme défini par le PADD, permettra donc de conforter la trame verte et bleue et ainsi favoriser les continuités vertes et écologiques, mais également la préservation de la biodiversité. Il s'agit notamment du chemin des parcs, au nord de la commune, qui à l'échelle départementale joint l'ensemble des grands pôles verts, la liaison verte de l'Arc Paysager et la liaison structurante le long du canal de l'Ourcq.

Le patrimoine naturel exceptionnel est préservé par le PLU : le parc Robert Ballanger, mais également le parc du Sausset, site Natura 2000, protégé en raison de la diversité de ses paysages, de ses milieux et de la biodiversité, lui qui abritent une faune et flore importante, notamment plusieurs espèces d'oiseaux. Ces grands espaces verts offrent en effet une « superficie refuge » importante pour les différentes espèces. De plus, le territoire aulnaysien est émaillé d'espaces qui, pour certains, comprennent des espèces à enjeux de conservation prioritaire, comme le canal de l'Ourcq entre autres, également préservés et confortés.

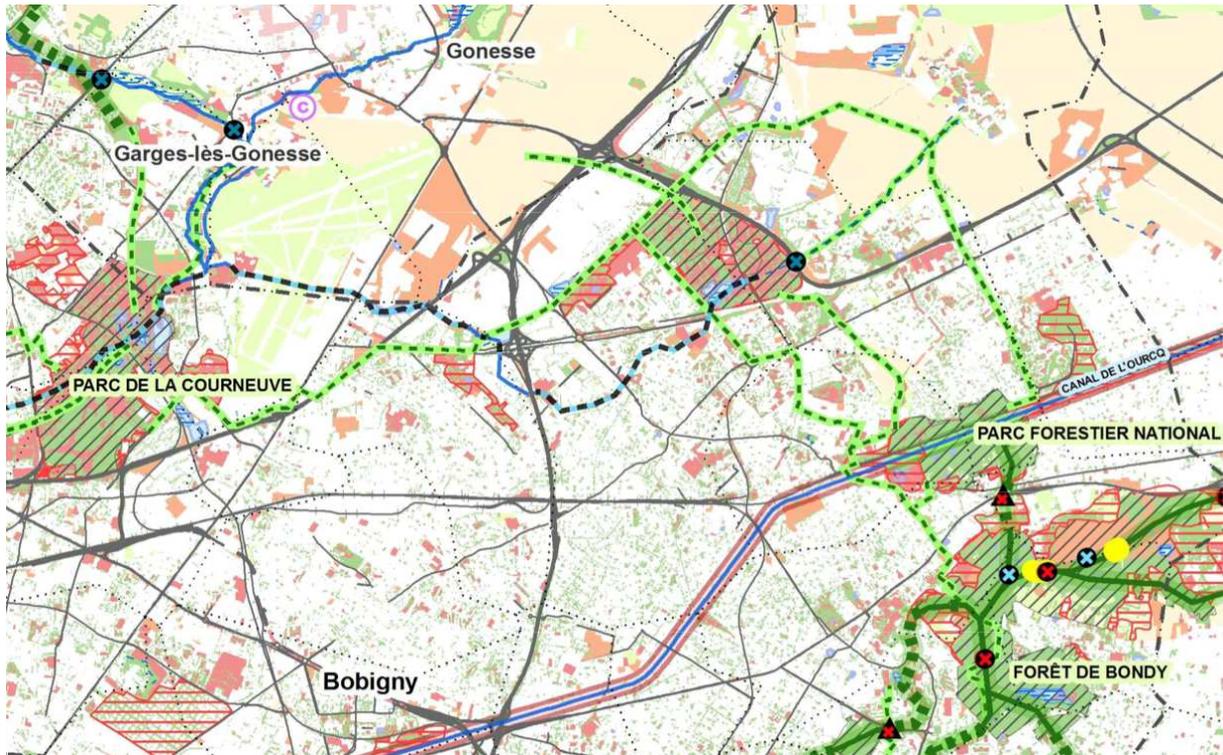
La préservation des cœurs d'îlots verts présents sur l'ensemble de la ville, des jardins, des sentes, des alignements d'arbres remarquables, la mise en valeur des itinéraires doux et le réaménagement des grandes emprises routières définis au sein du PADD permettront également d'assurer la continuité et la mise en réseau des espaces verts, nécessaire à la préservation de la biodiversité.

Les principaux espaces verts sont inscrits en zone naturelle (Zone N) au règlement du PLU (Parc du Sausset et Parc Robert Ballanger). Ils sont notamment préservés en raison de leur rôle environnemental (support de biodiversité, intérêt paysager). D'autres espaces, comme les cœurs d'îlots verts et les alignements d'arbres remarquables, sont protégés, au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, pour leur intérêt paysager et écologique.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation intègrent ces enjeux de préservations, de valorisation et de continuités en indiquant les espaces à mettre en valeur, les perméabilités à créer pour assurer les continuités, les liaisons à assurer, etc. Cela se retrouve notamment dans l'OAP du Vieux Pays qui définit la création de deux parcs et la trame verte à conforter, mais également dans l'OAP portée sur le quartier du Gros Saule, en précisant la continuité à créer avec le parc du Sausset, nécessaire à la mise en œuvre de l'Arc Paysager.

Le PADD répond donc bien à l'enjeu de chaînage des espaces verts et naturels. Repris dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement, cela participera pleinement à l'armature d'une trame verte et paysagère. Néanmoins, dans la perspective de la création d'un nouveau quartier sur l'ancien site PSA, au nord de la ville, la ville a inscrit un principe de liaison douce traversant le parc Robert Ballanger. La liaison reconnue dans le SRCE pour son intérêt écologique en contexte urbain, dans l'axe longitudinal de ce parc, est ainsi interceptée par cette nouvelle liaison. Néanmoins, s'agissant d'une liaison douce, elle ne constituera pas une coupure dans cette continuité verte et écologique. De plus, la ville veillera au traitement paysager de cette future liaison ainsi qu'au maintien d'un corridor écologique.

Le PLU prend donc en compte les objectifs et orientations du SRCE.



Source SRCE 2013 : Carte et légende de la trame verte et bleue des départements de Paris et de petites couronnes

b) Le Plan Climat Énergie Territorial (PCET) d'Aulnay

Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte le Plan Climat Énergie Territorial voté en conseil municipal le 28 novembre 2013.

Le PCET est quant à lui compatible avec le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) d'Île-de-France, qui définit 119 pistes d'actions autour d'une vingtaine de grands objectifs.

La France a pris l'engagement de diviser par un facteur 4 les émissions nationales de gaz à effet de serre du niveau de 1990 d'ici 2050. Cet objectif a été validé par le Grenelle de l'environnement en 2007. Pour atteindre ce facteur 4, il faut diminuer de 3% par an en moyenne les émissions de gaz à effet de serre de la France.

La loi Grenelle 2 a ainsi généralisé la démarche des Plans Climat Énergie Territoriaux (PCET), pour les communes de plus de 50 000 habitants, afin de s'engager plus loin dans le développement durable. La ville d'Aulnay-sous-Bois a donc lancé en 2012 cette démarche avec deux objectifs principaux qui s'inscrivent dans le cadre de la stratégie nationale de lutte contre l'effet de serre :

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre ;
- Réduire la vulnérabilité et adapter le territoire à l'évolution inévitable du climat.

Afin de répondre à ces deux objectifs principaux, le Plan Climat Énergie Territorial d'Aulnay-sous-Bois a défini un programme d'actions qui concernent :

- Les bâtiments : Assurer un rythme de rénovation des logements de 2,5% par an ;
- Les énergies : développer des sources d'énergies renouvelables, favoriser le développement des réseaux de chaleur ;
- Les déplacements : réduire d'ici 2020 de 2% les trajets effectués en voiture individuelle, augmenter de 20 % les trajets en transports en commun et de 10 % les trajets en modes doux.

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables prennent en compte les objectifs et orientations du PCET d'Aulnay-sous-Bois.

Le PADD définit en effet de permettre une amélioration des performances énergétiques, notamment afin de lutter contre la précarité énergétique et limiter les émissions de gaz à effet de serre, ce qui répond aux objectifs fixés pour les bâtiments, notamment en matière de rénovation.

De plus, conformément aux objectifs du PCET en matière d'énergie, le PADD définit de favoriser une gestion économe des ressources, le développement de sources d'énergie plus propre et le développement du chauffage urbain.

Les orientations du PADD s'inscrivent également dans les objectifs affichés en matière de déplacements puisque sont définies comme orientation de : mieux se déplacer dans la ville, favoriser un usage plus attractif des transports en commun et donner aux modes de transports alternatifs les moyens de jouer un rôle efficace au quotidien.

Le PADD affiche également de prévenir, réduire et gérer les risques d'inondations en préconisant notamment le maintien d'espaces perméables et de limiter la pollution de l'air.

La mise en œuvre de ces orientations permettra donc de réduire les vulnérabilités du territoire, particulièrement les risques d'inondations et la précarité énergétique, ainsi que de préserver la qualité de l'air, étant donné que les émissions de polluants seront limitées.

Le règlement tient également compte de ces orientations puisqu'une disposition autorise désormais le dépassement des normes de retrait inscrites aux articles 6 et 7 (débord maximum de 20 cm) afin de permettre les travaux d'isolation par l'extérieur. De plus, les systèmes de productions d'énergies renouvelables ne sont pas interdits tant qu'ils s'intègrent idéalement à l'architecture de la construction. Le règlement donne aussi les conditions à la réalisation de toitures terrasses végétalisées. Quant à l'article 15, il intègre des obligations en matière de performance énergétique en encourageant notamment l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

La préservation des espaces verts et naturels, classés en zone N, contribuera également à l'amélioration de la qualité de l'air.

Le PLU prend donc en compte le PCET puisqu'il contribuera à répondre aux deux principaux objectifs qui y sont fixés : réduire les émissions de gaz à effet de serre, limitant ainsi l'impact de la ville, et adapter le territoire au changement climatique en tenant compte des risques actuels.

c) Les autres programmes et documents de planification supra-communaux

Le PLU doit également s'articuler avec d'autres programmes et documents de planification supra-communaux :

▪ Le Schéma pour un Environnement Vert en Seine-Saint-Denis (SEVES)

Le Schéma pour un Environnement Vert en Seine-Saint-Denis (SEVES), a été adopté en juillet 2013 par le Conseil départemental. Ce schéma prolonge le Schéma vert de 1998, en affirmant l'ambition départementale de maintenir sur l'ensemble du territoire départemental, des espaces verts de grande qualité, ouverts sur la ville et accessibles à tous.

Ce document retient 6 orientations majeures qui guideront l'action départementale pour les années à venir, notamment : « la préservation et le développement d'espaces verts pour tous ; la mise en réseau des parcs en les prolongeant dans l'espace urbain grâce à une politique de l'arbre active et par l'aménagement du Chemin des parcs ; la connaissance et l'affirmation collective de la préservation des paysages de la Seine-Saint-Denis ».

La préservation des espaces verts, des espaces naturels, de la biodiversité et la valorisation, création ou restauration des continuités vertes et écologiques sont développées dans les orientations générales du PADD, au sein des Orientations et d'Aménagement et de Programmation et retranscrites dans le règlement, comme il a été rappelé précédemment (Cf. Chapitre relatif au SRCE).

▪ Les Plans d'Exposition au Bruit (PEB) du Bourget et de Roissy

Le PLU tiens compte des deux PEB. Seule la partie Nord de la ville est concernée par ces périmètres. Ainsi, les constructions de logements ne sont autorisées qu'en dehors des périmètres de prescription. De plus, le plan des servitudes est joint en annexe du PLU. Ainsi, les constructions doivent tenir compte de certaines prescriptions.

▪ Le Plan Régional des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA), le PREDD (déchets dangereux) et le PREDEC (déchets de chantier)

Si le PADD ne détaille par l'orientation concernant la gestion des déchets « *Optimiser la gestion des déchets* », celle-ci est suffisamment réglementée au niveau départemental et régional pour constituer un cadre précis à la gestion communale. Ainsi, Aulnay respecte, dans son PLU et dans sa politique de gestion, les orientations des trois plans régionaux et départementaux : le PREDMA (déchets domestiques et associés), le PREDEC (déchets de chantier) et le PREDD (déchets dangereux).

Ces différents plans sont prise en compte à travers l'article 4 du règlement (4/4) relatif à la gestion des déchets, le but étant d'optimiser la gestion des déchets et de favoriser le tri sélectif. D'ailleurs, c'est pour cela que la disposition est introduite pour la zone UG.

3^{ème} PARTIE : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD, NOTAMMENT AU REGARD DES ENJEUX COMMUNAUX

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

Le PADD donne un cadre de référence sur lequel 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 et exprimée dans le PADD.

1) Les orientations du PADD : un projet en réponse aux enjeux majeurs de la commune

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement, exposés dans le rapport de présentation, ont permis d'identifier les besoins et enjeux d'aménagement et de développement du territoire aulnaysien. Sur cette base et en tenant compte des grandes orientations définies par l'ensemble des documents supra-communaux, exposés précédemment, le PLU d'Aulnay-sous-Bois a défini un ensemble d'orientations générales qui constituent son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Cette partie vient ainsi expliquer les choix retenus pour établir les orientations du PADD, notamment au regard des enjeux communaux mis en avant par le diagnostic et l'état initial de l'environnement. En effet, l'articulation du PLU avec les documents supra-communaux, le respect des principes fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme, ainsi que la prise en compte des exigences de développement durable ont été abordés précédemment.

Le PADD d'Aulnay-sous-Bois a défini un projet de ville, à l'horizon 2030, qui se structure autour d'un préambule et de 4 grands axes.

- Préambule : « *Une identité forte à préserver et mettre en valeur comme atout pour l'avenir* » ;
- Axe 1 : « *Aulnay, mieux vivre au quotidien* » ;
- Axe 2 : « *Aulnay, pour toutes les générations* » ;
- Axe 3 : « *Aulnay, une ville au développement urbain maîtrisé* » ;
- Axe 4 : « *Aulnay, un avenir en dynamique* ».

A 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 des habitants actuels et futurs.

Le projet de ville défini par le PADD a comme principal objectif d'assurer « *un développement urbain maîtrisé* » dans un souci de concilier développement et préservation des éléments identitaires de la ville, notamment de son tissu pavillonnaire, qui constituent des atouts et contribuent ainsi à l'attractivité d'Aulnay-sous-Bois.

Le projet de ville défini au sein du PADD s'appuie sur les potentialités actuelles et à venir du territoire notamment : l'arrivée de la ligne 16 du Grand Paris Express et la construction d'une gare au nord de la ville qui va susciter des dynamiques urbaines importantes, la mutation du site PSA, consécutive à la fermeture de l'usine, qui donne l'occasion de créer un nouveau quartier, et la mise en circulation d'un TCSP ou TZen potentiel sur la RD 115 qui va susciter de nouvelles dynamiques le long de la RD 115. De plus, ce projet s'appuie également sur des secteurs supports de développement clairement identifiés : centralités existantes, abords des grands axes structurants de la ville et les secteurs en mutation (site PSA, Zones d'Activités Économiques du nord-ouest) qui permettront d'assurer la préservation du tissu pavillonnaire.

2) Préambule « Une identité forte à préserver et mettre en valeur comme atout pour l'avenir »

Le diagnostic a permis d'identifier les éléments remarquables du patrimoine et du paysage aulnaysien.

Il s'avère qu'Aulnay-sous-Bois possède un riche et remarquable patrimoine bâti. En effet, outre l'église Saint-Sulpice, inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, Aulnay est riche d'un patrimoine architectural reflet de son histoire : maisons Gainville, Feninger, Villa, Oratoire Dumont et bien d'autres, d'ailleurs identifiés et inscrits au Plan de Protection du Patrimoine.

Le patrimoine végétal et naturel est également riche. Depuis toujours, le paysage est marqué par l'eau et la forêt. Cela est visible dans le tracé de certaines voies, qui reprennent celui des anciens carrefours forestiers dont sont issues les petites placettes rondes, d'une typologie fréquente, conservées au sud de la ville. Les tracés des rus du Sausset et de la Morée sont également bien visibles au sein des différents quartiers par une végétation spécifique de milieux humides dont certains sujets, bien développés, sont visibles dans le paysage (alignements de peupliers, saules, aulnes, etc.). De plus, la présence de l'eau est sous-jacente dans de nombreux jardins, le plus souvent en fond de parcelle. D'ailleurs, certains quartiers conservent encore une toponymie liée à la présence de l'eau : Fontaine des Prés, Gros Saule, Moulin Neuf, de même qu'un grand nombre de voies : rue du Sausset, rue des Saules, rue de la Morée, rue des petits ponts, etc.

L'histoire et l'identité de la ville se retrouvent ainsi à travers ce patrimoine bâti et paysager qui, protégé et mis en valeur, constitue un atout pour l'avenir. Cela a guidé la définition de l'orientation : « ***Préserver et mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine et du paysage aulnaysien*** ».

Les orientations déclinées dans cet axe doivent ainsi permettre d'accorder une importance particulière aux éléments constitutifs de l'identité aulnaysienne : patrimoine bâti historique, remarquable, naturel et paysager. Il s'agit en effet de conforter l'identité d'Aulnay-sous-Bois afin d'en faire un élément qui participe à l'attractivité de la ville et faire d'Aulnay une ville où il fait bon vivre.

3) « Aulnay, mieux vivre au quotidien »

Le diagnostic a révélé le fait qu'Aulnay-sous-Bois dispose d'un patrimoine d'espaces verts et naturels riche, avec de grands parcs, notamment le parc du Sausset, classé site Natura 2000. Ces espaces constituent des réservoirs pour la biodiversité. Néanmoins, les espaces verts sont inégalement répartis entre le nord et le sud de la commune, certains apparaissent enclavés et insuffisamment mis en valeur. De plus, il n'y a que très peu de continuités entre ces espaces, ce qui rend la trame verte discontinue. Quant aux entrées de villes, le plus souvent traversées par de grands axes routiers, sont peu mises en valeur.

Ainsi, l'orientation « *Mettre en réseau les espaces verts et améliorer la qualité des espaces publics pour donner du sens au territoire* », définie au sein du PADD, doit permettre de préserver la biodiversité, mais également de mettre en valeur les différents espaces publics, verts et naturels de la ville. La création de continuités écologiques et paysagères (trame verte) permettra également de mettre en valeur les cheminements doux existants, de désenclaver les grands parcs, mais aussi de participer à l'amélioration de la qualité de l'air, par la réduction des émissions de gaz à effet de serre liées au déplacement automobile.

Les continuités écologiques et paysagères définies au sein du PADD s'appuient sur les jardins publics, privés, les grands parcs, les alignements d'arbres, les espaces publics et les cœurs d'îlots verts présents sur le territoire aulnaysien. Chacun de ces éléments participe pleinement à l'armature d'une trame verte et paysagère. La mise en œuvre des grandes liaisons vertes structurantes définies au PADD permettra ainsi :

- de redessiner une géographie en frange du territoire communal, simple à visualiser par des liaisons au caractère homogène et linéaire ainsi que leurs larges emprises ;
- de désenclaver le territoire en direction d'autres pôles verts dans une perspective d'intercommunalité ;
- de retrouver de nouvelles perméabilités à travers des infrastructures lourdes (A1, A3, zones d'échangeurs, voies ferrées) qui coupent des portions de territoire ;
- de favoriser un traitement qualitatif des entrées de ville de part leur position géographique ;
- d'offrir un aménagement presque partout en site propre piétons-cycles à de nouvelles gares et à de nouveaux quartiers, qui correspond bien aux enjeux métropolitains de la ville de demain.
- de bénéficier d'une végétalisation existante permettant de réaliser une infrastructure verte et conforter le réseau de corridors écologiques et de trames vertes.

Le diagnostic a également mis en avant le fait qu'Aulnay-sous-Bois dispose d'une tradition commerciale « ancienne ». Le tissu commercial y est en effet bien développé et constitue encore un secteur important. Celui-ci est organisé autour de polarités allant de la micro-centralité au pôle régional (O'Parinor), mais également autour d'un linéaire historique, celui du boulevard de Strasbourg. Ce tissu commercial est la structure de base de la vie de la commune et participe pleinement à la vie locale, en créant de l'animation et du lien social.

Au quotidien, le commerce joue ainsi un rôle important pour les aulnaysiens. Néanmoins, le diagnostic a mis en exergue une fragilisation du tissu commercial, quel que soit son rayonnement (régional, communal, de proximité ou en micro-centralité), d'où la définition de l'orientation : « **Pérenniser le tissu commercial sous toutes ces formes et dans chaque quartier** ».

Le diagnostic a aussi permis de révéler les risques et nuisances qui impactent au quotidien la vie des aulnaysiens et qui peuvent donc venir altérer leur cadre de vie. Il s'agit notamment du risque d'inondation, principale vulnérabilité du territoire, ainsi que la circulation automobile qui occasionne des nuisances sonores et une pollution de l'air. Cela vient justifier l'orientation « **limiter l'exposition aux risques et aux nuisances** ».

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

4) « Aulnay, pour toutes les générations »

En matière d'habitat et de dynamique démographique, le diagnostic a mis en avant le fait qu'Aulnay-sous-Bois ne parvient pas à attirer de nouveaux habitants et surtout à retenir une partie des Aulnaysiens, particulièrement les jeunes, pourtant désireux de rester sur la commune. La population s'est ainsi difficilement maintenue aux alentours des 82 000 habitants. En effet, le rythme de construction des dernières années n'a pas permis de répondre à la demande et l'offre actuel de logements ne permet pas de développer des parcours résidentiels complets sur Aulnay, le parc étant insuffisamment diversifié, notamment en petits logements.

Ces problématiques se traduisent également par des tensions sur le marché du logement, comme en témoigne l'évolution des prix de l'immobilier. Aulnay-sous-Bois est ainsi de moins en moins abordable par rapport aux communes limitrophes, même si elle le reste à l'échelle francilienne.

C'est pour quoi le PADD définit comme orientation « **Répondre aux besoins en matière d'habitat** », qui doit permettre de répondre à l'enjeu des parcours résidentiels en favorisant la production d'une offre de logement diversifiée et aux besoins de plus en plus spécifiques, notamment ceux des personnes âgées.

Le diagnostic a montré que le niveau d'équipement était correct sur la ville. Néanmoins, aujourd'hui, même sans réelle augmentation de la population, les évolutions démographiques sur Aulnay induisent quand même des besoins : augmentation et adaptation, particulièrement pour les équipements scolaires et dédiés aux personnes âgées. De plus, les équipements petite enfance sont aujourd'hui insuffisamment développés pour répondre à la demande.

Concernant l'aspect qualitatif, de nombreux équipements présentent des signes de vieillissements, notamment les équipements culturels et sportifs. Un manque de visibilité est également constaté pour certains équipements. Ces problématiques touchent notamment les équipements du Vieux Pays, alors qu'il s'agit d'un pôle culturel d'envergure.

Pour répondre à ces enjeux et problématiques, le PADD définit comme orientation « **Adapter le niveau d'équipements aux besoins de la population** ». Il s'agit en effet de

donner les conditions nécessaires, à la fois au développement des équipements indispensables à la vie quotidienne, mais également à l'adaptation des équipements existants aux nouveaux besoins. La mise en œuvre de ces orientations permettra ainsi de renforcer l'offre en équipements et donc l'attractivité de la ville.

Le diagnostic a aussi révélé un manque d'équipements de proximité au centre, au sud et à l'ouest de la ville, mais également un réseau de très haut débit qui n'est pas développé. De plus, le réseau actuel ne permet pas un niveau de connexion attractif et peut rendre l'accès aux services dématérialisés difficile. L'orientation « **Rendre accessibles à chaque aulnaysien les équipements et services publics** » permettra ainsi d'apporter les réponses à ces enjeux.

En matière de déplacement, le diagnostic a fait apparaître la nécessité d'améliorer les conditions de déplacements et de circulation. En effet, la ville est marquée par d'importantes coupures urbaines dues aux infrastructures de transport qui la traversent (grands axes routiers, voie ferrée, Canal de l'Ourcq) qui ne permettent pas d'assurer les continuités entre quartiers, les franchissements étant rendus difficiles. De plus, ces infrastructures ne s'intègrent pas dans le paysage et présentent un aspect peu sécurisant. L'orientation « **Mieux se déplacer dans la ville** » a ainsi été retenue.

Le diagnostic a également mis en avant le pôle multimodal du centre gare (RER B, nombreuses lignes de bus, tram-train t4 et transilien K). Le centre ville est ainsi bien pourvu en transports en commun. Néanmoins, certains quartiers sont enclavés et peu desservis par les transports en commun, la trame viaire pouvant d'ailleurs constituer un frein au passage des bus et venir contraindre fortement les itinéraires. De plus, la saturation du réseau routier en heure de pointe diminue fortement la fluidité des bus, rendant ainsi leur usage moins attractif. Cependant, l'offre de transport en commun va être enrichie avec la création d'une gare du réseau du Grand Paris Express et la mise en service d'un TCSP ou TZen potentiel sur la RD 115. L'orientation « **Favoriser un usage plus attractif des transports en commun** » a ainsi été définie.

Concernant les modes de transports alternatifs, notamment les modes doux, il n'existe à Aulnay que très peu d'espaces sécurisés pour la pratique du vélo et de la marche. Les grands axes présentent en effet un caractère peu urbain et donc peu sécurisant pour ces pratiques. De plus, le réseau cyclable manque de cohérence et les réseaux piétons sont peu identifiables et valorisés. Il a ainsi été défini comme orientation « **Donner aux modes de transports alternatifs les moyens de jouer un rôle efficace au quotidien** ». Il s'agit en effet, au lieu de sanctionner les Aulnaysiens qui utilisent un véhicule automobile, d'être dans une logique d'incitation, en favorisant également le partage des véhicules et l'utilisation de véhicules non polluants, notamment dans une logique de réduction de la pollution.

Les grands axes structurants de la ville sont identifiés dans plusieurs des orientations de l'axe « **Aulnay pour toutes les générations** », car ils présentent en effet un potentiel important (taille, stratégiques et structurants) et peuvent constituer un atout pour le développement futur de la ville. Leur réaménagement en boulevard urbain et leur pacification permettra en effet de créer des espaces dédiés au bus, ainsi que des espaces sécurisés pour les piétons et les cycles.

A travers cet axe, la ville d'Aulnay-sous-Bois poursuit plusieurs objectifs, notamment celui de permettre à chaque aulnaysien, quel que soit son âge, de bénéficier d'un espace de vie dans lequel il peut s'épanouir et jouir d'équipements et services adaptés à ses besoins. De plus, la qualité des équipements concourt à renforcer l'attractivité de la ville et leur usage par

les habitants. Quant à l'amélioration des liens entre les quartiers, que cela passe par le renforcement des transports en commun, les modes alternatifs et un travail sur les coupures urbaines, cela facilitera l'accessibilité de tous aux équipements et services, assurera la cohérence de la ville et renforcera le sentiment d'appartenance des aulnaysiens à la commune.

Ainsi, le projet de ville défini au sein du PADD s'appuie particulièrement sur les perspectives de développement des transports en commun qui constitue un potentiel et un enjeu majeur pour Aulnay. En effet, le développement de la ville est en grande partie lié aux transports en commun et au réaménagement des grands axes étant donné que le choix, notamment pour préserver le tissu pavillonnaire, a été d'opter pour un développement préférentiel sur les centralités existantes (centre gare), de créer une nouvelle centralité autour de la future gare du Grand Paris Express et le long des axes structurants (RD 115 avec un TCSP ou TZen potentiel).

5) « Aulnay, une ville au développement urbain maîtrisé »

Le diagnostic a mis en avant la diversité des formes urbaines sur la ville, son tissu pavillonnaire encore bien présent, mais également des transitions urbaines qui sont parfois abruptes entre le tissu pavillonnaire et les secteurs plus denses. Quant aux différents quartiers de la ville, ils présentent une identité forte (bourg ancien, anciens lotissements, secteurs d'habitat collectif).

L'orientation « *Assurer un développement respectueux du cadre urbain* » vise donc à préserver certaines caractéristiques du tissu urbain aulnaysien : l'identité des quartiers, mais également le tissu pavillonnaire auquel les aulnaysiens sont attachés. Il s'agit d'éviter les ruptures urbaines en accordant une meilleure transition entre les zones les plus denses et le tissu pavillonnaire. Le respect du cadre urbain est ainsi recherché, tout comme l'équilibre entre la préservation et le développement. Cette orientation vise particulièrement les nouvelles constructions qui doivent tenir compte du cadre existant.

Pour préserver les zones pavillonnaires, le PADD a ainsi défini des « secteurs de développement préférentiels » : centralités existantes et à venir, notamment avec la gare du Grand Paris Express, le long des axes structurants (exRN2, exRN370, RD 115, RD 40, RD 44) et à proximité des principales infrastructures de transports en commun existantes et à venir.

Le diagnostic a fait apparaître plusieurs secteurs de la ville qui vont être amenés à évoluer, notamment ceux définis au sein du PADD comme « secteurs de développement préférentiels ». En effet, l'emprise foncière laissée par la fermeture du site PSA donne l'opportunité de réaliser un tout nouveau quartier. De plus, la ville va être concernée par des projets structurants, moteurs de dynamiques et de développement urbain : gare du Grand Paris Express au nord de la ville, permettant notamment d'envisager une mutation des zones d'activités du nord-ouest et la mise en service d'un TCSP ou TZen potentiel sur la RD 115.

Le diagnostic a également relevé que les grands axes routiers qui structurent le territoire viennent créer des coupures urbaines entre les quartiers et qu'ils disposent de fronts urbains mal structurés. Néanmoins, ils présentent un potentiel d'évolution important (dents creuses, espaces résiduels, etc.) ainsi que de développement des transports en commun.

Ainsi, le PADD a défini comme orientations « *Assurer un renouvellement exemplaire des secteurs en mutation* ». Cette orientation s'inscrit bien en complément de la

précédente, « *Assurer un développement respectueux du cadre urbain* », puisqu'elle vise à encadrer l'évolution des secteurs amenés à évoluer.

L'attractivité résidentielle d'Aulnay et l'amélioration du cadre de vie passe également par le traitement du tissu urbain constitué et du parc de logements existant, d'où l'orientation « ***renforcer l'attractivité résidentielle d'Aulnay en améliorant le tissu urbain constitué*** ».

En effet, le diagnostic a mis en avant : l'ancienneté du parc de logement (19% construits avant 1946), la présence d'encre 1479 logements inconfortables (au sens de l'Insee), un phénomène avéré de précarité énergétiques qui se développe et qui constitue un risque important, particulièrement dans le tissu pavillonnaire, des copropriétés fragilisées, notamment les plus petites, et un tissu pavillonnaire qui connaît un phénomène important de divisions parcellaires contribuant d'une part, à diminuer les surfaces plantées, et d'autre part, à dégrader la qualité du tissu pavillonnaire.

De plus, cette orientation du PADD intègre également la perspective d'un PNRU nouvelle génération (ANRU 2), qui laisse entrevoir l'opportunité d'une mise en œuvre d'un projet urbain ambitieux sur les quartiers Mitry-Ambourget, Savigny et Gros Saule, alors que ces derniers connaissent plusieurs dysfonctionnements urbains.

Une dernière orientation a été définie : « ***Favoriser un développement urbain respectueux de l'environnement*** ». La mise en œuvre de cette orientation doit permettre d'apporter une réponse aux enjeux environnementaux comme : la prise en compte du risque d'inondation, principale vulnérabilité du territoire et qui est accentuée par l'imperméabilisation des sols, l'amélioration des performances énergétiques et la limitation des émissions de gaz à effet de serre, alors que le bâti constitue le secteur le plus consommateur d'énergie et émetteur de gaz à effet de serre. De plus, cette orientation vise la limitation de la consommation de l'espace, grâce à un développement urbain concentré sur les zones urbaines. Ainsi, le respect du cadre environnemental, notamment la limitation des impacts du développement urbain sur l'environnement, sera recherché.

La réussite du développement urbain à venir d'Aulnay-sous-Bois réside donc bien dans cette maîtrise. Il s'agit de respecter le cadre de vie actuel et avant tout de ne pas le détériorer. En effet, cette orientation doit garantir « *un développement urbain maîtrisé* » dans un souci de concilier développement et préservation des éléments identitaires aulnaysiens, notamment son tissu pavillonnaire. Cette maîtrise est d'autant plus importante au regard des objectifs de construction de logement fixé au sein du CDT Est-Seine-Saint-Denis (TOL).

6) « Aulnay, un avenir en dynamique »

Le diagnostic a mis en avant le poids économique de la ville et son positionnement attractif. En effet, Aulnay-sous-Bois constitue le 5^{ème} pôle économique du département et dispose d'entreprises dont le rayonnement va de l'échelle locale à internationale (l'Oréal). De plus, la richesse économique du territoire est remarquable de par les Zones d'Activités Économiques et l'inscription de la ville au cœur d'un axe de développement économique très dynamique, l'axe Paris-Roissy, avec un réseau autoroutier qui offre une vitrine exceptionnelle à la ville. De plus, à l'horizon 2023 un nouvel axe tend à se dessiner avec la création de la ligne 16 du Grand Paris Express qui, située à l'entrée d'une importante zone d'activités, peut entraîner de nouvelles dynamiques.

Néanmoins, le diagnostic a également fait apparaître la fragilisation du tissu économique aulnaysien, avec un nombre d'emplois en baisse (31 892 en 2006 contre 30 062 en 2011 *d'après Insee RP 2011*) et un déclin des zones d'activités économiques qui cumulent différentes problématiques qui ont contribué à réduire leur attractivité.

Ce constat a conduit la commune à définir comme orientation : « **Assurer la reconquête économique du territoire en se positionnant sur l'axe de développement économique Paris - Le Bourget - Roissy et la ligne 16 du Grand Paris Express** ».

Il s'agit de répondre aux enjeux économiques en permettant de 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 le potentiel et l'attractivité économique des gares.

« *L'avenir en dynamique* » d'Aulnay-sous-Bois passe également par la formation et l'insertion professionnelle. En effet, le diagnostic a fait apparaître que le taux de chômage est important, particulièrement chez les 15-24 ans (>30%) et dans les quartiers du nord de la ville (>25%), pourtant situés à proximité de zones d'emplois importantes. De plus, le taux de chômage est en augmentation (18,1 % en 2011 contre 16,2% en 2006 *d'après Insee RP 2011*). Cette situation traduit les difficultés rencontrées par une partie des aulnaysiens pour s'insérer sur le marché du travail, le niveau de qualification pouvant expliquer en partie ces difficultés. En effet, la part des non diplômés est importante (32%) et en augmentation chez les jeunes.

Le diagnostic a également mis en avant le fait que les emplois de la ville ne bénéficient pas aux aulnaysiens, puisque seulement un quart des actifs travaillent sur Aulnay.

C'est au regard de ces éléments que l'orientation « **Favoriser la formation et l'insertion professionnelle** » a été définie. Elle vise plus particulièrement à l'employabilité des aulnaysiens.

La dynamique commerciale constitue également un enjeu important. La ville d'Aulnay-sous-Bois dispose d'ailleurs d'une tradition commerciale « ancienne ». Le tissu commercial y est en effet bien développé et constitue encore un secteur important. Celui-ci est organisé autour de polarités allant de la micro-centralité au pôle régional (O'Parinor), mais également autour d'un linéaire historique, celui du boulevard de Strasbourg. Ce tissu commercial est la structure de base de la vie de la commune et participe ainsi pleinement à la vie locale, en créant de l'animation et du lien social.

Au quotidien, le commerce joue ainsi un rôle important pour les aulnaysiens. Néanmoins, le diagnostic a mis en exergue une fragilisation du tissu commercial quel que soit son rayonnement (régional, communal, de proximité ou en micro-centralité), d'où la définition de l'orientation : « **Dynamiser et développer le tissu commercial** ».

Les orientations générales définies dans cet axe, ainsi que leurs déclinaisons en sous-orientations, visent au renforcement de l'attractivité économique du territoire, à la relance d'une dynamique commerciale et à l'employabilité des Aulnaysiens (formation et insertion), ce qui permettra de construire « *un avenir en dynamique* » à Aulnay-sous-Bois.

4^{ème} PARTIE : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de compléter le dispositif réglementaire 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 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les OAP édictent des principes d'aménagement que les projets à venir sur les périmètres concernés doivent respecter, dans un rapport de compatibilité, puisqu'elles sont juridiquement opposables au tiers. Cette cohérence s'exprime au travers du zonage et de la règle écrite.

Sept périmètres à enjeux font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- Requalification et restructuration de la Zone d'Activités Économiques de la Garenne, des Mardelles, de la Fosse à la Barbière et du quartier Balagny ;
- Renouvellement urbain des quartiers Mitry-Ambourget, Savigny et Gros Saule ;
- Requalification de la RD 115 ;
- Requalification du secteur exRN2 Est – Vélodrome ;
- Renforcer le pôle culturel du Vieux Pays ;
- Création d'un nouveau quartier sur le site PSA ;
- Conforter le Centre Gare au cœur d'un axe est-ouest requalifié.

Cette partie vient expliquer les choix qui ont conduit à la définition des sept Orientations d'Aménagement et de Programmation en exposant notamment le contexte et les enjeux par secteurs, ainsi qu'en rappelant en quoi ces OAP respectent les orientations générales définies par le PADD.

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

Ce secteur regroupe plusieurs zones d'activités économiques : les Mardelles, la Garenne et la Fosse à la Barbière. Situées au nord-ouest de la ville, elles sont favorablement positionnées aux abords d'axes autoroutiers et routiers importants (A1, A3, A 104, exRN2, exRN370) et à proximité de leurs échangeurs respectifs.

Ces zones d'activités se positionnent également sur un axe économique majeur de la région Île-de-France, l'axe Paris-Le Bourget-Roissy, dont le développement va se poursuivre. De plus, dans les années à venir, un nouvel axe tend à se développer avec l'arrivée de la ligne 16 du Grand Paris Express et la création de la gare d'Aulnay à l'entrée du secteur, qui, sur le long terme, va induire des dynamiques urbaines significatives. Cette zone présente donc un potentiel important et constitue un secteur à enjeu.

Ces différentes zones d'activités jouent un rôle majeur dans le dynamisme économique du territoire et offrent l'intérêt de pouvoir accueillir de petites et moyennes entreprises, essentielles à la vitalité économique d'Aulnay et au maintien de son taux d'emplois. Néanmoins, malgré une attractivité naturelle liée à ce positionnement, l'activité y est en perte de vitesse. Le secteur connaît en effet plusieurs problématiques qui nuisent à son attractivité :

- L'obsolescence des produits immobiliers (vieillissants et non modulables) ;
- L'offre foncière rare ;
- Le manque de services communs aux entreprises et aux employés ;
- L'environnement urbain peu mis en valeur ;
- La circulation et l'accessibilité : manque de perméabilités et de liaisons à la fois internes et entre les différents espaces, faible lisibilité des entrées depuis le carrefour de l'Europe, l'absence d'accès depuis le réseau autoroutier, ce qui oblige à emprunter le carrefour de l'Europe, très circulé aux heures de pointes et autres heures spécifiques-;
- L'identité et l'unité du parc d'activités qui ne sont pas suffisamment affirmées. Plusieurs entités sont en effet visibles ;
- Le très haut débit qui n'est pas développé.

Outre ces problématiques qui concernent strictement la zone d'activités économiques, d'autres problématiques, portant sur l'environnement immédiat, justifie également cette OAP.

L'insertion de la zone d'activités dans son environnement n'est pas traitée. En effet, les transitions entre celle-ci et les zones d'habitat créent une rupture importante. Le mauvais traitement de ces limites ne permet pas de mettre en valeur les espaces d'habitat. La présence de la zone d'activités économiques peut ainsi être vécue comme une contrainte.

L'exRN2 et la RD 40, qui constituent deux entrées de ville depuis Le Blanc-Mesnil, sont peu mises en valeur de par leur caractère encore très routier.

Le terrain de « la Plaine », situé au sud-ouest de la zone d'activités, se compose d'un espace vert, de deux terrains de football et d'un parc de dressage canin. Néanmoins, ce terrain est peu mis en valeur et ne contribue pas à l'embellissement du cadre de vie.

Le quartier d'habitat de Balagny est quant à lui enclavé entre la zone d'activités, le terrain de « La Plaine », et les zones pavillonnaires. De plus, les espaces publics sont peu mis en valeur et le quartier présente également une absence de mixité fonctionnelle et un manque d'offre de services.

L'enjeu global de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation portée sur ce secteur est de permettre une redynamisation de la zone d'activités économiques du nord-ouest, et ainsi renforcer l'attractivité, la compétitivité et le poids économique de la zone, par la réalisation d'un projet valorisant permettant :

- De mettre en valeur l'environnement urbain ;
- De mettre à niveau le patrimoine obsolète ;

- De favoriser l'installation de nouvelles entreprises ;
- De proposer une offre de services aux entreprises et aux employés ;
- De proposer une nouvelle offre d'immobiliers d'entreprises ;
- D'unifier la zone pour renforcer son poids économique ;
- D'introduire sur le long terme une mixité fonctionnelle et de favoriser l'intensification du secteur avec l'arrivée de la gare du Grand Paris Express ;
- De désenclaver le secteur en améliorant l'accessibilité : faciliter les circulations, les liaisons et améliorer les porosités. Il y a également un enjeu à améliorer les accès depuis les autoroutes ;
- D'améliorer les transitions entre les secteurs économiques et d'habitat pour une meilleure intégration de la zone d'activités ;
- Désenclaver le quartier Balagny et requalifier les espaces publics peu mis en valeur ;
- De contribuer à l'amélioration de l'environnement du quartier par la valorisation du terrain de la « Plaine » ;
- De mettre en valeur des entrées de ville ;
- De développer le très haut débit.

Les orientations d'aménagements définies pour cette OAP apportent ainsi les réponses aux enjeux actuels et futurs du secteur, à la fois économique et en tenant en compte de l'arrivée de la gare du Grand Paris Express. De plus, elle permet de penser l'intensification et la mutation du secteur.

La mise en œuvre de ces orientations permettra de renforcer la compétitivité et l'attractivité de la zone d'activités économiques en accordant un cadre plus attractif aux entreprises afin d'attirer de nouvelles entreprises à la recherche d'un environnement plus soigné. De plus, la requalification de la zone d'activités économiques peut servir d'appui à l'amélioration du quartier de Balagny.

Cette orientation d'aménagement et de programmation a été établie dans le respect des orientations générales du PADD. Elle contribue en effet à la mise en œuvre des orientations :

- Assurer la reconquête économique du territoire en se positionnant sur l'axe Paris-Le Bourget-Roissy et la ligne 16 du Grand Paris Express ;
- Redynamiser et requalifier les zones d'activités économiques ;
- Favoriser la mutation des zones d'activités économiques du nord-ouest dans l'optique d'y inscrire une mixité d'offres, notamment avec l'arrivée du Grand Paris Express ;
- Développer le potentiel économique autour des gares ;
- Assurer un renouvellement exemplaire des secteurs en mutation ;
- Requalifier les grands axes en boulevard urbain ;
- Mettre en valeur les entrées de ville ;
- Améliorer les liaisons.

2) Renouveau 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 Mitry-Ambourget Savigny et Gros Saule, qui n'avaient pu être intégrés dans le PRU des quartiers nord, malgré les difficultés qu'ils connaissent (lourds dysfonctionnements). Ces quartiers sont par ailleurs inclus dans un Quartier de Politique de la Ville (QPV) Intercommunal qui fera l'objet d'un vaste projet de renouvellement urbain partagé avec les secteurs Beaudottes et Montceaux-Pont Blanc à Sevran. Ces éléments justifient l'Orientation d'Aménagement et de Programmation portée sur ce secteur.

Le quartier du Gros Saule a connu une aggravation des problématiques sécuritaires qui a conduit le ministère de l'intérieur à inclure, en 2013, le quartier dans la Zone de Sécurité Prioritaire déployée sur le quartier voisin des Beaudottes à Sevran.

Le quartier du Gros Saule est enclavé. Les infrastructures de transports qui entourent le quartier (RD 115 au sud, exRN2 au nord, exRN370 à l'ouest et la voie ferrée à l'est) créent une rupture avec son environnement et ne permettent pas d'assurer des continuités, notamment avec le parc du Sausset. L'aspect très routier et les nombreux délaissés rendent en effet difficiles les franchissements. Ces axes constituent également des entrées de villes qui ne sont pas valorisées.

De plus, le maillage viaire du quartier apparaît déconnecté, les accès étant par ailleurs peu nombreux et confidentiels. Il y a en effet 4 branchements sur l'extérieur, mais seulement 2 sont de véritables entrées. Les cheminements piétons sont également discontinus et il n'y a pas d'itinéraire propre au quartier. La structure viaire du quartier apparaît ainsi peu structurante et peu lisible. De plus, les voies principales du quartier : rue du docteur Fleming, rue Calmette et Guérin et rue Claude Bernard présentent un caractère peu urbain.

Dans une moindre mesure, le quartier Ambourget souffre également d'un enclavement, le quartier ne disposant que de quatre accès depuis les axes majeurs de desserte, dont deux au niveau de la RD 115. De plus, l'absence de hiérarchie entre les différentes voies du quartier et la présence de voies interrompues est préjudiciable à la lecture de la trame.

Ces deux quartiers présentent un nombre important d'espaces extérieurs (publics et privés). Ils offrent notamment des qualités paysagères intéressantes, marquées par la richesse, la diversité et la générosité des végétaux. Le patrimoine paysager et arboré est ainsi remarquable. Au Gros Saule, les espaces verts occupent 40% de la superficie du quartier. Ces espaces marquent ainsi fortement l'image et imprègnent l'identité de ces quartiers. Néanmoins, ils souffrent d'un manque de valorisation. D'autre part, ils sont peu lisibles. En effet, la hiérarchisation et la délimitation entre espaces publics et privés ne sont pas suffisamment établies.

Le quartier du Gros Saule se situe d'ailleurs au cœur d'une grande liaison verte structurante intercommunale. Néanmoins, la continuité n'est pas permise par la coupure urbaine de l'exRN2 et par l'absence de lien avec le parc du Sausset. Or, cette continuité pourrait participer à la constitution d'une trame verte, notamment celle de l'Arc Paysager, présente dans le CDT Est-Seine-Saint-Denis.

Le quartier Ambourget dispose d'un pôle commercial de proximité fragilisé, situé le long de la RD 115, alors que le Gros Saule dispose seulement d'une micro-centralité.

Les principaux enjeux sur ce secteur étant :

- L'accroche urbaine des quartiers avec leur environnement : désenclaver et recréer une dynamique entre les quartiers et leur environnement afin d'améliorer l'accessibilité et les circulations ;
- Assurer une continuité physique et paysagère entre le Gros Saule et le parc du Sausset ;
- Valoriser le cadre de vie et l'environnement urbain, en s'appuyant notamment sur les qualités et potentialités paysagères du site ;
- Rendre plus lisible la distinction entre espace public et privé et repenser les usages de ces espaces ;
- Rompre les entités peu perméables au sein même des quartiers et ainsi assurer des continuités ;
- Diversifier l'offre de logement et favoriser la mixité fonctionnelle ;
- Dynamiser l'offre en commerce de proximité ;
- Valoriser les entrées aux quartiers.

Les orientations d'aménagement définies pour ce secteur doivent donc permettre de répondre aux enjeux énoncés précédemment en favorisant la mise en place d'un projet urbain ambitieux permettant de résoudre les dysfonctionnements urbains relevés. De plus, l'OAP favorise la mise en œuvre d'aménagements qualitatifs qui amélioreront le cadre de vie et l'environnement urbain afin de donner une autre image de ces quartiers et ainsi révéler leur identité. Elles garantiront également un développement cohérent au sein du QPV, à la fois en terme d'amélioration du cadre de vie, que de la création de liens urbains forts entre les quartiers Sevrans-Beaudottes et Gros Saule.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation respecte bien les orientations générales définies au sein du PADD, notamment :

- Poursuivre l'effort de rénovation urbaine et d'amélioration du parc social et les actions sur les copropriétés dégradées ;
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine paysager, notamment les cœurs d'îlots verts ;
- Améliorer la qualité des espaces publics ;
- Désenclaver les quartiers ;
- Réduire les coupures urbaines et recréer une dynamique entre les quartiers coupés par les infrastructures de transport ;
- Mettre en réseau les espaces verts par le biais de grandes liaisons structurantes ;
- Dynamiser le tissu commercial en renforçant les pôles commerciaux de proximité et en maintenant le commerce existant en micro-centralité.

3) Requalification de la RD 115

La RD 115 constitue un axe majeur dans l'organisation du territoire aulnaysien mais n'en demeure pas moins un axe routier peu qualitatif. La RD 115 repose en effet sur un gabarit imposant et qui témoigne d'une forme urbaine peu homogène sans front bâti aligné, générant des espaces résiduels peu qualifiés. De plus, la transition avec les secteurs pavillonnaires est souvent mal vécue.

Néanmoins, la RD 115 et ses abords constituent aujourd'hui un secteur stratégique. D'une part, son positionnement lui confère un rôle de « vitrine urbaine », d'autre part, il s'agit d'un secteur de projets amené à évoluer avec l'arrivée d'un TCSP ou TZen potentiel, dont la mise en service devrait susciter des dynamiques urbaines importantes sur toute la longueur de l'axe.

Les orientations d'aménagement définies pour cette OAP doivent ainsi permettre de répondre aux principaux enjeux suivants :

- Assurer une continuité urbaine le long de la RD 115 en structurant la façade urbaine ;
- Rendre l'axe plus urbain et l'adapter au futur développement du secteur, notamment en intégrant le passage d'un TCSP ou TZen potentiel, tout en garantissant un partage modal de la voirie adapté à chaque usage ;
- Assurer une transition douce et harmonieuse avec les quartiers pavillonnaires ;
- Améliorer l'environnement urbain et les espaces publics ;
- Développer une offre de logements diversifiée, de qualité et une offre d'équipements adaptée ;
- Améliorer les perméabilités ;
- Renforcer l'attractivité et le dynamisme commercial.

Les orientations d'aménagement définies sur ce secteur ont donc pour objectif d'encadrer le renouvellement de la RD 115, alors que cet axe structurant est amené à devenir un véritable boulevard urbain, support d'un développement préférentiel venant accompagner la future ligne TCSP ou TZen potentiel. L'OAP doit permettre de garantir un renouvellement exemplaire de cet axe en portant notamment une attention particulière à la qualité urbaine et aux transitions avec les secteurs pavillonnaires.

L'OAP portée sur la RD 115 respecte bien les orientations définies au sein du PADD notamment :

- Assurer un développement respectueux du cadre urbain en favorisant le développement préférentiel le long des axes structurants et à proximité des transports en commun existants à venir afin de préserver le tissu pavillonnaire ;
- Améliorer les transitions urbaines en tenant compte du tissu urbain existant ;
- Redonner aux axes structurants une fonction urbaine ;
- Favoriser un usage plus attractif des transports en commun ;
- Permettre un usage sécurisé des modes doux (marche et vélo) en pacifiant les grands axes et les centralités existants.

4) Requalification du secteur exRN2 Est – Vélodrome

Le secteur exRN2 Est - Vélodrome est situé au nord-est d'Aulnay-sous-Bois. Il s'organise autour de l'exRN2 (boulevard Marc Chagall), du Vélodrome et des espaces verts entourant l'équipement sportif. Ce secteur est bordé à l'est par le quartier du Gros Saule, au sud-est par une copropriété et des logements sociaux et au sud-ouest par des quartiers pavillonnaires. Deux axes de circulation majeurs traversent ce secteur, l'exRN2 et l'exRN 370.

Potentiellement porteur de développement par sa position géographique, ce secteur est aujourd'hui peu valorisé. Les abords de l'exRN2 présentent en effet à la fois un potentiel paysager et foncier intéressant (délaissés routiers importants), qui ne sont pour le moment ni exploités, ni traités, ce qui ne permet pas de mettre en valeur l'environnement urbain et donne ainsi une image peu soignée de cet axe, pourtant très fréquenté. De plus, le caractère très routier des exRN2 et exRN370 contribue à créer des coupures urbaines avec les quartiers nord et le Gros Saule.

Cet espace possède une situation avantageuse, au carrefour entre plusieurs quartiers d'habitation et est facilement accessible grâce à la présence d'infrastructures routières conséquentes. Situé non loin de la limite communale avec Villepinte, accessible par le rond-point Jean Monet, les abords du vélodrome peuvent devenir une entrée de ville valorisée et dynamique, donc un élément marquant du paysage aulnaysien. Les terrains jouxtant la RN2 sont ainsi porteurs d'un développement urbain à moyen et long terme, propre à apporter une plus grande mixité fonctionnelle.

Le site présente également une forte proportion d'espaces verts, notamment aux abords de l'équipement sportif. Ceux-ci ne sont pas ou peu aménagés (terrains de foot, cheminements peu marqués), ce qui entraîne des conflits d'usage et crée une mauvaise image visuelle pour le site. La proximité du parc du Sausset, au nord-ouest, ajoute également un potentiel environnemental au site, bien que le parc ne soit pas relié au reste du secteur.

Les orientations d'aménagement définies pour l'OAP exRN2 Est – Vélodrome doivent permettre de répondre aux principaux enjeux suivants :

- Désenclaver le secteur et assurer des liaisons avec et entre les quartiers environnants ;
- Mettre en valeur l'environnement urbain, les espaces publics et les équipements sportifs ;
- Encadrer les traversées ;
- Proposer une entrée de ville dynamique, homogène et valorisée ;
- Disposer d'une façade urbaine structurée et de qualité ;
- Favoriser l'implantation d'entreprises (commerces, services et activités) ;
- Pacifier le secteur en proposant un espace public de qualité et des itinéraires doux ;
- Assurer une continuité paysagère et écologique avec le parc du Sausset ;
- Faciliter la cohabitation entre les divers usages offerts par le site.

Les orientations d'aménagement définies sur le secteur exRN2 Est - Vélodrome proposent donc des réponses aux enjeux cités précédemment. La mise en œuvre de l'OAP doit notamment permettre de requalifier et de donner une dynamique nouvelle au stade vélodrome et aux quartiers qui le bordent, faisant de l'ensemble du secteur un élément fort et structurant du paysage aulnaysien et de l'identité de la commune.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation portée sur le secteur exRN2 Est – Vélodrome permet la mise en œuvre de plusieurs orientations définies par le PADD :

- Moderniser les équipements vieillissants ;
- Mettre en valeur et développer l'offre d'équipements sportifs et de loisirs ;
- Assurer un renouvellement exemplaire des secteurs en mutation en redonnant aux axes structurants une fonction urbaine ;
- Favoriser un développement préférentiel le long des axes structurants ;
- Réduire les coupures urbaines dues aux infrastructures de transport ;
- Désenclaver les quartiers ;
- Améliorer les liaisons ;
- Mettre en réseau des espaces verts et améliorer la qualité des espaces publics.

5) Renforcer le pôle culturel du Vieux Pays

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 :

- Des bâtiments historiques qui témoignent de l'ancien bourg rural : ferme du Vieux Pays, église Saint Sulpice et sa place, presbytère, demeure Gainville ;
- Des équipements publics de proximité : poste, écoles maternelle et primaire, crèche, ANPE ;
- Une structure commerçante le long de la rue Jacques Duclos, qui se double deux fois par semaine de l'animation du marché ;
- Un pôle culturel d'envergure avec des équipements culturels majeurs de la vie aulnaysienne : l'école nationale de musique et de danse qui a un rayonnement dépassant le cadre communal, le théâtre et le cinéma Jacques Prévert qui propose des spectacles et des animations culturelles, l'école d'Art Claude Monet, le Centre de Création et d'Éveil Artistique (CREA), le pavillon d'exposition Gainville et la ferme du Vieux-Pays qui accueille de nombreuses manifestations, dont le forum des associations.
- Un nombre important d'espaces verts et publics : parcs, promenades, places et placettes, plateaux piétonniers et sentes, d'éléments paysagers : des arbres remarquables hérités des anciennes propriétés bourgeoises et du parc du château qui émaillent le paysage, comme le cèdre de la police municipale, qui contribuent à l'image et l'identité de ce quartier.

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. Ainsi, conformément aux orientations définies dans le PADD, l'objet de cet OAP est de conforter le pôle culturel du Vieux Pays en permettant d'apporter une réponse aux enjeux du secteur, notamment :

- Valoriser les équipements culturels existants et affirmer leur lisibilité ;
- Accueillir de nouveaux équipements complémentaires s'il y a lieu ;
- Permettre leur réorganisation géographique pour des locaux mieux adaptés ;
- Affirmer la cohérence de la trame verte par la mise en réseau des espaces verts existants et des places et placettes ;
- Proposer des parcours piétons agréables, qui desservent l'ensemble des équipements et les commerces ;
- Assurer d'une manière générale la requalification des espaces publics et le renouvellement des plantations ;
- Permettre des déplacements sécurisés dans un secteur de forte fréquentation d'un public scolaire en direction des établissements d'enseignement et des équipements culturels et de loisirs.

Les orientations d'aménagement définies pour le Vieux Pays permettront d'affirmer la présence et la lisibilité des équipements culturels et participeront à la réalisation d'une trame verte et paysagère par la création de deux parcs et la mise en valeur et en réseau des espaces verts existants, ainsi que des zones piétonnes qui desservent notamment les nombreux équipements du secteur. L'identité du site sera ainsi valorisée.

Cette OAP répond bien aux orientations du PADD, notamment :

- Une identité forte à préserver et mettre en valeur comme atout pour l'avenir ;
- Préserver et mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine et du paysage aulnaysien ;
- La mise en réseau des espaces verts et l'amélioration de la qualité des espaces publics ;
- Conforter l'attractivité et le rayonnement du pôle culturel du Vieux Pays ;
- Dynamiser le tissu commercial.

6) Création d'un nouveau quartier sur le site PSA

Le site PSA se situe au nord de la combe d'Aulnay-sous-Bois, en limite communale avec Gonesse et Villepinte. Il est bordé au sud par le boulevard André Citroën et à l'ouest par le boulevard Georges Braque. Au nord, la limite communale est marquée par la présence de l'autoroute A1 et à l'est par la Francilienne (A 104). Les 187 ha du site, dont une petite partie se situe sur la commune de Gonesse, sont aujourd'hui en pleine restructuration suite à la fermeture de l'usine PSA en 2013.

La ville d'Aulnay-sous-Bois étant entièrement urbanisée, le site PSA, suite à la fermeture de l'usine, constitue un potentiel foncier mutable considérable (11% de la superficie communale). Il donne ainsi l'occasion de repenser la configuration de la partie nord de la ville avec la création d'un nouveau quartier qui soit intégré au reste de la ville. Ce secteur présente un caractère stratégique et attractif de par sa position actuelle qui, à terme, sera renforcée par sa proximité avec la future gare du Grand Paris Express d'Aulnay.

La taille, la position et la situation actuelle du site PSA en font un espace à très fort potentiel : urbain, économique, social et environnemental. Ce potentiel est toutefois contraint par la proximité des aéroports du Bourget et de Roissy-Charles-de-Gaule. Le site est en effet soumis aux Plans d'Exposition au Bruit des deux aéroports qui autorisent la construction de logements, sous certaines conditions, sur le tiers sud du site. Néanmoins, cette contrainte met en avant un des atouts majeurs de ce site, à savoir sa position stratégique au sein du territoire : proximité des deux aéroports, d'O'Parinor, du Parc des Expositions, de Garonor, des parcs Robert Ballanger et du Sausset etc.

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 en effet 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 l'évolution du site, aussi bien sur le plan économique qu'en terme d'aménagement.

Les principaux enjeux du secteur sont rappelés ci-dessous :

- Assurer un projet urbain cohérent ;
- Créer des liens avec son environnement, connecter le site au reste de la ville, notamment à la future gare du Grand Paris Express ;
- Relancer l'activité économique en permettant d'attirer de nouvelles entreprises ;
- Valoriser l'entrée de ville : le site constitue une vitrine à mettre en valeur ;
- Mettre en valeur l'histoire du site ;
- Valoriser le cadre de vie et l'environnement urbain ;
- Rendre le site attractif en permettant le renouvellement urbain et fonctionnel et en proposant des espaces pour les activités, l'habitat, la formation, les loisirs, etc. ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle, notamment dans les quartiers de logements ;
- Proposer une offre de logements de qualité et variée (taille, accession, etc.) ;
- Proposer une offre d'équipements et de services adaptée à la création d'un nouveau quartier ;
- Pacifier les boulevards qui bordent le site et y développer une façade urbaine ;
- Valoriser la qualité environnementale du site et assurer une continuité paysagère et écologique avec les parcs du Sausset et Robert Ballanger ;
- Proposer des liaisons douces à l'intérieur et vers l'extérieur du site.

Les orientations d'aménagement définies dans cette OAP ont donc pour objectif d'encadrer et favoriser la mise en place d'un projet urbain ambitieux, sur ce secteur en mutation, afin de restructurer cet espace à fort potentiel.

Le contexte et les enjeux relatifs au site PSA justifient pleinement la mise en œuvre d'une OAP pour ce secteur. De plus, cette OAP respecte bien les orientations générales définies au sein du PADD notamment celle de « créer un nouveau quartier sur le site PSA en y favorisant l'hybridation fonctionnelle et en connectant le site au reste de la ville ». D'une manière générale cette OAP reprend l'ensemble des orientations définies au sein du PADD puisqu'il s'agit de créer un nouveau quartier (aménagement, transport, développement économique, espaces verts, habitat, équipements etc.).

7) Conforter le centre gare au cœur d'un axe est-ouest requalifié

Le quartier du centre gare est centré autour de l'emprise de la voie ferrée, sur la gare du RER B et ses alentours. Le secteur s'étend à l'ouest jusqu'à la limite communale avec Le Blanc-Mesnil, au carrefour des droits de l'Homme et à l'est jusqu'à la zone d'activités de Chanteloup. Au nord, le secteur comprend les portions de rues partant de la rue du 11 novembre et celles situées entre les voies ferrées et l'avenue Gaston Chauvin. Selon le même principe, il comprend, au sud, les rues partant des rues des Petits Ponts, Julien Mira et Louise Michel, ainsi que du boulevard du général Gallieni. Le secteur se prolonge au sud aux alentours du Boulevard de Strasbourg et du parc Dumont, intégrant la place Abrioux.

On y trouve 3 entrées de villes : le carrefour des droits de l'Homme, entrée ouest de la ville *via* l'échangeur de l'A3, la gare RER d'Aulnay-sous-Bois et la zone d'activités de Chanteloup à l'est. Les deux gares routières, qui jouxtent la gare RER au nord et au sud, font de ce secteur un point de passage important pour les itinéraires bus, piétons et voitures (espace relais entre différents modes de transports). Néanmoins, au sud, l'avenue Gallieni, très encombrée, ne favorise pas la fluidité de circulation des bus.

La partie sud du secteur, autour du boulevard de Strasbourg, constitue en outre une polarité commerciale majeure, au rayonnement communal, du fait de la présence de nombreux commerces de proximité le long du boulevard et aux alentours.

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

On constate en effet un manque de liaisons pour l'ensemble du secteur, notamment est-ouest dans la partie sud du secteur, alors que les liaisons nord-sud sont rendues difficiles par la présence de la voie ferrée. Son emprise entraîne une discontinuité entre le nord et le sud de la commune qui se ressent en terme de continuité urbaine (difficultés de franchissement), de continuité commerciale ou encore de continuité en terme de déplacement (fonctionnement des gares routières) principalement au niveau de la gare RER.

L'entrée ouest de la ville, au niveau de l'échangeur avec l'A3 constitue une vitrine d'accès pour la commune. Néanmoins, le carrefour, très routier, ne laisse que peu de place

aux piétons et n'est pas aménagé de manière à mettre en avant l'axe est-ouest qui permet de rejoindre la gare d'Aulnay. Son potentiel d'aménagement est en outre renforcé par la présence de la RD115 qui traverse Aulnay-sous-Bois et relie le secteur gare au parc du Sausset.

L'axe est-ouest, qui relie Le Blanc-Mesnil à Chanteloup, est un axe important pour la commune. Il présente un nombre conséquent d'espaces publics, insuffisamment mis en valeur, des espaces dont les fonctions sont encore mal définies, ainsi qu'un potentiel mutable important le long de la voie ferrée.

La zone d'activités économiques de Chanteloup, à l'est du secteur, constitue l'entrée de ville depuis l'exRN 370. Néanmoins, l'entrée est confidentielle, banalisée et présente un aspect urbain peu mis en valeur.

Le quartier Chanteloup constitue, au sein du secteur centre gare, une zone d'activités à fort potentiel. Outre la proximité de la gare RER et la présence d'axes routiers structurants pour la commune, le quartier bénéficie de la proximité d'un arrêt du tram-train T4 (Rougemont-Chanteloup), dont l'accès reste cependant très confidentiel.

Ce périmètre présente une mixité des fonctions puisqu'il est composé à la fois de bâtiments industriels, (environ 180 entreprises), de commerces, d'habitat collectif et de pavillons. Néanmoins, cette mixité est peu valorisée. De plus, elle crée des confrontations d'usages et les transitions sont parfois difficiles entre ces espaces aux fonctions différentes, avec des ruptures de niveaux importantes. Cette situation traduit la déconnexion qu'il existe entre la conception initiale de ces espaces, conçus sans plan d'ensemble et l'usage actuel.

Les accès au quartier Chanteloup et l'insertion du réseau routier au reste de la commune sont également problématiques. En effet, les accès à la zone d'activités et aux commerces sont peu visibles. L'offre commerciale apparaît ainsi enclavée et la zone d'activités difficile d'accès. De plus, la voirie présente encore un aspect trop routier, sans proposer de liaisons douces vers le centre ville. Ainsi, le passage sous le bâtiment de l'ancien atelier de fonderie est vécu comme une coupure avec l'extérieur, notamment pour les cheminements piétons, alors qu'il constitue le principal accès à la zone d'activités.

En outre, une partie du bâti présente des signes de dégradations voir de vétustés. Néanmoins, le secteur peut s'appuyer sur plusieurs bâtiments présentant un intérêt patrimonial, comme la halle Freyssinet.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation doit permettre de répondre aux enjeux qui se posent pour ce secteur, notamment :

- Aménager et mettre en valeur une continuité transversale (est-ouest) cohérente et structurante au sud de la voie ferrée ;
- Traiter la coupure urbaine induite par la voie ferrée et améliorer les liaisons (notamment nord-sud) ;
- Développer le potentiel économique lié à la présence de la gare, de la zone d'activités économiques de Chanteloup et de la proximité de l'échangeur de l'A3 ;
- Redynamiser les espaces commerciaux existants ;

- Faciliter l'accès à la gare *via* différents modes de transports (bus, voiture, vélo, piéton, etc.) et améliorer l'accès des bus à la gare routière sud ;
- Favoriser la mutation des secteurs a enjeux le long de la voie ferrée ;
- Mettre en valeur le pôle gare RER et requalifier les abords de la gare ;
- Mettre en valeur les entrées de ville ;
- Mettre en valeur l'environnement urbain et les espaces publics.

Les enjeux spécifiques à la zone d'activités économiques de Chanteloup :

- Améliorer la visibilité et l'accessibilité du site (entrées, liaisons, circulations) ;
- Valoriser la présence du tram-train t4 ;
- Permettre une meilleure intégration des infrastructures de transports ;
- Améliorer l'environnement urbain et la qualité des espaces extérieurs : publics et privés ;
- Améliorer les transitions entre les différents espaces ;
- Permettre la mutation de certains terrains ;
- Mettre à niveau le patrimoine vieillissant ;
- Redynamiser le commerce ;
- Réadapter les pratiques et le confort d'achat.

L'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation portée sur ce secteur est de conforter le dynamisme et l'attractivité du centre gare en valorisant notamment sa position sur un axe transversal est-ouest au sud de la voie ferrée, tout en permettant de dynamiser et pérenniser la zone d'activités économiques de Chanteloup grâce à des orientations qui favoriseront la création d'un cadre plus attractif pour les entreprises, les employés et les habitants.

Le contexte, les enjeux et les objectifs énoncés précédemment justifient ainsi la mise en place d'une OAP sur ce secteur. De plus, l'OAP a été établie dans le respect des orientations définies par le PADD, notamment :

- Redynamiser et requalifier les zones d'activités économiques ;
- Réduire les coupures urbaines et améliorer les liaisons ;
- Redonner aux axes structurants une fonction urbaine ;
- Développer les centralités existantes pour préserver le tissu pavillonnaire ;
- Favoriser un usage plus attractif des transports en commun et donner aux modes de transports alternatifs les moyens de jouer un rôle efficace au quotidien ;
- Dynamiser le tissu commercial ;
- Améliorer la qualité des espaces publics ;
- Mettre en valeur les entrées de ville.

5^{ème} PARTIE : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE REGLEMENT

Le règlement a été adapté aux spécificités locales et mis en cohérence avec le projet de ville défini par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

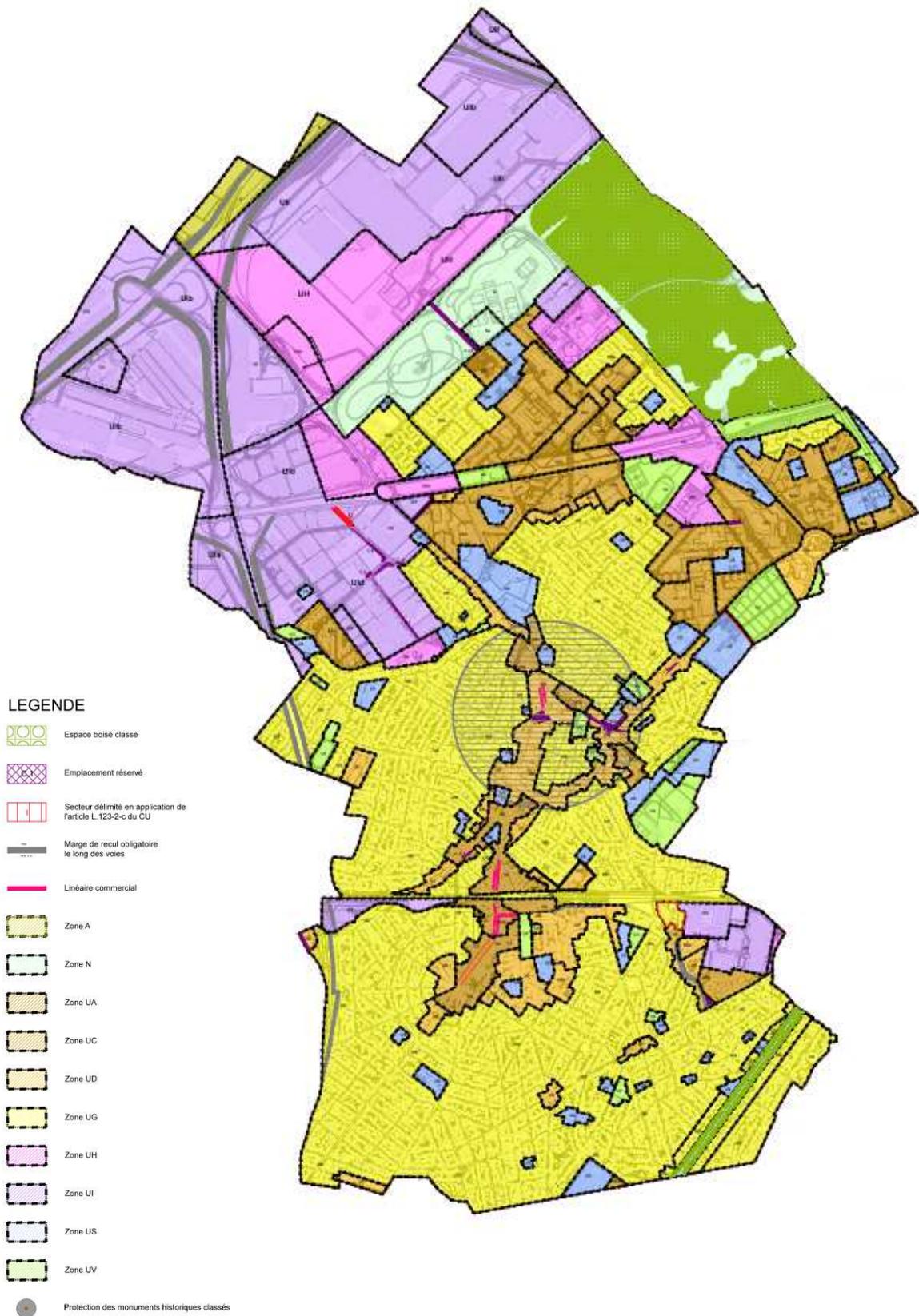
1) Les grands principes du zonage

Le zonage retenu pour le PLU résulte de la volonté de tenir compte de la diversité des formes et des fonctions urbaines présentes sur le territoire aulnaysien, des évolutions récentes et à venir, mais également de la stratégie de développement définie par le PLU pour les prochaines années.

Le PLU regroupe 10 zones, dont 8 zones urbaines, une zone naturelle et une zone agricole. Une nouvelle zone a été créée, la zone UH, relative aux secteurs de projet.

La délimitation des zones résulte de l'analyse des formes urbaines et des vocations particulières de certains sites. Ainsi, 4 zones sont délimitées à partir des typologies bâties et des caractéristiques morphologiques du tissu urbain, alors que pour 5 autres zones, c'est l'affectation et les vocations spécifiques de certains secteurs qui ont permis de les délimiter. Quant à la dernière zone, elle résulte à la fois de la volonté de créer un nouveau quartier hybride sur le site PSA, anciennement occupée par l'usine du même nom, dont l'activité a cessé, mais également de favoriser la mutation de certains secteurs.

Zones définies au regard de leur forme urbaine	UA : Le centre ville dense et animé UC : Les secteurs de grands ensembles UD : Les franges des espaces de centralités et les axes structurants UG : Le tissu pavillonnaire
Zones définies au regard de leur vocation	UI : Les espaces d'activités US : Les grands sites d'équipements UV : Les espaces de sport, loisirs et plein air N : La zone naturelle A : La zone Agricole
Zone définie au regard des évolutions à venir	UH : Les secteurs de projets



2) Mode d'emploi du règlement

a) Le rôle du règlement du PLU

Le règlement d'urbanisme édicté par le PLU détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols, ainsi que les conditions dans lesquelles ce droit s'exerce dans les diverses zones du PLU couvrant l'ensemble du territoire communal.

A ce titre, la règle d'urbanisme a pour objectif de répondre aux grands objectifs retenus dans le projet urbain de la commune. La règle d'urbanisme est en effet un des leviers de traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et doit permettre la mise en œuvre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définis pour les secteurs stratégiques de la ville.

Pièce maîtresse en terme de gestion du droit d'occuper et d'utiliser le sol, 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.

b) La portée du règlement

Comme le prévoient les articles L.123-1-5 et L.123-5, « *le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour la réalisation de tous travaux, constructions, plantations, affouillements, exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture de certaines installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan* ».

▪ La portée du règlement du PLU à l'égard des autres législations :

Un certain nombre de législations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol continuent de s'appliquer nonobstant les dispositions de la règle d'urbanisme édictées par le PLU. Il s'agit notamment :

- des articles d'ordre public contenus dans les règles générales d'urbanisme listés à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme ;
- des servitudes d'utilité publiques annexées au PLU ;
- des législations relatives aux zones d'isolement acoustique le long des voies de transport terrestre et à proximité des aéroports (Plan d'Exposition au Bruit).

En outre, il convient de préciser que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre est autorisée nonobstant les dispositions réglementaires du PLU (art. L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

Sur le périmètre d'un lotissement, la répartition de la surface de plancher maximale autorisée ne pourra désormais être fixée qu'au regard de la combinaison des règles de densité. Quant à la superficie de plancher attribuée à chaque lot, elle sera répartie librement par le lotisseur lors du permis d'aménager ou lors de la vente ou de la location des lots.

▪ Les adaptations mineures

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme précise que les règles et les servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

c) La composition du règlement

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

Les pièces écrites	<ul style="list-style-type: none">▪ Les dispositions réglementaires par zone <p>Il s'agit du corps principal du règlement qui énonce pour chacune des zones, ses propres règles.</p> <p>A l'échelle de chaque zone, les règles visent à faire coïncider la réalité territoriale avec les orientations d'urbanisme. Ainsi, les dispositions écrites sont adaptées à la réalité de l'organisation urbaine des différents quartiers tout en étant conçues pour répondre aux orientations du projet urbain.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Les annexes au règlement <p>Elles regroupent :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les définitions des termes techniques du règlement permettant d'alléger, de simplifier et de clarifier le document en évitant notamment de répéter des définitions identiques pour chaque zone et de garantir une cohérence dans l'expression réglementaire ;- La liste des bâtiments ou ensembles urbains protégés au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme ;- La liste des éléments végétaux protégés au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme ;- Les périmètres autour des gares.- Le tableau des réserves foncières
Les documents graphiques	<ul style="list-style-type: none">▪ Les plans de zonage <p>Les documents graphiques du PLU, dont le contenu est défini par le code de l'urbanisme, sont obligatoires. En outre, ils sont indissociables et complémentaires du règlement écrit.</p> <p>Les plans de zonage délimitent spatialement les différentes zones et donc le champ d'application de la règle écrite qui y est attachée.</p> <p>En superposition du zonage, les documents graphiques prévoient des dispositions particulières qui s'inscrivent en complément du zonage de la règle écrite, telles que les linéaires commerciaux.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Le plan des protections <p>En complément du plan de zonage, ce plan regroupe l'ensemble des protections patrimoniales établies au regard de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Il localise les protections s'appliquant sur des éléments bâtis ainsi que sur des espaces végétalisés.</p>

Pour chaque zone, les règles d'urbanisme sont déclinées selon 16 articles définis dans le code de l'urbanisme (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme), à savoir :

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites ;

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;

Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;

Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles, qui ne peut plus être réglementée (loi ALUR) ;

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

Article 9 : L'emprise au sol des constructions ;

Article 10 : La hauteur maximale des constructions ;

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ;

Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;

Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

Article 14 : Le coefficient d'occupation du sol, qui ne peut plus être réglementé (loi ALUR) ;

Deux nouveaux articles sont introduits par la loi Grenelle 2, dite Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010 :

Article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Afin de mieux expliquer la structure du règlement et d'appréhender les objectifs attendus en termes de typologie, de formes urbaines et de fonctions de la ville, les dispositions réglementaires sont exposées zone par zone.

3) Caractéristiques des zones et justifications des règles retenues

Les dispositions règlementaires du Plan Local d'Urbanisme d'Aulnay-sous-Bois ont été élaborées pour répondre aux objectifs d'urbanisme que la ville s'est fixée dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Elles s'appuient, par conséquent, sur les orientations structurantes suivantes :

- « Une identité forte à préserver et mettre en valeur comme atout pour l'avenir » ;
- « Aulnay, mieux vivre au quotidien » ;
- « Aulnay, pour toutes les générations » ;
- « Aulnay, une ville au développement urbain maîtrisé » ;
- « Aulnay, un avenir en dynamique ».

Le zonage retenu a pour objectif de prendre en compte et respecter les caractéristiques urbaines des différents quartiers de la ville. Ainsi, en fonction des zones, les règles en matière de gabarit, d'implantation, d'espaces verts, de hauteur, de volume sont différentes. Elles tiennent compte de ces spécificités.

a) Les espaces de centralités (UA)

▪ Territoire concerné

La zone UA correspond à la zone dense du centre ville. Elle constitue le pôle de centralité de la ville, située de part et d'autre de la gare RER, ainsi que le long de l'axe structurant nord-sud constitué par l'Avenue Anatole France, jusqu'au carrefour avec la RD 115, au nord et le boulevard de Strasbourg, jusqu'à la place du Général Leclerc, au sud. Cette zone regroupe les principaux pôles d'attractivité et d'animation à l'échelle de la ville.

La zone UA a été légèrement réduite dans le PLU. Elle couvre désormais environ 25,2 hectares, soit 1,55 % du territoire communal. En effet, le secteur du Vieux Pays, notamment, est sorti du classement en zone UA pour être intégré à la zone UD afin de prendre en compte la réalité des typologies et des caractéristiques urbaines de ce quartier. Ainsi, le nouveau périmètre de la zone UA, tel qu'il est défini aujourd'hui, correspond mieux à la réalité de la « zone dense ».



▪ Fonctions urbaines

Cette zone multifonctionnelle regroupe diverses fonctions urbaines : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques tertiaires, etc.

Les activités de commerces et de services sont présentes dans un grand nombre en rez-de-chaussée qui sont souvent surélevés.

Le tissu urbain y est plus dense que sur le reste de la ville et les formes d'habitat sont dominées par la présence d'immeubles collectifs.

▪ Caractéristiques morphologiques

La zone centrale se caractérise par un bâti le plus souvent édifié à l'alignement, en ordre continu, qui structure l'espace public et offre une image urbaine organisée. Néanmoins, de nombreuses constructions sont encore implantées en recul. À l'angle de deux rues, les constructions sont généralement marquées par un pan coupé de largeur variable.

Cette zone est marquée par la diversité de ces constructions : elles ont été bâties à diverses époques créant ainsi une grande hétérogénéité des styles architecturaux, les hauteurs sont très variables (du simple rez-de-chaussée à l'immeuble de 5 étages), ainsi que l'emprise au sol des constructions (de 30% à 100% de la superficie de la parcelle).

▪ Objectifs réglementaires

Dans la zone centrale, il s'agit de renforcer les fonctions de centralités. La constructibilité est donc encouragée, notamment aux abords du pôle de la gare RER, véritable moteur de centralité lié aux flux de déplacements qu'il génère. Ce pôle multimodal constitue d'ailleurs un levier pour la requalification du centre ville. L'objectif est donc d'adopter, sur ces secteurs, une stratégie d'aménagement globale et encadrée afin de concevoir un pôle de centralité de qualité et de conforter le cœur de ville. Cela répond bien aux orientations du PADD de « développer les centralités existantes » et « favoriser un développement préférentiel à proximité des principales infrastructures de transports en commun », notamment dans le but de préserver le tissu pavillonnaire.

L'objectif est de structurer les espaces publics en favorisant la réalisation de morphologies bâties de type très urbain, c'est-à-dire des immeubles d'une hauteur moyenne de 17 à 20 mètres, implantés à l'alignement de la voie. Les règles d'urbanisme permettent ainsi la composition d'une façade urbaine continue accueillant une diversité de fonctions urbaines.

Il s'agit en effet de maintenir, voire développer, le caractère multifonctionnel de la zone afin de conserver et renforcer son attractivité. Les fonctions centrales doivent être confortées en offrant de bonnes conditions d'accueil pour les activités de commerces, services et équipements. Cela est conforme aux orientations du PADD : « Dynamiser et consolider l'axe commercial du centre gare, conforter les polarités existantes par la présence d'équipements et services publics et répondre aux besoins en matière d'habitat ».

Bien que l'objectif soit d'inciter à la réalisation de nouvelles constructions, répondant aux besoins des aulnaysiens, la règle d'urbanisme tient compte de la présence de constructions existantes et encadre explicitement leur possibilité d'évolution.

La zone (UAa) au sud de la gare RER correspond aux abords immédiats de la gare. La hauteur des constructions est plus élevée. Le PLU autorise pour ce sous-secteur des hauteurs plus élevées pour des repères urbains et architecturaux animant le centre ville.

La zone UA, et particulièrement le sous-secteur UAa, correspond à ce que le PADD identifie comme « secteur de développement préférentiel à proximité des transports en commun ».

Le sous-secteur UAb est supprimé. Il passe en zone UD afin de faire correspondre la règle d'urbanisme au tissu urbain.

▪ **Explication des règles**

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles retenues
<p>Nature de l'occupation du sol</p> <p><i>Articles 1 et 2</i></p>	<p>Pour renforcer les fonctions de centralité, notamment la diversité fonctionnelle, toutes les vocations sont autorisées à l'exception des activités industrielles, des entrepôts et des activités artisanales de plus de 100 m² de surface de plancher (SDP).</p> <p>L'armature commerciale, notamment l'axe commercial de centre gare, est confortée de façon à favoriser le commerce : surface de plancher limitée à 350 m² et inscription de linéaires commerciaux où le commerce en rez-de-chaussée est obligatoire.</p> <p>Les densités urbaines en place justifient également des mesures pour limiter les risques : à ce titre, l'implantation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) est fortement contrainte au regard des nuisances ou risques qu'elles pourraient générer.</p>
<p>Conditions de desserte par les voies et les réseaux</p> <p><i>Articles 3 et 4</i></p>	<p>Concernant la desserte des terrains par les voies, les limitations et contraintes imposées correspondent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux règles définies au R.111-5 du code de l'urbanisme ; - soit à des impératifs d'intérêt général et aux nécessités de la circulation. <p>Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipement permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.</p> <p>Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (traitement et élimination des effluents des activités diverses,...), de préservation des paysages urbains (enterrement des lignes électriques et de télécommunication), de lutte contre les risques d'inondations (réduction des rejets des eaux dans l'égout pluvial), de sécurité (permettre l'accès aux services de secours, notamment pompiers)...</p>

<p>Superficie minimale des terrains constructibles</p> <p><i>Article 5</i></p>	<p>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>La nouvelle législation (loi ALUR) ne permet plus de fixer une taille minimale des terrains.</p>
<p>Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p><i>Article 6</i></p>	<p>Les constructions doivent respecter une implantation à l'alignement afin de préserver un paysage de rue de centre ville, compatible avec une vocation commerciale en rez-de-chaussée et permettre la réalisation d'une façade urbaine cohérente.</p> <p>Dans certains cas bien spécifiés, des mesures particulières permettront de prendre en compte la recherche d'une diversité et d'une insertion urbaine cohérente avec les constructions voisines (recul partiel). En effet, compte tenu de l'hétérogénéité de l'implantation des constructions et pour encourager la constitution de fronts urbains harmonieux par rapport à l'existant, des reculs partiels sont possibles. Ils permettent de traiter le raccordement de certains bâtiments entre eux et de diversifier le paysage de la rue selon les cas.</p> <p>Afin de préserver des espaces libres en fond de parcelle, les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'une bande de constructibilité d'une profondeur de 25 mètres.</p> <p>Pour favoriser les travaux d'isolation par l'extérieur, une disposition particulière est prévue. Elle autorise un débord de 20 cm maximum.</p>
<p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p><i>Article 7</i></p>	<p>Dans l'objectif de préserver les caractéristiques du centre ville, en particulier ses façades urbaines continues, et d'intensification, la construction sur les deux limites séparatives latérales est obligatoire au moins sur une profondeur de 10 mètres.</p> <p>Pour favoriser les travaux d'isolation par l'extérieur, une disposition particulière est prévue. Elle autorise un débord de 20 cm maximum.</p>
<p>Implantation des constructions sur un même terrain</p> <p><i>Article 8</i></p>	<p>Le PLU n'interdisant pas l'édification de plusieurs constructions sur une même parcelle, les règles visent la préservation d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des bâtiments (sans être inférieure à 8 mètres) afin d'être compatible avec des vues, un ensoleillement et des circulations internes à la parcelle satisfaisants.</p>
<p>Emprise au sol des constructions</p> <p><i>Article 9</i></p>	<p>L'emprise au sol n'est pas règlementée dans la zone centrale, comme dans le règlement précédent. Il s'agit de permettre l'intensification, la reprise du bâti et de favoriser le commerce en rez-de-chaussée.</p> <p>Par ailleurs, la bande constructible inscrite à l'article 6 empêche toute nouvelle construction au-delà de 25 mètres à partir de l'alignement.</p>
<p>Hauteur maximale des constructions</p> <p><i>Article 10</i></p>	<p>La hauteur maximum de la zone UA est limitée à 20 mètres, dont 17 mètres de façade maximum.</p> <p>En secteur UAa, situé à proximité immédiate de la gare et doté d'un bâti plus élevé, la hauteur maximum a été légèrement augmentée, dans un volume total limité à 23 mètres et une hauteur de façade limitée à 20 mètres, afin d'augmenter les capacités de densification au sein d'un secteur très bien desservi.</p>

	<p>En zone UA, lorsque celle-ci est limitrophe de la zone UG, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres de façade et 13 mètres au total sur une largeur minimum de 15 mètres afin d’entraîner une transition douce entre les différents types de bâtis. Il s’agit en effet, lorsqu’il n’y a pas de zone UD pour opérer cette transition, d’éviter les ruptures urbaines, ce qui répond à l’orientation du PADD : améliorer les transitions urbaines en tenant compte du tissu urbain existant, notamment en refusant les ruptures urbaines.</p>
<p>Aspect extérieur des constructions</p> <p><i>Article 11</i></p>	<p>Les dispositions prévues dans cet article ont pour objectif d’accompagner les fronts bâtis et de les traiter de manière qualitative. Les règles édictées déclinent différents registres comme l’aspect général, la composition des façades, les matériaux, les couvertures...</p> <p>Pour préserver le patrimoine bâti historique et remarquable, des dispositions viennent encadrer les travaux pour éviter toute dénaturation des caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts.</p> <p>Dans le cadre de restauration ou de ravalement, la préservation et la mise en valeur d’éléments architecturaux intéressants sont prescrites.</p> <p>Il est prévu des prescriptions pour l’aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures. Celles-ci doivent respecter des dimensions et des caractéristiques bien précises qui n’ont pas évolué.</p> <p>Enfin, les éléments de superstructures doivent être intégrés au mieux aux constructions afin de limiter leur impact visuel.</p> <p>Les règles de cet article ont donc pour objectif de renforcer la qualité urbaine tout en ayant le souci de ne pas imposer des contraintes trop fortes.</p>
<p>Normes de stationnement</p> <p><i>Article 12</i></p>	<p>D’un point de vue général, les normes de stationnement du PLU permettent d’assurer une couverture optimale des besoins. Les règles établies tiennent compte des normes issues du nouveau Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France (PDUIF 2014) avec lequel le PLU doit être compatible. Les normes sont ainsi fortement encadrées, à la fois de manière qualitative et quantitative.</p> <p>Les normes de stationnement sont distinguées au regard de la destination des constructions définie par le code de l’urbanisme.</p> <p>La norme de production des places s’entend pour l’ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut notamment le stationnement des deux roues motorisés.</p> <p>Pour les bâtiments d’habitation, la norme définie propose une offre de stationnement dédiée aux véhicules motorisés qui est adaptée aux besoins. Les normes de stationnement ont été fixées au regard de la superficie des constructions et avec un minimum de 1 place par</p>

	<p>logement. La totalité des places de stationnement devra être réalisée en sous-sol, ce qui permet d'assurer un équipement minimum en garage privé pour garantir le fonctionnement de la voirie et éviter son encombrement.</p> <p>Pour les bâtiments de bureau, il s'agit de limiter l'espace de stationnement dédié aux véhicules motorisés. Ainsi, des normes plafond de stationnement sont fixées. Puisqu'il s'agit d'une norme plafond, celle-ci ne peut pas être dépassée. De plus, les normes de stationnement liées aux bureaux sont différenciées selon que la construction se trouve localisée ou non entièrement ou partiellement dans un rayon de 500 mètres compté à partir des points de desserte par des lignes de transports collectifs (TC) structurantes : gares desservies par des lignes RER ou des trains de banlieue, les stations de tramway et de Tzen, afin d'encourager leur utilisation.</p> <p>Afin de favoriser l'implantation de petits commerces, les établissements de moins de 70 m² sont dispensés de l'obligation de créer des places de stationnement.</p> <p>Pour les équipements collectifs, les besoins sont très variables selon leur localisation, leur vocation, le public concerné, etc. c'est pourquoi les normes de stationnement sont fixées en fonction de la superficie des constructions avec un seuil assez haut (200 m² de surface de plancher) et du nombre d'emplois générés par l'équipement.</p> <p>Le stationnement en sous-sol est généralisé afin de préserver un maximum d'espaces pour les autres vocations en surface et pour conserver des espaces libres végétalisés et non dédiés au stationnement.</p> <p>Des normes spécifiques sont prévues pour le stationnement des vélos selon les différentes destinations de constructions, néanmoins, celles-ci ont évolué. Les dispositifs de stationnement pour les vélos doivent ainsi répondre à de nouvelles caractéristiques et respecter des normes minimales à réaliser. Ces aménagements doivent offrir des conditions plus favorables à l'usage du vélo.</p>
<p>Espaces libres et plantations</p> <p><i>Article 13</i></p>	<p>Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts.</p> <p>Des mesures précises sont prévues afin de protéger et conforter les espaces verts de qualité remarquable (« espaces boisés classés » et « espaces verts protéger »).</p> <p>En outre, un coefficient d'espace vert fixe la superficie devant recevoir un traitement végétal au regard de la superficie totale du terrain. Dans la zone de centralité, les espaces verts doivent occuper au minimum 20% de la superficie du terrain d'un seul tenant, imposant ainsi un traitement végétal des dalles ou des espaces libres du terrain.</p>
<p>Coefficient d'occupation du sol (COS)</p> <p><i>Article 14</i></p>	<p>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>La nouvelle législation (loi ALUR) ne permet plus de réglementer cet article.</p>

<p>Performances énergétiques et environnementales</p> <p><i>Article 15</i></p>	<p>Afin de favoriser un développement urbain respectueux de l'environnement, notamment en favorisant une gestion économe des ressources, le développement de sources d'énergie plus propre, de permettre une amélioration des performances énergétiques, ainsi que l'adaptation au changement climatique, l'article 15 est introduit.</p>
<p>Infrastructures et réseaux de communications électroniques</p> <p><i>Articles 16</i></p>	<p>Le réseau très haut débit (fibre optique) étant amené à se développer progressivement sur l'ensemble de la ville, il était nécessaire de définir une norme pour les nouvelles constructions. En effet, il s'agit que ces nouvelles constructions intègrent les éléments nécessaires (câblages, gaines, etc.), afin de pouvoir se raccorder au réseau, lors du déploiement de la fibre optique.</p>

b) Les franges des espaces de centralités et les axes structurants (UD)

▪ Territoire concerné

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 (avenue de Nonneville, Vieux Pays). Elle concerne également les espaces urbains situés le long des axes structurants d'Aulnay (RD44, RD115, rue Arthur Chevalier), lesquels seront pacifiés, conformément aux orientations du PADD et requalifiés, notamment pour y accueillir les transports en commun en site propre, comme un TCSP ou TZen potentiel sur la RD 115 et la création d'une liaison entre la gare RER d'Aulnay et la future gare du Grand Paris Express.

Ces axes étant destinés à devenir des secteurs de développement préférentiels, leur transformation programmée offre ainsi des possibilités de réaménagement de leurs abords et de développement de nouvelles fonctions urbaines.



La zone UD couvre près de 78,39 hectares, soit 4,83 % du territoire communal.

La zone UD a été légèrement étendue du fait de la réduction de la zone UA. En effet, l'ensemble du secteur du Vieux Pays a été réintégré à la zone UD afin de tenir compte de la réalité des typologies et des caractéristiques urbaines de ce quartier. De plus, de nouveaux espaces y ont également été intégrés afin de favoriser leur mutation ou requalification. Il s'agit notamment des terrains situés au carrefour de l'A3 et de la RD 115 à l'ouest de l'autoroute.

▪ Fonctions urbaines

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 : commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques tertiaires...

Elle est destinée à accueillir des formes d'habitat densifiées, en autorisant de petits immeubles collectifs et à conserver son caractère multifonctionnel. Ainsi, cette zone correspond aux orientations du PADD de « favoriser un développement préférentiel le long des axes structurants et à proximité des transports en commun existants et à venir ».

▪ **Caractéristiques morphologiques**

La zone UD se caractérise par des morphologies urbaines variées.

Cette zone regroupe des îlots ayant une densité moyenne, sur lesquels les constructions sont implantées majoritairement à l'alignement. Par rapport aux limites séparatives, les constructions ne sont pas implantées de façon homogène. Cette zone est donc marquée par des fronts urbains semi-continus ou discontinus.

De hauteur moyenne, les constructions sont diversifiées : habitat individuel, immeuble collectif, bureau, locaux artisanaux...

▪ **Objectifs réglementaires**

Dans cette zone, il s'agit de renforcer la densité et 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 où domine l'habitat individuel (UG).

La zone UD est une zone multifonctionnelle, de densité intermédiaire. Elle constitue, avec la zone UA, les principales zones identifiées pour mettre en œuvre les orientations du PADD : « développer les centralités existantes et favoriser un développement préférentiel le long des axes structurants, permettant ainsi de préserver le tissu pavillonnaire ; d'améliorer les transitions avec le tissu pavillonnaire ; de redonner aux axes structurants une fonction urbaine et de répondre aux besoins en matière d'habitat, notamment en développant une offre de logements diversifiée ».

La zone UDa est désormais spécifique à la place Abrioux et ses abords. Un niveau de plus que sur le reste de la zone UD y est permis (18 mètres de hauteur maximale et 16 mètres de hauteur de façade maximale contre 15 et 13 mètres sur le reste de la zone UD).

Les règles établies pour cette zone participent pleinement à l'objectif d'une requalification urbaine, associée à une diversité fonctionnelle.

▪ **Explication des règles**

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles retenues
Nature de l'occupation du sol <i>Articles 1 et 2</i>	Pour favoriser la diversité fonctionnelle, toutes les vocations sont autorisées à l'exception des activités industrielles, des entrepôts et des activités artisanales de plus de 100 m ² de surface de plancher (SDP). L'armature commerciale est confortée de façon à favoriser le petit commerce : interdiction de surfaces de vente de plus de 250 m ² et inscription de linéaires commerciaux où le commerce en rez-de-chaussée est obligatoire. Les densités urbaines en place justifient également des mesures pour limiter les risques : à ce titre, l'implantation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) est fortement contrainte au regard des nuisances ou risques qu'elles pourraient générer.

<p>Conditions de desserte par les voies et les réseaux</p> <p><i>Articles 3 et 4</i></p>	<p>Concernant la desserte des terrains par les voies, les limitations et contraintes imposées correspondent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux règles définies au R.111-5 du code de l'urbanisme ; - soit à des impératifs d'intérêt général et aux nécessités de la circulation. <p>Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipement permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.</p> <p>Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (traitement et élimination des effluents des activités diverses,...), de préservation des paysages urbains (enterrement des lignes électriques et de télécommunication), de lutte contre les risques d'inondations (réduction des rejets des eaux dans l'égout pluvial), de sécurité (permettre l'accès aux services de secours, notamment pompiers)...</p>
<p>Superficie minimale des terrains constructibles</p> <p><i>Article 5</i></p>	<p>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>La nouvelle législation (loi ALUR) ne permet plus de fixer une taille minimale des terrains.</p>
<p>Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p><i>Article 6</i></p>	<p>Afin de tenir compte de la diversité des implantations existantes, les règles proposent la possibilité pour les constructions de s'implanter soit à l'alignement, soit en recul de 4 mètres.</p> <p>Toutefois, les objectifs sont de favoriser la constructibilité le long des voies afin de composer des façades urbaines structurées et de préserver des espaces végétalisés sur l'arrière des terrains pour constituer ou maintenir des cœurs d'îlot végétalisés et plus tranquilles. Pour inciter à la constitution de ces façades urbaines semi-continues et plus denses, une bande de constructibilité peu large (19 mètres) existe, favorisant une implantation à l'alignement des voies ou en retrait, si nécessaire, au regard des enjeux d'insertion urbaine des constructions. En contrepartie d'une certaine densification des parcelles à l'avant, les espaces libres et les cœurs d'îlots sont préservés puisque les constructions doivent s'implanter à l'intérieur de cette bande de constructibilité d'une profondeur de 19 mètres.</p> <p>Les services d'intérêt général ne sont pas soumis à cette règle pour prendre en compte la diversité des programmes et leur évolutivité.</p> <p>Pour favoriser les travaux d'isolation par l'extérieur, une disposition particulière est prévue. Elle autorise un débord de 20 cm maximum.</p>

<p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p><i>Article 7</i></p>	<p>Dans l'objectif de former des façades urbaines continues ou semi-continues composant une transition harmonieuse entre les zones de centralités et les quartiers pavillonnaires, les constructions doivent s'implanter au moins sur l'une des deux limites séparatives latérales.</p> <p>En revanche, le retrait par rapport aux limites de fond de terrain est obligatoire, en cohérence avec la bande de constructibilité et pour préserver des espaces libres en fond de parcelle quelle que soit sa profondeur.</p> <p>Toutefois, afin de tenir en compte des besoins ponctuels d'évolution et d'aménagement des constructions existantes implantées au-delà de la bande de constructibilité, des dispositions spécifiques sont prévues avec une limite de superficie.</p> <p>La distance des retraits par rapport aux limites séparatives est fixée afin d'être compatible avec une intimité, un ensoleillement et des circulations adaptés. Pour les services d'intérêt général, leur implantation doit s'effectuer obligatoirement en retrait de 8 m par rapport à la limite séparative de fond de terrain.</p> <p>Pour favoriser les travaux d'isolation par l'extérieur, une disposition particulière est prévue. Elle autorise un débord de 20 cm maximum.</p>
<p>Implantation des constructions sur un même terrain</p> <p><i>Article 8</i></p>	<p>Le PLU n'interdisant pas l'édification de plusieurs constructions sur une même parcelle, les règles visent la préservation d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des bâtiments (sans être inférieure à 8 mètres) afin d'être compatible avec des vues, un ensoleillement et des circulations internes à la parcelle satisfaisants.</p>
<p>Emprise au sol des constructions</p> <p><i>Article 9</i></p>	<p>Il n'est pas fixé de règle, dans la mesure où les règles d'implantation des constructions et les surfaces minimales dédiées aux espaces verts sont précisément cadrées.</p>
<p>Hauteur maximale des constructions</p> <p><i>Article 10</i></p>	<p>En zone UD, le volume total est limité à 15 mètres (dont 13 mètres de façade maximum).</p> <p>Pour certaines destinations liées à des activités artisanales ou d'entrepôts, la hauteur des constructions est plus limitée (9 mètres), afin d'assurer la compatibilité avec la fonction résidentielle dominante.</p> <p>Dans le sous-secteur UDa la hauteur de façade est limitée à 16 mètres et la hauteur maximale des constructions à 18 mètres.</p> <p>Enfin, l'interface avec la zone pavillonnaire (UG) est prise en compte puisque les hauteurs sont plus réduites (maximum 13 mètres dont 9 mètres de façade maximum) pour les constructions implantées à proximité immédiate de la zone UG et sur une largeur de 15 mètres à compter de la limite de la zone UG. Il s'agit en effet d'éviter les ruptures urbaines, ce qui répond à l'orientation du PADD : améliorer les transitions urbaines en tenant compte du tissu urbain existant, notamment en refusant les ruptures urbaines.</p>

<p>Aspect extérieur des constructions</p> <p><i>Article 11</i></p>	<p>Les dispositions prévues dans cet article ont pour objectif d’accompagner les fronts bâtis et de les traiter de manière qualitative. Les règles édictées déclinent différents registres comme l’aspect général, la composition des façades, les matériaux, les couvertures...</p> <p>Pour préserver le patrimoine bâti historique et remarquable, des dispositions viennent encadrer les travaux pour éviter toute dénaturation des caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts.</p> <p>Le type et la forme des toitures ne sont pas contraints, toutefois, les éléments de superstructures doivent être intégrés au mieux aux constructions afin de limiter leur impact visuel. L’utilisation d’installations techniques nécessaires à l’approvisionnement en énergies renouvelables est rendue possible et encadrée par les règles d’urbanisme.</p> <p>Dans le cadre de restauration ou de ravalement, la préservation et la mise en valeur d’éléments architecturaux intéressants sont prescrites.</p> <p>Il est prévu des prescriptions pour l’aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures. Celles-ci doivent respecter des dimensions et des caractéristiques bien précises.</p> <p>Les règles de cet article ont donc pour objectif de renforcer la qualité urbaine tout en ayant le souci de ne pas imposer des contraintes trop fortes.</p>
<p>Normes de stationnement</p> <p><i>Article 12</i></p>	<p>D’un point de vue général, les normes de stationnement du PLU permettent d’assurer une couverture optimale des besoins. Les règles établies tiennent compte des normes issues du nouveau Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France (PDUIF 2014) avec lequel le PLU doit être compatible. Les normes sont ainsi fortement encadrées, à la fois de manière qualitative et quantitative.</p> <p>Les normes de stationnement sont distinguées au regard de la destination des constructions définie par le code de l’urbanisme.</p> <p>La norme de production des places s’entend pour l’ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut notamment le stationnement des deux roues motorisés.</p> <p>Pour les bâtiments d’habitation, la norme définie propose une offre de stationnement dédiée aux véhicules motorisés qui est adaptée aux besoins. Les normes de stationnement ont été fixées au regard de la superficie des constructions et avec un minimum de 1 place par logement.</p> <p>80% de ces places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol ce qui permet de soulager le fonctionnement de la voirie et éviter son encombrement.</p>

	<p>Pour les bâtiments de bureau, il s'agit de limiter l'espace de stationnement dédié aux véhicules motorisés. Ainsi, des normes plafond de stationnement sont fixées. Puisqu'il s'agit d'une norme plafond, celle-ci ne peut pas être dépassée. De plus, les normes de stationnement liées aux bureaux sont différenciées selon que la construction se trouve localisée ou non entièrement ou partiellement dans un rayon de 500 mètres compté à partir des points de desserte par des lignes de transports collectifs (TC) structurantes : gares desservies par des lignes RER ou des trains de banlieue, les stations de tramway et de Tzen, afin d'encourager leur utilisation.</p> <p>Afin de favoriser l'implantation de petits commerces, les établissements de moins de 70 m² sont dispensés de l'obligation de créer des places de stationnement.</p> <p>Pour les équipements collectifs, les besoins sont très variables selon leur localisation, leur vocation, le public concerné, etc. c'est pourquoi les normes de stationnement sont fixées en fonction de la superficie des constructions avec un seuil assez haut (200 m² de surface de plancher) et du nombre d'emplois générés par l'équipement.</p> <p>Des normes spécifiques sont prévues pour le stationnement des vélos selon les différentes destinations de constructions, néanmoins, celles-ci ont évolué. Les dispositifs de stationnement pour les vélos doivent ainsi répondre à de nouvelles caractéristiques et respecter des normes minimales à réaliser. Ces aménagements doivent offrir des conditions plus favorables à l'usage du vélo.</p>
<p>Espaces libres et plantations</p> <p><i>Article 13</i></p>	<p>Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts.</p> <p>Des mesures précises ont été prévues afin de protéger et conforter les espaces verts de qualité remarquable (« espaces boisés classés » et « espaces verts protéger »).</p> <p>En outre, un pourcentage d'espace vert détermine la superficie devant recevoir un traitement végétal au regard de la superficie du terrain située au-delà de la bande constructible. Ainsi, les espaces verts doivent occuper au minimum 40% de ces espaces situés au de là de la bande. Au sein de ces espaces verts, 20% doivent être maintenus en pleine terre, afin de limiter l'étendue des surfaces imperméabilisées et de favoriser la pénétration des eaux de pluie.</p> <p>Pour les équipements collectifs, ce coefficient d'espaces verts est moins important (20%) de manière à privilégier la fonctionnalité et l'évolutivité de ces sites.</p>

<p>Coefficient d'occupation du sol (COS)</p> <p><i>Article 14</i></p>	<p>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>La nouvelle législation (loi ALUR) ne permet plus de régler cet article.</p>
<p>Performances énergétiques et environnementales</p> <p><i>Article 15</i></p>	<p>Afin de favoriser un développement urbain respectueux de l'environnement, notamment en favorisant une gestion économe des ressources, le développement de sources d'énergie plus propre, de permettre une amélioration des performances énergétiques, ainsi que l'adaptation au changement climatique, l'article 15 est introduit.</p>
<p>Infrastructures et réseaux de communications électroniques</p> <p><i>Articles 16</i></p>	<p>Le réseau très haut débit (fibre optique) étant amené à se développer progressivement sur l'ensemble de la ville, il était nécessaire de définir une norme pour les nouvelles constructions. En effet, il s'agit que ces nouvelles constructions intègrent les éléments nécessaires (câblages, gaines, etc.), afin de pouvoir se raccorder au réseau, lors du déploiement de la fibre optique.</p>

c) Les secteurs de grands ensembles (UC)

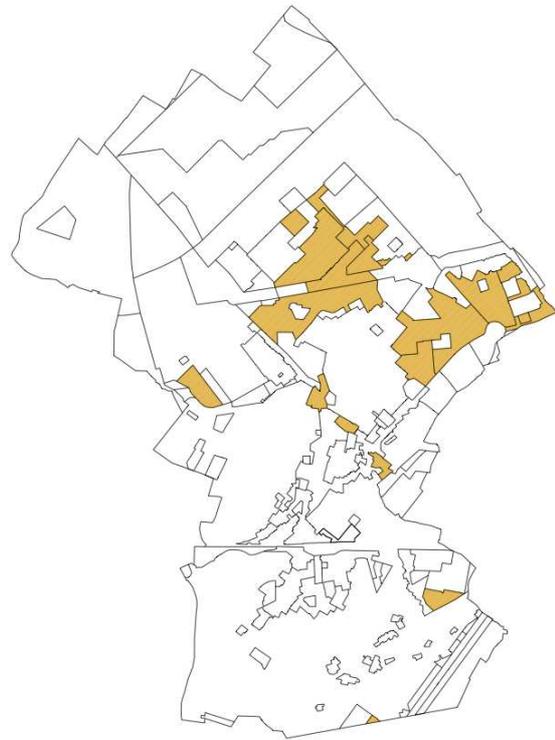
▪ Territoire concerné

Cette zone regroupe de vastes emprises foncières sur lesquelles ont été édifiées des opérations d'ensemble d'habitat collectif. Elle concerne 145,6 hectares, soit près de 8,98 % du territoire communal, principalement localisés dans le nord de la commune.

▪ Fonctions urbaines

La vocation de cette zone est essentiellement résidentielle. Cependant, certains rez-de-chaussée sont occupés par des locaux commerciaux ou de services.

Le PLU encourage la diversité des fonctions urbaines en autorisant la réalisation de bureaux, de commerces ou de locaux dédiés à l'artisanat, afin de favoriser le maintien, voire l'inscription de nouvelles centralités, en particulier dans des quartiers éloignés du centre-ville.



Enfin, les équipements collectifs sont également autorisés sans contraintes spécifiques.

▪ Caractéristiques morphologiques

Cette zone regroupe les secteurs constitués d'ensembles d'habitat collectif de grande taille implantés sur de vastes unités foncières. Ces secteurs sont issus d'opérations globales ayant créé des formes urbaines discontinues et en rupture avec le tissu urbain environnant.

Ces ensembles d'habitat collectif datent principalement des grandes opérations de construction des années 1950-70. Ils se caractérisent par la structure ample de leur parcellaire, ainsi que par l'hétérogénéité de la morphologie et de l'implantation des constructions. Leur hauteur est généralement assez importante (8 à 9 étages).

Sauf pour les résidentialisations réalisées, les vastes espaces libres en pied d'immeubles n'ont pas d'affectation bien définie, ni de qualification. La végétalisation de ces espaces tente d'améliorer la qualité de ces espaces communs.

▪ Objectifs réglementaires

Cette zone a pour objectif de permettre la gestion de ce tissu urbain spécifique tout en prévoyant des règles de constructibilité plus restreintes, notamment en termes de hauteur pour les futures constructions. Il s'agit également dans cette zone de ne pas fixer de contraintes réglementaires trop fortes dans les secteurs accueillant les opérations de logements aidés et ceux faisant l'objet de restructurations urbaines importantes.

Il s'agit aussi de permettre l'évolution de ces ensembles, d'assurer la réhabilitation du bâti et l'amélioration des logements, de veiller au traitement et au paysagement des espaces libres, de faciliter les travaux de résidentialisation permettant de constituer des unités résidentielles de taille plus humaine...

Les éléments végétaux de qualité qui participent à la structuration et à l'identification de ces espaces sont également préservés.

La zone UC compte trois sous-secteurs :

- Le secteur UCa dévolu aux espaces de centralité projeté aux abords nord et pour partie sur l'exRN2. Dans ces secteurs, la mixité des fonctions et la diversité des formes urbaines qui pourront être réalisées ont été établies en cohérence avec la mise en œuvre du Programme de Rénovation Urbaine ;
- Le secteur UCb correspond à des quartiers déjà bâtis, composés en quasi-totalité de logements locatifs sociaux gérés par des opérateurs publics ou bailleurs sociaux. Les règles d'urbanisme applicables dans ce secteur visent à permettre la requalification urbaine, les travaux de résidentialisation, l'entretien et la restructuration des immeubles ainsi que les reconstructions programmées ;
- le secteur UCc afin de permettre de diversifier l'offre immobilière des secteurs de grands ensembles. Si celui-ci conserve une typologie propre à l'habitat collectif, il permet la réalisation d'opérations de moindre envergure à proximité de zones pavillonnaires existantes.

▪ **Explication des règles**

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles retenues
<p>Nature de l'occupation du sol</p> <p><i>Articles 1 et 2</i></p>	<p>Pour favoriser la diversité fonctionnelle, toutes les vocations sont autorisées à l'exception des activités industrielles, des entrepôts et des activités artisanales de plus de 150 m² de surface de plancher (SDP).</p> <p>Les commerces et les bureaux peuvent s'implanter dans la zone sans limite de surface, afin de permettre une plus grande diversité des fonctions urbaines.</p> <p>Les densités urbaines en place justifient également des mesures pour limiter les risques : à ce titre, l'implantation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation est interdite.</p>
<p>Conditions de desserte par les voies et les réseaux</p> <p><i>Articles 3 et 4</i></p>	<p>Concernant la desserte des terrains par les voies, les limitations et contraintes imposées correspondent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux règles définies au R.111-5 du code de l'urbanisme ; - soit à des impératifs d'intérêt général et aux nécessités de la circulation. <p>Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipement permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.</p> <p>Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (traitement et élimination des effluents des activités diverses,...), de préservation des paysages urbains (enterrement des lignes électriques et de télécommunication), de lutte contre les risques d'inondations (réduction des rejets des eaux dans l'égout pluvial), de sécurité (permettre l'accès aux services de secours, notamment pompiers)...</p>
<p>Superficie minimale des terrains constructibles</p> <p><i>Article 5</i></p>	<p>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>La nouvelle législation (loi ALUR) ne permet plus de fixer une taille minimale des terrains.</p>

<p>Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p><i>Article 6</i></p>	<p>Les règles établies permettent de prendre en compte la diversité des formes urbaines et leur organisation particulière sous forme de plan d'ensemble.</p> <p>Ainsi, les règles permettent une implantation à l'alignement ou en recul avec un minimum de 4 mètres, plus compatibles avec la recherche de paysages urbains plus resserrés ou pouvant composer des fronts de rue...</p> <p>La prise en compte de l'implantation des constructions voisines pourra être un élément de détermination de l'implantation de la future construction afin de rechercher une cohérence urbaine dans ces quartiers au tissu urbain discontinus.</p> <p>Pour favoriser les travaux d'isolation par l'extérieur, une disposition particulière est prévue. Elle autorise un débord de 20 cm maximum.</p>
<p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p><i>Article 7</i></p>	<p>Au regard de la situation la plus répandue dans la zone UC, les constructions doivent s'implanter en retrait de toutes les limites séparatives. Ce retrait correspond au moins à la moitié de la hauteur de la construction, sauf dans certains cas particuliers d'opérations d'aménagement.</p> <p>Toutefois, dans les secteurs UCa et UCb, une plus grande souplesse est laissée aux constructeurs puisque les constructions peuvent être implantées librement soit en limites séparatives, soit en retrait de celles-ci.</p> <p>Pour favoriser les travaux d'isolation par l'extérieur, une disposition particulière est prévue. Elle autorise un débord de 20 cm maximum.</p>
<p>Implantation des constructions sur un même terrain</p> <p><i>Article 8</i></p>	<p>Le PLU n'interdisant pas l'édification de plusieurs constructions sur une même parcelle, les règles visent la préservation d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des bâtiments (sans être inférieure à 8 mètres) afin d'être compatible avec des vues, un ensoleillement et des circulations internes à la parcelle satisfaisants.</p>
<p>Emprise au sol des constructions</p> <p><i>Article 9</i></p>	<p>Le PLU reconduit le principe, en limitant l'emprise au sol des constructions à 40% de la superficie du terrain.</p> <p>Toutefois, le secteur UCa n'est pas concerné par cette disposition pour faciliter permettre les travaux d'amélioration, de requalification et de résidentialisation nécessaires.</p> <p>En UCb, afin de permettre une certaine densification dans le cadre du PRU sans toutefois occuper entièrement les terrains concernés pour bénéficier d'une respiration du tissu bâti, l'emprise au sol est limitée à 80% de la surface du terrain.</p> <p>Pour ne pas pénaliser les projets de résidentialisation/restructuration, accompagnés ou non de travaux d'extension, il n'est pas fixé de règle d'emprise pour les bâtiments existants.</p> <p>Les activités de commerces et de bureaux sont encouragées grâce à une emprise au sol possible de 50%.</p>

<p>Hauteur maximale des constructions</p> <p><i>Article 10</i></p>	<p>Les règles de hauteur fixent une hauteur maximale de 20 mètres pour les futures constructions. Toutefois, l'environnement bâti - et notamment l'interface avec la zone pavillonnaire UG - est pris en compte et engendre des règles de hauteurs spécifiques et moins élevées.</p> <p>Des règles de hauteur différentes sont imposées aux activités artisanales et aux commerces afin de ne pas générer des constructions démesurées.</p> <p>Par ailleurs, pour assurer la protection des vues repérées aux documents graphiques, la hauteur des constructions concernées sera limitée par la cote NGF indiquée aux plans.</p> <p>En UCc, étant donné la proximité de zones pavillonnaires, il est proposé de limiter la hauteur des constructions à 13m maximum, afin que celles-ci s'intègrent à leur environnement.</p> <p>Enfin, le PLU introduit une nouvelle règle afin de prendre en compte l'interface avec la zone pavillonnaire puisque les hauteurs sont plus réduites (maximum 13 mètres dont 9 mètres de façade maximum) pour les constructions implantées à proximité de la zone UG et sur une largeur de 15 mètres à compter de la limite de la zone UG.</p>
<p>Aspect extérieur des constructions</p> <p><i>Article 11</i></p>	<p>Les règles édictées déclinent différents registres comme l'aspect général, la composition des façades, les matériaux, les couvertures...</p> <p>Le type et la forme des toitures ne sont pas contraints, toutefois, les éléments de superstructures doivent être intégrés au mieux aux constructions afin de limiter leur impact visuel. L'utilisation d'installations techniques nécessaires à l'approvisionnement en énergies renouvelables est rendue possible et encadrée par les règles d'urbanisme.</p> <p>Il est prévu des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures. Celles-ci doivent respecter des dimensions et des caractéristiques bien précises afin de viser une diversification de traitement.</p> <p>Les règles de cet article ont surtout pour objectif d'accompagner la requalification de ces quartiers.</p> <p>Pour préserver le patrimoine bâti historique et remarquable, des dispositions viennent encadrer les travaux pour éviter toute dénaturation des caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts.</p>
	<p>D'un point de vue général, les normes de stationnement du PLU permettent d'assurer une couverture optimale des besoins. Les règles établies tiennent compte des normes issues du nouveau Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France (PDUIF 2014) avec lequel le PLU doit être compatible. Les normes sont ainsi fortement encadrées, à la fois de manière qualitative et quantitative.</p>

<p style="text-align: center;">Normes de stationnement</p> <p style="text-align: center;"><i>Article 12</i></p>	<p>Les normes de stationnement sont distinguées au regard de la destination des constructions définie par le code de l'urbanisme.</p> <p>La norme de production des places s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut notamment le stationnement des deux roues motorisés.</p> <p>Pour l'habitat, les normes de stationnement ont été fixées au regard de la superficie des constructions et avec un minimum de 1 place par logement. Cette norme, légèrement supérieure au taux de motorisation, permet d'assurer un équipement minimum en garage privé pour garantir le fonctionnement de la voirie et éviter son encombrement.</p> <p>Pour les bâtiments de bureau, il s'agit de limiter l'espace de stationnement dédié aux véhicules motorisés. Ainsi, des normes plafond de stationnement sont fixées. Puisqu'il s'agit d'une norme plafond, celle-ci ne peut pas être dépassée. De plus, les normes de stationnement liées aux bureaux sont différenciées selon que la construction se trouve localisée ou non entièrement ou partiellement dans un rayon de 500 mètres compté à partir des points de desserte par des lignes de transports collectifs (TC) structurantes : gares desservies par des lignes RER ou des trains de banlieue, les stations de tramway et de Tzen, afin d'encourager leur utilisation.</p> <p>Afin de favoriser l'implantation de petits commerces, notamment dans le secteur UCa, les établissements de moins de 70 m² sont dispensés de l'obligation de créer des places de stationnement.</p> <p>Pour les équipements collectifs, les besoins sont très variables selon leur localisation, leur vocation, le public concerné, etc. c'est pourquoi les normes de stationnement sont fixées en fonction de la superficie des constructions avec un seuil assez haut (200 m² de surface de plancher) et du nombre d'emplois générés par l'équipement.</p> <p>Des normes spécifiques sont prévues pour le stationnement des vélos selon les différentes destinations de constructions, néanmoins, celles-ci ont évolué. Les dispositifs de stationnement pour les vélos doivent ainsi répondre à de nouvelles caractéristiques et respecter des normes minimales à réaliser. Ces aménagements doivent offrir des conditions plus favorables à l'usage du vélo.</p>
<p style="text-align: center;">Espaces libres et plantations</p> <p style="text-align: center;"><i>Article 13</i></p>	<p>Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts.</p> <p>Des mesures précises ont été prévues afin de protéger et conforter les espaces verts de qualité remarquable (« espaces boisés classés » et « espaces verts protégés »).</p>

	<p>En outre, un pourcentage d'espace vert détermine la superficie devant recevoir un traitement végétal. Cette superficie correspond à la moitié (40%) de la superficie du terrain, dont la moitié doit être maintenue en pleine terre.</p> <p>Toutefois, dans les secteurs UCa et UCb, les espaces libres doivent être végétalisés, mais aucune superficie minimum n'est imposée.</p> <p>Le secteur UCb doit accueillir des constructions neuves dans le cadre de reconstitution de l'offre du PRU. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'améliorer l'intégration paysagère des projets, un ratio de 20% minimum d'espaces verts est exigé. 10% de ces espaces doivent être traités en pleine terre.</p> <p>Pour ne pas empêcher les projets de résidentialisation, accompagné ou non d'une extension, il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments existants.</p>
<p>Coefficient d'occupation du sol (COS)</p> <p><i>Article 14</i></p>	<p>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>La nouvelle législation (loi ALUR) ne permet plus de réglementer cet article.</p>
<p>Performances énergétiques et environnementales</p> <p><i>Article 15</i></p>	<p>Afin de favoriser un développement urbain respectueux de l'environnement, notamment en favorisant une gestion économe des ressources, le développement de sources d'énergie plus propre, de permettre une amélioration des performances énergétiques, ainsi que l'adaptation au changement climatique, l'article 15 est introduit.</p>
<p>Infrastructures et réseaux de communications électroniques</p> <p><i>Articles 16</i></p>	<p>Le réseau très haut débit (fibre optique) étant amené à se développer progressivement sur l'ensemble de la ville, il était nécessaire de définir une norme pour les nouvelles constructions. En effet, il s'agit que ces nouvelles constructions intègrent les éléments nécessaires (câblages, gaines etc.), afin de pouvoir se raccorder au réseau, lors du déploiement de la fibre optique.</p>

d) Le tissu pavillonnaire (UG)

▪ Territoire concerné

La zone UG regroupe l'ensemble des secteurs pavillonnaires au sein desquels l'habitat individuel est nettement dominant. Elle concerne les espaces de la ville bâtis sous la forme de multiples lotissements successifs réalisés à partir du milieu du XIXe siècle et pendant l'entre-deux-guerres sur d'anciens espaces agricoles.

Cette zone est la plus étendue sur le territoire communal puisqu'elle concerne 585,25 hectares, soit 36,07 % du territoire de la ville.

Cette zone a été légèrement augmentée de 3,8 hectares, notamment avec l'intégration de certains espaces anciennement situés en zone UA ou UD, afin de réintégrer des secteurs pavillonnaires alors que les règles de la zone UA et UD ne correspondaient pas au tissu urbain.



Les sous-secteurs UGb et UGd sont supprimés. Il n'y a donc plus de dispositions particulières sur ces sous-secteurs. Leur suppression correspond à la nécessité de permettre leur évolution. En effet, les règles pour les sous-secteurs UGb et UGd correspondaient à la nécessité de préserver l'image de ces quartiers, néanmoins, les contraintes imposées sur les constructions neuves et les extensions étaient trop importantes et contraignantes, limitant l'évolution de ces sous-secteurs. Les règles de la zone UG permettront tout de même de garder leur image.

▪ Fonctions urbaines

Cette zone a une vocation essentiellement résidentielle. Certaines activités artisanales sont présentes de manière ponctuelle dans le tissu pavillonnaire, pouvant générer, à la marge, des nuisances d'usage.

La mixité fonctionnelle est également présente au sein même des constructions qui conjuguent activités, bureaux, commerces avec la fonction d'habitat.

Des équipements collectifs sont également présents dans cette zone et s'inscrivent dans des volumes bâtis cohérents avec le tissu urbain environnant.

▪ Caractéristiques morphologiques

Cette zone regroupe les secteurs au sein desquels la présence d'un habitat de type individuel, agencé de manière spontanée ou organisé sous forme de « lotissement » est dominante.

Ces secteurs sont caractéristiques à Aulnay-sous-Bois et témoignent de l'urbanisation « tardive » de la ville, à partir du milieu du XIXe siècle et jusque dans les années 1970, sous la forme d'un urbanisme de type « cité-jardin ». Ainsi, les pavillons et les maisons de ville sont majoritairement représentés dans ces secteurs.

Ces secteurs se caractérisent par un parcellaire de petite taille. Les constructions de faibles hauteurs (1 à 2 étages) et un style évoquant la maison individuelle composent le paysage de ces quartiers.

Les constructions sont le plus souvent implantées en retrait par rapport à la voie et par rapport aux limites séparatives. Édifiées sur des parcelles étroites, elles présentent parfois leur pignon sur rue, avec des toits à double pente. L'implantation de ces constructions forme des fronts urbains discontinus.

Les espaces libres sont majoritairement végétalisés et présents à la fois à l'avant des constructions (dans des proportions inégales) et également très présente en cœur d'îlots.

▪ Objectifs réglementaires

La délimitation de la zone UG s'inscrit dans l'objectif de mettre en valeur les patrimoines d'Aulnay-sous-Bois. En effet, la ville pavillonnaire constitue un patrimoine urbain, architectural et paysager caractéristique de la ville. Cette zone permet d'apporter une réponse à plusieurs orientations fondamentales du PADD et particulièrement préserver le tissu pavillonnaire.

L'objectif réglementaire de cette zone est donc de préserver la morphologie urbaine en termes de volumétrie, d'implantation et de perception des jardins.

Il s'agit de valoriser ces formes urbaines représentatives et l'ambiance qui se dégage de ces quartiers sans pour autant figer le bâti et au contraire favoriser son entretien et son adaptation aux besoins des ménages.

Ainsi, l'évolution de ces constructions existantes est rendue possible dès lors que les modifications apportées aux bâtiments n'ont pas pour conséquence de densifier le tissu urbain et de nuire à l'harmonie générale du contexte bâti et paysager.

La zone UG compte désormais 3 sous-secteurs déterminés au regard de caractéristiques morphologiques propres :

- le secteur UGa correspond aux opérations de logements groupés et mitoyens, de faible de hauteur, réalisées dans le nord de la commune en accompagnement de vastes opérations de grands collectifs ;
- le secteur UGc correspond aux espaces situés de part et d'autre du canal de l'Ourcq. Il est identifié dans l'objectif de valoriser les relations entre les constructions et les quais, qui sont inscrits dans une logique de cheminements « verts » dédiés aux modes doux ;

- le secteur UGe correspond à l'opération des Petits Ormes caractérisée par des constructions mitoyennes et de pleins pieds, implantés sur une trame foncière correspondant aux îlots (pas de découpage parcellaire).
 - **Explication des règles**

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles retenues
<p style="text-align: center;">Nature de l'occupation du sol</p> <p style="text-align: center;"><i>Articles 1 et 2</i></p>	<p>Pour ne pas nuire à la vocation résidentielle principale, certaines activités sont interdites telles que l'industrie. D'autres activités sont autorisées sous conditions. Ainsi, les activités artisanales ou d'entrepôts ne peuvent être autorisées que si elles sont complémentaires de l'habitation. Les bureaux et les commerces ne peuvent pas dépasser une surface de 250 m² de surface de plancher (SDP).</p> <p>Le PLU introduit la possibilité de changer la destination des constructions implantées au-delà de la bande de constructibilité uniquement pour les équipements publics et services d'intérêt collectif afin de permettre le renforcement de la présence d'équipements de proximité dans ces secteurs, alors que le foncier disponible est rare.</p> <p>Le tissu résidentiel caractérisé par la présence quasi exclusive d'habitations justifie également des mesures pour limiter les risques : à ce titre, l'implantation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) est encadrée spécifiquement.</p>
<p style="text-align: center;">Conditions de desserte par les voies et les réseaux</p> <p style="text-align: center;"><i>Articles 3 et 4</i></p>	<p>Concernant la desserte des terrains par les voies, les limitations et contraintes imposées correspondent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux règles définies au R.111-5 du code de l'urbanisme ; - soit à des impératifs d'intérêt général et aux nécessités de la circulation. <p>Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipement permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.</p> <p>Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (traitement et élimination des effluents des activités diverses,...), de préservation des paysages urbains (enterrement des lignes électriques et de télécommunication), de lutte contre les risques d'inondations (réduction des rejets des eaux dans l'égout pluvial), de sécurité (permettre l'accès aux services de secours, notamment pompiers)...</p> <p>Le précédent règlement ne prévoyait aucune disposition sur la gestion des</p>

	déchets pour les constructions de plusieurs logements, alors qu'en zone UG, de petits collectifs apparaissent. Une norme a ainsi été intégrée pour les constructions de 2 logements et plus.
Superficie minimale des terrains constructibles <i>Article 5</i>	<p>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>La nouvelle législation (loi ALUR) ne permet plus de fixer une taille minimale des terrains.</p>
Implantation des constructions par rapport aux voies <i>Article 6</i>	<p>Afin de préserver la composition des fronts bâtis et des jardins de devant hétérogènes, les règles ont été reconduites et imposent un recul minimum de 4 mètres des constructions par rapport aux voies.</p> <p>De plus, dans le cadre d'opérations réalisées sur de très larges parcelles (plus de 10 mètres), la recherche de décrochements sera encouragée afin de ne pas engendrer des fronts bâtis trop homogènes et monotones et préserver des vues.</p> <p>Par ailleurs, afin de préserver des cœurs d'îlots souvent libres, une bande de constructibilité a été instaurée sur une épaisseur de 19 mètres comptés à partir de l'alignement. Au-delà de cette bande constructible, seules les constructions existantes peuvent évoluer de façon limitée.</p> <p>Les services d'intérêt général ne sont pas soumis à cette règle pour prendre en compte la diversité des programmes et leur évolutivité.</p> <p>Les règles du PLU prennent en compte également la spécificité de certains secteurs. Ainsi, dans les secteurs UGa et UGe, les constructions doivent respecter l'implantation des constructions voisines.</p> <p>Pour favoriser les travaux d'isolation par l'extérieur, une disposition particulière est prévue. Elle autorise un débord de 20 cm maximum.</p>
Implantation par rapport aux limites séparatives <i>Article 7</i>	<p>Dans l'objectif de maintenir le caractère végétalisé, aéré et discontinu du tissu urbain, l'implantation des constructions est organisée selon la largeur de façade du terrain. Ainsi, plus le terrain est étroit plus la mitoyenneté sur les deux côtés ou sur un seul côté est rendue possible. À l'inverse, pour les terrains ayant une grande façade sur rue, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales doit se faire en retrait.</p> <p>Par ailleurs, les règles d'implantation tiennent compte des spécificités de certains sous-secteurs tels que UGa et UGe.</p> <p>De plus, le retrait par rapport aux limites de fond de terrain est obligatoire en cohérence avec la création d'une bande de constructibilité et pour préserver des espaces libres en fond de parcelle, quelle que soit sa profondeur.</p>

	<p>Toutefois, afin de tenir compte des besoins ponctuels d'évolution et d'aménagement des constructions existantes implantées au-delà de la bande de constructibilité, des dispositions spécifiques sont prévues avec une limite de superficie.</p> <p>La distance des retraits par rapport aux limites séparatives est fixée afin d'être compatible avec une intimité, un ensoleillement et des circulations adaptés. Pour les services d'intérêt général, leur implantation doit s'effectuer obligatoirement en retrait de 8 m par rapport à la limite séparative de fond de terrain.</p> <p>Pour favoriser les travaux d'isolation par l'extérieur, une disposition particulière est prévue. Elle autorise un débord de 20 cm maximum.</p>
<p>Implantation des constructions sur un même terrain</p> <p><i>Article 8</i></p>	<p>Le PLU n'interdisant pas l'édification de plusieurs constructions sur une même parcelle, les règles visent la préservation d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des bâtiments (sans être inférieure à 8 mètres) afin d'être compatible avec des vues, un ensoleillement et des circulations internes à la parcelle satisfaisants.</p>
<p>Emprise au sol des constructions</p> <p><i>Article 9</i></p>	<p>L'emprise au sol n'est pas réglementée. Néanmoins, les dispositions réglementant : la hauteur, l'implantation par rapport aux limites et la superficie en espaces verts permettent de maintenir et préserver l'aération de ce secteur et de maintenir la densité telle qu'elle existe aujourd'hui.</p>
<p>Hauteur maximale des constructions</p> <p><i>Article 10</i></p>	<p>Les règles de hauteur ont été reconduites et confortent ainsi la volumétrie « pavillonnaire » de ces quartiers. Elles sont déterminées à la fois par une hauteur maximum de façade qui ne peut dépasser 6 mètres et par une hauteur totale maximale limitée à 10 mètres. Une disposition est introduite pour permettre la réalisation de toitures terrasses végétalisées, conformément au Grenelle de l'environnement. Dans ce cas précis, la hauteur de façade est limitée à 7 mètres.</p> <p>Toutefois, la spécificité de certains secteurs a été prise en compte dans les règles de hauteur pour tenir compte de la réalité des volumétries existantes et maintenir la cohérence de ces secteurs. Ainsi, les secteurs UGa et UGe, les règles imposent des hauteurs plus basses.</p> <p>Par ailleurs, pour assurer la protection des vues d'intérêt régional repérées aux documents graphiques, la hauteur des constructions concernées sera limitée par la cote NGF indiquée aux plans.</p>
<p>Aspect extérieur des constructions</p> <p><i>Article 11</i></p>	<p>Les dispositions prévues dans cet article ont pour objectif d'accompagner les fronts bâtis et de les traiter de manière qualitative. Les règles édictées déclinent différents registres comme l'aspect général, la composition des façades, les matériaux, les toitures...</p> <p>Les règles qui encadrent la forme des toitures ont évolué pour mettre en</p>

	<p>conformité le PLU avec le Grenelle de l'environnement et permettre la réalisation de toitures terrasses végétalisées.</p> <p>Pour préserver le patrimoine bâti historique et remarquable, des dispositions viennent encadrer les travaux pour éviter toute dénaturation des caractéristiques culturelles ou historiques constituant leurs intérêts.</p> <p>La préservation et la mise en valeur des éléments architecturaux intéressants des bâtis anciens lors de leur restauration ont également été ajoutés dans le cadre des ravalements.</p> <p>Il est prévu des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures. Celles-ci doivent respecter des dimensions et des caractéristiques bien précises qui n'ont pas évolué. En effet, le type de clôture est un élément marquant des quartiers pavillonnaires. Aux abords du canal, des dispositions spécifiques sont prévues afin de mettre en valeur la présence de cet élément paysager en imposant la réalisation de clôtures de même qualité que celles présentes le long des voies.</p> <p>Enfin, les éléments de superstructures doivent être intégrés au mieux aux constructions afin de limiter leur impact visuel.</p>
<p>Normes de stationnement</p> <p><i>Article 12</i></p>	<p>D'un point de vue général, les normes de stationnement du PLU permettent d'assurer une couverture optimale des besoins. Les règles établies tiennent compte des normes issues du nouveau Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France (PDUIF 2014) avec lequel le PLU doit être compatible. Les normes sont ainsi fortement encadrées, à la fois de manière qualitative et quantitative.</p> <p>Les normes de stationnement sont distinguées au regard de la destination des constructions définie par le code de l'urbanisme.</p> <p>La norme de production des places s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut notamment le stationnement des deux roues motorisés.</p> <p>Pour les bâtiments d'habitation, la norme définie propose une offre de stationnement dédiée aux voitures particulières qui est adaptée aux besoins. Les normes de stationnement ont été fixées au regard de la superficie des constructions et avec un minimum de 1 place par logement.</p> <p>Pour les constructions ne comportant qu'un seul logement, les normes de stationnement ont été fixées au regard de la superficie des constructions et avec un minimum de 2 places par logement. Cette norme correspond à l'analyse des besoins en stationnement étudiés sur ces quartiers pavillonnaires où le nombre de voitures par ménage est plus important. Cette norme permet d'assurer un équipement minimum en garage privé</p>

	<p>pour garantir le fonctionnement de la voirie et éviter son encombrement.</p> <p>Pour les bâtiments de bureau, il s'agit de limiter l'espace de stationnement dédié aux véhicules motorisés. Ainsi, des normes plafond de stationnement sont fixées. Puisqu'il s'agit d'une norme plafond, celle-ci ne peut pas être dépassée. De plus, les normes de stationnement liées aux bureaux sont différenciées selon que la construction se trouve localisée ou non entièrement ou partiellement dans un rayon de 500 mètres compté à partir des points de desserte par des lignes de transports collectifs (TC) structurantes : gares desservies par des lignes RER ou des trains de banlieue, les stations de tramway et de Tzen, afin d'encourager leur utilisation.</p> <p>Pour les équipements collectifs, les besoins sont très variables selon leur localisation, leur vocation, le public concerné, etc. c'est pourquoi les normes de stationnement sont fixées en fonction de la superficie des constructions avec un seuil assez haut (200 m² de surface de plancher) et du nombre d'emplois générés par l'équipement.</p> <p>Le stationnement en sous-sol n'est pas généralisé compte tenu des possibilités de réaliser des places de stationnement sur les parcelles.</p> <p>Des normes spécifiques sont prévues pour le stationnement des vélos selon les différentes destinations de constructions, néanmoins, celles-ci ont évolué. Les dispositifs de stationnement pour les vélos doivent ainsi répondre à de nouvelles caractéristiques et respecter des normes minimales à réaliser. Ces aménagements doivent offrir des conditions plus favorables à l'usage du vélo.</p>
<p>Espaces libres et plantations</p> <p><i>Article 13</i></p>	<p>Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts.</p> <p>Des mesures précises ont été prévues afin de protéger et conforter les espaces verts de qualité remarquable (« espaces boisés classés » et « espaces verts protéger »).</p> <p>En outre, un pourcentage d'espace vert (40% minimum) détermine la superficie devant recevoir un traitement végétal. Cette superficie est fixée en lien avec la superficie du terrain. Le maintien de ces espaces verts en pleine terre est obligatoire.</p> <p>Pour les équipements collectifs, ce coefficient d'espaces verts est moins important (20%) de manière à privilégier la fonctionnalité et l'évolutivité de ces sites.</p>
<p>Coefficient d'occupation du sol (COS)</p>	<p>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>La nouvelle législation (loi ALUR) ne permet plus de réglementer cet article.</p>

<i>Article 14</i>	
Performances énergétiques et environnementales <i>Article 15</i>	<p>Afin de favoriser un développement urbain respectueux de l'environnement, notamment en favorisant une gestion économe des ressources, le développement de sources d'énergie plus propre, de permettre une amélioration des performances énergétiques, ainsi que l'adaptation au changement climatique, l'article 15 est introduit.</p>
Infrastructures et réseaux de communications électroniques <i>Articles 16</i>	<p>Le réseau très haut débit (fibre optique) étant amené à se développer progressivement sur l'ensemble de la ville, il était nécessaire de définir une norme pour les nouvelles constructions. En effet, il s'agit que ces nouvelles constructions intègrent les éléments nécessaires (câblages, gaines, etc.), afin de pouvoir se raccorder au réseau, lors du déploiement de la fibre optique.</p>

e) Les secteurs de projet (UH)

▪ Territoire concerné

La zone UH correspond en grande partie au site PSA, (partie qui n'est pas concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport du Bourget). Il s'agit d'un site à requalifier suite à la fermeture de l'usine PSA, dans l'objectif de créer un nouveau quartier.

La zone UH correspond également à des secteurs de projets, comme les abords de la future gare du Grand Paris Express, le stade nautique, la partie est de l'exRN2, le secteur CTM. Sur ces secteurs, la diversité fonctionnelle est recherchée.

Cette zone occupe 124 ha, soit 7,64% du territoire communal.

▪ Fonctions urbaines

L'ensemble du site PSA avait anciennement une vocation industrielle, néanmoins, le zonage de l'ensemble du site a été revu afin de permettre la création d'un nouveau quartier et ainsi la restructuration du site.

Les secteurs présents en zone UH ont pour vocation de créer de la mixité fonctionnelle, regroupant ainsi au sein du tissu urbain diverses fonctions urbaines : habitat, commerces, équipements, services, artisanats, activités tertiaires et hôtellerie, etc.

▪ Objectifs réglementaires

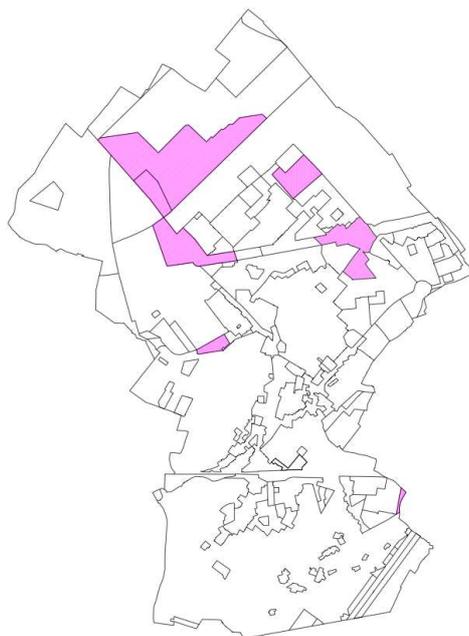
L'objectif réglementaire sur cette zone est de favoriser l'émergence d'un nouveau quartier sur le site PSA qui correspond aux nouvelles exigences en matière d'urbanisme et d'environnement et qui soit intégré à la ville. L'objectif est donc d'adopter sur ce secteur une stratégie d'aménagement globale et encadrée afin de concevoir un nouveau quartier. Cela répond aux orientations du PADD décline plus précisément les objectifs inscrits au sein de l'OAP retenue pour ce secteur.

Il s'agit également de favoriser la mutation de plusieurs secteurs et de développer sur l'ensemble de la zone UH le caractère multifonctionnel et ainsi répondre aux orientations du PADD « favoriser un renouvellement exemplaire des secteurs en mutation » et « de créer une nouvelle centralité aux abords de la gare du Grand Paris Express ».

La zone UHa, le long du Boulevard Georges Braques (exRN370), est spécifique au site PSA. Il s'agit de créer un élément marquant en entrée de ville et visible depuis les autoroutes. Sur ce sous-secteur, les hauteurs de constructions sont plus importantes.

Afin de permettre la réalisation de la future gare du Grand Paris Express, un sous-secteur UHb est créé à son emplacement.

Un sous-secteur UHc est également mis en place pour la réalisation d'un projet de Retail Park. Des dispositions particulières à ce projet sont établies en ce qui concerne les obligations de planter.



▪ Explication des règles

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles retenues
<p>Nature de l'occupation du sol</p> <p><i>Articles 1 et 2</i></p>	<p>Afin de favoriser l'émergence d'un quartier hybride, toutes les vocations sont autorisées à l'exception des activités agricoles et forestières. De plus, au sein du sous-secteur UHa, les constructions à destination d'entrepôt et d'industrie sont interdites.</p> <p>Les densités urbaines et humaines prévues justifient également des mesures pour limiter les risques : à ce titre, l'implantation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) est fortement contrainte au regard des nuisances ou risques qu'elles pourraient générer.</p>
<p>Conditions de desserte par les voies et les réseaux</p> <p><i>Articles 3 et 4</i></p>	<p>Concernant la desserte des terrains par les voies, les limitations et contraintes imposées correspondent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux règles définies au R.111-5 du code de l'urbanisme ; - soit à des impératifs d'intérêt général et aux nécessités de la circulation. <p>Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipement permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.</p> <p>Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (traitement et élimination des effluents des activités diverses,...), de préservation des paysages urbains (enterrement des lignes électriques et de télécommunication), de lutte contre les risques d'inondations (réduction des rejets des eaux dans l'égout pluvial), de sécurité (permettre l'accès aux services de secours, notamment pompiers)...</p> <p>Afin d'optimiser la gestion des déchets, des normes sont imposées. Des locaux sont à prévoir en rez-de-chaussée et facilement accessibles afin de faciliter leur usage, à la fois pour les habitants et les services de gestion.</p>
<p>Superficie minimale des terrains constructibles</p> <p><i>Article 5</i></p>	<p>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>La nouvelle législation (loi ALUR) ne permet plus de fixer une taille minimale des terrains.</p>
<p>Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p><i>Article 6</i></p>	<p>Afin de permettre une diversité des implantations et une façade urbaine rythmée, les règles établies en 2015 offraient la possibilité pour les constructions de s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul jusqu'à 5 mètres maximum. Cette règle n'est pas adaptée à l'objectif</p>

	énoncé. L'implantation pourra désormais se faire à l'alignement ou avec un recul minimal de 4m.
Implantation par rapport aux limites séparatives <i>Article 7</i>	<p>Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. Il s'agit en effet de permettre une diversité architecturale et urbaine.</p> <p>La distance des retraits par rapport aux limites séparatives est fixée afin d'être compatible avec une intimité, un ensoleillement et des circulations adaptés. L'implantation des constructions doit s'effectuer obligatoirement en retrait de 8 m par rapport à la limite séparative de fond de terrain.</p>
Implantation des constructions sur un même terrain <i>Article 8</i>	<p>Le PLU n'interdisant pas l'édification de plusieurs constructions sur une même parcelle, les règles visent la préservation d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur des bâtiments (sans être inférieure à 8 mètres) afin d'être compatible avec des vues, un ensoleillement et des circulations internes à la parcelle satisfaisants.</p>
Emprise au sol des constructions <i>Article 9</i>	<p>L'emprise au sol n'est pas réglementée. Il s'agit de permettre l'intensification et de favoriser le commerce en rez-de-chaussée.</p>
Hauteur maximale des constructions <i>Article 10</i>	<p>La hauteur maximum de la zone UH est limitée à 20 mètres, dont 17 mètres de façade maximum.</p> <p>En secteur UHa, spécifique au site PSA, la hauteur maximum est augmentée, dans un volume total limitée à 46 mètres et une hauteur de façade limitée à 44 mètres. Il s'agit de créer un élément marquant en entrée de ville et visible depuis les autoroutes. Sur ce sous-secteur, les hauteurs de constructions sont plus importantes.</p> <p>Dans le secteur UHb, afin de permettre la réalisation de la gare d'Aulnay (réseau du Grand Paris Express), la hauteur de façade est limitée à 28 mètres et la hauteur maximale des constructions à 30 mètres.</p> <p>En zone UH, lorsque celle-ci est limitrophe de la zone UG, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres de façade et 13 mètres au total sur une largeur minimum de 15 mètres afin d'entraîner une transition douce entre les différents types de bâtis. Il s'agit en effet, lorsqu'il n'y a pas de zone UD pour opérer cette transition, d'éviter les ruptures urbaines, ce qui répond à l'orientation du PADD : améliorer les transitions urbaines en tenant compte du tissu urbain existant, notamment en refusant les ruptures urbaines.</p>
Aspect extérieur des constructions <i>Article 11</i>	<p>Les dispositions prévues dans cet article ont pour objectif d'accompagner les fronts bâtis et de les traiter de manière qualitative. La volumétrie et les façades sont réglementés.</p> <p>Il s'agit notamment de garantir une « harmonie architecturale » entre les constructions limitrophes et de ne pas imposer des contraintes trop fortes alors que ces secteurs sont amenés à muter.</p>

<p style="text-align: center;">Normes de stationnement</p> <p style="text-align: center;"><i>Article 12</i></p>	<p>D'un point de vue général, les normes de stationnement du PLU permettent d'assurer une couverture optimale des besoins. Les règles établies tiennent compte des normes issues du nouveau Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France (PDUIF 2014) avec lequel le PLU doit être compatible. Les normes sont ainsi fortement encadrées, à la fois de manière qualitative et quantitative.</p> <p>Les normes de stationnement sont distinguées au regard de la destination des constructions définie par le code de l'urbanisme.</p> <p>La norme de production des places s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut notamment le stationnement des deux roues motorisés.</p> <p>Pour les bâtiments d'habitation, la norme définie propose une offre de stationnement dédiée aux véhicules motorisés qui est adaptée aux besoins. Les normes de stationnement ont été fixées au regard de la superficie des constructions et avec un minimum de 1 place par logement.</p> <p>Pour les bâtiments de bureau, il s'agit de limiter l'espace de stationnement dédié aux véhicules motorisés. Ainsi, des normes plafond de stationnement sont fixées. Puisqu'il s'agit d'une norme plafond, celle-ci ne peut pas être dépassée. De plus, les normes de stationnement liées aux bureaux sont différenciées selon que la construction se trouve localisée ou non entièrement ou partiellement dans un rayon de 500 mètres compté à partir des points de desserte par des lignes de transports collectifs (TC) structurantes : gares desservies par des lignes RER ou des trains de banlieue, les stations de tramway et de Tzen, afin d'encourager leur utilisation.</p> <p>Afin de favoriser l'implantation de petits commerces, les établissements de moins de 70 m² sont dispensés de l'obligation de créer des places de stationnement.</p> <p>Pour les équipements collectifs, les besoins sont très variables selon leur localisation, leur vocation, le public concerné, etc. c'est pourquoi les normes de stationnement sont fixées en fonction de la superficie des constructions avec un seuil assez haut (200 m² de surface de plancher) et du nombre d'emplois générés par l'équipement.</p> <p>Le stationnement en sous-sol sera privilégié afin de permettre d'assurer un équipement minimum en garage privé pour garantir le fonctionnement de la voirie et éviter son encombrement.</p> <p>Des normes spécifiques sont prévues pour le stationnement des vélos selon les différentes destinations de constructions, néanmoins, celles-ci ont évolué. Les dispositifs de stationnement pour les vélos doivent ainsi répondre à de nouvelles caractéristiques et respecter des normes minimales à réaliser. Ces aménagements doivent offrir des conditions plus favorables à l'usage du vélo.</p>
--	--

<p>Espaces libres et plantations</p> <p><i>Article 13</i></p>	<p>Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts.</p> <p>Des mesures précises ont été prévues afin de protéger et conforter les espaces verts de qualité remarquable (« espaces boisés classés » et « espaces verts protéger »).</p> <p>En outre, un coefficient d'espace vert fixe la superficie devant recevoir un traitement végétal au regard de la superficie totale du terrain. Dans la zone UH, afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'améliorer l'intégration paysagère des projets, un ratio de 20% minimum d'espaces verts est exigé (10% doivent être traités en pleine terre).</p>
<p>Coefficient d'occupation du sol (COS)</p> <p><i>Article 14</i></p>	<p>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>La nouvelle législation (loi ALUR) ne permet plus de réglementer cet article.</p>
<p>Performances énergétiques et environnementales</p> <p><i>Article 15</i></p>	<p>Afin de favoriser un développement urbain respectueux de l'environnement, notamment en favorisant une gestion économe des ressources, le développement de sources d'énergie plus propre, de permettre une amélioration des performances énergétiques, ainsi que l'adaptation au changement climatique, l'article 15 est introduit.</p>
<p>Infrastructures et réseaux de communications électroniques</p> <p><i>Articles 16</i></p>	<p>Le réseau très haut débit (fibre optique) étant amené à se développer progressivement sur l'ensemble de la ville, il était nécessaire de définir une norme pour les nouvelles constructions. En effet, il s'agit que ces nouvelles constructions intègrent les éléments nécessaires (câblages, gaines, etc.), afin de pouvoir se raccorder au réseau, lors du déploiement de la fibre optique.</p>

f) Les espaces d'activités économiques (UI)

▪ Territoire concerné

La zone UI correspond aux espaces d'activités économiques de la ville. Elle s'étend sur 368,5 hectares, soit 22,71 % du territoire communal. Elle est principalement localisée au nord et nord-ouest de la commune. Ces zones d'activités concentrent la majorité des entreprises et permettent à Aulnay d'être un pôle d'emploi important à l'échelle du département.

Avec la fermeture de l'usine PSA et la volonté affichée de créer un nouveau quartier en lieu et place de l'ancienne usine, notamment sur la partie qui n'est pas concernée par le PEB du Bourget, le zonage a évolué. Ainsi environ 80 hectares sont passés en zone UH, la partie est du site restant à vocation économique.

▪ Fonctions urbaines

Cette zone est spécifiquement destinée à l'accueil d'activités économiques. Elle accueille toutes sortes d'activités : industrielles, logistiques (entrepôts), artisanat, services, hébergement hôtelier, bureau...

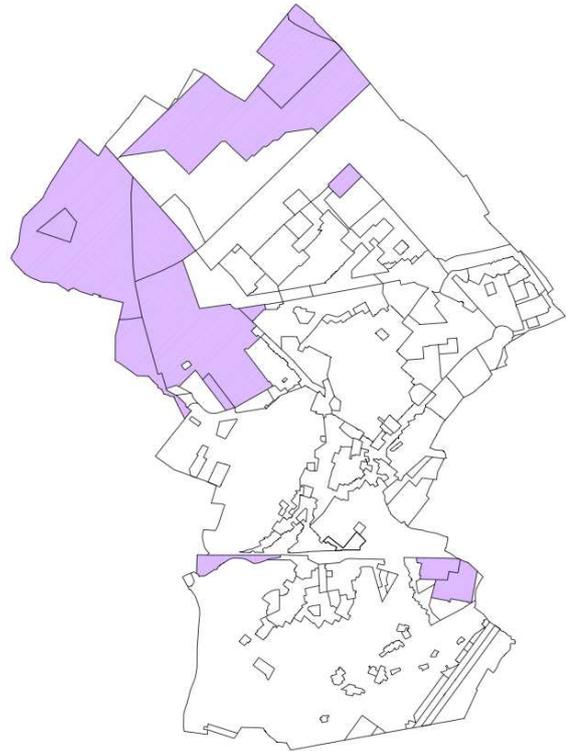
La fonction d'habitat n'est présente que de manière ponctuelle ou en accompagnement des activités.

▪ Caractéristiques morphologiques

Ces zones d'activités ont majoritairement été édifiées dans les années 1960. Elles sont occupées par des bâtiments industriels ou des entrepôts. Les formes urbaines sont peu travaillées, formant une succession de « boîtes » aux façades opaques.

Les espaces libres autour de ces constructions sont peu végétalisés et majoritairement destinés aux circulations et aux stationnements.

Toutefois, des bâtiments empreints d'une réelle qualité architecturale ont récemment été édifiés dans ces espaces d'activités, marquant la volonté de tendre vers la modernisation et la valorisation de ces zones.



▪ Objectifs réglementaires

L'objectif pour la commune est de s'adapter au mieux aux conditions économiques actuelles afin de maintenir un tissu économique riche, source d'emplois et de recettes fiscales pour la ville. Dans ce cadre, des regroupements de zones d'activités et un traitement adapté des espaces publics auront pour objectif de moderniser l'image de ces secteurs.

Il s'agit dans cette zone de prévoir des règles d'urbanisme adaptées à la réalité de chaque site d'activité et de favoriser le maintien de ces activités économiques.

La définition de ce zonage s'inscrit particulièrement dans les orientations du PADD « d'assurer la reconquête économique du territoire en se positionnant sur l'axe Paris-Le-Bourget-Roissy et la ligne 16 du Grand Paris Express » et de « redynamiser les zones d'activités économiques ». Le zonage tient également compte de la future gare du Grand Paris Express.

Les règles ont été reconduites, seules de petites modifications ont eu lieu et tiennent compte de la fermeture du site PSA et de l'arrivée de la gare du Grand Paris Express.

La zone UI comporte désormais 8 sous-secteurs, la zone UIi, qui correspondait aux vastes emprises industrielles liées à l'activité automobile de PSA-Citroën, qui occupait le nord de la ville, a en partie été réintégrée en zone UH (partie ouest), alors que sur la zone UIi restante, la règle a évolué afin de favoriser la redynamisation économique de cet espace.

Chaque secteur correspond chacun à un site ou à une vocation spécifique :

- UIa, situé à l'ouest de l'autoroute A3 et au sud de la voie ferrée, accueille des entrepôts, des activités de production et de recherche ;
- UIb, situé au nord-est, correspond au site de Garonor et au nord-est du site de PSA dédié aux activités de logistique ;
- UIc, correspond à un site dédié aux services et à l'hôtellerie accompagnant des activités de production, de logistiques, ou commerciales environnantes ;
- UId, correspond à l'ancienne ZAC des Mardelles et à vocation à se développer à l'instar du site de l'Oréal, remarquable par sa qualité architecturale ;
- UIe, correspond à deux petits sites caractérisés par leur densité bâtie ;
- UIf, correspond aux vastes zones commerciales de O'Parinor ;
- UIh, correspond à la zone commerciale de Chanteloup marquée par une architecture industrielle remarquable ;
- UIi, correspond à la partie du site PSA où la redynamisation économique est recherchée.

▪ **Explication des règles**

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles retenues
<p>Nature de l'occupation du sol</p> <p><i>Articles 1 et 2</i></p>	<p>Pour maintenir et permettre l'accueil des entreprises, toutes les vocations sont autorisées dans cette zone. Toutefois, afin de préserver la spécificité des secteurs en place, certaines activités ne peuvent s'implanter qu'en respectant des conditions particulières.</p> <p>Ainsi, dans la majorité des secteurs, les commerces et les entrepôts ne peuvent s'implanter qu'en lien avec d'autres activités autorisées au titre de destination principale avec des conditions de surface : une surface de plancher maximale de 30% pour le commerce et de 45 % pour les entrepôts de la surface de plancher de la destination principale. Seules des zones clairement identifiées sont destinées à recevoir des centres commerciaux d'envergure ou des activités de logistiques de grande ampleur.</p> <p>Les hôtels peuvent être réalisés dans des zones spécifiques dédiées à l'accueil de services accompagnant les activités présentes dans leur environnement.</p> <p>Enfin, des logements peuvent être réalisés, mais uniquement en accompagnement des activités pour répondre, entre autres, à des impératifs de sécurité ou de gardiennage.</p>
<p>Conditions de desserte par les voies et les réseaux</p> <p><i>Articles 3 et 4</i></p>	<p>Concernant la desserte des terrains par les voies, les limitations et contraintes imposées correspondent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit aux règles du R. 111-5 du code de l'urbanisme ; - soit à des impératifs d'intérêt général et aux nécessités de la circulation. <p>Concernant, les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipement permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.</p> <p>Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (traitement et élimination des effluents des activités diverses,...), de préservation des paysages urbains (enterrement des lignes électriques et de télécommunication), de lutte contre les risques d'inondations (réduction des rejets des eaux dans l'égout pluvial), de sécurité (permettre l'accès aux services de secours, notamment pompiers)...</p>

<p>Superficie minimale des terrains constructibles</p> <p><i>Article 5</i></p>	<p>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>La nouvelle législation (loi ALUR) ne permet plus de fixer une taille minimale des terrains.</p>
<p>Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p><i>Article 6</i></p>	<p>Afin de prendre en compte l'impact visuel et technique des sites d'activités, la règle générale impose un recul de 10 mètres par rapport aux voies.</p> <p>Toutefois, de nombreuses dispositions particulières permettent de s'adapter à la diversité des sites. Généralement, la distance du recul est réduite afin de tenir compte de l'implantation des constructions existantes (Uib, UIa, UIe, UIh, UIi) ou pour envisager une implantation des constructions mieux intégrée à la ville créant une image modernisée des sites d'activités (UId).</p> <p>Pour favoriser les travaux d'isolation par l'extérieur, une disposition particulière est prévue. Elle autorise un débord de 20 cm maximum.</p>
<p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p><i>Article 7</i></p>	<p>Dans l'objectif de ne pas aggraver les nuisances d'usage ou de voisinage des espaces d'activités entre eux ou avec le reste du tissu urbain, les règles d'implantation imposent un retrait obligatoire des limites séparatives.</p> <p>Seulement dans certains cas précis, l'implantation en limite est possible.</p> <p>Dans quelques secteurs, la distance minimum du retrait a été diminuée pour tenir compte de la réalité des sites ou des projets à venir.</p> <p>En revanche, la distance minimum du retrait est augmentée afin de gérer l'interface avec les zones d'habitats pavillonnaires ou collectifs discontinus en réduisant les risques de nuisances liés à ces voisinages de nature différente.</p> <p>Pour favoriser les travaux d'isolation par l'extérieur, une disposition particulière est prévue. Elle autorise un débord de 20 cm maximum.</p>
<p>Implantation des constructions sur un même terrain</p> <p><i>Article 8</i></p>	<p>Les règles ont été reconduites. Elles visent à la préservation d'une distance au moins égale à la hauteur des bâtiments (sans être inférieure à 8 mètres) afin d'être compatible avec des vues, un ensoleillement et des circulations internes à la parcelle satisfaisantes.</p> <p>Dans les secteurs en devenir (UId), aucune règle ne s'impose dans cet article afin de donner plus de souplesse aux possibilités d'aménagement.</p>
<p>Emprise au sol des constructions</p> <p><i>Article 9</i></p>	<p>Le PLU reconduit le principe en limitant l'emprise au sol des constructions à 60% de la superficie du terrain.</p> <p>La possibilité d'occuper la totalité de la parcelle est offerte dans deux secteurs : (UIe) où les emprises bâties existantes sont fortes du fait de la</p>

	<p>taille restreinte du parcellaire et de la configuration de cette zone et (Ui) afin de permettre la redynamisation économique du site PSA.</p> <p>Pour les activités d'entrepôts, l'emprise au sol autorisée est supérieure afin de tenir compte de la spécificité de ces types d'activité.</p>
<p>Hauteur maximale des constructions</p> <p><i>Article 10</i></p>	<p>Des règles de hauteur différentes sont déterminées pour chaque secteur, en fonction de sa position urbaine, des types d'activités qu'il accueille ou de sa configuration.</p> <p>Les hauteurs autorisées s'échelonnent entre 9 mètres dans des zones situées dans un contexte à dominante résidentielle (UIe) et au maximum 25 mètres dans des secteurs de très grande emprise accueillant des activités industrielles ou commerciales.</p> <p>Dans la majorité des secteurs, les règles de hauteurs s'établissent entre 12 et 20 mètres.</p> <p>Par ailleurs, plusieurs secteurs sont concernés des vues « à protéger » repérées aux documents graphiques. Dans ce cas, la hauteur des constructions concernées par ces vues est limitée par la cote NGF indiquée aux plans afin d'assurer leur protection.</p>
<p>Aspect extérieur des constructions</p> <p><i>Article 11</i></p>	<p>Les règles édictées déclinent différents registres comme l'aspect général, la composition des façades, les matériaux, les couvertures...</p> <p>Le type et la forme des toitures ne sont pas contraints, toutefois, les éléments de superstructures doivent être intégrés au mieux aux constructions afin de limiter leur impact visuel. L'utilisation d'installations techniques nécessaires à l'approvisionnement en énergies renouvelables est rendue possible et encadrée par les règles d'urbanisme.</p> <p>Il est prévu des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures. Celles-ci doivent respecter des dimensions et des caractéristiques bien précises qui n'ont pas évolué. Le traitement des clôtures est un aspect important dans la perception de ces espaces depuis l'espace public. Leur traitement de qualité et notamment végétalisé participe pleinement à l'objectif d'améliorer et de moderniser l'image de ces secteurs.</p>
<p>Normes de stationnement</p> <p><i>Article 12</i></p>	<p>D'un point de vue général, les normes de stationnement du PLU permettent d'assurer une couverture optimale des besoins. Les règles établies tiennent compte des normes issues du nouveau Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France (PDUIF 2014) avec lequel le PLU doit être compatible. Les normes sont ainsi fortement encadrées, à la fois de manière qualitative et quantitative.</p> <p>Les normes de stationnement sont distinguées au regard de la destination des constructions définie par le code de l'urbanisme.</p>

	<p>La norme de production des places s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut notamment le stationnement des deux roues motorisés.</p> <p>Pour les bâtiments de bureau, il s'agit de limiter l'espace de stationnement dédié aux véhicules motorisés. Ainsi, des normes plafond de stationnement sont fixées. Puisqu'il s'agit d'une norme plafond, celle-ci ne peut pas être dépassée. De plus, les normes de stationnement liées aux bureaux sont différenciées selon que la construction se trouve localisée ou non entièrement ou partiellement dans un rayon de 500 mètres compté à partir des points de desserte par des lignes de transports collectifs (TC) structurantes : gares desservies par des lignes RER ou des trains de banlieue, les stations de tramway et de Tzen, afin d'encourager leur utilisation.</p> <p>Afin de tenir compte des types de déplacements générés par ces zones et des besoins stationnement qui en découle, des règles spécifiques ont été prévues pour organiser le stationnement des poids lourds, ainsi que la gestion des livraisons.</p> <p>Pour les équipements collectifs, les besoins sont très variables selon leur localisation, leur vocation, le public concerné, etc. c'est pourquoi les normes de stationnement sont fixées en fonction de la superficie des constructions avec un seuil assez haut (200 m² de surface de plancher) et du nombre d'emplois générés par l'équipement.</p> <p>Des normes spécifiques sont prévues pour le stationnement des vélos selon les différentes destinations de constructions, néanmoins, celles-ci ont évolué. Les dispositifs de stationnement pour les vélos doivent ainsi répondre à de nouvelles caractéristiques et respecter des normes minimales à réaliser. Ces aménagements doivent offrir des conditions plus favorables à l'usage du vélo.</p>
<p>Espaces libres et plantations</p> <p><i>Article 13</i></p>	<p>Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts.</p> <p>Des règles de plantation d'arbres et de végétalisation des clôtures ont été précisées afin d'améliorer la qualité des espaces résiduels. Ces dispositions visent à améliorer l'image de ces zones d'activités ainsi que la qualité du cadre de travail pour leurs employés.</p> <p>Dans le même esprit, les règles prévoient que les espaces de stationnement soient un minimum arborés.</p>
<p>Coefficient d'occupation du sol (COS)</p> <p><i>Article 14</i></p>	<p>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>La nouvelle législation (loi ALUR) ne permet plus de réglementer cet article.</p>

<p>Performances énergétiques et environnementales</p> <p><i>Article 15</i></p>	<p>Afin de favoriser un développement urbain respectueux de l'environnement, notamment en favorisant une gestion économe des ressources, le développement de sources d'énergie plus propre, de permettre une amélioration des performances énergétiques, ainsi que l'adaptation au changement climatique, l'article 15 est introduit.</p>
<p>Infrastructures et réseaux de communications électroniques</p> <p><i>Articles 16</i></p>	<p>Le réseau très haut débit (fibre optique) étant amené à se développer progressivement sur l'ensemble de la ville, il était nécessaire de définir une norme pour les nouvelles constructions. En effet, il s'agit que ces nouvelles constructions intègrent les éléments nécessaires (câblages, gaines, etc.), afin de pouvoir se raccorder au réseau, lors du déploiement de la fibre optique, d'autant plus qu'il s'agit d'un élément important pour le développement économique.</p>

g) La zone des équipements (US)

▪ Territoire concerné

Cette zone regroupe les emprises foncières importantes (supérieure à 1 500 m²) qui accueillent ou qui sont destinées à accueillir des équipements de service public ou d'intérêt collectif. Par nature, cette zone concerne des espaces répartis sur l'ensemble du territoire communal, témoignant d'un réel équilibre dans la répartition spatiale des équipements collectifs.

Cette zone concerne 73,2 hectares, soit presque 4,83 % du territoire communal.

▪ Fonctions urbaines

Cette zone a pour vocation d'accueillir des équipements d'intérêt collectifs ainsi que certaines fonctions qui leur sont liées, telles que le logement de gardiens, personnels...

▪ Caractéristiques morphologiques

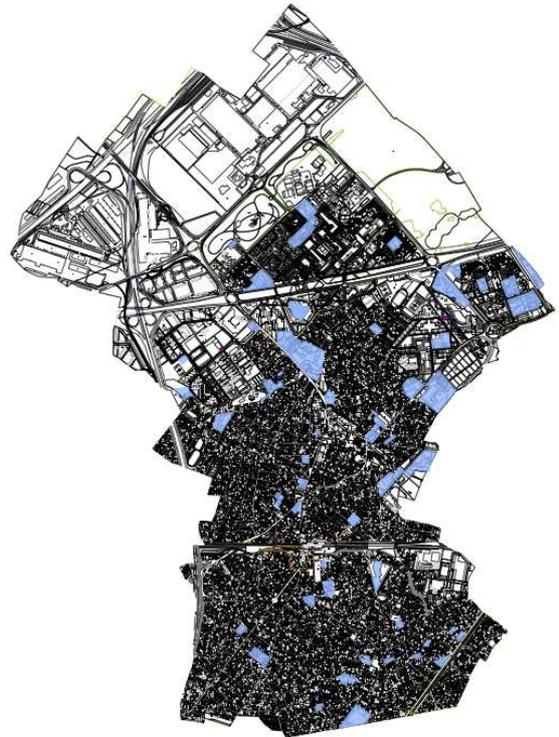
Cette zone regroupe les pôles d'équipements d'intérêt collectif, qu'ils soient privés ou publics, et qui couvrent de vastes emprises, le plus souvent en rupture fonctionnelle et morphologique avec le tissu urbain environnant. Les sites d'équipements sont de différentes natures : scolaire, culturelle, administrative, etc.

Tous les équipements présents sur la ville ne sont pas repris de façon exhaustive dans cette zone dans la mesure où certains, de moindre importance, s'intègrent au tissu bâti environnant.

Installés sur des emprises foncières importantes, les équipements sont implantés de manière à privilégier leur fonctionnalité et l'évolutivité du site. La nature diversifiée de ces équipements et leur indispensable capacité d'évolution obligent à prévoir une règle d'urbanisme spécifique qui accompagne leur nécessaire transformation au cours du temps.

▪ Objectifs réglementaires

Cette zone a pour objectif de 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.



Cette zone s'inscrit dans les orientations du PADD qui définis : « adapter le niveau d'équipements aux besoins de la population et rendre accessible à chaque aulnaysien les équipements et services publics ».

▪ **Explication des règles**

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles retenues
<p>Nature de l'occupation du sol</p> <p><i>Articles 1 et 2</i></p>	<p>Pour répondre à l'objectif de la zone, seules les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. L'habitat est autorisé uniquement en accompagnement des équipements (logements de fonction ou de gardiennage en particulier).</p>
<p>Conditions de desserte par les voies et les réseaux</p> <p><i>Articles 3 et 4</i></p>	<p>Concernant la desserte des terrains par les voies, les limitations et contraintes imposées correspondent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit aux exigences du R. 111-5 du code de l'urbanisme ; - soit à des impératifs d'intérêt général et aux nécessités de la circulation. <p>Concernant les réseaux les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipement permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.</p> <p>Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (traitement et élimination des effluents des activités diverses,...), de préservation des paysages urbains (enterrement des lignes électriques et de télécommunication), de lutte contre les risques d'inondations (réduction des rejets des eaux dans l'égout pluvial), de sécurité (permettre l'accès aux services de secours, notamment pompiers)...</p>
<p>Superficie minimale des terrains constructibles</p> <p><i>Article 5</i></p>	<p>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>La nouvelle législation (loi ALUR) ne permet plus de fixer une taille minimale des terrains.</p>
<p>Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p><i>Article 6</i></p>	<p>Afin de faciliter la réalisation et l'évolution de ces équipements, les règles d'implantation sont assez souples. Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul de la voie avec un minimum de 4 mètres pour maintenir la cohérence des reculs avec des zones voisines le cas échéant.</p> <p>Pour favoriser les travaux d'isolation par l'extérieur, une disposition particulière est prévue. Elle autorise un débord de 20 cm maximum.</p>

<p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p><i>Article 7</i></p>	<p>De la même façon, les règles d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives sont suffisamment adaptables afin de permettre l'évolutivité de ces sites d'équipements. Toutefois, leur implantation doit s'effectuer obligatoirement en retrait de 8 m par rapport à la limite séparative de fond de terrain afin de préserver l'ensoleillement et l'intimité des parcelles voisines.</p> <p>Pour favoriser les travaux d'isolation par l'extérieur, une disposition particulière est prévue. Elle autorise un débord de 20 cm maximum.</p>
<p>Implantation des constructions sur un même terrain</p> <p><i>Article 8</i></p>	<p>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>Seule la présence d'éléments de patrimoine bâtis ou végétaux, repérés aux documents graphiques peut intervenir dans les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle.</p>
<p>Emprise au sol des constructions</p> <p><i>Article 9</i></p>	<p>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>En effet, la diversité des besoins et des contraintes techniques propres aux spécificités de chaque type de constructions d'intérêt collectif ne justifie pas la détermination d'une règle particulière.</p> <p>Par la nature de la zone US, chaque permis de construire fera l'objet d'une élaboration interne ou d'une concertation étroite au sein des services de la Ville, de façon à insérer le plus harmonieusement possible la construction dédiée aux services d'intérêt collectif dans son contexte urbain.</p>
<p>Hauteur maximale des constructions</p> <p><i>Article 10</i></p>	<p>Les règles de hauteur fixent une hauteur maximale de 20 mètres pour les futures constructions afin de permettre la réalisation de tous les types d'équipements nécessaires pour répondre aux besoins de la population.</p>
<p>Aspect extérieur des constructions</p> <p><i>Article 11</i></p>	<p>Les règles édictées déclinent différents registres comme l'aspect général, la composition des façades, les matériaux, les couvertures...</p> <p>Le type et la forme des toitures ne sont pas contraints, toutefois, les éléments de superstructures doivent être intégrés au mieux aux constructions afin de limiter leur impact visuel. L'utilisation d'installations techniques nécessaires à l'approvisionnement en énergies renouvelables est rendue possible et encadrée par les règles d'urbanisme.</p> <p>Il est prévu des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures. Celles-ci doivent respecter des dimensions et des caractéristiques bien précises qui n'ont pas évolué. Des dispositifs de clôtures spécifiques aux types de constructions de la zone sont possibles (pare-ballons...).</p>
<p>Normes de stationnement</p> <p><i>Article 12</i></p>	<p>Les besoins en stationnement étant très variables selon la localisation, la vocation et le public concerné par ces équipements, les normes de stationnement ont été fixées en fonction de la superficie des constructions avec un seuil assez haut (200 m² de surface de plancher) et du nombre d'emplois générés par l'équipement.</p>

	<p>Des normes spécifiques sont prévues pour le stationnement des vélos. Les dispositifs de stationnement pour les vélos doivent ainsi répondre à de nouvelles caractéristiques et respecter des normes minimales à réaliser. Ces aménagements doivent offrir des conditions plus favorables à l'usage du vélo.</p>
<p>Espaces libres et plantations</p> <p><i>Article 13</i></p>	<p>Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts.</p> <p>Des mesures précises ont été prévues afin de protéger et conforter les espaces verts de qualité remarquable (« espaces boisés classés » et « espaces verts protéger »).</p> <p>En outre, un pourcentage d'espace vert détermine la superficie devant recevoir un traitement végétal. Cette superficie correspond à 20% de la superficie du terrain. Toutefois, pour les équipements scolaires, cette superficie est réduite à 10 % et, afin de limiter les effets de l'imperméabilisation des sols générée par ces équipements, au moins 20% des surfaces de toitures devront être végétalisées afin de réguler les rejets d'eaux pluviales vers le réseau.</p> <p>De plus, la moitié des surfaces de stationnement doit être traitée en evergreen.</p>
<p>Coefficient d'occupation du sol (COS)</p> <p><i>Article 14</i></p>	<p>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>La nouvelle législation (loi ALUR) ne permet plus de réglementer cet article.</p> <p>Par la nature de la zone US, chaque permis de construire fera l'objet d'une élaboration interne ou d'une concertation étroite au sein des services de la Ville, de façon à insérer le plus harmonieusement possible la construction dédiée aux services d'intérêt collectif dans son contexte urbain.</p>
<p>Performances énergétiques et environnementales</p> <p><i>Article 15</i></p>	<p>Il n'est pas fixé de règle. La réalisation de toitures terrasses végétalisées et l'utilisation d'installations techniques nécessaires à l'approvisionnement en énergies renouvelables sont en effet rendues possibles et encadrées par les règles d'urbanisme des autres articles. De plus, des dispositions sont prévues afin d'encourager les travaux d'isolation par l'extérieur.</p>
<p>Infrastructures et réseaux de communications électroniques</p> <p><i>Articles 16</i></p>	<p>Le réseau très haut débit (fibre optique) étant amené à se développer progressivement sur l'ensemble de la ville, il était nécessaire de définir une norme pour les nouvelles constructions. En effet, il s'agit que ces nouvelles constructions intègrent les éléments nécessaires (câblages, gaines, etc.), afin de pouvoir se raccorder au réseau, lors du déploiement de la fibre optique.</p>

h) Les espaces de sport, loisirs et plein air (UV)

▪ Territoire concerné

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. Certaines de ces parcelles comportent un ou plusieurs éléments bâtis.

Cette zone concerne des espaces souvent assez vastes, répartis sur le territoire communal, et pour certains très imbriqués dans le tissu urbanisé. Elle couvre 50,5 hectares, soit 3,11 % du territoire communal.

▪ Fonctions urbaines

Cette zone a pour vocation d'accueillir des équipements collectifs à vocation éducative, sportive ou de détente. Elle concerne également les cimetières de la ville du fait de leur caractère arboré (alignements) et de leur potentiel de végétalisation.

Les habitations peuvent être réalisées uniquement si elles sont nécessaires au fonctionnement des sites concernés.

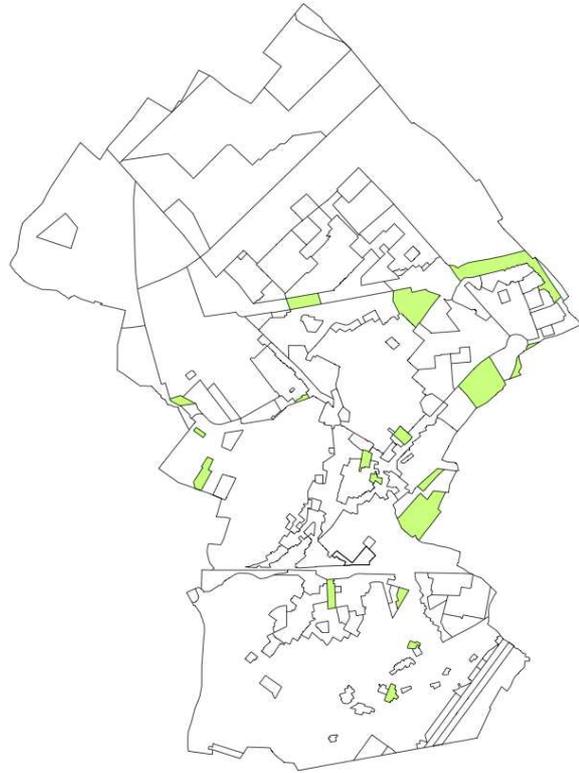
▪ Caractéristiques morphologiques

Cette zone regroupe des espaces principalement non bâtis. Les constructions présentes accompagnent la vocation de sports et loisirs de ces secteurs.

Les secteurs classés en zone UV sont largement végétalisés et comportent d'importantes superficies en pleine terre.

▪ Objectifs réglementaires

Cette zone a pour objectif de permettre la préservation du caractère végétalisé de ces secteurs. Sont uniquement autorisées la présence d'espaces verts et les fonctions récréatives de sports, loisirs et de détente en plus des fonctions funéraires.



▪ **Explication des règles**

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles retenues
<p>Nature de l'occupation du sol</p> <p><i>Articles 1 et 2</i></p>	<p>Pour répondre à l'objectif de la zone, seules les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ayant une vocation sportive, de loisirs, éducative, culturelle ou funéraire (cimetière) sont autorisées. L'habitat est autorisé uniquement en accompagnement de ces équipements.</p>
<p>Conditions de desserte par les voies et les réseaux</p> <p><i>Articles 3 et 4</i></p>	<p>La desserte des terrains par les voies doit répondre à des impératifs d'intérêt général et aux nécessités de la circulation.</p> <p>Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipement permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.</p> <p>Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (traitement et élimination des effluents des activités diverses,...), de préservation des paysages urbains (enterrement des lignes électriques et de télécommunication), de lutte contre les risques d'inondations (réduction des rejets des eaux dans l'égout pluvial), de sécurité (permettre l'accès aux services de secours, notamment pompiers)...</p>
<p>Superficie minimale des terrains constructibles</p> <p><i>Article 5</i></p>	<p>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>La nouvelle législation (loi ALUR) ne permet plus de fixer une taille minimale des terrains.</p>
<p>Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p><i>Article 6</i></p>	<p>Afin de faciliter la réalisation et l'évolution de ces équipements de sports, loisirs et plein air, les règles d'implantation sont assez souples. Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul de la voie avec un minimum de 4 mètres pour maintenir la cohérence des reculs avec les zones voisines le cas échéant.</p> <p>Pour favoriser les travaux d'isolation par l'extérieur, une disposition particulière est prévue. Elle autorise un débord de 20 cm maximum.</p>
<p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p><i>Article 7</i></p>	<p>De la même façon, les règles d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives sont suffisamment adaptables afin de permettre l'évolutivité de ces sites d'équipements de sports, loisirs et plein air.</p> <p>Pour favoriser les travaux d'isolation par l'extérieur, une disposition particulière est prévue. Elle autorise un débord de 20 cm maximum.</p>

<p>Implantation des constructions sur un même terrain</p> <p><i>Article 8</i></p>	<p>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>Seule la présence d'éléments de patrimoine bâtis ou végétaux, repérés aux documents graphiques peut intervenir dans les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle.</p>
<p>Emprise au sol des constructions</p> <p><i>Article 9</i></p>	<p>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>En effet, la diversité des besoins et des contraintes techniques propres aux spécificités de chaque type de constructions ne justifie pas la détermination d'une règle particulière.</p> <p>Par la nature de la zone UV, chaque permis de construire fera l'objet d'une élaboration interne ou d'une concertation étroite au sein des services de la Ville, de façon à insérer le plus harmonieusement possible la construction dédiée aux services d'intérêt collectif dans son contexte urbain.</p>
<p>Hauteur maximale des constructions</p> <p><i>Article 10</i></p>	<p>Les règles de hauteur fixent une hauteur maximale de 20 mètres pour les futures constructions afin de permettre la réalisation de tous les types d'équipements nécessaires pour répondre aux besoins de la population. Cette hauteur est justifiée par l'importance des terrains d'assiette qui permettent des implantations en retrait afin de préserver une bonne insertion urbaine.</p> <p>Par ailleurs, pour assurer la protection des vues repérées aux documents graphiques comme étant à protéger, la hauteur des constructions concernées sera limitée par la cote NGF indiquée aux plans.</p>
<p>Aspect extérieur des constructions</p> <p><i>Article 11</i></p>	<p>Les règles édictées déclinent différents registres comme l'aspect général, la composition des façades, les matériaux, les couvertures...</p> <p>Le type et la forme des toitures ne sont pas contraints, toutefois, les éléments de superstructures doivent être intégrés au mieux aux constructions afin de limiter leur impact visuel. L'utilisation d'installations techniques nécessaires à l'approvisionnement en énergies renouvelables est rendue possible et encadrée par les règles d'urbanisme.</p> <p>Il est prévu des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures. Celles-ci doivent respecter des dimensions et des caractéristiques bien précises qui n'ont pas évolué. Des dispositifs de clôtures spécifiques aux types de constructions de la zone sont possibles (pare-ballons...).</p>
<p>Normes de stationnement</p> <p><i>Article 12</i></p>	<p>Les besoins en stationnement étant très variables selon la localisation, la vocation et le public concerné par ces équipements, les normes de stationnement ont été fixées en fonction de la superficie des constructions avec un seuil assez haut (200 m² de surface de plancher) et du nombre d'emplois générés par l'équipement.</p>

	<p>Des normes spécifiques sont prévues pour le stationnement des vélos. Les dispositifs de stationnement pour les vélos doivent ainsi répondre à de nouvelles caractéristiques et respecter des normes minimales à réaliser. Ces aménagements doivent offrir des conditions plus favorables à l'incitation à l'usage du vélo.</p>
<p>Espaces libres et plantations</p> <p><i>Article 13</i></p>	<p>Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts.</p> <p>Des mesures précises ont été prévues afin de protéger et conforter les espaces verts de qualité remarquable (« espaces boisés classés » et « espaces verts protéger »).</p> <p>En outre, la règle précise que les plantations existantes doivent être maintenues et que, concernant les espaces sportifs, 20% au moins de la superficie totale de l'assiette foncière doivent être plantés d'arbres.</p> <p>Les aires de stationnement devront être traitées en « ever-green » afin d'accompagner le caractère végétal de la zone.</p>
<p>Coefficient d'occupation du sol (COS)</p> <p><i>Article 14</i></p>	<p>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>La nouvelle législation (loi ALUR) ne permet plus de réglementer cet article.</p> <p>Par la nature de la zone UV, chaque permis de construire fera l'objet d'une élaboration interne ou d'une concertation étroite au sein des services de la Ville, de façon à insérer le plus harmonieusement possible la construction dédiée aux services d'intérêt collectif dans son contexte urbain.</p>
<p>Performances énergétiques et environnementales</p> <p><i>Article 15</i></p>	<p>Afin de favoriser un développement urbain respectueux de l'environnement, notamment en favorisant une gestion économe des ressources, le développement de sources d'énergie plus propre, de permettre une amélioration des performances énergétiques, ainsi que l'adaptation au changement climatique, l'article 15 est introduit.</p>
<p>Infrastructures et réseaux de communications électroniques</p> <p><i>Articles 16</i></p>	<p>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>Au regard de la vocation de la zone UV, il n'est pas nécessaire de réglementer cet article.</p>

i) La zone naturelle (N)

▪ Territoire concerné

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 qui passe au sud-est de la ville.

La zone naturelle est assez étendue puisqu'elle concerne 158,8 hectares, soit près de 9,79% du territoire communal.

▪ Fonctions urbaines

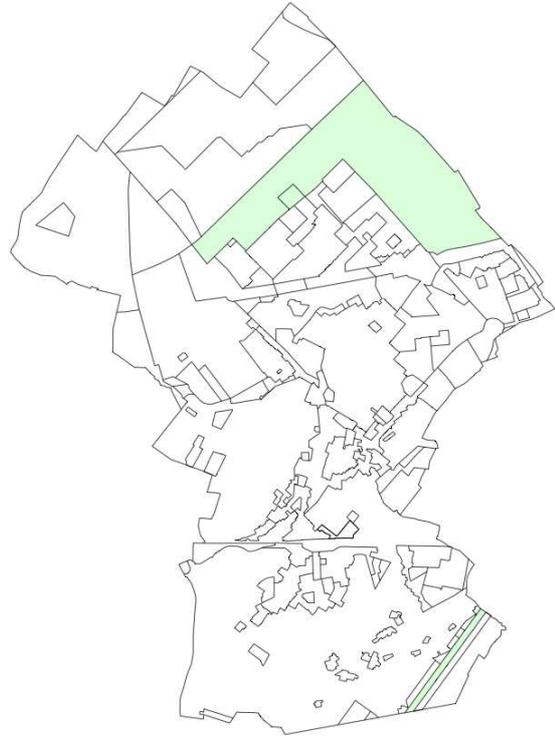
Cette zone a une vocation récréative et de promenade puisqu'elle couvre des espaces verts et naturels qui participent à l'amélioration du cadre de vie aulnaysien.

Le rôle de cette zone est également important pour la préservation de la biodiversité. Il s'agit notamment d'espaces refuges pour de nombreuses espèces. Leur rôle est essentiel pour la trame verte et écologique régionale.

▪ Objectifs réglementaires

Cette zone a pour objectif de préserver la vocation paysagère et naturelle de ces espaces. Ainsi, seuls des constructions ou aménagements nécessaires à la gestion des espaces naturels et de leurs fonctions récréatives sont autorisés.

Toutefois, dans le secteur (Na), les constructions à vocation sportive sont autorisées afin de permettre de conforter des installations sportives du « stade de la Rose des Vents ».



▪ **Explication des règles**

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles retenues
<p>Nature de l'occupation du sol</p> <p><i>Articles 1 et 2</i></p>	<p>Pour répondre à l'objectif de préservation des espaces naturels, aucune construction n'est autorisée dans cette zone à l'exception de l'entretien des constructions existantes et du secteur Na. En effet, le secteur Na est le seul secteur de la zone N où sont autorisées les constructions à vocation de sports et loisirs ainsi que les constructions à destination d'habitation dès lors qu'elles sont nécessaires au fonctionnement des équipements du secteur.</p>
<p>Conditions de desserte par les voies et les réseaux</p> <p><i>Articles 3 et 4</i></p>	<p>La desserte des terrains n'est pas réglementée.</p> <p>Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipement permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.</p> <p>Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (traitement et élimination des effluents des activités diverses,...), de préservation des paysages urbains (enterrement des lignes électriques et de télécommunication), de lutte contre les risques d'inondations (réduction des rejets des eaux dans l'égout pluvial), de sécurité (permettre l'accès aux services de secours, notamment pompiers)...</p>
<p>Superficie minimale des terrains constructibles</p> <p><i>Article 5</i></p>	<p>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>La nouvelle législation (loi ALUR) ne permet plus de fixer une taille minimale des terrains.</p>
<p>Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p><i>Article 6</i></p>	<p>Les règles d'implantation par rapport aux voies imposent un recul de 10 mètres afin de préserver un espace « tampon » végétalisé entre la voie et la construction.</p>
<p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p><i>Article 7</i></p>	<p>De la même façon, les règles d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives imposent un retrait au moins égal à la hauteur de la construction afin d'insérer au maximum la construction dans un environnement végétalisé.</p>

<p>Implantation des constructions sur un même terrain</p> <p><i>Article 8</i></p>	<p>Sur un même terrain, les constructions devront être éloignées au moins d'une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute. Cette disposition permet de gérer la densité bâtie corrélée à la limitation des hauteurs.</p> <p>De manière générale, du fait de la nature de la zone, chaque permis de construire fera l'objet d'une élaboration interne ou d'une concertation étroite au sein des services de la Ville, de façon à insérer le plus harmonieusement possible la construction dédiée aux services d'intérêt collectif dans son cadre naturel.</p>
<p>Emprise au sol des constructions</p> <p><i>Article 9</i></p>	<p>Seul le secteur Na, constructible, dispose d'une emprise au sol limitée au regard des projets qui peuvent y être développés.</p> <p>Dans le reste de la zone N, la diversité des besoins et des contraintes techniques propres aux spécificités de la zone ne justifie pas la détermination d'une règle particulière.</p>
<p>Hauteur maximale des constructions</p> <p><i>Article 10</i></p>	<p>Les règles de hauteur fixent une hauteur maximale de 9 mètres pour les futures constructions.</p> <p>Toutefois, dans le secteur Na, la règle de hauteur n'est pas fixée afin de ne pas bloquer les possibilités d'évolutions du site, notamment au regard des contraintes techniques.</p> <p>De manière générale, compte tenu de la nature du secteur Na, chaque permis de construire fera l'objet d'une élaboration interne ou d'une concertation étroite au sein des services de la Ville, de façon à insérer le plus harmonieusement possible la construction dans son cadre naturel.</p>
<p>Aspect extérieur des constructions</p> <p><i>Article 11</i></p>	<p>Les règles édictées déclinent différents registres comme l'aspect général, la composition des façades, les matériaux, les couvertures...</p> <p>Le type et la forme des toitures ne sont pas contraints, toutefois, les éléments de superstructures doivent être intégrés au mieux aux constructions afin de limiter leur impact visuel. L'utilisation d'installations techniques nécessaires à l'approvisionnement en énergies renouvelables est rendue possible et encadrée par les règles d'urbanisme.</p> <p>Il est prévu des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures. Celles-ci doivent respecter des dimensions et des caractéristiques bien précises qui n'ont pas évolué. Des dispositifs de clôtures spécifiques aux types de constructions de la zone sont possibles (pare-ballons...)</p>
<p>Normes de stationnement</p> <p><i>Article 12</i></p>	<p>Les besoins en stationnement étant très variables selon la localisation et le public concerné des équipements, les normes de stationnement ont été fixées en fonction de la superficie des constructions avec un seuil assez haut (200 m² de surface de plancher SDP) et du nombre d'emplois générés par l'équipement.</p>

	<p>Des normes spécifiques sont prévues pour le stationnement des vélos. Les dispositifs de stationnement pour les vélos doivent ainsi répondre à de nouvelles caractéristiques et respecter des normes minimales à réaliser. Ces aménagements doivent offrir des conditions plus favorables à l'incitation à l'usage du vélo.</p>
<p>Espaces libres et plantations</p> <p><i>Article 13</i></p>	<p>Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts.</p> <p>Des mesures précises ont été prévues afin de protéger et conforter les espaces verts de qualité remarquable (« espaces boisés classés » et « espaces verts protégés »).</p> <p>En outre, la règle précise que les plantations existantes doivent être maintenues et que, concernant les espaces sportifs, ces terrains doivent être accompagnés de plantations.</p> <p>Les aires de stationnement devront être traitées en « ever-green » afin d'accompagner le caractère naturel de la zone. Leur assainissement devra également tenir compte de contraintes spécifiques liées à leur environnement, notamment par l'aménagement de noues paysagères.</p>
<p>Coefficient d'occupation du sol (COS)</p> <p><i>Article 14</i></p>	<p>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>La nouvelle législation (loi ALUR) ne permet plus de réglementer cet article.</p> <p>De plus, par la nature de la zone N, chaque permis de construire fera l'objet d'une élaboration interne ou d'une concertation étroite au sein des services de la Ville, de façon à insérer le plus harmonieusement possible la construction dédiée aux services d'intérêt collectif dans son cadre naturel.</p>
<p>Performances énergétiques et environnementales</p> <p><i>Article 15</i></p>	<p>Afin de favoriser un développement urbain respectueux de l'environnement, notamment en favorisant une gestion économe des ressources, le développement de sources d'énergie plus propre, de permettre une amélioration des performances énergétiques, ainsi que l'adaptation au changement climatique, l'article 15 est introduit.</p>
<p>Infrastructures et réseaux de communications électroniques</p> <p><i>Articles 16</i></p>	<p>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>Au regard de la vocation de la zone naturelle, il n'est pas nécessaire de réglementer cet article.</p>

j) La zone agricole (A)

▪ Territoire concerné

La zone agricole est située à l'extrémité nord de la commune. Elle est très réduite puisqu'elle concerne 12,7 hectares (0,78 %).

Cette zone constitue le prolongement des espaces agricoles situés sur la commune de Gonesse. Elle a vocation à accueillir uniquement des constructions liées à l'activité agricole ou des équipements ou installations d'intérêt collectif.

▪ Objectifs réglementaires

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.



▪ Explication des règles

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles retenues
Nature de l'occupation du sol <i>Articles 1 et 2</i>	Pour répondre à l'objectif de préservation des espaces agricoles, aucune construction n'est autorisée dans cette zone ayant une vocation autre que l'exploitation agricole ou les services publics ou d'intérêt collectif.
Conditions de desserte par les voies et les réseaux <i>Articles 3 et 4</i>	La desserte des terrains par les voies doit répondre à des impératifs d'intérêt général et aux nécessités de la circulation. Il est également prévu des conditions d'aménagements afin de renforcer la sécurité d'accès par rapport à l'exRN370. Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipement permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent. Toutefois, ces secteurs peuvent ne pas être desservis par les réseaux collectifs. Dans ce cas, des aménagements spécifiques pour l'écoulement des eaux pluviales ainsi qu'un dispositif d'assainissement individuel devront être mis en place.

<p>Superficie minimale des terrains constructibles</p> <p><i>Article 5</i></p>	<p>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>La nouvelle législation (loi ALUR) ne permet plus de fixer une taille minimale des terrains.</p>
<p>Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p><i>Article 6</i></p>	<p>Les règles d'implantation par rapport aux voies imposent un recul de 10 mètres afin de préserver un espace « tampon » végétalisé et/ou cultivé entre la voie et la construction.</p>
<p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p><i>Article 7</i></p>	<p>De la même façon, les règles d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives imposent un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction afin d'éviter des nuisances liées au voisinage de bâtiments agricoles.</p>
<p>Implantation des constructions sur un même terrain</p> <p><i>Article 8</i></p>	<p>Sur un même terrain, les constructions devront être éloignées au moins d'une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute. Cette disposition permet d'éviter une trop grande proximité des bâtiments notamment dans le cadre de la gestion d'incendies.</p>
<p>Emprise au sol des constructions</p> <p><i>Article 9</i></p>	<p>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>En effet, la diversité des besoins et des contraintes techniques propres aux spécificités de la zone ne justifient pas la détermination d'une règle particulière.</p>
<p>Hauteur maximale des constructions</p> <p><i>Article 10</i></p>	<p>Les règles fixent une hauteur maximale de 9 mètres pour les futures constructions, correspondant à la hauteur moyenne d'une construction destinée à l'activité agricole.</p>
<p>Aspect extérieur des constructions</p> <p><i>Article 11</i></p>	<p>Les règles édictées insistent sur l'intégration des bâtiments dans leur environnement et prévoient que les éléments de superstructures soient intégrés au mieux aux constructions afin de limiter leur impact visuel.</p>
<p>Normes de stationnement</p> <p><i>Article 12</i></p>	<p>Il n'est pas fixé de règle. Les besoins en stationnement générés par la présence d'une activité agricole ne sont pas définis, car ceux-ci sont variables selon le type d'exploitation présente.</p>
<p>Espaces libres et plantations</p> <p><i>Article 13</i></p>	<p>Il n'est pas fixé de règle. Constituée essentiellement d'espaces cultivés, la détermination d'une superficie minimale d'espaces verts ne serait pas cohérente avec la nature de la zone agricole.</p>

<p>Coefficient d'occupation du sol (COS) <i>Article 14</i></p>	<p>Il n'est pas fixé de règle. La nouvelle législation (loi ALUR) ne permet plus de réglementer cet article.</p>
<p>Performances énergétiques et environnementales <i>Article 15</i></p>	<p>Afin de favoriser un développement urbain respectueux de l'environnement, notamment en favorisant une gestion économe des ressources, le développement de sources d'énergie plus propre, de permettre une amélioration des performances énergétiques, ainsi que l'adaptation au changement climatique, l'article 15 est introduit.</p>
<p>Infrastructures et réseaux de communications électroniques <i>Articles 16</i></p>	<p>Il n'est pas fixé de règle. Au regard de la vocation de la zone agricole, il n'est pas nécessaire de réglementer cet article.</p>

4.4. La mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la réalisation de la Ligne 17

Exposé des motifs des changements apportés

Le **rapport de présentation** a été modifié pour que le présent chapitre explique les évolutions pouvant être apportées au dossier de PLU afin d'autoriser l'implantation des composantes du futur réseau de transport « Grand Paris Express » dans le cadre de la mise en compatibilité.

Les **documents graphiques** et le **règlement des zones** concernées par l'infrastructure de transport ont été analysés, afin d'identifier les évolutions permettant de lever les incompatibilités avec l'implantation du projet de réseau de transport public du Grand Paris.

Les documents graphiques ont été analysés afin d'identifier et si besoin d'adapter les éléments incompatibles avec le projet. Les articles du règlement ont été analysés et si besoin modifiés, en fonction de la logique suivante :

- L'article 1, afin de ne pas interdire les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ainsi que les affouillements et les exhaussements pour les sections en aérien ;
- L'article 2, afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ainsi que les affouillements et les exhaussements pour les sections en aérien ;
- L'article 4, afin de ne pas imposer au projet d'enfouir les réseaux électriques, ce qui pourrait empêcher la réalisation des dispositifs d'alimentation électrique du matériel roulant en aérien ;

- L'article 6, afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter à l'alignement ou à respecter un retrait de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;
- L'article 7, afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris à s'implanter en limites séparatives ou à respecter un recul de 1 m au minimum, afin de ne pas contraindre l'implantation des éléments du projet en surface par des normes de retrait qui ne seraient pas compatibles avec les spécificités techniques de l'infrastructure de transport ;
- L'article 8, afin de lever les règles imposant une distance minimum entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière inapplicables au vu des nécessités techniques d'implantation des composantes du projet ;

4) Les protections du patrimoine bâti et végétal

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* ».

a) La protection du patrimoine bâti

▪ La protection des monuments historiques

La procédure réglementaire de protection de ces édifices concerne « les immeubles dont la conservation présente, du point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public ». Ceux-ci peuvent être classés parmi les monuments historiques en totalité ou en partie par les soins du ministre chargé de la culture (article 1^{er}). La procédure de protection est initiée et instruite par les services de l'État.

La ville d'Aulnay-sous-Bois compte un édifice classé au titre des monuments historiques, au sens de la loi du 31 décembre 1913. Il s'agit de l'église Saint-Sulpice située au Vieux Pays. Elle est remarquable pour son chœur, son transept et sa nef. Datant en partie du XII^e et XIII^e siècle, elle a également été partiellement reconstruite au XVIII^e siècle. Cet édifice a été classé Monument Historique par l'arrêté du 11 juillet 1942.

Le classement constitue une servitude d'utilité publique portant à la fois sur la protection des monuments inscrits et classés et de leurs abords.

L'immeuble classé ne peut être détruit ou déplacé, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration, de réparation ou de modification quelconque, si l'autorité compétente n'y a donné son consentement. Il ne peut être cédé (donné, vendu, légué, etc.) sans que le ministre en soit informé (article 8 de la loi de 1913).

Cette servitude implique l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour toutes modifications apportées à ces édifices et pour toutes modifications apportées au mode d'utilisation du sol, ainsi qu'aux constructions covisibles avec le monument dans un rayon de 500 mètres autour de ces bâtiments (article 1^{er} modifié de la loi de 1913).

▪ Les bâtiments protégés au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme

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.

Ainsi, le PLU « *identifie et localise les éléments de paysages et délimite des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

Le document graphique dédié à la « protection du patrimoine » (Plan de Protection du Patrimoine) identifie 29 bâtiments à préserver au titre de cet article du code de l'urbanisme. Les bâtis préservés sont répartis sur l'ensemble du territoire communal.

Plusieurs types de constructions sont distingués :

- Les maisons ou groupes de maisons

Ces éléments de patrimoine sont repérés pour leur architecture typique d'une époque ou d'un style. Les caractéristiques qui fondent leur protection reposent majoritairement sur un style architectural représentatif (vernaculaire, faubourg, traditionnel, éclectique) et parfois sur une époque (pavillons des années 1920 notamment). Les éléments ou caractéristiques à préserver pour ce patrimoine d'intérêt local correspondent généralement au gabarit, à l'implantation, aux façades et aux matériaux utilisés. Sont également inscrits à ce titre, deux anciennes fermes et des maisons rurales, traces de l'histoire d'Aulnay.

- Les opérations d'ensemble de logements HBM ou HLM

Ces éléments de patrimoine correspondent à des ensembles de logements réalisés à des périodes variées et qui témoignent du style architectural de chaque époque en matière de logements « à loyers modérés » (années 1930, années 1950, années 1960).

Par exemple, cela concerne un ensemble de 18 maisons individuelles et 20 pavillons jumelés (Allée des Castors) afin de préserver le « plan masse » de cet ensemble, notamment par rapport à l'implantation des constructions, ainsi que l'homogénéité des façades.

Les plans masses et certains détails architecturaux (coursives, avant toit terrasse...) ou matériaux (briques) constituent les principaux éléments à préserver.

- Les grands équipements municipaux

Une quinzaine d'équipements ont été repérés afin que soit préservée leur composition architecturale représentative d'un style ou d'une politique : groupes scolaires, collèges, Hôtel de Ville, Poste...

Pour ces équipements, il s'agit essentiellement de préserver la perception des volumes, certaines techniques constructives et les matériaux.

Par exemple, la Maison de la Culture Jacques Prévert est représentative du style de l'Atelier d'Urbanisme et d'Architecture (AUA) créé en 1960 sous forme de société coopérative et témoigne également de la génération des salles de spectacles des années 1960 visant à une ouverture de la culture vers les classes populaires.

- Les bâtiments d'activité

Deux bâtiments d'activités, très différents, ont été repérés en tant qu'éléments de patrimoine en raison de leur spécificité architecturale.

Une ancienne usine de fonderie, caractéristique de l'architecture type « halle Freyssinet » a été repérée pour sa structure béton et ses éléments de couverture spécifiques.

Réalisée dans un style architectural très contemporain, l'usine l'Oréal située au nord de la commune a été préservée en tant que repère urbain et pour sa qualité architecturale.

Deux nouveaux bâtiments font l'objet d'une protection et sont ainsi repérés au Plan de Protection du Patrimoine : 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. Il s'agit de deux éléments bâtis protégés pour leur intérêt patrimonial. Ils sont d'ailleurs référencés au sein de l'étude réalisée par le département de Seine-Saint-Denis portée sur le patrimoine de la commune d'Aulnay-sous-Bois. Quant au centre nautique, celui-ci est déclassé afin de permettre la mutation du secteur.

La protection du patrimoine végétal et naturel

La prise en compte des éléments et des espaces verts et naturels de la commune est une des composantes du PADD qui définit comme orientation : « *protéger les cœurs d'îlots verts présents sur la ville ; préserver les alignements d'arbres remarquables tout en permettant leur renouvellement lorsque cela s'avère nécessaire ; préserver les petits passages et les sentes ; mettre en valeur le tracé des anciens rus ; mettre en réseau les espaces verts* ».

Ils contribuent d'une part aux caractéristiques des paysages de la ville et à l'équilibre espaces urbanisés / espaces verts en place (et résultant de l'histoire de la ville et de cette partie de l'agglomération parisienne) et d'autre part à la qualité du cadre de vie des aulnaisiens, ce qui contribue également à apporter une réponse à l'orientation, « *Aulnay, mieux vivre au quotidien* ».

Ces espaces de végétation sont identifiés au document graphique dédié à la « protection du patrimoine paysager ». Ils relèvent de plusieurs types, déterminés en fonction des protections en place ou à partir d'analyses spécifiques sur le patrimoine naturel et paysager de la commune (cf. diagnostic et état initial de l'environnement dans ce même rapport de présentation). En fonction de cela, ils sont inscrits dans des registres juridiques différents, détaillés ci-après.

▪ Les Espaces Boisés Classés (EBC, art. L 130-1 du code de l'urbanisme)

Avec 121 ha protégés à ce titre au PLU, la protection des espaces les plus riches du point de vue de la faune et de la flore est importante. Il s'agit du parc du Sausset, principal réservoir de biodiversité et espace boisé de la ville, ainsi que les abords du canal de l'Ourcq. Leur classement en EBC se superpose avec leur inscription en zone naturelle du PLU (zone N). Ces espaces, au caractère encore naturel (de façon moindre sur les abords de l'Ourcq) sont ainsi strictement préservés : aucun aménagement ni construction ne pourra y être autorisé.

Afin d'inscrire des règles cohérentes avec la protection des zones naturelles, le parc Robert Ballanger n'est plus classé en EBC. En effet, il s'agit d'un parc urbain dont la gestion quotidienne est en contradiction avec le statut d'EBC. A ce titre, il est préférable de le classer uniquement en espace vert à protéger au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

Ce dispositif portant sur des grands espaces est complété par l'inscription d'arbres très remarquables classés au titre des EBC. Localisés de façon dispersée sur la ville, sur espaces publics ou privés, ces arbres ont été repérés comme particulièrement important au titre de leur âge voire au caractère historique qu'ils recèlent (par exemple comme trace du parc de l'ancien château ou de la forêt de Bondy) et de leur présence très marquante dans les paysages de la ville. Cèdres, ormes, platanes, marronniers, chênes séculaires, ... inscrits et préservés de leur abattage, sauf cas de force majeure (sécurité publique ou état phytosanitaire).

▪ Les espaces verts et les cœurs d'îlots (L.123-1-5)

Au total, sont concernés :

- L'ensemble des parcs et espaces boisés identifiés en zone UV au PLU (grands parcs et squares de proximité) ;
- Les espaces privatifs en cœur d'îlot. Ils correspondent à des cœurs d'îlots végétalisés (dans la zone UG) mais également à des espaces verts situés en pieds

d'immeubles (dans la zone UC) qui participent pleinement à l'agrément du paysage ou des espaces publics ;

Leur protection au titre de l'article L.123-1-5 complète le dispositif réglementaire mis en place à travers la combinaison des règles écrites relatives à l'implantation, à l'emprise, à la morphologie des constructions et au coefficient d'espaces verts (articles 6, 7, 8, 9, 11, 13 du règlement du PLU). Cette protection permet de garantir le maintien du caractère verdoyant de certains cœurs d'îlots et de constituer des « niches écologiques » en milieu urbain.

La délimitation de ces espaces verts à protéger a été réalisée avec pour objectif de préserver des espaces formant des entités les plus significatives.

▪ **Les arbres remarquables et les plantations d'alignement (L.123-1-5)**

Partout sur la ville, de nombreux arbres marquent les paysages de leurs présences, depuis les espaces publics (L.123-1-5). Isolés ou en petits massifs ou alignements, répartis sur l'ensemble des quartiers, dans des espaces souvent publics, mais aussi parfois privés, avec une représentativité plus forte dans les espaces pavillonnaires. Ils peuvent être parfois associés à de beaux jardins, voire à de belles constructions, surtout pour ce qui relève des secteurs d'habitat du début du XXe siècle.

De façon générale, c'est sur toute la ville que l'arbre est présent, en particulier par le fait que de nombreuses voies ont fait l'objet de plantations d'alignements qui contribuent à l'agrément des nombreux quartiers concernés. Ces alignements datent souvent de l'origine de l'opération d'urbanisme traversée (lotissements), mais aussi de choix publics d'aménagements plus récents. Il s'agit au total d'un linéaire de 60 km d'alignements existants, situés ou non sur un axe structurant du réseau viaire urbain, qui font l'objet d'une identification spécifique dans le PLU, afin d'inscrire leur caractère marquant et l'objectif de les préserver, voire de les conforter, comme il est défini par le PADD.

▪ **Les plantations et alignements liés au milieu humide**

Le passage du canal de l'Ourcq et les traces du passage de rivières sur la commune (telles que la Morée) sont encore accompagnés de végétation spécifique liée au milieu humide de ces espaces : ripisylve, rideaux d'arbres etc. A ce titre le PLU repère sur le document graphique cité plus haut, et au cœur des zones urbanisées, environ 1,2 ha de petites entités humides et 1,7 km de linéaires dont les caractéristiques « naturelles » et de plantations spécifiques doivent être préservées, afin de contribuer à la diversité de la faune et de la flore locale.

▪ **Chemin piéton, sente piétonne (article L 123-1-5)**

Cette disposition du code de l'urbanisme a été utilisée dans le PLU d'Aulnay afin d'identifier les principaux chemins piétons et sentes piétonnes, qui jouent et continueront de jouer un rôle important dans les liaisons inter quartiers.

Ils constituent en effet des raccourcis pour faciliter (en les sécurisant) les déplacements de proximité autres qu'automobiles et sont particulièrement utiles lorsqu'ils sont proches de grands îlots ou de coupures urbaines. C'est par exemple le cas de la voie ferrée, qui fait l'objet de chemins piétons en trois endroits, déterminants pour faciliter les déplacements

nord-sud à l'échelle de la ville.

Toutes ces protections répondent à la fois aux orientations du PADD, à la fois en préservant les éléments remarquables du patrimoine naturel et paysager, mais également en assurant un équilibre entre espaces verts et urbains.

5) Les dispositions particulières

Les documents graphiques du PLU dont le contenu est défini aux articles R.123-4, R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme sont indissociables et complémentaires du règlement écrit.

Des dispositions réglementaires particulières viennent se superposer au zonage afin de préciser certaines règles sur des thèmes spécifiques.

a) Les linéaires commerciaux

Le long de certaines rues, un trait continu « rose foncé » indique, aux documents graphiques, la présence d'un linéaire commercial à préserver. Cette disposition graphique s'applique aux rez-de-chaussée des constructions implantées sur les terrains concernés et prévoit l'obligation de réaliser, pour toute nouvelle construction, un rez-de-chaussée qui accueillera des activités commerciales ou des services publics afin d'entretenir la vitalité de ces rues.

Cette disposition a pour objectif de maintenir la présence de commerces de proximité et de préserver des rues animées au sein du centre ville. Répartis dans la zone de centralité (UA) et dans la zone de densité intermédiaire (UD), ces linéaires commerciaux ont été appliqués le long de voies actuellement concernées par la présence de commerces ou d'activités en rez-de-chaussée.

Cela répond notamment à l'orientation du PADD : « *Dynamiser et consolider l'axe commercial du centre gare et du Vieux Pays* ».

b) La localisation de voies, ouvrages publics, etc.

Le PLU, en application de l'article L.123-2,c du code de l'urbanisme indique la localisation prévue et les caractéristiques d'équipements tels que voies, ouvrages publics, espaces verts... à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Basé sur leur principe de localisation et non de délimitation, cet outil permet d'indiquer l'intention de réaliser, dans un espace donné, un équipement sans que son tracé ou son emprise ne soit précisément connu.

Cette servitude n'induit pas l'interdiction systématique de construire dès lors que la construction ne remet pas en cause ou ne rend pas plus onéreuse la réalisation future de l'équipement.

Les terrains concernés par une telle localisation sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un chiffre romain qui renvoie à une liste figurant en légende des documents graphiques de zonage.

Deux localisations sont reportées sur l'ensemble de la ville avec pour principaux objectifs de réaliser une meilleure desserte des espaces urbains pour les circulations routières, mais également pour les déplacements piétons. Les contraintes en termes de constructibilité sont reprises dans les articles 2 du règlement des zones concernées.

Cette servitude offre la faculté au propriétaire du terrain concerné de mettre en demeure la collectivité d'acquérir son terrain.

c) Les vues d'intérêt régional à protéger

Deux vues d'intérêt régional marquent le paysage des parcs Ballanger et du Sausset. Depuis le belvédère situé au milieu du parc Ballanger, une vue sur le Sacré Cœur est offerte du fait de la position de point haut de ce secteur. De la même manière, un point haut situé au sud-est du parc du Sausset offre une vue directe sur la Tour Eiffel. Ces deux vues sont préservées grâce à l'inscription de leur tracé sur les documents graphiques. Des règles de hauteur spécifiques ont été établies pour assurer leur préservation.

d) Les marges de recul obligatoire

Des marges de recul ont été reportées sur les documents graphiques. Elles reprennent le tracé des anciennes Zone Non-Aedificandi (ZNA) déjà présente.

Cette disposition graphique impose un recul d'implantation des constructions par rapport à certaines voies à grande circulation. La distance du recul sera mesurée graphiquement et individuellement pour chaque parcelle concernée.

e) Les emplacements réservés (ER)

En application de l'article L.123-1-8 du code de l'urbanisme, la commune peut fixer dans son PLU, des emplacements réservés « aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ».

Ces emplacements réservés, indiqués aux documents graphiques, sont numérotés et le numéro renvoie à une liste dans les annexes du PLU. Cette liste précise également la destination pour laquelle le terrain a été réservé.

L'inscription d'un emplacement réservé rend le terrain ou la portion de terrain concerné inconstructible pour toute autre affectation que celle prévue.

En contrepartie, le propriétaire du terrain concerné peut, en application de l'article L.123-17 du code de l'urbanisme, mettre le bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquiescer son terrain.

Le PLU localise 20 emplacements réservés :

- le département est bénéficiaire de 5 emplacements réservés ;
- la commune est bénéficiaire de 13 emplacements réservés. Le PLU introduit un emplacement réservé à travers le parc Robert Ballanger afin de relier le site PSA, sur lequel un nouveau quartier va se créer, à la Rose des Vents, située de l'autre côté du Parc Ballanger.

La modification du PLU de 2019 introduit un nouvel emplacement réservé dédié à la réalisation d'un pôle d'équipement et de loisirs se superposant au secteur en zonage UV autour du Vélodrome.

6^{ème} PARTIE : LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1) Introduction : historique de l'évolution du PLU d'Aulnay-sous-Bois jusqu'à sa révision

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), votée le 13 décembre 2000, a constitué une réforme de grande ampleur du cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace. L'un des objectifs poursuivis par le législateur était de faciliter la compréhension par le public des documents d'urbanisme et du projet urbain de la commune en regroupant au sein d'un document unique, dénommé Plan Local d'Urbanisme (PLU), l'ensemble des règles d'occupation et d'utilisation des sols.

Le PLU précise toujours le droit des sols, mais il devient un outil de communication du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune. Il expose et justifie les orientations d'urbanisme, les règles applicables sur l'ensemble du territoire communal.

En conséquence, vu les divers enjeux auxquels la ville d'Aulnay-sous-Bois était confrontée, le Conseil Municipal du 27 octobre 2005 a engagé une mise en révision générale du Plan d'Occupation du Sol (POS). Il s'agissait, pour la commune, de se doter d'un cadre de référence et de planification urbaine lui permettant de mieux affirmer ses préoccupations pour un développement urbain maîtrisé.

Ainsi, les principaux objectifs ayant motivé la mise en révision du POS et la prescription du PLU étaient les suivants :

- Viser le maintien du niveau démographique actuel ;
- Conforter les fonctions urbaines des centralités aulnaysiennes, en unifiant le territoire communal (atténuation des coupures de l'exRN2, de la voie ferrée), en favorisant les modes de transports alternatifs (transports en commun, deux roues, piétons), tout en limitant le transit ;
- Assurer le développement économique de la commune en participant au dynamisme économique du pôle de Roissy ;
- Maintenir l'attractivité des principaux pôles commerciaux en matière d'offre et de qualité d'équipements, notamment Parinor et le centre-ville nord et sud, en contrôlant l'équilibre général de la répartition des commerces ;
- Préserver et valoriser le patrimoine identitaire d'Aulnay-sous-Bois, en mettant à profit son histoire et sa géographie, en contrôlant ou en accompagnant l'évolution des entités urbaines remarquables (composition urbaine, perspective, bâti, architecture) des quartiers notamment pavillonnaires, en fonction de leur caractère ;
- Redonner un caractère plus urbain aux grands ensembles d'habitat pour les intégrer à la trame urbaine générale de la commune ;
- Favoriser la qualité de vie des habitants en prenant en compte les :
 - 1/ besoins et évolutions des modes de vie et en adaptant les services offerts aux habitants ;

2/ enjeux environnementaux favorisant la qualité du cadre de vie et la santé des populations.

Le PLU a été approuvé le 24 janvier 2008. Par la suite, des procédures de modifications ponctuelles ont permis la mise en œuvre de projets dans le respect des grands objectifs énoncés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

Une première procédure de modification a été approuvée par la délibération du Conseil municipal du 24 septembre 2009, avec pour principal objectif la réalisation d'ajustements techniques.

Une deuxième procédure de modification a été approuvée le 23 septembre 2010 pour répondre aux orientations du PADD suivantes : enrichir la dynamique économique et développer les capacités résidentielles pour répondre aux besoins diversifiés en logements. La modification du PLU a eu pour principaux objectifs d'adapter :

- le document d'urbanisme à deux projets de logements et de développement économique initiés par la Ville ;
- certaines dispositions réglementaires.

Une troisième procédure de modification a été approuvée le 7 juillet 2011. Cette modification a principalement visé la mise en œuvre du Programme de Rénovation Urbaine qui a nécessité certains ajustements réglementaires.

Une quatrième procédure de modification a été approuvée par délibération du Conseil municipal du 22 mars 2012 avec pour objectif de permettre la réalisation d'un nouveau collège à Aulnay-sous-Bois.

Une cinquième procédure de modification a été approuvée par délibération du conseil municipal du 17 octobre 2013 avec pour objectif de lever un emplacement réservé devenu sans objet sur le secteur Vélodrome et de rectifier les limites communales entre Aulnay et Sevran.

Une sixième procédure de modification a été approuvée par délibération du conseil municipal du 19 décembre 2013 afin de permettre une diversification et le maintien de l'activité économique et industrielle au nord de la commune (site PSA).

Une septième procédure de modification a été actée par arrêté préfectoral du 27 janvier 2014 afin de permettre la réalisation du projet de BHNS reliant la Gare du RER D de Villiers-le-Bel/Gonesse/Arnouville à la gare du RER B du Parc des Expositions de Villepinte (concernant secteur de Paris Nord 2).

2) Les évolutions récentes du contexte législatif

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 1 et 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^{er} janvier 2016, la ville a souhaité formaliser sa vision du développement urbain communal.

Le conseil municipal du 21 mai 2014 a ainsi voté la mise en révision générale de son Plan Local d'Urbanisme. La révision du Plan Local d'Urbanisme se justifie donc à plusieurs titres :

▪ **Pour adapter et compléter les documents du Plan Local d'Urbanisme 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 Code de l'Urbanisme et le contenu des PLU, tant au niveau du rapport de présentation, du PADD, des OAP que du règlement.

Les lois Grenelles 1 et 2 ont en effet considérablement renforcé la dimension environnementale et territoriale des documents d'urbanisme en leur fixant de nouveaux objectifs (articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme). Les objectifs de développement durable ont d'ailleurs été placés en préambule du code de l'urbanisme. Désormais, les PLU doivent intégrer de nouvelles obligations en matière d'environnement, d'énergie, de densification, de prise en compte de la trame verte et bleue, de lutte contre l'étalement urbain et de réchauffement climatique.

La loi Grenelle 1 a posé un principe de constitution d'une trame verte et bleue, outil d'aménagement du territoire, qui permettra de créer des continuités écologiques, d'enrayer la perte de biodiversité, notamment ordinaire. Quant à la loi Grenelle 2, dans son article 121, organise le dispositif juridique de création progressive des trames vertes et bleues sur le territoire.

La loi Grenelle 2 a modifié sensiblement le contenu des PLU en introduisant de nouveaux objectifs environnementaux. On parle de PLU « grenellisés ». Les principales nouveautés à prendre en compte dans le PLU sont rappelées ci-dessous :

1) Le rapport de présentation comporte désormais une analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et justifie les objectifs du PADD en matière de consommation d'espace. De plus, le diagnostic est renforcé et comprend un volet environnemental.

2) Le PADD fixe « des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ». Il définit également les orientations générales en matière de protection des espaces, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. De plus, il arrête les orientations générales concernant les équipements commerciaux, les communications numériques et les loisirs.

3) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) remplacent les anciennes orientations d'aménagement et sont désormais obligatoires. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

4) Au niveau du règlement, la loi Grenelle introduit 2 nouveaux articles :

- Article 15 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- Article 16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

5) En outre, le PLU doit désormais prendre en compte :

- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) et préciser les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques que sa mise en œuvre est susceptible d'entraîner ;
- Le Plan Climat Énergie Territorial, adopté par Aulnay-sous-Bois en 2013.

Dernièrement, la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (Alur) est venue modifier l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le Coefficient d'Occupation des sols (COS), ainsi que la possibilité de fixer une taille minimale de terrains constructibles dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Ainsi, les articles 5 et 14 ne peuvent plus être réglementés. Le contrôle des divisions de terrains bâtis est également supprimé.

▪ **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.

▪ **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, TCSP ou TZen potentiel sur la RD 115, ANRU 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 environnant les coupures urbaines engendrées par les infrastructures ferroviaires et routières, notamment : A3, RER B, exRN2 ;
 - **Reconsidérer les projets d'aménagements** en cours pour mieux les adapter au tissu urbain environnant, notamment la Concession d'Aménagement Mitry-Princet, le Programme de Rénovation Urbaine des Quartiers Nord, la réflexion sur le centre gare, les Zones d'activités Nord, la requalification du site PSA, et l'arrivée de la gare du Grand Paris Express ;
 - **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.

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

3) Les grandes évolutions du zonage et des règles d'urbanisme

a) Les grandes évolutions du zonage

▪ La création d'une nouvelle zone, la zone UH - secteurs de projet

Une nouvelle zone a été créée, la zone UH, relative aux secteurs de projet et qui occupe 124 ha. Cette zone correspond essentiellement à la partie ouest du site PSA. La fermeture de l'usine, qui laisse un terrain d'environ 180 ha, donne l'occasion de requalifier le site et de repenser la configuration de la partie nord de la ville avec la création d'un nouveau quartier qui sera situé à proximité de la future gare du Grand Paris Express. Sur la zone UH, l'hybridation fonctionnelle sera recherchée. Sur le site PSA, un sous-secteur UHa est délimité. Il s'agit de permettre des hauteurs plus importantes et ainsi favoriser l'émergence d'un élément marquant, visible depuis les autoroutes.

La zone UH regroupe également d'autres secteurs amenés à muter, comme les abords de la future gare du Grand Paris Express, une partie de l'exRN2 (à l'est), le centre nautique etc. Un sous-secteur UHb est d'ailleurs créé à l'emplacement de la gare du Grand Paris Express afin de permettre sa réalisation.

Ce nouveau zonage, et les règles d'urbanisme qui l'accompagnent sont donc là pour permettre la mutation de ces secteurs et favoriser l'émergence de quartier hybride ou se mélangeront logements, bureaux, commerces, établissements de formation, etc.

▪ L'évolution du zonage sur le site PSA

Le sous-secteur UIi, correspondant à l'emprise industrielle liée à l'activité du site PSA-Citroën. Le site ayant fermé, ce zonage n'a plus lieu d'être. Il est en effet nécessaire de faire évoluer le zonage et le règlement de la zone afin de permettre la restructuration du site et favoriser l'émergence d'un nouveau quartier. La partie ouest a été intégrée à la zone UH, où la diversité fonctionnelle est recherchée, alors que pour la partie est, la règle a évolué afin de favoriser la redynamisation économique.

De la même manière, la zone UIf (destination commerciale), qui occupait toute une bande le long du Boulevard André Citroën, sur le site PSA, a été réduite pour favoriser la mutation de ce secteur. La frange le long du boulevard Citroën étant désormais classée en zone UH ou UIi.

L'évolution du zonage sur la partie est doit ainsi permettre la création d'emplois à court terme, alors que la zone UH permet d'assurer une réflexion stratégique sur l'évolution du site à moyen et long terme. Ainsi, l'évolution du zonage sur le site PSA évolue pour répondre aux orientations du PADD et permettre la création d'un nouveau quartier sur le secteur.

▪ La suppression de sous-secteurs

La suppression des sous-secteurs suivants résulte de la volonté de rendre plus lisible et compréhensible la règle d'urbanisme, de disposer d'un règlement cohérent avec les caractéristiques du tissu urbain et de permettre l'évolution de certains secteurs, alors que des règles très contraignantes pouvaient les encadrer.

Le sous-secteur UAb a été intégré à la zone UD. En effet, cette zone correspond à un tissu de transition (bâti plus diversifié, plus aéré). Il s'agit de faire correspondre la règle d'urbanisme aux caractéristiques du tissu urbain, d'autant plus que dans le cas de la zone UAb, les règles spécifiques se rapprochaient des règles appliquées à la zone UD.

Le sous-secteur UDa devient UD. La définition de cette zone, en frange immédiate de la zone de centralité, ne tenait pas compte de la forme urbaine, mais une obligation de réaliser une proportion de logements aidés dans le cadre de programme d'habitat de plus de 8000 m². En effet, les plus grandes opérations sont vouées à avoir lieu au sein de la zone UA, à proximité de la gare RER d'Aulnay. De plus, aucune opération de cette ampleur n'a été réalisée en zone UD. Il ne s'agit pas de sa vocation. Néanmoins, un nouveau sous-secteur UDa apparaît, notamment aux abords de la place Abrioux, afin de permettre la réalisation de constructions avec un niveau de plus que sur le reste de la zone UD (18 mètres de hauteur maximale et 16 mètres de hauteur de façade maximale contre 15 et 13 mètres sur le reste de la zone UD).

Les sous-secteurs UGb et UGd. Au sein de la zone UG, plusieurs sous-secteurs avaient été délimités aux documents graphiques. Ces deux zones, particulièrement étendues, disposaient d'un règlement particulièrement contraignant, à la fois pour les constructions neuves et les extensions, bloquant l'évolution de ces sous-secteurs.

Le sous-secteur UIj, qui correspondait à l'extrémité ouest du projet de ZAC des Aulnes, venant buter sur le carrefour de l'Europe. En effet, c'est à cet emplacement que la gare du Grand Paris Express va s'implanter. Il était donc nécessaire d'adapter le zonage à ce projet.

▪ **L'évolution des zones de centralité (UA), de transition (UD) pour préserver le tissu pavillonnaire (UG)**

La délimitation des zones UA, UD et UG a évolué afin de faire correspondre au mieux la réalité du tissu urbain aux règles qui y sont appliquées. Il s'agissait également d'assurer une meilleure transition entre la zone de centralité plus dense (UA), organisée autour de la gare et le tissu pavillonnaire (UG), avec une zone intermédiaire permettant d'assurer cette transition (UD).

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. Il s'agit de concentrer les efforts de développement aux abords de la gare et ainsi permettre l'évolution de cette zone et de dynamiser le tissu commercial. 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. A l'inverse de la zone UA, la zone UD et la zone UG ont augmenté (+ 11,4 ha en zone UD et + 2 ha en zone UG).

Conformément au PADD, la zone centrale (UA) et la zone de transition (UD) sont mieux délimitées. En effet, cela répond aux objectifs du PADD de « renforcer les centralités existantes, d'améliorer les transitions urbaines et de préserver le tissu pavillonnaire ». La zone UG augmente ainsi, car il s'agit de concentrer le développement sur les secteurs déjà de densité intermédiaire ou plus importante, que l'on retrouve au sein des zones UA et UD redessinées. L'évolution de la zone UG correspond à la volonté « d'assurer la préservation et la mise en valeur de la zone pavillonnaire ».

- **L'inscription de règles cohérentes avec la protection des zones naturelles**

La suppression d'Espaces Boisés Classés incompatibles ou incohérents

Le parc Robert Ballanger était classé en EBC. Or, ce classement s'avère incohérent. En effet, il s'agit d'un parc urbain dont la gestion quotidienne est en contradiction avec le statut d'EBC. A ce titre, il est préférable de le classer uniquement en espace vert à protéger au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.

De plus, une anomalie avait été observé sur le PLU précédent. En effet, deux espaces étaient identifiés en EBC sans réelle justification : l'allée des Bleuets et la rue Goya, situées au nord de la commune où la protection d'un alignement en L.123-1-5 est déjà suffisante. Quant à l'espace vert situé route des petits ponts, il est désormais répertorié en espace vert accompagnant l'insertion des infrastructures routières.



L'allée des Bleuets et la rue Goya



Espace vert route des petits ponts

La mise à jour du Plan de Protection du Patrimoine

La révision du PLU a été l'occasion de mettre à jour le plan au regard des évolutions opérées depuis 2008. Les déclassements opérés concernent notamment des arbres qui n'existent plus ainsi que les arbres présentant des risques phytosanitaires ou de sécurité. Néanmoins, au regard de l'ensemble des alignements d'arbres et cœurs d'îlots qui restent protégés sur le plan de protection du patrimoine, la ville réaffirme une volonté forte de protéger l'environnement.

- **L'évolution du zonage sur le parvis du collège de Pisan**

La reconstruction du collège sur site implique une occupation totale de son périmètre. Ainsi, le zonage sur l'emprise du collège a évolué. Les parcelles Q223, Q222, Q220, Q217, actuellement classées en zone UG, font partie intégrante de l'emprise du collège (parvis), mais n'ont pas le même zonage, de même que les parcelles Q 224, Q221, Q219 et Q218 situées entre le collège et le chemin du Moulin de la ville constituant le parvis permettant d'accéder au bâtiment, sont également classées en zone UG. Ainsi, ces 8 parcelles ont été classé en US.

b) Les grandes évolutions dans l'écriture des règles d'urbanisme

▪ La suppression du COS (Article 14)

L'article 14 (Coefficient d'Occupation des Sols), qui était encore en vigueur sur certains secteurs (UC et UI) a été supprimé afin de tenir compte des évolutions législatives, et de l'entrée en vigueur de la loi ALUR. En effet, la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (Alur) est venue modifier l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) afin de favoriser les outils réglementaires prévus aux articles 6, 7, 9 et 10 (volume, implantation, hauteurs etc.). L'article 14 est désormais « non réglementé » sur l'ensemble des secteurs de la ville.

▪ Introduction à l'article 4 de la zone UG d'une disposition relative aux déchets

La zone UG correspond aux secteurs pavillonnaires de la ville, néanmoins, de petits collectifs apparaissent dans ce tissu pavillonnaire. Or, rien ne réglementait la gestion des déchets dans l'habitat collectif en zone UG. Ainsi, un nouvel article vient préciser que « *les constructions ou installations soumises à permis de construire doivent comporter des locaux de stockage de tous les déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent* ».

▪ La mise en compatibilité de l'article 12, qui encadre la gestion du stationnement, avec le PDUIF 2014

Le nouveau PDUIF a été approuvé en 2014. Celui-ci impose un certain nombre de normes et préconisations, en matière de stationnement pour les véhicules motorisés et vélos, à intégrer dans les articles 12 des PLU. Ainsi, l'article 12 du PLU a été revu pour le rendre compatible avec le PDUIF 2014 :

- Les caractéristiques des dispositifs de stationnement vélo dans les nouvelles constructions ont été précisées ;
- La surface minimale à réaliser pour les dispositifs de stationnement vélo a été précisée. La norme tient compte de la destination des constructions.
- Le PDUIF fixant un nombre maximum de places à réaliser concernant les véhicules motorisés pour la destination de bureau. Cette norme est différenciée selon que le terrain d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou partiellement, dans un rayon de 500 mètres à partir des points de desserte par des lignes de transports collectifs (TC) structurantes.
- Le PDUIF impose au PLU des normes plancher à indiquer pour les constructions à destination d'habitation et fixe un mode de calcul (taux de motorisation*1,5) permettant de déterminer la valeur plancher. Ainsi, pour le collectif, il ne peut être demandé plus que cette valeur plancher. Pour Aulnay celle-ci est à 1,095 (0,73*1,5). Il fallait ainsi introduire une norme pour la zone UG alors que du petit collectif s'y développe. Pour les constructions d'un seul, logement la norme ne change pas en UG.

- **L'introduction de deux nouveaux articles (articles 15 et 16)**

Deux nouveaux articles sont introduits afin de mettre en compatibilité le PLU avec la loi Grenelle :

- L'article 15 : qui permet d'imposer aux constructions, travaux, installations, aménagements des obligations en matière de performance énergétique et environnementale.
- L'article 16 : qui permet d'imposer des obligations aux constructions, travaux, installations, aménagements en matière de développement des communications numérique, qui est réglementé.

L'article 15 régleme l'ensemble des zones. Il s'agit de rendre le PLU compatible avec les lois Grenelle.

L'article 16 vient réglementer les zones UA, UC, UD, UG, UH et US. En effet, le développement du très haut débit est une orientation importante du PADD. De plus, la fibre optique va être déployée sur la ville, il s'agit donc d'anticiper le développement du réseau et faire en sorte que les dispositifs soient prévus dans les nouvelles constructions et les logements afin de faciliter leur raccordement futur.

- **La possibilité de réaliser des toitures-végétalisées en zone UG**

Les lois Grenelle encourage la réalisation de toitures-végétalisées. Les PLU ne peuvent ainsi pas les interdire. Ainsi, la logique des articles 10 (hauteur) et 11 (toiture) a été revue afin de rendre possible la réalisation de toitures terrasses végétalisées en zone UG.

- **Des dispositions favorisant l'isolation par l'extérieur (articles 6 et 7)**

Le règlement du PLU peut opportunément autoriser le dépassement des normes de retrait inscrites aux articles 6 et 7 relatifs aux implantations par rapport aux limites du domaine public et limites séparatives, afin de permettre les travaux d'isolation par l'extérieur. Ainsi, une disposition est introduite à la fois à l'article 6 et 7 pour les constructions existantes.

- **Augmentation des hauteurs dans le sous-secteur UAa**

La zone UA ayant été réduite afin de concentrer le développement à proximité de la gare. Les possibilités de construction ont quant à elles été augmentées sur le sous-secteur UAa situé en proximité immédiate de la gare et qui présente déjà des hauteurs plus importante (20 mètres de façade contre 17 mètres auparavant). Il s'agit d'être en cohérence avec les orientations du PADD de « favoriser un développement à proximité des transports en commun ».

- **Possibilité de changer la destination des constructions au-delà de la bande de constructibilité en zone UD et UG pour les équipements et services publics**

L'article 2 des zones UD et UG vient préciser que le changement de destination des constructions au delà de la bande de constructibilité, qui est interdit, est désormais autorisé, mais uniquement pour les équipements et services d'intérêt collectif. En effet, le diagnostic a fait apparaître un manque d'équipements de proximité dans certains secteurs, notamment les quartiers pavillonnaires. Le foncier étant rare dans les zones pavillonnaires, cela permettrait d'introduire des équipements et services publics de proximité dans ces quartiers. Il s'agit également d'une orientation du PADD qui définit de « rendre accessible à chaque aulnaysien les équipements et services publics ».

- **Modification de l'article 12 (stationnement) concernant le changement de destination des commerces de moins de 100 m² en logement**

En zone UG, il existe de nombreux commerces disséminés au sein du tissu pavillonnaire et parfois inoccupés et situés loin des espaces de centralité ou des linéaires commerciaux. Ainsi, afin de favoriser leur réappropriation, notamment par du logement, les obligations de stationnement ont été revues en cas de changement de destination d'un commerce de moins de 100 m² en logement. Cette disposition est également introduite pour la zone UD.

- **Transition entre les zones (UA, UC, UD, UH) et la zone pavillonnaire (UG)**

La logique de l'article 10, dans les secteurs UA, UC, UD et UH, a été revue afin d'améliorer la gestion des transitions lorsque ces zones sont contiguës à une zone UG.

- **Ajustements techniques apportés à l'article 4**

Des ajustements ont été apportés à l'article 4 intégrant les eaux claires, ainsi que des préconisations en matière de gestion des eaux usées et pluviales.

- **L'inscription de règles cohérentes avec la protection des zones naturelles**

Compléments apportés à l'article 9 de la zone naturelle Na

Il s'agit de rendre compatible la règle avec la vocation naturelle de la zone. La zone Na représente seulement 2,5ha et est actuellement occupée par des équipements sportifs. La disposition réglementaire (article 9) a ainsi été complétée. Il a été ajouté « *sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause, et d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations* ».

4) L'évolution de la superficie des zones

Le calcul des superficies des zones est fait de manière informatique. Il prend en compte l'ensemble des espaces, publics ou privés. La comparaison entre l'ancien zonage et le zonage du PLU révisé est ainsi simplifiée.

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

Le PLU confirme 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 (36,08%) du territoire communal.

Les zones dédiées aux activités économiques occupent également encore de larges surfaces (25,2 % du territoire), témoignant du rôle d'Aulnay-sous-Bois dans la structure économique et de l'emploi du département de Seine-Saint-Denis, et cela malgré le fait que la zone a été réduite. En effet, le zonage sur le site PSA a évolué afin de permettre la création d'un nouveau quartier qui favorise l'hybridation fonctionnelle, tout comme aux abords immédiats de la future gare du Grand Paris Express. Ainsi 89,8 hectares sont sortis de la zone UI, donnant en partie lieu à un nouveau zonage (UH).

La zone regroupant les sites d'équipements collectifs occupe près de 73,2 ha (4,47%) du territoire communal, ce qui traduit l'importante offre en équipements au service de la population.

Enfin, les espaces naturels (zone N : 158,8 ha - 9,8 %), ainsi que les espaces à dominantes plantées dédiées aux sports, loisirs et à la promenade (zone UV : 50,5 ha - 3,1 %), occupent au total environ 13 % du territoire communal. Cette proportion renforce la qualité du cadre de vie par la présence de vastes espaces naturels, ainsi que d'espaces plantés de proximité.

▪ Tableau des surfaces par zones

Zones	Sous-secteurs	Révision 2015		Janvier 2014		Évolution en ha
		Surfaces en ha	Part du territoire communal en %	Surfaces en ha	Part du territoire communal en %	
UA		25,2	1,55	29,1	1,79	- 3,9
<i>dont</i>	UAa	3,6		2,8		
	UAb	0		1,7		
UC		145,6	8,98	159,4	9,83	- 13,8
<i>dont</i>	UCa	9,5		9,5		
	UCb	89,2		89,2		
	UCc	0,6		0,6		
UD		78,4	4,83	67	4,13	+ 11,4
<i>dont</i>	UDa	3,27		30,2		
UG		585,5	36,08	583,3	35,96	+ 2
<i>dont</i>	UGa	27,3		27,3		
	UGb	0		13,4		
	UGc	9,9		9,9		
	UGd	0		5,5		
	UGe	13,8		13,8		
UH		124	7,64	0	0	+ 124
<i>dont</i>	UH a	7,4		0		
	UH b	4,1		0		
UI		368,5	22,71	458,3	28,25	- 89,8
<i>dont</i>	UI a	15,8		15,8		
	UI b	127,9		127,9		
	UI c	5,2		5,2		
	UI d	82,6		79,4		
	UI e	12		12		
	UI f	32,2		71,7		
	UI h	8,8		9,5		
	UI i	84		134,3		
	UI j	0		3,4		
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
<i>dont</i>	Na	2,6		2,6		
A		12,7	0,78	12,7	0,78	0
Total		1622,2 ha		1622,2 ha		

La zone de centralité, UA, a légèrement diminué et atteint désormais 1,55% de la surface communale. A l'inverse, la zone UD a légèrement augmenté (+11,4 ha). Ces évolutions permettent de tenir compte de la réalité du tissu urbain. En effet, les zones UA et UD comportaient encore une part de logements pavillonnaires, qui ont pu être sorti de ces zones, pour préserver ce tissu urbain, et afin recentrer les objectifs de développement sur un centre bien identifié autour de la gare. De plus, la zone UD doit permettre d'assurer une transition avec la zone UG.

La zone UC a été légèrement réduite. En effet, une partie de l'exRN 2, à l'est, est passée en zone UH, secteurs de projet, afin de permettre la mutation de ce secteur aux nombreux délaissés, conformément à l'OAP « Requalification du secteur exRN 2 Est – Vélodrome ».

La zone UG a été sensiblement augmentée (+2 ha) pour atteindre désormais 36,08% de la superficie communale. Cela s'explique par le redécoupage des zones de centralités, desquelles ont été sortis les secteurs encore pavillonnaires, et donc réintégrés en zone UG.

La zone US spécifique aux grands équipements publics ou d'intérêt collectif (sur des parcelles de plus de 1500 m²) a été légèrement réduite. Le Centre Technique Municipal est notamment passé en zone UH afin de rendre possible la mutation de ce site. Néanmoins, une zone US est créée à proximité du quartier Balagny afin de permettre la réalisation d'un pôle de services.

La zone UV diminue très légèrement. En effet, une partie du terrain de la « Plaine », à proximité du quartier Balagny, est passée en zone UI d afin d'y favoriser le développement économique et de permettre la réalisation d'une nouvelle offre d'immobiliers d'entreprises nécessaire au maintien de l'attractivité économique du territoire.

Les zones d'activités représentent près de 368,5 hectares, soit 22,71 % du territoire communal, contre 458,3 hectares auparavant. En effet, afin de permettre la requalification du site PSA et de prendre en considération la future gare du Grand Paris Express, le zonage a évolué. Ainsi, plusieurs secteurs sont sortis de la zone UI pour devenir UH, où l'hybridation fonctionnelle sera recherchée. Il s'agit des secteurs de projet amenés à se développer.

Les zones A et N n'ont pas évolué. Ces dernières incluent les patrimoines existants (en particulier les parcs Ballanger et Sausset) et les abords du canal de l'Ourcq.

7^{ème} PARTIE : L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE : ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES ET MESURES ASSOCIÉES

1) Introduction

Aulnay-sous-Bois est une ville entièrement urbanisée à l'exception des deux grands parcs (Sausset et Robert Ballanger) et de la Zone Agricole située au nord de la commune. Le PLU ne conduira pas à des changements majeurs de l'usage de ces espaces, ni au lancement de projet à fort impact environnemental. En effet, le PLU ne prévoit pas d'urbaniser ces zones et œuvre, au contraire, à leur préservation.

Les objectifs en terme d'habitat, portés par les documents supra-communaux, telle que la TOL (Territorialisation de l'Offre de Logements) du Grand Paris et repris dans le CDT Est-Seine-Saint-Denis, seront à atteindre par le biais du renouvellement urbain, de la reconstruction de la ville sur elle même et par le développement de certaines zones au périmètre délimité comme le site PSA ou les abords des gares ferroviaires. La commune poursuit également le réaménagement des axes routiers structurants en boulevards urbains. Il s'agit des « *secteurs de développement préférentiels* », comme il est défini par le PADD.

Le renouvellement du parc de logements par le dispositif ANRU II, ainsi que la création d'un nouveau quartier sur le site PSA, doivent permettre de proposer un meilleur confort, une meilleure qualité de vie et une meilleure gestion des énergies, pour tous les aulnaysiens. Ces évolutions, observables à l'échelle de la commune, permettront d'améliorer la qualité environnementale de l'offre en logement tout en proposant une offre plus diversifiée et plus adaptée à la demande des habitants. En effet, le parc de logements doit notamment faire face à une dynamique de vieillissement de la population, de desserrement des ménages et de précarité énergétique.

L'ambition de développement de la ville se base sur l'émergence de grands projets urbains sur le territoire, comme l'aménagement de la gare du Grand Paris Express, à proximité du rond-point de l'Europe, ou encore le renouvellement urbain du site PSA, au nord de la commune.

Il faut souligner qu'à l'échelle de la région Île-de-France, le développement d'une offre de logements en première couronne, et à proximité des infrastructures de transports en commun, doit contribuer à l'effort nécessaire de maîtrise des consommations d'espaces naturels et agricoles. C'est un objectif majeur porté par le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF 2013).

Ces grands projets permettent également au PLU de s'inscrire dans une dynamique de requalification économique de la ville en proposant d'agir sur plusieurs fronts, permettant notamment d'envisager une meilleure qualité de l'environnement à Aulnay : la requalification et redynamisation des Zones d'Activités Économiques, la redynamisation des commerces de proximité, l'amélioration et l'adaptation du réseau de transport en commun aux grands projets urbains, la promotion des espaces de loisirs et l'aménagement d'un Chemin des Parcs et de l'Arc Paysager à l'échelle départementale.

Dans cette logique, le PADD met en avant plusieurs orientations visant expressément à une meilleure prise en compte de l'environnement dans le projet de ville, notamment : la valorisation de la biodiversité, la préservation des patrimoines et notamment naturels, la réduction des nuisances, des risques et de la pollution atmosphérique, contribuant ainsi à une amélioration du cadre de vie aulnaysien. La commune est également attentive à la gestion de ses déchets et à la maîtrise de sa consommation en eau et en énergie.

Lors de l'élaboration ou la révision d'un document de planification, et avant son adoption ou sa soumission au processus législatif, l'autorité compétente doit réaliser une évaluation environnementale répertoriant les effets de ce document sur le territoire. Elle doit également rédiger, après consultation des autorités responsables en matière d'environnement, un rapport détaillé, contenant les éléments suivants :

- Le contenu du plan et ses principaux objectifs ;
- Les caractéristiques environnementales du territoire concerné ;
- Les incidences envisageables suite à la mise en œuvre du document ;
- Les mesures permettant d'éviter, de réduire ou de compenser les éventuelles incidences négatives du document sur l'environnement ;
- Les mesures envisagées pour le suivi des incidences, positives et négatives, du document sur l'environnement.

L'évaluation environnementale, ci-après, présente donc, pour chaque thème envisagé :

- a) Un rappel de la réglementation et des objectifs, ainsi que des enjeux portés par les documents supra-communaux auxquels le PLU doit se conformer ;
- b) Un rappel des objectifs et enjeux identifiés dans le PLU ;
- c) Les incidences et mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives ainsi que pour encourager les incidences positives ;
- d) La proposition d'indicateurs de suivi propres au thème considéré.

Remarque : la présence du site Natura 2000 conduit à considérer le parc du Sausset comme un élément majeur de l'environnement sur le territoire aulnaysien. Celui-ci fera donc l'objet d'une partie indépendante, faisant office, au titre de l'article R 123-2-1 du code de l'Urbanisme, d'un dossier Natura 2000.

Article R 123-2-1 du code de l'Urbanisme

« Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation (...) expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ».

2) Évaluation environnementale : le contexte et la démarche

a) Contexte juridique et contenu de l'évaluation

Le contexte législatif et réglementaire attribuent aux Plans Locaux d'Urbanisme la fonction d'outil essentiel en matière de prise en compte de l'environnement dans les politiques d'aménagement du territoire.

La loi de protection de la nature du 10 juillet 1976 introduit pour la première fois en France la notion d'évaluation environnementale, même si celle-ci n'est pas nommée comme telle. Ainsi, les décrets d'application de cette loi précisent que le rapport de présentation des documents d'urbanisme doit comporter une analyse de l'état initial de l'environnement et apprécier la mesure dans laquelle le schéma ou le plan prennent en compte le souci de sa préservation. Depuis les années 70, la législation a évolué, principalement *via* la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, *via* la directive européenne de juin 2001, relative à l'Évaluation des Incidences de certains Plans et Programmes sur l'Environnement (directive EIPPE), et enfin, en 2010, *via* les lois Grenelle.

Ainsi, la loi SRU modifie les modalités de la planification locale en créant les SCOT et les PLU. Elle précise que l'environnement est une composante à intégrer aux projets d'aménagements portés par de tels documents. Elle pose également les principes du suivi environnemental, en prévoyant d'intégrer aux rapports de présentation de ces documents une partie sur l'état initial de l'environnement, une évaluation des incidences des orientations sur l'environnement et une analyse de la prise en compte de la préservation environnementale dans le document de planification.

La directive EIPPE et les décrets d'application qui en découlent viennent renforcer la loi SRU en ce qui concerne la démarche d'évaluation environnementale dans les documents d'urbanisme. La directive EIPPE précise en effet la nature du contenu de l'évaluation et la nécessité de consulter une autorité environnementale dans certains cas et intègre l'évaluation environnementale au rapport de présentation des documents d'urbanisme. Les PLU soumis à cette évaluation sont notamment ceux qui proposent des projets pouvant avoir des effets notables et un risque d'incidence sur un site Natura 2000, ce qui est le cas pour la commune d'Aulnay-sous-Bois, avec la présence du parc du Sausset, désigné Zone de Protection Spéciale (ZPS) et appartenant au réseau Natura 2000 au titre de la directive « Oiseaux ».

La loi Grenelle vient étayer la directive EIPPE en élargissant le champ des PLU concernés par la consultation d'une autorité environnementale. De manière plus large, elle inclut divers éléments comme objectifs explicites à prendre en compte lors de l'élaboration des documents d'urbanisme : lutte contre le changement climatique, contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, préservation de la biodiversité, ou encore préservation des continuités écologiques.

L'évaluation environnementale à laquelle est soumis le PLU d'Aulnay-sous-Bois a donc plusieurs objectifs, que l'on retrouve dans les articles L121-1, L121-10 et R123-2-1 du code de l'Urbanisme, cités ci-après. Ainsi, l'évaluation environnementale doit s'assurer que les choix effectués et les orientations proposées dans le PLU sont cohérents avec les enjeux environnementaux auxquels est soumis le territoire. Ceci passe dans un premier temps par l'évaluation des impacts de ces orientations afin de proposer des mesures de réduction, de suppression ou de compensation de ces impacts s'ils sont négatifs. Dans un second temps, elle doit également proposer des méthodes et des indicateurs de suivi afin d'évaluer *a posteriori* les effets du PLU sur l'environnement.

Article L121-1 du code de l'Urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme (...) déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

d) Les besoins en matière de mobilité (...).

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Article L121-10 du code de l'Urbanisme

II. — Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue au premier alinéa du I (...) les plans locaux d'urbanisme (...) susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, précitée, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés (...).

Article R 123-2-1 du code de l'Urbanisme

Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation (...):

3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. (...);

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-12-2. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée (...).

b) Méthode d'évaluation

Lors de la réalisation d'un document d'urbanisme, et avant sa soumission au processus législatif, l'autorité compétente est tenue de réaliser une évaluation environnementale. Celle-ci permet de s'assurer que les orientations et objectifs portés par le PLU n'entrent pas en contradiction avec les enjeux environnementaux du territoire communal. L'évaluation environnementale doit donc identifier et évaluer les possibles incidences du PLU sur les enjeux environnementaux et proposer, dans le cas d'incidences négatives, des mesures visant à les éviter, les réduire ou les compenser.

L'évaluation environnementale a également ici pour rôle, conformément à l'article L414-4 du code de l'environnement, de prendre en compte les aménagements, travaux ou ouvrages pouvant avoir un impact sur le site Natura 2000 de la Seine-Saint-Denis (Parc du Sausset), classé Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la directive « Oiseaux ». L'évaluation porte donc sur les enjeux de ce site, mais également sur les autres enjeux environnementaux propres à la commune.

Les enjeux environnementaux du territoire sont analysés dans le rapport de présentation, qui intègre un état des lieux actualisé du territoire. L'état initial de l'environnement reprend en effet tous les thèmes relatifs au territoire et met en avant ses particularités, ses atouts et ses points sensibles : milieux naturels et biodiversité, climat, risques, nuisances, qualité de l'air, énergie, eau et déchets.

L'analyse de l'incidence du PLU a été portée au regard des enjeux définis en conclusion du diagnostic. Ainsi, l'identification des incidences prévisibles du PLU sur l'environnement a été effectuée en croisant systématiquement les enjeux identifiés précédemment avec les orientations du PADD et les mesures réglementaires associées, ainsi qu'avec le plan de zonage. Ceci permet d'évaluer pour chaque thème, si le PLU respecte les prescriptions des documents supra-communaux et quelles conséquences il peut avoir sur les enjeux de préservation de l'environnement. Ces incidences font ensuite l'objet d'une analyse afin de déterminer dans quelle mesure elles peuvent être évitées, réduites ou compensées si elles sont négatives, ou bien dans quelle mesure elles peuvent être valorisées si elles sont positives.

Dans la 1^{ère} et 2^{ème} partie du présent document, *Explication des choix retenus*, relatives au respect des objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme (1^{ère} Partie), ainsi que l'articulation du Plan Local d'Urbanisme avec les documents supra-communaux (2^{ème} Partie), il a déjà été fait état d'un certains nombres d'orientations et de dispositions réglementaires prises par le PLU en matière d'environnement et qui peuvent être complémentaires à l'évaluation environnementale présentée ici.

c) Objectifs généraux de l'État concernant les documents de planification

Les dernières évolutions de la législation place le PLU au cœur de la démarche environnementale à l'échelle locale. En effet, l'adoption de la loi SRU du 13 décembre 2000 a instauré la notion d'équilibre entre :

- l'aménagement et la protection de l'environnement ;
- l'objectif de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat ;
- l'objectif de gestion économe et équilibrée de l'espace.

Ces trois éléments ont par ailleurs été renforcés par les lois Grenelle 1 et 2 qui ont modifié les codes de l'environnement et de l'urbanisme, afin d'inciter à la prise en compte de la lutte contre le changement climatique et la protection de la diversité à un niveau local, *via* le PLU notamment.

Ces trois législations (Loi SRU, lois Grenelle 1 et 2), mettent en avant plusieurs priorités à prendre en compte et à adapter globalement lors de la production de documents de planification. Ils permettent la prise en compte de l'environnement d'une manière transversale lors d'une révision du PLU. Ces objectifs sont en outre repris par les divers documents d'urbanisme qui s'imposent au PLU, ainsi que par ceux que le PLU doit prendre en compte :

- Adaptation au changement climatique par la limitation de la production de gaz à effet de serre et la diminution des obligations de déplacement ;
- Maîtrise de l'énergie (utilisation et production), par l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments et la promotion d'un tissu urbain plus compact ;
- L'enrayement de la consommation des espaces naturels et agricoles, en luttant notamment contre l'étalement urbain et en promouvant d'une part une gestion économe de l'espace, d'autre part la reconstruction de la ville sur elle-même ;
- L'enrayement de la perte de biodiversité en œuvrant à la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques *via* le dispositif de trame verte et bleue ;
- Le développement des communications numériques.

3) Évolution de l'environnement sans mise en œuvre du PLU révisé

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 PLU révisé 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'accroître 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 plus 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 réglementaires 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 (absorption 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 seront pas favorisé, ce qui pourrait avoir comme conséquence de porter atteinte au tissu pavillonnaire aulnaysien, d'entraîner une augmentation des déplacements, ainsi qu'une augmentation des surfaces imperméabilisées, alors que le t PLU révisé identifie justement des secteur de développement préférentiels.

Dans les secteurs en mutation l'équilibre entre espaces verts et urbanisés ne sera pas assuré. 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, la création d'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 ;
- Augmentation du nombre de déchets ;
- Augmentation des surfaces imperméabilisée et donc du risque d'inondation ;
- Augmentation de la consommation d'eau.

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

4) Milieux naturels et biodiversité

a) Articulation avec les autres documents réglementaires et de planification

Depuis le sommet de la terre de 1992, qui a permis l'élaboration de stratégies pour la biodiversité au niveau international, la lutte contre l'érosion de la biodiversité fait l'objet de plusieurs traités et conventions entre États. Les engagements portés par ce sommet de la Terre ont été ensuite adoptés dans les réglementations communautaires et nationales. Aujourd'hui, au niveau européen, la protection de la biodiversité passe principalement par les directives « Oiseaux » et « Habitat » et par le réseau Natura 2000 issu de ces directives. Aulnay-sous-Bois est concernée par cette législation : le parc du Sausset fait parti du multi-site Seine-Saint-Denis, déclaré zone Natura 2000 au titre de la directive « Oiseaux » en 2006.

En France les lois Grenelle de 2004 ont permis d'intégrer la protection de la biodiversité et des milieux naturels aux codes de l'urbanisme et de l'environnement.

Le Schéma Directeur d'Île-de-France (SDRIF), approuvé en 2013, émet plusieurs recommandations en matière de protection des milieux naturels, des espaces verts et de la biodiversité :

- Préserver les espaces naturels, les bois et les espaces verts ;
- Pérenniser la vocation des espaces ouverts au public existant ;
- Valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense ;
- Optimiser l'ensemble des fonctions ou des services rendus par ces espaces ;
- Conserver, zoner et intégrer les espaces verts et de loisirs non cartographiés aux politiques d'aménagement ;
- Réserver des emprises foncières dans les zones carencées en espaces verts ;
- Maintenir les continuités paysagères et écologiques existantes ;
- Créer de nouvelles continuités dans les zones carencées ;
- Valoriser le caractère multifonctionnel de ces continuités, surtout en milieu dense.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), adopté par la région en 2013, a pour principal objectif la valorisation des continuités écologiques sur le territoire par le maintien, le rétablissement et l'amélioration de leurs fonctionnalités, voir par la création de nouvelles fonctionnalités. Le SRCE est donc l'application régionale de la trame verte et bleue. Pour Aulnay-sous-Bois, la préservation des continuités écologiques passe par plusieurs éléments :

- La préservation du réservoir de biodiversité que constitue le parc du Sausset, Zone Natura 2000 et Zone de Protection Spéciale (ZPS) ;
- La préservation des milieux humides (parc du Sausset, bassin de rétention du site PSA, carrefour entre la RD 40 et l'exRN370) ;

- La valorisation du parc Robert Ballanger, reconnu pour son intérêt écologique ;
- La valorisation des liaisons écologiques qui sillonnent le territoire : le long de la RD 40 ; depuis la RD 40 vers le parc de la Courneuve, Tremblay, Sevrans et Bondy ; depuis le parc du Sausset vers Sevrans ; entre le parc du Sausset et Gonesse ;
- Le renforcement de la fonction de corridor alluvial du canal de l'Ourcq ;
- La possible réouverture d'anciens rus aulnaysiens : Sausset et Morée.

Au niveau supra-communal, et dans le cadre du projet du Gand Paris, Aulnay-sous-Bois fait parti des communes concernées par un Contrat de Développement Territorial (CDT), en l'occurrence le CDT Est-Seine-Saint-Denis. Celui-ci met en avant deux principaux enjeux environnementaux pour le territoire :

- Poursuivre les efforts concernant la valorisation des espaces naturels ;
- Restaurer les continuités écologiques, et la création d'un Arc Paysager.

Le CDT prévoit la création d'un « Arc Paysager », véritable « chemin des parcs ». Il s'agit de créer un chemin partagé cycles et piétons entre les grands pôles verts de la Seine-Saint-Denis, notamment ceux appartenant au réseau et sites Natura 2000. A propos de ce chemin des parcs, l'évaluation environnementale du CDT précise : *« Bien que la mise en réseau des parcs et la création de l'Arc Paysager ont pour ambition première d'améliorer et conforter les continuités écologiques, la mise en œuvre des aménagements prévus (pistes cyclables, création de nouvelles entrées, mise en place d'installations sportives, etc.) constitue une pression sur les milieux traversés.*

En phase travaux, il existe un risque de dégradation et de destruction des habitats et, ainsi indirectement, d'effets négatifs sur les espèces (...).

En phase de fonctionnement, l'attractivité du lieu et l'augmentation de la fréquentation pourront rendre certains milieux moins attractifs pour les espèces et notamment l'avifaune. Celle-ci est particulièrement sensible aux nuisances acoustiques produites par un itinéraire de promenade (voix humaines, cris d'enfants), mais aussi à la vision des silhouettes des usagers.

Afin de limiter les effets négatifs de ce projet, le CDT préconise plusieurs orientations à prendre en compte :

- Utiliser les secteurs de parc les moins sensibles, ainsi que les voies déjà présentes lors de la conception des cheminements ;
- Privilégier les installations légères, utilisées de manière à ce qu'elles ne constituent pas un obstacle à la préservation des zones à enjeux écologiques forts ;
- Limiter le risque de pollution et de nuisances pendant les travaux ;
- Prévoir la mise en place d'aménagements favorables aux espèces et la mise en œuvre d'actions de sensibilisation du public.

La protection du patrimoine naturel et de la biodiversité passe également par plusieurs outils de connaissance, de protection et de réglementation, retranscrits dans les codes de l'environnement et de l'urbanisme :

Article L121-1 du code de l'urbanisme

« Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent créer les conditions permettant d'assurer une utilisation économe des espaces naturels ».

Site Natura 2000

Le parc du Sausset, situé à Aulnay-sous-Bois, fait partie du multi-site Seine-Saint-Denis du réseau Natura 2000 et est classé depuis 2006 au titre de la directive « Oiseaux » de 1979.

Selon l'article L414-4 du code de l'environnement, l'évaluation environnementale du site Natura 2000 nécessite d'être traitée dans un dossier indépendant afin d'évaluer si le PLU prévoit des changements significatifs pour la zone concernée et si ces changements entrent en contradiction avec les objectifs de préservation du site. Le parc du Sausset sera donc traité ci-après de manière indépendante, en raison des enjeux spécifiques propres à cette partie du territoire.

Trame verte et bleue

La trame verte et bleue, telle que définie à l'article L371-1 du code de l'environnement, est composée de continuités écologiques et de réserves de biodiversités permettant de contribuer à la préservation de la biodiversité. La trame verte et bleue est constituée d'une composante verte qui concerne les milieux naturels ou semi-naturels terrestres et d'une composante bleue, qui correspond aux milieux aquatiques et humides (comprenant entre autres les marais, les fleuves, les rivières, etc.).

b) Enjeux et objectifs portés par le PLU

▪ Rappel des enjeux identifiés dans le PLU

La commune d'Aulnay-sous-Bois présente sur son territoire un patrimoine écologique fort avec notamment la présence d'une partie du parc du Sausset (classé zone Natura 2000), du parc Robert Ballanger, de nombreux parcs et jardins ouverts au public et enfin d'une surface importante de jardins privés, formant des cœurs d'îlots verts bien préservés, notamment au sein des zones pavillonnaires. Outre le parc du Sausset, le territoire aulnaysien est émaillé d'espaces à enjeux de protection : parc Robert Ballanger, berges du canal de l'Ourcq, cœurs d'îlots verts, etc. La commune s'inscrit en outre dans un réseau plus large de parcs et de réserves de biodiversités *via* le projet d'Arc Paysager et l'appartenance du parc du Sausset au réseau Natura 2000.

Le diagnostic du PLU préconise de « *préserver la biodiversité et la place de la nature en ville par une incitation à de nouvelles pratiques et une gestion plus naturelle des espaces verts* ». Cette préconisation est étayée par les différents constats du PADD qui portent notamment sur :

- *l'importance des espaces verts de toutes tailles, publics et privés et leur conservation et valorisation nécessaire (parcs publics, jardins privés, alignements d'arbres...)* ;
- *la nécessité de mettre en réseau les espaces verts à enjeux du territoire et de réduire les coupures urbaines dues notamment aux infrastructures de transport ;*
- *l'importance du patrimoine paysager et écologique de la commune.*

- **Orientations portées par le PADD**

Ces constats et enjeux sont repris par plusieurs orientations du PADD :

- *Préserver et mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine et du paysage aulnaysien :*
 - *Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager*
 - *Préserver les vues depuis les grands parcs du nord de la ville ;*
 - *Mettre en valeur le périmètre de l'ancienne forêt de Bondy ;*
 - *Mettre en valeur le canal de l'Ourcq ;*
 - *Protéger les cœurs d'îlots verts présents sur l'ensemble de la ville ;*
 - *Mettre en valeur le tracé des anciens rus et retrouver la présence de l'eau dans la commune, car celle-ci est présente partout sur le territoire, mais non visible ;*
 - *Préserver les alignements d'arbres remarquables tout en permettant leur renouvellement lorsque cela s'avère nécessaire ;*
 - *Préserver les petits passages et les sentes ;*
 - *Préserver les jardins.*
- *Mettre en réseau les espaces verts et améliorer la qualité des espaces publics pour donner du sens au territoire :*
 - *Désenclaver les espaces verts :*
 - *En ouvrant les parcs sur la ville ;*
 - *En assurant des liaisons entre les espaces verts.*
 - *Conforter la trame verte et bleue en s'inscrivant dans le territoire métropolitain par le biais de grandes liaisons structurantes afin de permettre la préservation de la biodiversité et des corridors écologiques.*
- *Favoriser un développement urbain respectueux de l'environnement :*
 - *Créer une charte pour les nouvelles constructions ;*
 - *Un développement urbain concentré sur les Zones Urbaines qui ne nécessitera aucune consommation d'espaces naturels*
 - *Conserver l'équilibre entre espaces verts et espaces urbains*

Les éléments graphiques du PADD proposent, pour l'axe « *Aulnay, mieux vivre au quotidien* », l'identification des cœurs d'îlots et des grands espaces verts et naturels à préserver, ainsi que les liaisons à créer entre les différents éléments naturels, ce qui permet de conforter la trame verte et bleue sur le territoire et de participer à la préservation de la biodiversité.

▪ Dispositions réglementaires

Ces enjeux, objectifs et orientations pour le développement de la commune se traduisent de différentes manières dans le règlement du PLU.

Les parcs du Sausset et Robert Ballanger, situés au nord de la ville, sont confortés dans leur rôle de poumon vert et de réserve de biodiversité puisque le zonage, en Zone Naturelle (N), est reconduit. Au total, la Zone Naturelle représente 159 ha, soit environ 10% du territoire communal. L'espace agricole du nord de la commune, appartenant au triangle de Gonesse, est préservé par le maintien de la Zone Agricole (A). La Zone Urbaine Verte (UV) permet également de protéger les espaces verts en milieu urbain et représente 50,5 ha.

Le PLU prévoit cependant l'ouverture d'une voie traversant le parc Robert Ballanger, afin de relier le site PSA au reste de la commune. Ce projet permet de respecter les ambitions de développement de la ville, ainsi que le désenclavement de certains quartiers. Cette perte, qui est fixée au PADD à 0,54 ha, sera restituée (à proximité) en continuité des EBC déjà existants sur le stade de la Rose des Vents et largement retrouvée sur le site PSA, où il est prévu la création d'un parc linéaire, et où des exigences en matière de réalisation d'espaces verts sont prévues pour ce nouveau quartier à créer.

Pour toutes les zones urbaines, la ville affirme son ambition de préserver les espaces verts et la biodiversité en reconduisant la protection de certains espaces verts par un zonage en Espace Boisé Classé (EBC), soumis aux articles L 130-1 à L 130-6 et R 130-1 du Code de l'Urbanisme, ou par l'identification d'espaces verts à protéger, au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Les EBC sont repris dans le Plan de Protection du Patrimoine (PPP) qui régit et identifie les zones à protéger et se trouve en annexe du règlement. Les espaces verts à protéger concernent les cœurs d'îlots verts ou encore la végétation des jardins attenants à l'habitat. Les arbres remarquables, sur domaines privés et publics, sont protégés au titre de l'article L130-1 ou de l'article 123-1-5 du code de l'urbanisme, tout comme les alignements d'arbres et également identifiés au Plan de Protection du Patrimoine.

Outre la protection de l'existant, le PLU permet de maintenir des espaces plantés sur le territoire en mettant en place une obligation de planter (article 13) qui varie en fonction de la zone considérée : 20% du terrain en UA et UH, 40% en zone UC, UD et UG, et avec des surfaces devant être non imperméabilisées, c'est-à-dire laissées en pleine terre.

De plus, de par son urbanisation ancienne, Aulnay-sous-Bois connaît des mutations, déjà engagées, ou à venir, sur des espaces dévolus à l'habitat comme à l'activité : le site PSA, les abords de la future gare du Grand Paris Express, la RD 115 avec la mise en service d'un TCSP ou TZen potentiel en site propre, le centre gare et l'exRN2 avec ses nombreux délaissés. C'est au sein de ces espaces en devenir, amenés à muter, que se posent également les questions de l'équilibre et de la place à laisser aux espaces libres, paysagers ou espaces verts. Les orientations d'aménagement définies par le PADD (*« favoriser un développement urbain respectueux de l'environnement, assurer un renouvellement exemplaire des secteurs en mutation »*) et certaines dispositions du règlement vont ainsi dans ce sens. C'est le cas de l'article 13 qui permet de garantir un maintien d'espaces verts de pleine terre afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

L'article 13 régit également l'obligation de planter pour les aires de stationnement. Il oblige à planter un arbre pour quatre emplacements prévus, ainsi que l'aménagement d'écrans boisés ou de haies en périphérie des parcs de stationnement de plus de 500 m². De plus, dans le cas de places de stationnement relevant d'installations de service public ou d'intérêt collectif, la moitié des places de stationnement doit être revêtue de dalles perméables (type ever-green ou similaire).

Enfin, le PLU classe le site PSA en zone UH et prévoit d'y créer un quartier d'hybridation fonctionnelle. Aussi, le site doit accueillir un parc linéaire dans la continuité du parc du Sausset et prévoit une présence végétale dans les quartiers multifonctionnels. La zone humide, située dans l'angle sud-ouest, pourra être réaménagée et servir de récepteur pour les eaux pluviales qui pourront être acheminées par le biais du parc linéaire.

La définition de secteurs de développement préférentiels contribue sur Aulnay à préserver les cœurs d'îlots verts et les jardins du tissu pavillonnaire, mais également les zones naturelles. De plus, ce choix a également un impact à l'échelle régionale, Aulnay contribuant ainsi à l'effort nécessaire de maîtrise des consommations d'espaces naturels, forestiers et agricoles de la région en limitant les besoins de constructions au sein de ces espaces, ce qui constitue d'ailleurs une réponse à un des objectifs majeurs du SDRIF 2013. Aulnay-sous-Bois s'inscrit donc dans la poursuite du développement de la ville sur la ville, ce qui permet de limiter les impacts sur le milieu naturel, les espaces verts et la biodiversité.

c) Incidences et mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser, les éventuelles incidences négatives, encourager les incidences positives

Un projet globalement positif pour les milieux naturels et la biodiversité

La commune étant déjà très largement urbanisée, le PLU ne conduit pas à ouvrir à l'urbanisation des surfaces d'espaces naturels ou agricoles. En effet, il faut principalement souligner que le développement se fera sur des « secteurs préférentiels » : centralités existantes, abords des transports en commun et des axes structurants afin de réduire l'impact du développement communal. De plus, les constructions se feront par renouvellement urbain et des mesures réglementaires sont prévues pour maintenir des espaces verts.

Dans son ensemble, le projet de ville défini au travers du PADD devrait globalement contribuer à une amélioration de la qualité des espaces publics et atténuer fortement les coupures urbaines qui font actuellement obstacle aux continuités paysagères et écologiques.

De plus, le maintien des espaces verts et espaces de nature, les protections du patrimoine végétal et les projets visant à le renforcer, doivent permettre de constituer sur le territoire communal une trame végétale contribuant à la qualité paysagère et avant tout à la préservation de la biodiversité. En effet, la mise en œuvre des grandes liaisons vertes structurantes définies au PADD permettra de bénéficier d'une végétalisation existante permettant de réaliser une infrastructure verte et conforter le réseau de corridors écologiques et de trames vertes. Il s'agit notamment du chemin des parcs, au nord de la commune, qui à l'échelle départementale joint l'ensemble des grands pôles verts, la liaison verte de l'Arc Paysager et la liaison structurante le long du canal de l'Ourcq.

Néanmoins, une Orientation d'Aménagement et de Programmation pourrait avoir des incidences plus ou moins négatives sur les milieux naturels et la biodiversité, notamment du fait de sa proximité avec le parc du Sausset, classé Natura 2000, l'OAP « *Création d'un nouveau quartier sur le site PSA* ». En effet, à terme, de nouvelles activités et des logements seront réalisés sur ce quartier.

Hormis la fréquentation du Parc du Sausset qui pourrait être amenée à évoluer, l'impact de la mutation de ce site sera limité. En effet, les flux, déjà important sur la RD 401 n'augmenteront pas outre mesure puisqu'une partie des nouveaux flux sera captée par la gare

du Grand Paris Express qui va s'implanter à l'ouest de la RN 2, limitant ainsi les déplacements automobile, et donc les nuisances sonores, d'autant plus que les liaisons douces seront favorisées depuis le site PSA vers la future gare du Grand Paris Express, à travers le parc Ballanger.

De plus, le site PSA va accorder une nouvelle place aux espaces verts, alors que le site est aujourd'hui très minéral. En effet, outre le fait que le règlement prévoit un pourcentage minimum d'espaces verts de pleine terre à réaliser (20%), l'OAP sur ce secteur prévoit la création d'un parc linéaire et la création de liaisons paysagères et écologiques avec les parcs du Sausset et Robert Ballanger. Les constructions devront donc être compatible avec.

Un dernier impact peut se trouver dans l'inscription d'un principe de liaison douce traversant le parc Robert Ballanger afin de connecter le site PSA ou va se développer un nouveau quartier au reste de la ville. Ainsi, la liaison reconnue dans le SRCE pour son intérêt écologique en contexte urbain, dans l'axe longitudinal du parc Robert Ballanger, serait interceptée par cette nouvelle liaison. Néanmoins, s'agissant d'une liaison douce, elle ne constituera pas une coupure dans cette continuité verte et écologique. La ville veillera au traitement paysager de cette future liaison ainsi qu'au maintien d'un corridor écologique.

L'évolution du zonage fait également apparaître un secteur UH (secteur de mutation) face au parc du Sausset, dont les principaux impacts pourraient être une légère augmentation des flux sur le RD 401, lié à la vocation de ce futur site (qui n'est pas encore définie) et donc des nuisances sonores. Néanmoins, les gares RER de Sevran et de Villepinte sont accessibles à pied ou par les transports commun.

Pour les secteurs en mutation, et afin de réduire les nuisances vis-à-vis du parc du Sausset, situé à proximité du site PSA et de secteurs amenés à muter, le règlement prévoit, à l'article UH 2 (Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) des règles limitant les constructions d'activités industriels, d'artisanats et d'entrepôts en cas de « *trouble anormal pour le voisinage* ». Ces prescriptions visent à limiter les potentiels effets négatifs de la densité et de l'activité humaine à proximité de ce site protégés.

Ainsi, le PLU, dans son ensemble, œuvre de manière transversale à la valorisation et la protection des milieux naturels, de la biodiversité et des espaces verts sur la commune. Outre les mesures énoncées ci-dessus, la commune a entrepris plusieurs actions visant à améliorer son empreinte sur l'environnement. La ville s'est par exemple dotée d'un Agenda 21 et plus récemment d'un Plan Climat Énergie Territoriale. Ce dernier est d'ailleurs pris en compte dans le PLU.

Le service des espaces verts a adopté une gestion différenciée des pelouses, notamment du parc Ballanger, qui ne sont fauchées que deux fois par an. Des parcs, tels le parc Faure et les délaissés le long de certaines infrastructures ont un mode de gestion naturel. Cependant, comme rappelé dans le diagnostic, sur l'ensemble de la commune, la gestion des espaces verts reste très horticole.

La commune pourrait donc prévoir la mise en place d'une gestion plus naturelle et moins horticole de l'ensemble de ses espaces verts par la promotion d'une gestion sans produits phytosanitaires, économe en eau, respectueuse des cycles naturels, etc.

Le développement de zones réserves de biodiversité aux essences et milieux variés et leur dispersion sur tout le territoire communal permettrait également le développement de la biodiversité en ville tout en contribuant à la qualité paysagère du territoire communal. Cela

peut par exemple passer par le verdissement de certains espaces publics, comme les pieds d'arbres (verdissement ponctuel ou linéaire) ou encore la généralisation de l'utilisation des dalles engazonnées pour le stationnement public.

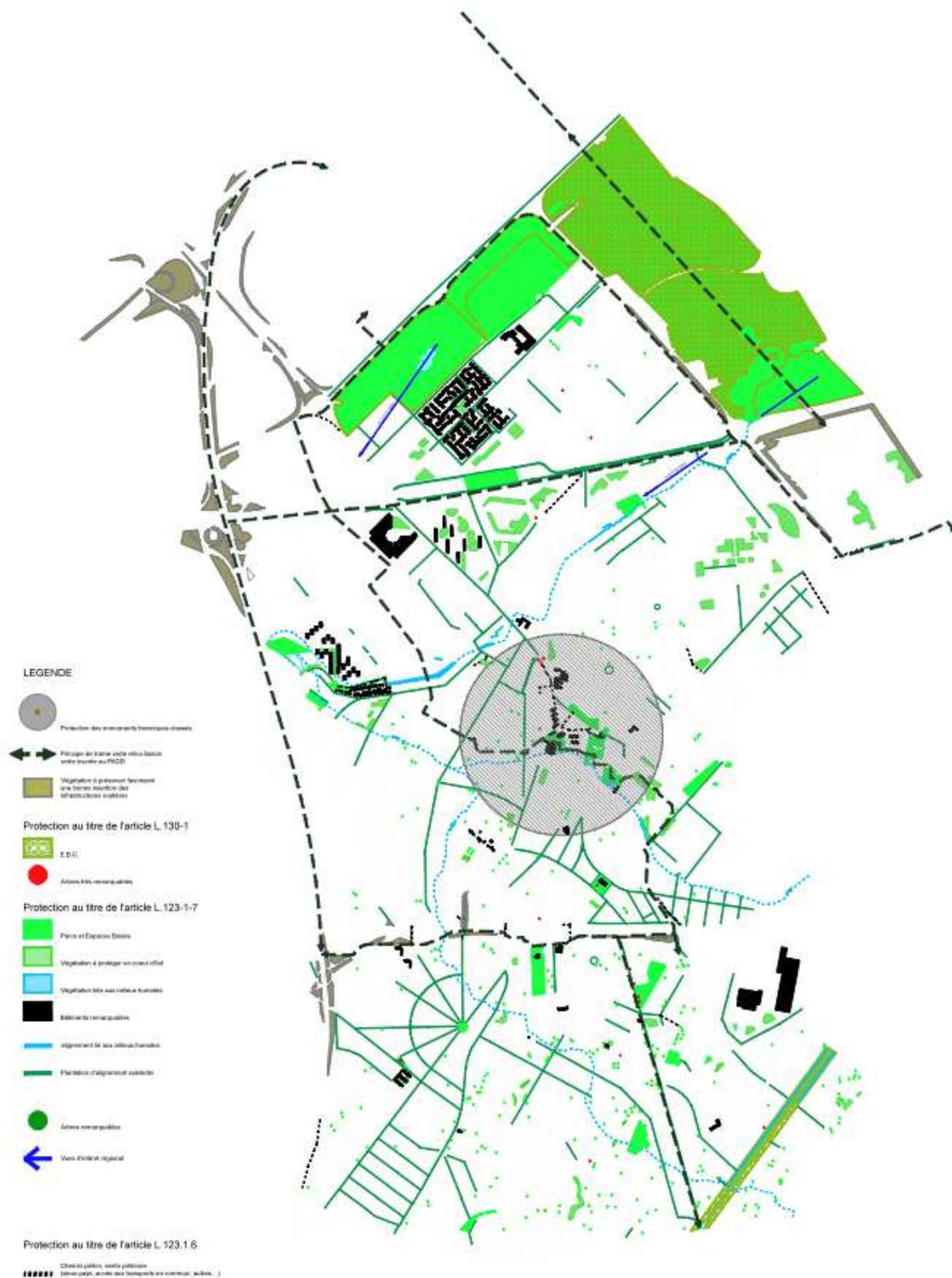
En 2008, la ville s'est dotée d'une maison de l'environnement, installée dans le parc Faure. Cette maison propose 120 m² d'espaces en libre accès et gratuits dans lesquels sont organisés expositions, ateliers thématiques et conférences. La maison de l'environnement met également à disposition de ses visiteurs un centre de ressources documentaires.

Via cet outil, la ville pourrait notamment accentuer le travail effectué auprès de la population aulnaysienne, ainsi que dans les classes de tous niveaux.

La ville pourrait également travailler à la sensibilisation et à l'information de ses habitants sur l'importance des espaces verts et de la biodiversité urbaine, ainsi que sur le potentiel écologique du territoire aulnaysien en général et du tissu pavillonnaire en particulier.

d) Proposition d'indicateurs de suivi

<i>Indicateurs</i>	<i>Sources de données</i>
Évolution de la surface couverte par des espaces verts, publics et privés	Ville d'Aulnay
Suivi de la faune et de la flore du parc du Sausset, notamment son avifaune (populations d'espèces de l'annexe 1 de la directive Habitat)	Observatoire Départemental de la Biodiversité Urbaine (OBDU)
Suivi de la faune et de la flore sur l'ensemble du territoire communal	Observatoire Départemental de la Biodiversité Urbaine (OBDU)
Suivi de la présence d'espèces remarquables sur l'ensemble de la commune	Observatoire Départemental de la Biodiversité Urbaine (OBDU)
Sensibilisation de la population : nombre de personnes touchées par les démarches de sensibilisation	Ville d'Aulnay, Maison de l'environnement
Quantité de produits phytosanitaires utilisés sur l'ensemble des espaces publics	Ville d'Aulnay
Présence d'obstacles aux continuités	Ville d'Aulnay



Source Ville d'Aulnay-sous-Bois : Patrimoine protégés au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme

5) Le Parc du Sausset, site Natura 2000

a) Préambule

Le réseau Natura 2000 a pour objectif d'assurer à long terme et à l'échelle européenne la survie des espèces et des habitats particulièrement menacés et à forts enjeux de conservation. Mis en place par la directive 2/43/CEE sur la conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvages, sa création résulte de l'application des Directives « Oiseaux » de 1979 et « Habitats » de 1992. Le réseau Natura 2000 est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins qui ont été identifiés pour la présence d'espèces et d'habitats à forts enjeux de conservation. Ces sites sont classés Zone de Protection Spéciale (ZPS) ou Zone Spéciale de Conservation (ZSC).

La présence d'un site Natura 2000 sur le territoire communal entraîne certaines contraintes pour la collectivité lors de la réalisation, modification ou révision de son PLU. En effet, l'article R.414-19 du Code de l'Environnement précise que dans le cas où le document de planification concerne un territoire comprenant un site Natura 2000 et s'il est susceptible d'avoir des incidences sur ce site, le PLU est soumis à évaluation environnementale et à l'évaluation des incidences Natura 2000. La commune d'Aulnay-sous-Bois est pleinement concernée par cette disposition puisque le parc du Sausset, qui fait partie du site Natura 2000 de la Seine-Saint-Denis, se situe en partie sur le territoire communal.

Le site de la Seine-Saint-Denis, classé ZPS au titre de la directive « Oiseaux », par arrêté interministériel du 26 avril 2006, est composée de 15 entités naturelles, réparties sur 20 communes du département. Il concerne notamment 12 espèces d'oiseaux de l'annexe I de la Directive.

En conformité avec le contenu de l'article R414-23 du code de l'environnement, le présent dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 comprend :

- Une présentation simplifiée du PLU ;
- Une carte présentant le site Natura 2000 concerné par le PLU et le système dans lequel il s'intègre ;
- Un exposé des incidences du document sur le site ;
- L'analyse des effets directs et indirects de ces incidences sur les objectifs de préservation propres au site.

▪ Rappel législatif

Article R 123-2-1 du code de l'Urbanisme

Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation (...) expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement.

La nature du contenu du dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 est précisée par l'**article R414-23 du code de l'environnement**. Celui-ci indique notamment que « *le dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 (...) est proportionné à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence.*

I. - Le dossier comprend dans tous les cas :

1° **Une présentation simplifiée du document de planification** (...) accompagnée d'une **carte** permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets (...);

2° Un **exposé sommaire** des raisons pour lesquelles le document de planification, (...) est ou non susceptible d'avoir une **incidence** sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés (...).

II. - Dans l'hypothèse où un ou plusieurs sites Natura 2000 sont susceptibles d'être affectés, le dossier comprend également une **analyse des effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le document de planification (...) peut avoir.**

III. - S'il résulte de l'analyse mentionnée au II que le document de planification (...) peut avoir des effets significatifs dommageables (...) sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier comprend un **exposé des mesures qui seront prises pour supprimer ou réduire ces effets dommageables.**

IV. - Lorsque, malgré les mesures prévues au III, des effets significatifs dommageables subsistent sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier d'évaluation expose, en outre :

1° La description des solutions alternatives envisageables, les raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution que celle retenue et les éléments qui permettent de justifier l'approbation du document de planification (...) dans les conditions prévues aux VII et VIII de l'article L. 414-4 ;

2° La description des **mesures envisagées pour compenser les effets dommageables** que les mesures prévues au III ci-dessus ne peuvent supprimer. Les mesures compensatoires permettent une compensation efficace et proportionnée au regard de l'atteinte portée aux objectifs de conservation du ou des sites Natura 2000 concernés et du maintien de la cohérence globale du réseau Natura 2000. Ces mesures compensatoires sont mises en place selon un calendrier permettant d'assurer une continuité dans les capacités du réseau Natura 2000 à assurer la conservation des habitats naturels et des espèces. Lorsque ces mesures compensatoires sont fractionnées dans le temps et dans l'espace, elles résultent d'une approche d'ensemble, permettant d'assurer cette continuité ;

3° **L'estimation des dépenses correspondantes et les modalités de prise en charge des mesures compensatoires**, qui sont assumées, pour les documents de planification, par l'autorité chargée de leur approbation (...).

b) Présentation simplifiée du PLU

La ville d'Aulnay-sous-Bois porte la révision de son PLU dans un contexte d'évolution législative. La publication, le 28 janvier 2014, de la loi portant modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles prévoit en effet la mise en place de la Métropole du Grand Paris au 1^{er} janvier 2016. Dans ce contexte, la commune d'Aulnay-sous-Bois souhaite formaliser sa vision du développement communal, principalement en vue d'actualiser et de traduire au Plan Local d'Urbanisme les enjeux et les projets de développement de la ville.

Ces enjeux concernent notamment la préservation du tissu pavillonnaire et des caractéristiques urbaines, paysagères et patrimoniales qui la composent et qui en font un des atouts de la commune en terme d'attractivité. L'accompagnement et l'encadrement des transitions urbaines, afin de limiter les coupures urbaines dues aux infrastructures de transport, ainsi que l'adaptation des projets d'aménagement en cours, pour faire d'Aulnay-sous-Bois une ville attractive et dynamique, sont également des enjeux forts du projet communal.

Les enjeux propres à la commune, portés par le PLU et identifiés dans le rapport de présentation du document, se retrouvent dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui présente le projet de ville d'Aulnay-sous-Bois. Le PADD est construit autour d'un préambule et de quatre grands axes : « *Une identité forte à préserver et mettre en valeur comme atout pour l'avenir* », « *Aulnay, mieux vivre au quotidien* », « *Aulnay, pour toutes les générations* », « *Aulnay, une ville au développement urbain maîtrisé* » et « *Aulnay, un avenir en dynamique* ». Le projet qui y est défini est basé sur la volonté de la commune d'améliorer le cadre et la qualité de vie pour ses habitants, de renforcer l'attractivité du territoire (résidentielle et économique) et de maintenir un dynamisme économique propre à la commune. Ces ambitions sont portées dans le cadre d'un engagement permettant de conserver l'équilibre entre protection, pérennisation et valorisation des éléments constitutifs de l'identité aulnaysienne et le développement nécessaire de la ville, tant en matière d'habitat, d'équipements, de services, de commerces, d'économie et de transport, afin de répondre aux besoins de ses habitants, actuels et futurs.

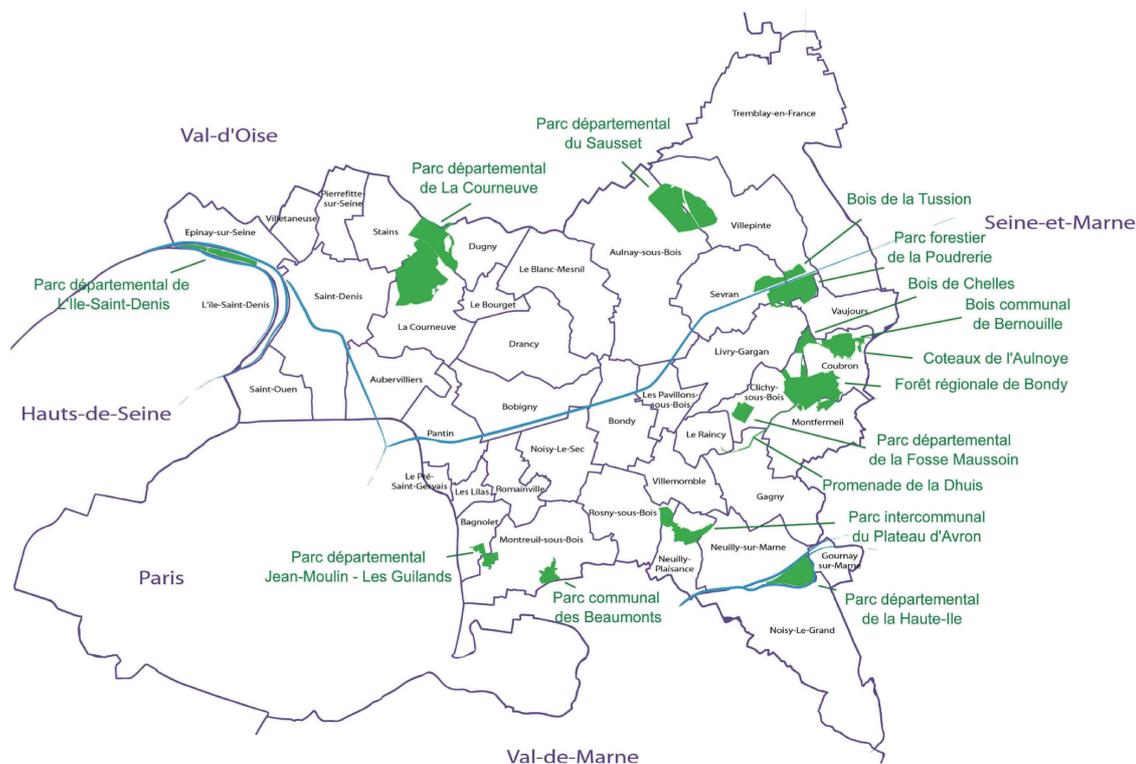
Pour la formulation de son PADD, la ville s'appuie notamment sur les potentialités de développement de secteurs clairement identifiés : centralités existantes, le long des grands axes structurants de la ville ou encore dans certains secteurs en mutation (site PSA, abords de la future gare du Grand Paris Express, etc.). Le développement au sein de ces secteurs permettra de préserver le tissu pavillonnaire tout en valorisant le développement du territoire. Ce développement s'appuie notamment sur les grands chantiers qui vont participer à l'évolution structurelle du territoire à différentes échelles de temps : le lancement de la ligne 16 du Grand Paris Express et la construction d'une gare au nord de la ville, qui suscitera de nouvelles dynamiques urbaines, la mutation du site PSA suite à la fermeture de l'usine, qui permettra de créer un nouveau quartier, et enfin la mise en circulation d'un TCSP ou TZen potentiel sur la RD 115, qui entraînera également de nouvelles dynamiques le long de la RD 115.

L'orientation « *Assurer un développement urbain maîtrisé* » est fondamentale. En effet, la réussite du développement urbain à venir d'Aulnay-sous-Bois réside bien dans cette maîtrise. Il s'agit de respecter le cadre de vie actuel et avant tout de ne pas le détériorer. Cette orientation permet de garantir « *un développement urbain maîtrisé* » dans un souci de concilier développement et préservation.

c) Le parc du Sausset dans son environnement

▪ Le multi-site de la Seine-Saint-Denis

Le parc du Sausset fait partie du réseau de 15 entités qui composent le site Natura 2000 de la Seine-Saint-Denis.



Source : Document d'objectifs Natura 2000 « Sites de la Seine-Saint-Denis », Zone de Protection Spéciale FR 1112013, Février 2011

Portée par le Département de la Seine-Saint-Denis, la création de la Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la directive « Oiseaux » a été arrêtée par le Ministère de l'Écologie et du Développement Durable (dénomination du Ministère au moment du classement) et le Ministère de la Défense, le 26 avril 2006.

Le site de la Seine-Saint-Denis est le seul site européen situé dans une zone urbaine dense. Il fonctionne en réseau à l'échelle du département : il comporte 15 sites, parcs et forêts, répartis sur 20 communes. Cette caractéristique lui permet de prendre en compte la notion de biodiversité urbaine et de porter la reconquête de la biodiversité en ville. Le site comprend un patrimoine ornithologique exceptionnel en milieu urbain et est fréquenté par 21 espèces listées dans l'Annexe I de la Directive « Oiseaux », c'est-à-dire des espèces parmi les plus menacées d'extinction. Dix d'entre elles ont été retenues sur l'arrêté de classement : le Blongios nain, la Bondrée apivore, le Busard cendré, le Busard Saint-Martin, le Butor étoilé, la Gorgebleue à miroir, le Hibou des marais, le Martin-pêcheur d'Europe, le Pic noir et la Pie-grièche écorcheur.

Deux autres espèces, non listées dans l'arrêté de classement, trouvent également des habitats favorables au sein de la ZPS : le Pic mar et Sterne pierregarin.

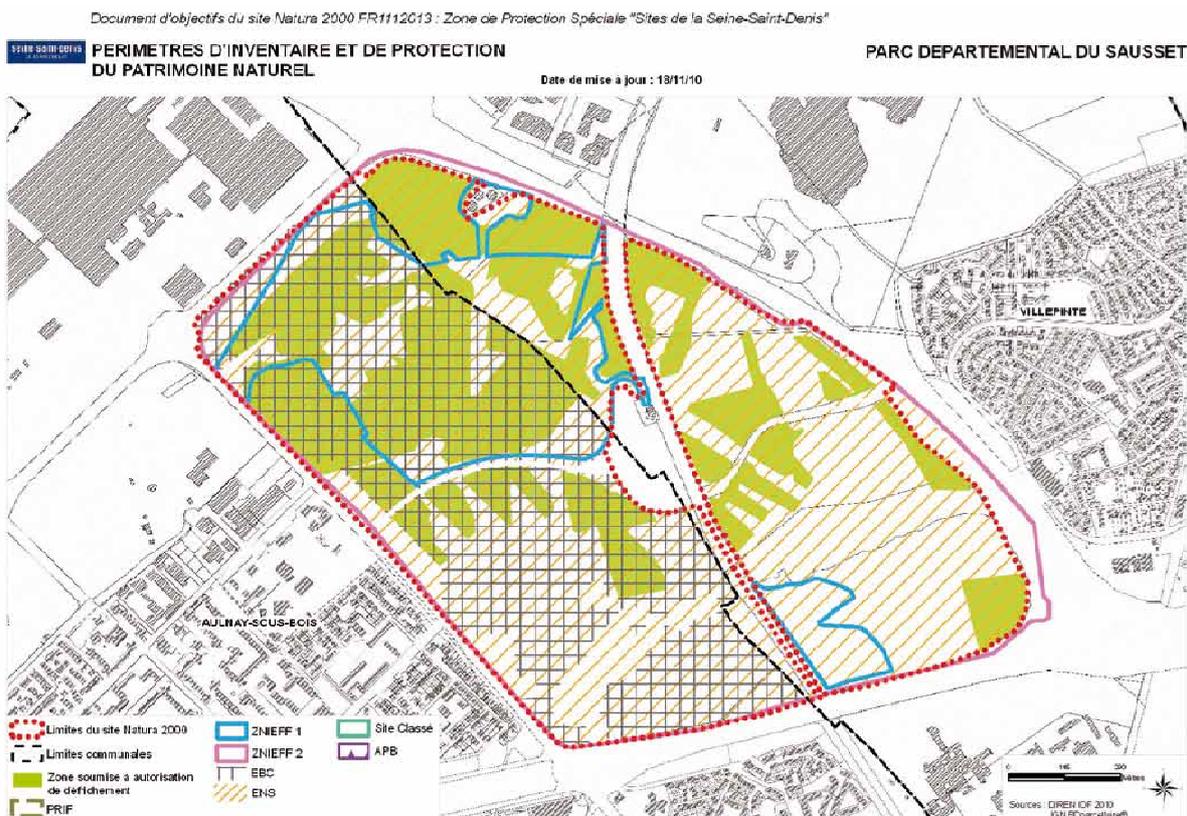
▪ Objectifs de préservation du site Seine-Saint-Denis

Les caractéristiques du site de la Seine-Saint-Denis et notamment son organisation en réseau localisé en milieu urbain dense, sont à la fois des atouts et des contraintes dans la préservation de l'avifaune. Ses potentialités d'accueil des espèces importantes doivent faire face à un équilibre précaire. Ainsi, le climat plus chaud en hiver, l'absence de prédateur ou l'abondance de ressources toute l'année sont contrebalancées par la fréquentation du site, l'artificialisation des milieux, leur fragmentation et la présence de pollution sonore et lumineuse propres au milieu urbain. Les espèces qui ont fait la désignation du site y sont présentes en faible, voir très faible quantité et seulement 6 d'entre elles sont nicheuses.

Ainsi, l'objectif principal du site de la Seine-Saint-Denis est d'améliorer la qualité écologique des habitats des espèces afin de maintenir les individus en place tout en favorisant l'accueil de nouveaux individus. Trois autres objectifs de conservation sont à prendre en compte pour le site de la Seine-Saint-Denis :

- Le maintien de l'équilibre entre fréquentation du public et bon fonctionnement écologique des espèces et des milieux : une augmentation de la fréquentation qui ne tiendrait pas compte des enjeux écologiques pourrait entraîner une dégradation de l'état de conservation des espèces et des habitats concernés ;
- L'intégration des enjeux écologiques de la ZPS dans l'aménagement du territoire, notamment par l'amélioration de la connectivité écologique intra et inter-entités ;
- La diffusion des messages liés à la protection du site Natura 2000, qui consiste notamment à sensibiliser les habitants aux enjeux environnementaux et de biodiversité, mais aussi les acteurs de l'aménagement du territoire à proximité du site, via des actions de communication, de sensibilisation ou de formation professionnelle, afin que les porteurs de projets puissent limiter les impacts potentiels négatifs des aménagements urbains sur les sites à enjeux de conservation identifiés au réseau Natura 2000.

▪ Le parc du Sausset



Source : Document d'objectifs Natura 2000 « Sites de la Seine-Saint-Denis » Parc départemental du Sausset Zone de Protection Spéciale FR 112013 Février 2011

Créé dans les années 80 par Claire et Michel Corajou, le parc du Sausset, avec ses 200 hectares, dont 75 situés à Aulnay-sous-Bois, est le plus grand espace vert de la commune. La diversité des paysages et des milieux qu'il propose et qui accueillent plusieurs espèces protégées justifie son intégration au réseau Natura 2000 du département, désigné comme tel au titre de la Directive « Oiseaux » par l'arrêté du 26 avril 2006. Le parc est en effet divisé en quatre espaces aux ambiances paysagères variées : une forêt de 70 hectares au nord du parc, 20 hectares de boisements et clairières au nord-est, 43 ha de champs et haies bocagères au sud-est et, au sud-ouest, 52 hectares comprenant l'étang de Savigny et le marais. Le parc est géré par le département, selon un mode de gestion favorisant la biodiversité : la gestion dite « harmonique », mise en place dans les années 1990.

Les objectifs de préservation du site Seine-Saint-Denis s'appliquent au parc du Sausset, avec un enjeu de préservation accentué pour certaines espèces notamment le Blongios nain, potentiellement nicheur au sein du parc. Outre le Blongios nain, le parc du Sausset accueille plusieurs espèces en transit migratoire et en hivernage (Bondrée apivore, Butor étoilé, Gorgebleue à miroir, Martin-pêcheur d'Europe, Pic noir, Pie-grièche écorcheur, Sterne pierregarin), mais aucune espèce ne s'y reproduit. D'ailleurs, le Blongios nain et la Sterne pierregarin ont désormais le statut de nicheurs réguliers sur le parc du Sausset.

Le secteur du marais, qui n'est pas accessible aux visiteurs, constitue un enjeu fort, notamment pour la reproduction éventuelle du Blongios nain. Les boisements de la partie nord et les milieux ouverts du bocage constituent des enjeux moyens.

Cette richesse de l'avifaune du parc départemental du Sausset confirme l'intérêt de la présence d'espaces naturels préservés au cœur de l'agglomération.

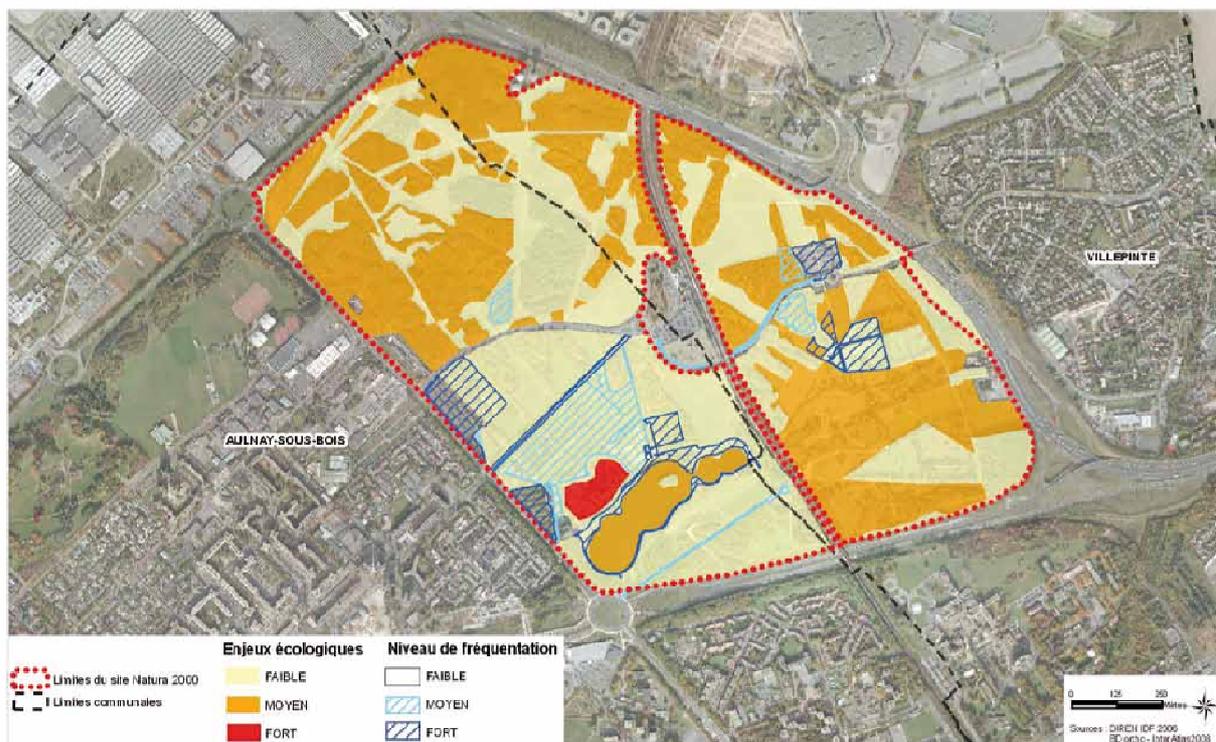
Document d'objectifs du site Natura 2000 FR112013 : Zone de Protection Spéciale "Sites de la Seine-Saint-Denis"



CARTE DE COUPLAGE DES ENJEUX ECOLOGIQUES ET DE LA FREQUENTATION

PARC DEPARTEMENTAL DU SAUSSET

Date de mise à jour : 12/10/19



Source (image et tableau ci-après) : Document d'objectifs Natura 2000 « Sites de la Seine-Saint-Denis » Parc départemental du Sausset Zone de Protection Spéciale FR 112013 Février 2011

HIERARCHISATION DES ENJEUX PARESPECE

Espèce inscrite à l'annexe I de la directive Oiseaux	Rappel de l'habitat d'espèce	Valeur patrimoniale actuelle		Potentiel d'évolution future		Enjeu de conservation
		Détail	Niveau	Détail	Niveau	
Blongios nain	Milieu humide à roselières et eau libre stagnante	Présence régulière (marais et étang en 2010), nicheur potentiel habitat faiblement représenté sur l'entité et peu présent sur l'ensemble du site	Moyenne	Nicheur régulier, amélioration de la gestion des zones humides.	Fort	Fort
Bondrée apivore	Boisement de feuillus matures associé à des milieux ouverts	Migrateur occasionnel (ensemble du parc en 2004), habitat faiblement présent sur l'entité et assez présent sur l'ensemble du site	Faible	Migrateur régulier à moyen terme, vieillissement des boisements de la partie nord et amélioration de la gestion des milieux ouverts du bocage	Moyen	Moyen
Busard cendré	Fourré arbustif, prairie sèche	Espèce non observée	Faible	Potentiel faible	Faible	Faible
Busard Saint-Martin	Fourré arbustif, prairie sèche, prairie humide	Espèce non observée	Faible	Potentiel faible	Faible	Faible
Butor étoilé	Milieu humide à roselières et eau libre stagnante	Migrateur (marais et étang en 2004), hivernant potentiel, habitat faiblement représenté sur l'entité et sur l'ensemble du site	Faible	Peu d'évolution envisagée, maintien de la gestion adaptée des milieux humides	Moyen	Moyen
Gorgebleue à miroir	Milieu humide à roselières et eau libre stagnante	Migrateur occasionnel (marais, étang et Roideau en 2006), habitat faiblement représenté sur l'entité et sur l'ensemble du site	Faible	Migrateur régulier, maintien de la gestion adaptée des milieux humides	Moyen	Moyen
Hibou des marais	Fourré arbustif, prairie sèche, prairie humide	Espèce non observée	Faible	Potentiel faible	Faible	Faible
Martin-pêcheur d'Europe	Rives naturelles ou artificielles de cours d'eau et de plans d'eau	Migrateur (marais, étang et Roideau en 2007), hivernant potentiel, habitat faiblement représenté sur l'entité et sur l'ensemble du site	Moyenne	Hivernant régulier, création d'un habitat dans le roideau et amélioration de la gestion des zones humides	Moyen	Moyen
Pic noir	Boisement de feuillus matures	Territoire de chasse (secteur de la forêt en 2007), habitat de nidification non encore présent sur l'entité, faiblement représenté sur l'ensemble du site	Faible	Nicheur régulier à moyen terme, vieillissement des boisements de la partie nord et amélioration de la gestion	Moyen	Moyen
Pie-grièche écorcheur	Fourré arbustif, prairie sèche	Nicheur potentiel (marais en 2004), habitat assez bien représenté sur l'entité et l'ensemble du site	Faible	Nicheur occasionnel à moyen terme, amélioration de la gestion des milieux ouverts du bocage	Moyen	Moyen
Pic mar	Boisement de feuillus matures	Espèce non observée	Faible	Nicheur occasionnel à moyen terme, vieillissement des boisements de la partie Nord et amélioration de la gestion	Moyen	Moyen
Sterne pierregarin	Ilot sableux et gravillonneux à proximité de plans d'eau et de cours d'eau	Territoire de chasse (ensemble du parc en 2003), habitat faiblement représenté sur l'entité et sur l'ensemble du site	Faible	Nicheur occasionnel, aménagement d'une zone de gravière dans le marais et l'étang	Moyen	Moyen

d) Incidences du PLU sur le site Natura 2000 Seine-Saint-Denis

▪ Orientations portées par le PADD

Le PLU, via son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), prend en compte les considérations du document d'objectifs Natura 2000 s'appliquant aux sites de la Seine-Saint-Denis, ainsi que les recommandations des documents supra-communaux tels que le SDRIF ou le CDT Est-Seine-Saint-Denis.

Le PADD ne propose pas d'orientations propres au parc du Sausset mais énonce des objectifs s'appliquant à l'ensemble des espaces verts de la commune :

- *Préserver et mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine et du paysage aulnaysien :*
 - *Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager :*
 - *Préserver les vues depuis les grands parcs du Nord de la ville.*
- *Mettre en réseau les espaces verts et améliorer la qualité des espaces publics pour donner du sens au territoire :*
 - *Conforter la trame verte et bleue en s'inscrivant dans le territoire métropolitain par le biais de grandes liaisons structurantes afin de permettre la préservation de la biodiversité et des corridors écologiques.*

▪ Dispositions réglementaires

Les orientations du PADD et l'application des enjeux supra-communaux se traduisent au niveau du parc du Sausset par le maintien de la zone Naturelle (N) sur l'ensemble du parc, sans modification réglementaire, et par un classement en Espaces Boisés Classés (EBC) sur la quasi-totalité.

▪ Effets directs et indirects du PLU sur les objectifs de préservation du site

Le PLU prévoit le maintien du zonage en Zone Naturelle (N), qui a vocation à assurer sa protection, ce à quoi s'ajoute un classement en espaces boisés classés (EBC). Les constructions y sont en effet strictement limitées aux fonctions vitales du parc (gestion, sécurité, fréquentation).

Le PLU prévoit également le renforcement de la fonction de réserve de biodiversité du parc du Sausset (avec notamment la création d'un parc linéaire sur le site PSA et d'un chemin des parcs sur l'ensemble du département). Le maintien du zonage et les déclinaisons réglementaires propres à ce zonage n'entraînent aucune destruction d'habitat ni d'incidences négatives directes pour le parc du Sausset. De plus, la mise en œuvre des grandes liaisons vertes structurantes définies au PADD permettra de bénéficier d'une végétalisation existante permettant de réaliser une infrastructure verte et conforter le réseau de corridors écologiques et de trames vertes. Il s'agit notamment du chemin des parcs, au nord de la commune, qui à l'échelle départementale joint l'ensemble des grands pôles verts, la liaison verte de l'Arc Paysager et la liaison structurante le long du canal de l'Ourcq.

Néanmoins, deux OAP, portant sur des secteurs à forts enjeux pourraient avoir des effets, directs et indirects, sur le site Natura 2000, mais dont les mesures, notamment réglementaires, prévus par le PLU, permettront de limiter.

Du fait de leur proximité avec le parc du Sausset, classé Natura 2000, les OAP « *Création d'un nouveau quartier sur le site PSA* » et « *requalification du secteur RN2 Est Vélodrome* » pourraient avoir des impacts sur le site Natura 2000, notamment lié à l'intensification de l'urbanisation sur l'ancien site de PSA, dont le zonage est prévu en zone UH. En effet, à terme, de nouvelles activités et des logements seront réalisées sur ces secteurs.

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. En effet, la hausse et la demande en déplacements pourraient se répercuter la fréquentation de la RD 401, augmentant par la même occasion la pression sur le site Natura 2000 qu'elle longe. Néanmoins, l'impact de la mutation de ce site sera limité. En effet, les flux, déjà important sur la RD 401 n'augmenteront pas outre mesure puisqu'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, et donc les nuisances sonores. De plus, le site est déjà situé à proximité de la gare RER B de Villepinte, ce qui permet de contenir les déplacements automobile. En outre, le PADD et les OAP, qui prévoit le développement des itinéraires doux permettront de limiter les déplacements motorisés, qui sont la principale cause de nuisance. Les liaisons douces seront favorisées depuis PSA vers la future gare du Grand Paris Express, à travers le parc Ballanger.

De plus, l'OAP sur ce secteur prévoit la création d'un parc linéaire et la création de liaisons paysagères et écologiques avec les parcs du Sausset et Robert Ballanger. Les constructions devront donc être compatible avec.

Un autre impact peut se trouver dans l'inscription d'un principe de liaison douce traversant le parc Robert Ballanger afin de connecter le site PSA ou va se développer un nouveau quartier au reste de la ville. Ainsi, la liaison reconnue dans le SRCE pour son intérêt écologique en contexte urbain, dans l'axe longitudinal du parc Robert Ballanger, serait interceptée par cette nouvelle liaison. Néanmoins, s'agissant d'une liaison douce, elle ne constituera pas une coupure dans cette continuité verte et écologique. La ville veillera au traitement paysager de cette future liaison ainsi qu'au maintien d'un corridor écologique.

L'évolution du zonage fait également apparaître un secteur UH (secteur de mutation) face au parc du Sausset, dont les principaux impacts pourraient être une légère augmentation des flux sur le RD 401, lié à la vocation de ce futur site (qui n'est pas encore définie) et donc des nuisances sonores. Néanmoins, les gares RER de Sevran et de Villepinte sont accessibles à pied ou par les transports commun.

Le dernier impact indirect se trouve dans la possibilité de réaliser en zone UH des constructions destinées à l'industrie, l'artisanat ou d'entrepôts. Pour ces secteurs en mutation, et afin de réduire les nuisances vis-à-vis du parc du Sausset, situé à proximité du site PSA et de secteurs amenés à muter, le règlement prévoit, à l'article UH 2 (Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) des règles limitant les constructions d'activités industriels, d'artisanats, d'entrepôts et ICPE. La possibilité est offerte sous condition que les constructions soient compatibles avec la proximité d'habitations et qu'elles n'occasionnent pas de « trouble anormal pour le voisinage ». Ces prescriptions visent à limiter les potentiels effets négatifs de la densité et de l'activité humaine à proximité de ce site protégés.

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. Une attention particulière devra cependant être portée lors de toutes les phases de l'aménagement du site PSA afin de limiter les nuisances pouvant affecter l'avifaune du site Natura 2000.

Le PLU s'efforce également d'améliorer les liens entre les différents parcs (chemin des parcs, Arc Paysager, trame verte et bleue), notamment par les modes doux, ce qui contribuera à une meilleure préservation des espèces protégées et de l'environnement en général sur l'ensemble de la commune.

Le principe de renforcement de l'ambition d'accueil du public porté par les objectifs de préservation du site devra se faire en limitant l'exposition au bruit des zones identifiées comme étant des zones de nidage, avérées ou potentielles, de l'avifaune identifiée dans les documents de protection Natura 2000. Les chemins de promenades, aires de repos ou jeux pour enfant devront par exemple être installés à une distance suffisante de ces zones afin de ne pas importuner les espèces protégées.

6) Risques

a) Articulation avec les autres documents réglementaires et de planification

La ville d'Aulnay-sous-Bois est soumise à trois types de risques : les risques liés à la gestion de l'eau (risque d'inondation, principale vulnérabilité du territoire), à la nature du sous-sol et enfin aux activités économiques et industrielles présentes sur la commune.

Le département, *via* son schéma directeur de l'assainissement départemental, intitulé Assainissement Urbain Départemental et Actions Concertées pour l'Eau (AUDACE), remplacé par un règlement d'assainissement départemental, adopté le 13 février 2014 par le Département de Seine-Saint-Denis, en application du SAGE, met en avant la maîtrise des inondations comme faisant partie des principaux objectifs de gestion du territoire. Le programme propose de lutter contre les inondations de deux manières principales : réduire la production d'eaux de ruissellement et réduire le débit par une restitution différée au réseau. La ville d'Aulnay-sous-Bois doit et a respecté les orientations de ce document lors de la révision de son PLU.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE), document avec lequel le PLU doit être compatible, fixe également comme orientation de limiter et prévenir le risque d'inondation.

Le Plan de Prévention des Risques (PPR) identifie la commune d'Aulnay comme étant concernée par la délimitation d'une zone de risque liée aux poches de dissolution du gypse. La ville a été notifiée par arrêté préfectoral en février 2006 d'un risque de retrait-gonflement des sols argileux. Une démarche multirisque est aujourd'hui envisagée pour prendre en compte l'ensemble de ces risques et leurs interactions avec la problématique des inondations.

La gestion des risques liés aux activités industrielles est encadrée par la directive européenne n°96/82/CE concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances ou des préparations dangereuses, dites directive SEVESO et par la loi relative à la prévention des risques naturels et technologiques de juillet 2003.

Aulnay-sous-Bois ne compte aujourd'hui aucune entreprise recensée au titre de la directive SEVESO. En revanche, 14 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont recensées : 13 sous le régime de l'autorisation et 1 sous le régime de l'enregistrement. 5 établissements sont également soumis à une déclaration annuelle des émissions polluantes et des déchets compte tenu des quantités produites par l'activité.

b) Enjeux et objectifs portés par le PLU

▪ Rappel des enjeux identifiés dans le PLU

Le diagnostic du PLU rappelle qu'il est important de *limiter l'exposition aux risques* sur le territoire aulnaysien et de prendre en compte ces risques afin d'en maîtriser les éventuelles conséquences.

En effet, en matière de risques naturels, la principale incidence potentielle du PLU est l'augmentation du ruissellement pluvial sur les zones imperméabilisées et l'aggravation des risques d'inondations qui peut en résulter.

▪ **Orientations portées par le PADD**

Le PADD part des constats suivants :

- *Certains risques et nuisances viennent altérer le cadre de vie des aulnaysiens. Le risque d'inondation constituant la principale vulnérabilité du territoire ;*
- *Le risque d'inondation, principale vulnérabilité du territoire, est accentué par l'imperméabilisation des sols.*

Ces constats permettent de proposer plusieurs orientations visant à la réduction de l'exposition aux risques à Aulnay-sous-Bois :

- *Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances*
 - *Prévenir, réduire et gérer les risques d'inondation, en maintenant des espaces perméables*
- *Favoriser un développement urbain respectueux de l'environnement*
 - *Limiter l'imperméabilisation des sols pour réduire le risque d'inondation*

▪ **Dispositions réglementaires**

Ces enjeux, objectifs et orientations pour le développement de la commune se traduisent de différentes manières dans le règlement du PLU.

Le règlement contribue d'une part à la maîtrise du risque d'inondation, notamment par les remontées de nappes ou les eaux de ruissellement. En effet, l'imperméabilisation des sols est limitée dans les zones naturelles et urbaines vertes (N et UV). L'infiltration des eaux de pluie est facilitée par l'obligation d'utiliser des dalles de type ever-green ou similaire pour certains stationnements (article 13). L'article 13 définit par ailleurs une surface minimale en espaces verts en fonction de la zone et du type de construction, afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie et donc de limiter le risque d'inondation par ruissellement.

Tout terrain construit doit également être relié au réseau d'assainissement et avoir un débit maximum en eaux pluviales respectant le règlement d'assainissement municipal ou départemental (article 4). Celui-ci impose l'aménagement de dispositifs de stockage et/ou d'infiltration des eaux de pluie pour certaines constructions. Enfin, le PLU autorise la construction de locaux en sous-sol que sous certaines conditions, tel le stationnement.

Concernant les risques liés à la nature du sous-sol, le PLU, dans son règlement et son PADD, reprend les préconisations des Plans de Prévention des Risques (PPR) concernant le retrait-gonflement des argiles, la dissolution des gypses, ainsi que l'évolution du niveau de la nappe phréatique. Les constructions dans les zones de dissolution du gypse sont par exemple soumises à l'avis d'un organisme compétent (article 2). De plus, les cartographies des zones de risque (gypse, argile et niveau de la nappe phréatique) sont annexées au PLU, et le règlement rappelle l'existence de dispositions spécifiques pour les constructions dans les zones de dissolution du gypse.

Concernant les risques technologiques, les articles 1 et 2 du règlement définissent les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières afin de limiter l'exposition des habitants aux risques liés aux différentes activités, notamment des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

c) Incidences et mesures de limitation des effets négatifs : éviter, réduire, compenser les incidences négatives, valoriser les incidences positives

Des incidences plutôt neutres.

L'une des incidences du PLU en matière de risques peut être liée à la possibilité de réaliser en zone UH des constructions destinées à l'industrie, l'artisanat ou d'entrepôts.

Pour ces secteurs en mutation, et afin de réduire les nuisances vis-à-vis des aulnaysiens, le règlement prévoit, à l'article UH 2 (Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) des règles limitant les constructions d'activités industriels, d'artisanats, d'entrepôts et ICPE. La possibilité est offerte sous condition que les constructions soient compatibles avec la proximité d'habitations et qu'elles n'occasionnent pas de « *trouble anormal pour le voisinage* ». Ces prescriptions visent à limiter les potentiels effets négatifs de la densité et de l'activité humaine à proximité de ce site protégés.

De plus, les risques naturels sont également pris en compte à travers différents aspects réglementaires.

En Seine-Saint-Denis, les risques d'inondations proviennent des orages d'été et des remontées de nappe. Les inondations dues aux orages ont été réduites d'un quart en moyenne sur l'ensemble du département depuis 10 ans, grâce notamment à l'aménagement de nouveaux bassins de stockage d'eau. Pour lutter contre les inondations par remontées de nappes, sept stations anti-crues sont installées sur le territoire départemental pour empêcher les rivières de remonter dans les collecteurs et d'inonder les riverains. Néanmoins, l'imperméabilisation des sols amplifie le risque d'inondation.

Les préconisations du PLU concernant le risque d'inondation peuvent se compléter par un travail sur la mise en place de zones humides ou de bassins de rétentions dans les espaces publics. La ville peut également créer des espaces verts de pleine terre, conçus pour accueillir le surplus d'eau en cas de forte pluie. La commune devra également prévoir la prise en compte du débit engendré par de fortes pluies dans le dimensionnement de ses ouvrages de desserte et de collecte afin d'éviter toute saturation du réseau ultérieure. Enfin, le suivi du niveau de la nappe phréatique par l'installation de piézomètres permet de mieux anticiper ce risque. Cette pratique est à poursuivre et à associer avec un suivi de la position de la nappe.

En dehors du PLU, la ville peut également envisager des cessions d'information et de sensibilisation des riverains à la réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins, notamment les habitants des zones pavillonnaires.

Le PLU respecte les préconisations des PPR. Parallèlement, il est important d'informer les habitants des risques et des mesures à prendre en compte lors de la construction de nouveaux bâtiments afin de limiter ces risques, que ce soit au sein ou en dehors des périmètres PPR. Ainsi, la ville peut par exemple insister sur l'importance de suivre les recommandations données par les services techniques lors d'une demande de permis de construire. Ces recommandations peuvent concerner la nature des sols, la localisation de la nappe phréatique ou encore le risque d'inondation par ruissellement ou par remontées de nappe.

Les réseaux aulnaysiens sont anciens, fragiles et sont sensibles aux changements de niveau des sols. Leur actuel renouvellement par des canalisations en polyéthylène haute densité est à poursuivre.

La recherche d'une mixité fonctionnelle, positive dans la recherche de la production d'une ville dynamique et animée peut en revanche exposer les habitants à des nuisances ou à des risques liés aux activités. Cet écueil est évité par la transposition, dans le règlement des types d'occupation des sols interdits ou soumis à conditions particulières, notamment pour les installations classées (articles 1 et 2). Ainsi, le choix de la localisation des entreprises à risques doit se faire par rapport à la présence ou non d'habitat à proximité.

▪ **Risque d'exposition au plomb**

La ville d'Aulnay-sous-Bois est concernée par le classement en zone à risque d'exposition au plomb, au titre de l'arrêté préfectoral du 28 avril 2000 qui couvre l'ensemble du département de Seine-Saint-Denis, en raison de la présence d'immeubles de construction antérieure à 1948. Si le réseau public ne contient pas de canalisations en plomb, des branchements reliant la canalisation au compteur de l'abonné sont potentiellement en plomb. Il est important d'informer et de sensibiliser les riverains concernés n'ayant pas remplacés leurs canalisations.

d) Proposition d'indicateurs de suivi

<i>Indicateurs</i>	<i>Sources de données</i>
Cartographie des inondations par remontée de nappe	Ville d'Aulnay, Département de Seine-Saint-Denis
Localisation et nature des aménagements utilisant des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales	Ville d'Aulnay
Niveau et localisation de la nappe phréatique	Ville d'Aulnay (à partir des piézomètres en place)
Localisation et ampleur des épisodes d'inondation (remontée de nappe ou ruissellement pluvial)	Ville d'Aulnay
Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle / déclarations de sinistre	Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie, Préfecture de Seine-Saint-Denis
Nombre de permis de construire (et surfaces correspondantes) délivrés dans les zones à risques (gypse, argile, inondation)	Ville d'Aulnay
Localisation et nature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie / Préfecture de Seine-Saint-Denis

7) Nuisances sonores

a) Articulation avec les autres documents réglementaires et de planification

A l'échelle européenne, plusieurs directives ont été prises afin de limiter les expositions aux nuisances sonores :

La directive européenne du 25 juin 2002 relative à l'évaluation du bruit dans l'environnement, intégrée au droit français par les décrets du 24 mars 2006 et du 4 avril 2006. Ces décrets instaurent notamment les Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) ;

Les arrêtés liés à la prise en compte du bruit (classement sonore des infrastructures de transport terrestre du 3 mars 2000, Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement, etc.) ;

La loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, qui fixe les règles d'urbanisme relatives au bruit, ainsi que la réglementation de certaines activités bruyantes et la construction au voisinage de certaines infrastructures.

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) d'Aulnay-sous-Bois a été adopté par le conseil municipal le 20 décembre 2012. Basé sur les cartes de bruit stratégiques de la Seine-Saint-Denis, il a pour objectif de réduire le nombre d'habitants exposés à de fortes nuisances sonores.

Les cartes de bruit stratégiques du département de la Seine-Saint-Denis informent sur les principales sources de gêne sonore. En Seine-Saint-Denis, cela concerne les infrastructures routières et autoroutières, concédées ou non, ayant un trafic supérieur à 6 millions de véhicules par an, les infrastructures ferroviaires de RFF et de la RATP supportant un trafic de 60 000 passages de trains par an, ainsi que les lignes de tramway (T1) et de métro (M5).

Le Plan de Gêne Sonore (PGS) délimite des zones dans lesquelles les riverains peuvent bénéficier, sous certaines conditions, d'une aide à l'insonorisation de leur logement. A Aulnay-sous-Bois, ces zones sont principalement situées dans la partie nord de la commune, sur le site PSA, actuellement inoccupé, et ce en raison de la proximité des aéroports de Roissy Charles de Gaulle et du Bourget.

Les Plans d'Exposition au Bruit (PEB) des aéroports du Bourget et de Roissy-Charles-de-Gaulle fixent les conditions d'utilisation des sols dans les secteurs exposés aux nuisances provenant des activités aéroportuaires. Ils interdisent ou limitent les constructions dans certaines zones afin de limiter le nombre de personnes exposées aux nuisances et surtout de ne pas augmenter leur nombre. Le PEB de Roissy-Charles de Gaulle a été approuvé le 3 avril 2007 et intègre une partie du site PSA. Le projet du PEB du Bourget, en cours d'approbation, intègre les deux tiers du site PSA (partie nord-est), sur lesquels la construction de logements est fortement limitée. Le reste du site est soumis, à plusieurs contraintes d'information et d'isolation. Le PEB du Bourget touche également Garonor et O'Parinor. Néanmoins, en l'absence d'habitation, le PEB n'a que peu d'impact sur ces zones-là.

b) Enjeux et objectifs portés par le PLU

▪ Rappel des enjeux identifiés dans le PLU

Le diagnostic et le PADD se recoupent dans les constats émis à propos des nuisances sonores : celles-ci doivent être, dans la mesure du possible, limitées, que ce soit par une politique de prévention de l'exposition aux nuisances ou par le développement de dynamiques alternatives, comme dans les transports par exemple. De plus, la proximité des deux aéroports doit être prise en compte dans l'élaboration du projet urbain concernant le site PSA, en suivant notamment les prescriptions des PEB, qui permettront de limiter le nombre d'aulnaysiens impactés par les nuisances liées aux activités aéroportuaires.

L'enjeu est donc de réduire les nuisances sonores et de préserver les « zones calmes » (Cf. PPBE d'Aulnay-sous-Bois), très présentes sur la ville (grands parcs, quartiers pavillonnaires), en tenant compte de cette question dans les projets afin de ne pas augmenter la part des populations exposées.

En effet, le PLU pourrait être susceptible d'augmenter la part de populations exposée à des nuisances. La recherche d'une diversité fonctionnelle (habitat et activités notamment) peut exposer des habitations aux nuisances sonores des activités, tout comme le développement de certains secteurs situés à proximité d'infrastructures bruyantes (exRN2, RD 115, voie ferrée, etc.) Néanmoins, les orientations et le règlement, exprimés ci-après, permettront de limiter ces impacts.

Quant au projet du Grand Paris Express, qui circulera en souterrain, il n'entraîne pas de nuisances sonores plus importantes et contribuera à la réduction des besoins de déplacements en voiture.

▪ Orientations portées par le PADD

Partant des constats et des enjeux identifiés précédemment, le PADD énonce plusieurs orientations relatives à la réduction des nuisances sonores à Aulnay-sous-Bois :

- *Pacifier les axes structurants : exRN2, exRN370, RD 115, RD 40, RD 44*
- *Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances :*
 - *Maîtriser les nuisances sonores notamment liées à la présence de voies structurantes (autoroutes, ex routes nationales, départementales) et aux aéroports ;*
- *Mieux se déplacer dans la ville :*
 - *Réduire les coupures urbaines dues aux infrastructures de transports permettant notamment de recréer une dynamique entre les quartiers coupés par les infrastructures de transport ;*
 - *Désenclaver les quartiers ;*
 - *Améliorer les liaisons :*
 - *Améliorer les liaisons Nord-Sud ;*
 - *Favoriser la création d'une liaison entre la gare RER et la future gare du Grand Paris Express ;*
 - *Favoriser les liaisons entre les gares et les principaux pôles (transports, équipements, commerces, services etc.).*

- *Donner aux modes de transports alternatifs les moyens de jouer un rôle efficace au quotidien :*
 - *Favoriser le partage des véhicules : co-voiturage, auto-partage, notamment avec l'arrivée d'Autolib' ;*
 - *Donner un souffle nouveau à la pratique du vélo et de la marche :*
 - *Permettre un usage sécurisé des modes doux (marche et vélo) en pacifiant les grands axes et les centralités existants ;*
 - *Valoriser les liaisons douces, notamment les promenades, les itinéraires et les parcours de randonnée existants ;*
 - *Créer des espaces de stationnement sécurisés pour les vélos à proximité des principaux pôles et équipements ;*
 - *Favoriser l'utilisation de véhicules non polluants.*

- **Dispositions réglementaires**

Ces enjeux, objectifs et orientations pour le développement de la commune se traduisent de différentes manières dans le règlement du PLU.

La nouvelle délimitation du zonage, notamment sur le site PSA (UH), prend en considération les prescriptions du projet de Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport du Bourget. Pour l'ensemble de la commune, dans le cas de zones multifonctionnelles, les articles 1 et 2 précisent les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières afin de limiter l'exposition des habitants aux nuisances sonores des activités.

Le PLU, dans son ensemble, respecte les normes portées par les documents de réglementations : protection acoustique et Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement d'Aulnay-sous-Bois. Le règlement tient également compte des marges de recul aux abords de certains axes routiers.

c) Incidences et mesures de limitation des effets négatifs : éviter, réduire, compenser les incidences négatives, valoriser les incidences positives

Un projet globalement positif permettant de limiter les nuisances

La mise en œuvre du PLU aura des incidences positives. En effet, le PLU s'efforce, dans son ensemble, à limiter et réduire les expositions aux nuisances sonores. Ainsi, plusieurs orientations du PADD ont pour objectifs de pacifier la circulation dans la commune et de développer les transports en commun, ainsi que les modes de transports alternatifs tels que le vélo ou l'auto-partage. La mise en œuvre des orientations prévues par le PADD devrait contribuer à limiter ou apaiser la circulation sur certains axes, avec des effets bénéfiques sur les nuisances sonores.

Néanmoins, l'intensification de l'urbanisation sur l'ancien site de PSA, l'un des principaux secteurs à enjeux de la ville (OAP « *Création d'un nouveau quartier sur le site PSA* »), dont le zonage est prévu en zone UH pourraient avoir des incidences négatives, mais les mesures, notamment réglementaires, prévues par le PLU, permettront de limiter. En effet, à terme, de nouvelles activités et des logements seront réalisées sur ce secteur.

La création d'un nouveau quartier sur le site PSA pourrait générer une hausse du nombre de déplacements, augmentant par la même occasion les nuisances sonores liées à la circulation automobile. Néanmoins, l'impact de la mutation de ce site sera limité. En effet, les flux automobile n'augmenteront pas outre mesure puisqu'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, et donc les nuisances sonores. De plus, le site est déjà situé à proximité de la gare RER B de Villepinte, ce qui permet de contenir les déplacements automobile. En outre, le PADD et les OAP, qui prévoit le développement des itinéraires doux permettront de limiter les déplacements motorisés, qui sont la principale cause de nuisance. Les liaisons douces seront favorisées depuis PSA vers la future gare du Grand Paris Express, à travers le parc Ballanger.

L'autre incidence négative se trouve dans la possibilité de réaliser en zone UH des constructions destinées à l'industrie, l'artisanat ou d'entrepôts. Pour ces secteurs en mutation, et afin de réduire les nuisances vis-à-vis des logements qui pourront être créés et de secteurs amenés à muter, le règlement prévoit, à l'article UH 2 (Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) des règles limitant les constructions d'activités industriels, d'artisanats, d'entrepôts et ICPE. La possibilité est offerte sous condition que les constructions soient compatibles avec la proximité d'habitations et qu'elles n'occasionnent pas de « *trouble anormal pour le voisinage* ». Ces prescriptions visent à limiter les potentiels effets négatifs de la densité et de l'activité humaine à proximité d'espaces d'habitat.

De plus, afin de contribuer à la limitation des nuisances sonores, la ville pourra se rapprocher des gestionnaires des grandes infrastructures de transport, tels que le Département de Seine-Saint-Denis, l'État ou la SNCF afin de trouver des solutions communes permettant de réduire les nuisances, comme la limitation de la vitesse, la réduction du trafic, ou l'utilisation de revêtements moins bruyants. Ce dernier point pourra également être développé par la ville, tout comme une politique de limitation de la circulation dans certains secteurs d'habitation. La modernisation du matériel roulant et des voies ferrées par la SNCF contribue parallèlement à réduire les nuisances sonores aux abords des voies de chemin de fer.

Les grands travaux d'infrastructure ou d'aménagement, comme la restructuration du site PSA ou la création de la gare du Grand Paris Express, devront respecter la réglementation sonore afin de ne pas créer de nouvelles nuisances pour les habitants des quartiers à proximité, ni pour les espèces protégées du parc du Sausset. Dans le cas du site PSA, la prise en compte des restrictions dues à la réglementation sonore passe par l'application des normes réglementaires, mais aussi par l'adaptation du plan d'aménagement du site. La multiplication des écrans végétaux, qui jouent le double rôle d'absorption des pollutions liées aux infrastructures et de zone tampon entre les habitations et les zones productrices de nuisances (infrastructures et activités), est une solution qui peut, par exemple, être envisagée.

En outre, la restructuration du site PSA amènera à créer un quartier mixte, associant dans la mesure du possible activités et habitations. La structure du quartier peut amener des nuisances sonores et de pollution pour les habitants, due aux activités. La proximité des aéroports, ainsi que la présence de la voie ferrée (possible réutilisation), pourront également augmenter de potentielles nuisances sonores pour les habitants. Il conviendra donc de prêter une attention particulière à la protection sonore des logements, ainsi que de veiller à ne pas implanter d'entreprises bruyantes dans les secteurs d'habitat, ni à proximité du parc du Sausset.

Ces mêmes précautions devront être prises dans le cadre du développement des secteurs situés à proximité des pôles de transports, la gare RER et la future gare du Grand Paris Express notamment.

Parallèlement à une politique de limitation de production des nuisances sonores, la ville peut travailler au développement de zones identifiées comme des « zones calmes » dans les documents de prévention. C'est notamment le cas des zones pavillonnaires et des espaces verts. La préservation de ces espaces et leur expansion permettra de développer une dynamique de réduction des nuisances sonores sur l'ensemble du territoire aulnaysien.

d) Proposition d'indicateurs de suivi

<i>Indicateurs</i>	<i>Sources de données</i>
Localisation des zones de bruits critique, points noirs, bruits et actions correctives réalisées	Gestionnaires des infrastructures
Suivi des niveaux sonores en quelques points du territoire	Bruitparif (Cartographie du bruit)
Nombre de personnes exposés à un niveau de bruit excessif	Département du 93, Bruitparif
Niveaux sonores dans les « zones calmes » recensées dans le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE)	Ville d'Aulnay, Département du 93, Bruitparif
Nombre d'opérations d'aménagement (et nombre de logements concernés) ayant intégré explicitement des dispositions de prévention des nuisances sonores allant au-delà des obligations réglementaires	Ville d'Aulnay

8) Qualité de l'air et changement climatique

a) Articulation avec les autres documents réglementaires et de planification

Les lois Grenelle de 2009 et 2010 ont modifié le code de l'urbanisme de plusieurs manières, notamment en imposant aux collectivités territoriales de prendre en compte les problématiques énergétiques et climatiques lors de la définition de leur projet urbain : lutte contre le changement climatique, réduction des émissions de gaz à effet de serre, préservation de la qualité de l'air, etc. (Articles L110 et L 121-1 du code de l'urbanisme). La loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) ou loi Grenelle 2, du 29 juillet 2010, a notamment introduit de nouveaux outils de planification dans le domaine de l'énergie et du climat :

- Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE), qui définit les objectifs nationaux d'ici à 2020: réduire de 20% les émissions de gaz à effet de serre, améliorer l'efficacité énergétique de 20% et faire en sorte que 23% de la consommation énergétique française soit couverte par des énergies renouvelables. A l'horizon 2050, la France se fixe l'objectif d'une division par quatre de ses émissions de gaz à effet de serre.
- Le Plan Climat Énergie Territorial (PCET) de la région Ile-de-France, adopté le 24 juin 2011 et le PCET du département de la Seine-Saint-Denis, adopté le 25 juin 2010. Les PCET répondent aux orientations du SRCAE.
- Déclinaison locale du PCET régional, le PCET d'Aulnay-sous-Bois cible plusieurs actions : rénovation énergétique des bâtiments, développement de la géothermie et des énergies renouvelables, augmentation des trajets en transports en commun, etc.

Outre le SRCAE et le PCET, d'autres outils de programmation ont pour objectifs une meilleure qualité de l'air et la participation à la lutte contre le changement climatique, comme le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA), adopté en Île-de-France le 7 juillet 2006, conformément aux obligations inscrites par la loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Énergie (LAURE) du 30 décembre 1996. Le PPA a pour objectif de ramener la concentration en polluants dans l'atmosphère à un niveau inférieur aux valeurs limites. Il définit également les modalités de la procédure d'alerte ainsi que la liste des mesures pouvant être prises par les autorités administratives. Le PPA doit être compatible avec les orientations du Plan Régional de la Qualité de l'Air (PRQA) et avec les orientations du SRCAE.

Le PLU d'Aulnay-sous-Bois doit également être compatible avec les orientations du Plan de Déplacements Urbains de l'Île-de-France (PDUIF), approuvé par le Conseil Régional d'Île-de-France en juin 2014. Les objectifs principaux du PDUIF sont la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie. Ces objectifs recoupent ceux du PLU en terme d'amélioration de la qualité de l'air et de participation à la limitation au changement climatique. Parmi les 9 défis à relever, déclinés en 34 actions opérationnelles, plusieurs concernent directement ou indirectement les enjeux en terme de qualité de l'air et de changement climatique :

1. Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche et du vélo ;
2. Rendre les transports collectifs plus attractifs ;
3. Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements ;
4. Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo ;
5. Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés ;
6. Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement ;
7. Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau ;
8. Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF ;
9. Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

b) Enjeux et objectifs portés par le PLU

▪ Rappel des enjeux identifiés dans le PLU

Bien que la qualité de l'air, à Aulnay-sous-Bois, soit bonne 68% des jours de l'année, cette situation peut apparaître satisfaisante, mais ne doit pas occulter la présence de polluants caractéristiques de la pollution des transports à des niveaux qui restent préoccupants et 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 routières (A1, A3, exRN2, exRN370, RD 115, etc.). Aux abords de ces infrastructures, la concentration en éléments polluants est supérieure au reste du territoire.

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.

Par conséquent, les enjeux de qualité de l'air, de réduction de la pollution atmosphérique et des émissions de gaz à effet de serre sont clairement identifiés en conclusion du diagnostic et se traduisent par plusieurs recommandations et remarques :

- *Le développement des voitures électriques, notamment avec Autolib', devrait à terme favoriser une baisse considérable des émissions de polluants et réduire les nuisances liées au bruit et à la pollution atmosphérique ;*
- *Le développement des transports en commun et la valorisation des modes actifs constituent également un moyen d'action ;*
- *La production d'énergie renouvelable, plus « propre », permettrait également de participer à la lutte contre le réchauffement climatique et toutes les conséquences que cela peut avoir sur l'environnement, la santé, etc.*

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 par le développement d'énergies renouvelables.

Afin de réduire la pollution atmosphérique, l'accent doit être mis sur la question des déplacements et notamment des transports collectifs et des mobilités douces. Ainsi le PADD rappelle que le désenclavement de certains quartiers est un enjeu fort pour la commune, tout comme le développement des liaisons entre le nord et le sud du territoire aulnaysien. Concernant les mobilités douces, le PADD rappelle que les espaces dédiés au vélo et à la marche à pieds sont aujourd'hui peu développés, peu identifiables, peu valorisés et surtout peu sécurisés. Enfin, le PADD met en avant la question de l'ancienneté du parc de logements : 70% des logements ont été construits avant 1975, date de la première réglementation thermique (19% avant 1946) selon l'Insee (*RP 2011*). Ces logements sont très consommateurs en énergie et sont donc de grands émetteurs de gaz à effet de serre, *via* le chauffage notamment. Ainsi, la réhabilitation de ce parc de logements permettra de travailler efficacement à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

▪ **Orientations portées par le PADD**

Plusieurs orientations du PADD reprennent les enjeux et objectifs précités :

- *Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances :*
 - *Limiter la pollution de l'air.*
- *Mieux se déplacer dans la ville :*
 - *Réduire les coupures urbaines dues aux infrastructures de transports permettant notamment de recréer une dynamique entre les quartiers coupés par les infrastructures de transport*
 - *Désenclaver les quartiers*
 - *Améliorer les liaisons :*
 - *Améliorer les liaisons Nord-Sud ;*
 - *Favoriser la création d'une liaison entre la gare RER et la future gare du Grand Paris Express ;*
 - *Favoriser les liaisons entre les gares et les principaux pôles (transports, équipements, commerces, services, etc.).*
- *Donner aux modes de transports alternatifs les moyens de jouer un rôle efficace au quotidien :*
 - *Favoriser le partage des véhicules : co-voiturage, auto-partage, notamment avec l'arrivée d'Autolib'*
 - *Donner un souffle nouveau à la pratique du vélo et de la marche :*
 - *Permettre un usage sécurisé des modes doux (marche et vélo) en pacifiant les grands axes et les centralités existants ;*
 - *Valoriser les liaisons douces, notamment les promenades, les itinéraires et les parcours de randonnée existants ;*

- *Créer des espaces de stationnement sécurisés pour les vélos à proximité des principaux pôles et équipements ;*
- *Favoriser l'utilisation de véhicules non polluants.*
- *Favoriser un développement urbain respectueux de l'environnement :*
 - *Permettre une amélioration des performances énergétiques, notamment afin de lutter contre la précarité énergétique et pour réduire et limiter les émissions de gaz à effet de serre.*
 - *Favoriser un développement préférentiel le long des axes structurants (RD 115, exRN2, exRN370, RD 40, RD 44) et à proximité des principales infrastructures de transports en commun existantes et à venir.*

▪ **Dispositions réglementaires**

Ces enjeux, objectifs et orientations pour le développement de la commune se traduisent de différentes manières dans le règlement du PLU.

Tout d'abord, la préservation des Zones Naturelles (N) et Urbaines Vertes (UV), ainsi que des Espaces Boisés Classés (EBC), des alignements d'arbres, des cœurs d'îlots verts etc. contribueront à l'amélioration de la qualité de l'air sur le territoire communal.

Ensuite, la création d'une zone UH sur les secteurs de projet et notamment le site PSA, zone hybride multifonctionnelle, à forte qualité environnementale, permettra de limiter l'impact que pourrait avoir la création d'un nouveau quartier sur ce site.

De plus, les articles 6 et 7 du règlement offrent la possibilité de déroger aux marges de recul dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, et ce afin de réduire la consommation énergétique des ménages et les émissions de gaz à effet de serre liées en grande partie au chauffage. Le PLU donne également les conditions nécessaires à la réalisation de toitures terrasses végétalisées. De plus, l'article 15 intègre des obligations en matière de performance énergétique en encourageant notamment l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Le règlement, par l'intermédiaire de l'article 12, prend en compte la dimension stationnement et intègre des normes devant être respectées dans les nouvelles constructions, à la fois pour les véhicules motorisés individuels, les deux-roues motorisés et les vélos. Ainsi, la destination de bureau est soumise à des obligations moindres, notamment dans les secteurs bien desservis par les transports en commun, des normes minimales sont prescrites pour le stationnement des vélos et dans l'habitation, les normes plancher sont encadrées, afin d'éviter qu'elles ne soient trop importantes par rapport au taux de motorisation réel des ménages. De plus, cela doit inciter les usagers, les salariés et les habitants à privilégier les transports en commun ou les mobilités douces. En outre, désormais les constructeurs doivent intégrer, conformément au code de l'urbanisme, des dispositifs de recharge pour les véhicules électriques.

Enfin, l'accueil d'entreprises potentiellement génératrices de pollution atmosphérique est encadré par la réglementation sur les installations classées (ICPE) et le règlement du PLU (articles 1 et 2 relatifs à l'occupation du sol).

Le PADD prévoit d'améliorer le réseau de circulation douce. D'ailleurs, un certain nombre de sentes sont protégées par le PLU et repérées au Plan de Protection du Patrimoine, afin de permettre la continuité des itinéraires piétons.

En favorisant un développement préférentiel le long des axes structurants (RD 115, exRN2, exRN370, RD 40, RD 44) et à proximité des principales infrastructures de transports en commun existantes et à venir, le PLU devrait permettre de contribuer à limiter les besoins en déplacements, notamment en véhicules particuliers. De plus, la diversité fonctionnelle peut également contribuer à éviter ou raccourcir certains déplacements motorisés.

Ces orientations et dispositions réglementaires, au-delà de l'amélioration du cadre et de la qualité de vie des aulnaysiens, visent notamment à contribuer à la maîtrise des émissions de polluants ou de gaz à effet de serre, la circulation routière étant un des principaux responsables. Cela permettra d'apporter une contribution aux objectifs d'amélioration de la qualité de l'air. De plus, les orientations du PADD définies pour le bâti, principal émetteur de gaz à effet de serre, permettent de compléter le dispositif (« *permettre une amélioration des performances énergétiques, notamment afin de lutter contre la précarité énergétique et limiter les émissions de gaz à effet de serre* »).

c) Incidences et mesures de limitation des effets négatifs : éviter, réduire, compenser les incidences négatives, valoriser les incidences positives

La mise en œuvre du PLU sera positive en matière de qualité de l'air et de changement climatique.

Les orientations du PLU ne devraient pas avoir d'incidence négative sur les émissions de gaz à effet de serre ou sur la pollution atmosphérique. En effet, les orientations et les réglementations portées par le PLU ont pour objectif de limiter et réduire la pollution atmosphérique et la production de gaz à effet de serre sur la commune. Dans ce sens, plusieurs éléments sont mis en place, comme l'installation programmée de bornes Autolib' sur la commune, le développement des modes de déplacement alternatifs (mobilités douces et transports en commun) ou le désenclavement de certains quartiers.

En effet, la mise en œuvre des orientations relatives au transport permettra de concourir aux objectifs de réductions des émissions de polluants et à l'amélioration de la qualité de l'air puisque les émissions de polluants dues aux mobilités quotidiennes seront limitées.

La seule incidence négative peut être liée à l'urbanisation sur l'ancien site de PSA, l'un des principaux secteurs à enjeux de la ville (OAP « *Création d'un nouveau quartier sur le site PSA* »). Néanmoins, les mesures prévues par le PLU, notamment réglementaires, permettront de la limiter.

En effet, la création d'un nouveau quartier sur le site PSA pourrait générer une hausse du nombre de déplacements, augmentant par la même occasion les émissions de gaz à effet de serre lié à l'augmentation du trafic automobile. Néanmoins, l'impact de la mutation de ce site sera limité. En effet, les flux, n'augmenteront pas outre mesure puisqu'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. De plus, le site est déjà situé à proximité de la gare RER B de Villepinte, ce qui permet de contenir les déplacements automobile. En outre, le PADD et les OAP, qui prévoit le développement des itinéraires doux permettront de limiter les déplacements motorisés, qui sont la principale cause de nuisance. Les liaisons douces seront favorisées depuis PSA vers la future gare du Grand Paris Express, à travers le parc Ballanger.

Aulnay-sous-Bois est également concernée par le dispositif ANRU et ANRU 2. Le renouvellement urbain, la construction, ou la réhabilitation de logements respectant les

normes récentes en matière de consommation d'énergie ou d'isolation contribueront à limiter les émissions de gaz à effet de serre dans le secteur de l'habitat.

En outre, la politique de développement urbain, notamment à proximité des pôles de transport en commun, aura également une incidence positive sur la pollution et les émissions de gaz à effet de serre, en limitant les besoins de déplacements par les modes individuels motorisés, privilégiant la marche. La contribution des transports et de l'habitat à la pollution et aux émissions de gaz à effet de serre sera ainsi limitée.

La cessation d'activité sur le site PSA, qui constituait l'un des principaux contributeurs aux émissions de polluants, a eu pour effet de réduire les taux d'émissions de certains composés pour l'ensemble du territoire communal. La volonté de créer un quartier favorisant la diversité fonctionnelle, respectant les exigences en matière de performance énergétique et environnementale ne devrait pas augmenter, à terme, les émissions de gaz à effet de serre, ni la pollution atmosphérique. Une attention particulière devra toutefois être portée à la phase de travaux afin de ne pas augmenter significativement les pollutions durant cette étape du développement du site. La ville dispose en effet pour cela de chartes existantes.

Parallèlement aux dispositions prises dans le PLU, la commune pourra notamment renforcer ses efforts d'économie d'énergie et développer l'utilisation des énergies renouvelables. Elle pourra également envisager une meilleure prise en compte des transports, individuels et en commun dans la conception de ses projets d'aménagement, ainsi que la qualité environnementale des bâtiments.

d) Proposition d'indicateurs de suivi

<i>Indicateurs</i>	<i>Sources de données</i>
Évolution de la qualité de l'air pour les principaux paramètres caractéristiques de la pollution liée aux transports (NOx notamment)	AIRPARIF (données des stations situées à proximité d'Aulnay)
Nombre de jours de dépassement des seuils d'alerte pour l'Ozone, le Dioxyde d'Azote et les poussières	Airparif
Nombre de bâtiments construits (et surfaces correspondantes) répondant à des critères de performance énergétique allant au-delà des obligations réglementaires	Ville d'Aulnay
Nombre de bâtiments construits (et surfaces correspondantes) utilisant des énergies renouvelables	Ville d'Aulnay
Évolution du réseau de transport en commun (notamment les bus)	Stif
Contribution des différents secteurs aux émissions de polluants, notamment des gaz à effet de serre	Airparif
Consommation énergétique en MWh énergie primaire par secteurs d'activités	IAU-IDF Visiau Énergie Center

9) Énergie

a) Articulation avec les autres documents réglementaires et de planification

Plusieurs politiques européennes et nationales pour une meilleure efficacité énergétique ont été mises en place ces dernières années afin de contribuer à la lutte contre le changement climatique. C'est ainsi que les accords de Kyoto de 1997 imposent de nouvelles réglementations thermiques des bâtiments et que le plan climat national de 2004, ainsi que la loi de programme de 2005, fixent les orientations de la politique énergétique en France. Ces orientations s'accordent sur des objectifs de réduction des émissions de gaz à effets de serre, de consommation de l'énergie, ainsi que la valorisation des énergies renouvelables, dans l'optique de contribuer à la lutte contre le changement climatique.

b) Enjeux et objectifs portés par le PLU

▪ **Rappel des enjeux identifiés dans le PLU**

Le PADD souligne deux principaux enjeux quant à la politique énergétique à Aulnay-sous-Bois : envisager une gestion économe des ressources et valoriser les énergies renouvelables.

Concernant la « gestion économe des ressources afin de participer à l'effort national » le PADD met en avant le problème de la précarité énergétique dans le pavillonnaire : réhabiliter, moderniser ou modifier certaines installations permettraient de réduire les charges énergétiques des ménages concernés, et participeraient à l'amélioration du cadre de vie des aulnaysiens.

Parallèlement, le PADD rappelle que la commune a un potentiel de production d'énergie renouvelable non négligeable. Ainsi, développer les énergies solaires ou géothermiques sur la commune permettrait de participer à l'effort national pour la réduction des consommations d'énergies et la limitation des émissions de gaz à effet de serre.

Ainsi, concernant l'énergie, 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.

▪ **Orientations portées par le PADD**

Plusieurs orientations du PADD reprennent les enjeux et objectifs précités :

- *Favoriser une gestion économe des ressources par la valorisation des eaux pluviales, le développement de sources d'énergie plus propre et le développement du chauffage urbain ;*

- *Moderniser les équipements vieillissants dont certains ne sont plus adaptés aux usages, difficilement accessibles aux Personnes à Mobilités Réduites et très consommateurs d'énergies ;*
- *Renforcer l'attractivité résidentielle d'Aulnay en améliorant le tissu urbain constitué ;*
- *Lutter contre les formes d'habitat précaire et indigne ;*
- *Favoriser un développement urbain respectueux de l'environnement*
 - o *Permettre une amélioration des performances énergétiques, notamment afin de lutter contre la précarité énergétique et pour réduire et limiter les émissions de gaz à effet de serre.*

▪ **Dispositions réglementaires**

Ces enjeux, objectifs et orientations pour le développement de la commune se traduisent de différentes manières dans le règlement du PLU.

Les articles 6 et 7 du règlement offrent la possibilité de déroger aux marges de recul dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, et ce afin de réduire la consommation énergétique des bâtiments et de réduire la facture énergétique des ménages. De plus, l'article 15 intègre des obligations en matière de performance énergétique en encourageant notamment l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

De plus, le règlement n'interdit pas les systèmes de productions d'énergies renouvelables, à condition qu'ils s'intègrent dans l'architecture du bâti (article 11).

c) Incidences et mesures de limitation des effets négatifs : éviter, réduire, compenser les incidences négatives, valoriser les incidences positives

La mise en œuvre du PLU sera positive en matière de consommation énergétique.

Hormis sur la zone UH et notamment le site PSA, le PLU ne prévoit pas de grandes zones de développement urbain, ni un accroissement significatif de la population. Il devrait donc y avoir peu d'incidences négatives en matière de consommations d'énergie, d'autant plus que des mesures sont prises pour les limiter et les réduire.

Les incidences seront donc plutôt positives, notamment dans le tissu résidentiel existant, où les enjeux sont particulièrement prégnants, notamment avec le risque d'amplification du développement de la précarité énergétique. Ainsi, le règlement du PLU permet désormais, pour le bâti existant, par les articles 6 et 7, de déroger aux marges de recul dans le cas de travaux d'isolation par l'extérieur, cela afin d'améliorer l'efficacité énergétique du tissu résidentiel.

Plusieurs éléments convergent en effet vers une dynamique d'intensification urbaine pour certaines zones très ciblées, ce qui aura pour effet d'augmenter l'activité ou le nombre de ménages sur la commune et donc la demande en énergie. Cependant, plusieurs actions sur la commune compensent ce risque d'augmentation de la consommation. En effet, la recherche

de densité permet de réduire la demande en énergie, en réduisant les déplacements par exemple. Cette dynamique se fait parallèlement à la restructuration des zones d'activités et au Programme de Rénovation Urbaine des quartiers ANRU, ce qui aura pour effet de réduire la consommation énergétique des ménages en proposant des logements respectant les normes les plus récentes en matière de consommation énergétique.

Enfin, l'incitation à la valorisation des énergies renouvelables, dans le PADD, devrait également permettre de réduire la consommation en énergies sur la commune, malgré l'augmentation de la population et le développement de certaines activités.

d) Proposition d'indicateurs de suivi

<i>Indicateurs</i>	<i>Sources de données</i>
Consommations d'électricité et de gaz sur le territoire communal	SIGEIF
Nombre de bâtiments construits (et surfaces correspondantes) répondant à des critères de performance énergétique allant au-delà des obligations réglementaires	Ville d'Aulnay
Nombre de bâtiments construits (et surfaces correspondantes) utilisant des énergies renouvelables	Ville d'Aulnay

10) Gestion de l'eau

a) Articulation avec les autres documents réglementaires et de planification

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 renforce l'impératif de protection de la qualité et de la quantité des ressources en eau. Elle affirme l'unicité de la ressource en eaux souterraines, superficielles et littorales et met en place de nouveaux outils de planification : les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) et les Schémas d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE). Le PLU doit être compatible avec les orientations et objectifs portés par ces deux documents.

Le SDAGE est un document de planification à l'échelle du bassin hydrographique. Il fixe les orientations et des objectifs pour parvenir à une gestion équilibrée de la ressource en eau. Un des principaux objectifs des SDAGE est l'atteinte du « bon état » écologique de l'eau, d'ici fin 2015. Ce document est actuellement en révision, avec pour objectif la formulation de nouvelles propositions dans la continuité des ambitions actuelles. Les effets sur le changement climatique et la qualité des rivières et milieux aquatiques seront notamment pris en compte. Le SDAGE du bassin Seine-Normandie, adopté le 20 novembre 2009, émet 10 propositions majeures (8 orientations et 2 leviers) afin de parvenir à atteindre l'objectif de « bon état » écologique de l'eau. Aulnay-sous-Bois est ainsi concernée par ces propositions :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ;
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides ;
- Gérer la rareté de la ressource en eau ;
- Limiter et prévenir le risque d'inondation ;
- Levier 1 : Acquérir et partager les connaissances ;
- Levier 2 : Développer la gouvernance et l'analyse économique.

Le SDAGE établit en outre, pour le département de la Seine-Saint-Denis, que l'Yprésien de la masse d'eau 3104, Eocène du Valois, constitue une réserve pour l'alimentation d'eau potable future. En conséquence, son utilisation doit être réservée à l'alimentation en eau potable et exceptionnellement à certains forages industriels. Dans le cadre d'autres usages, comme la géothermie, seules les eaux des nappes supérieures au lutécien peuvent être prélevées. En outre, les techniques avec réinjection sont à privilégier quand les prescriptions techniques permettent de garantir qu'il n'y aura pas de pollution des nappes.

Le SAGE est un document de planification à l'échelle de l'unité hydrographique. Il doit être compatible avec le SDAGE. Aulnay-sous-Bois est concerné par le SAGE Croult-

Enghien-Vieille Mer, actuellement en cours d'élaboration. Il doit notamment prendre en compte les récentes directives européennes régulant la politique de l'eau et leur transcription dans le droit français : la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) d'octobre 2000 qui établit un cadre européen pour une gestion et une protection de l'eau à l'échelle des grands bassins hydrographiques d'Europe, ainsi que la nouvelle loi sur l'eau et les milieux aquatiques de décembre 2006, qui instaure des dispositions en matière de gestion économe des ressources et de gestion à la source des eaux pluviales (taxe sur les zones imperméabilisées).

De 2003 à 2012 la Seine-Saint-Denis était dotée d'un schéma départemental pour l'assainissement, intitulé Assainissement Urbain Départemental et Actions Concertées pour l'Eau (AUDACE). Un second schéma Audace 2014/2023 est actuellement en cours d'élaboration dans la continuité du premier document. Par ailleurs, un règlement départemental d'assainissement a lui été validé en février 2014, en application du SAGE, et vient compléter le schéma Audace.

Au niveau communal, des actions portant sur la gestion des réseaux d'assainissement et sur l'alimentation en eau potable permettent d'agir en accord avec les objectifs départementaux à une échelle locale.

b) Enjeux et objectifs portés par le PLU

▪ Rappel des enjeux identifiés dans le PLU

La bonne gestion de l'eau est un enjeu majeur pour la commune d'Aulnay-sous-Bois et est présentée comme tel en conclusion du diagnostic, qui préconise notamment 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 du risque d'inondation* » et propose plusieurs éléments pour y parvenir :

- *Réduire les rejets parasites d'eaux usées et des pertes dans le réseau d'eau potable ;*
- *Améliorer la qualité des eaux de la nappe ;*
- *Favoriser la récupération des eaux de pluie ;*
- *Suivi communal du niveau de la nappe.*

Le diagnostic préconise également de favoriser la récupération des eaux de pluie afin de participer à la gestion économe des ressources naturelles.

Plus précisément, le diagnostic rappelle que la qualité des eaux en aval du Sausset est dégradée, avec une probabilité de mauvais branchements domestiques sur la commune. La mise en conformité des réseaux d'assainissement réalisée en 2012 doit toutefois permettre de confirmer la tendance à l'amélioration. Concernant le canal de l'Ourcq, malgré l'interdiction par la ville de Paris d'effectuer des rejets dans les eaux du canal, le diagnostic met en avant, pour le territoire d'Aulnay-sous-Bois, la surverse du réseau unitaire de la commune ainsi que deux rejets communaux.

Ces observations permettent de mettre en avant les enjeux de préservation du patrimoine lié à l'eau et la poursuite des efforts visant à atteindre un bon état écologique de

l'eau, à savoir la réduction des rejets parasites dans les réseaux, une meilleure gestion des eaux pluviales et de ruissellement ainsi qu'une gestion économe des ressources en eau.

- **Orientations portées par le PADD**

Outre les enjeux précités ci-dessus, le PADD constate que le risque d'inondation, principale vulnérabilité du territoire, est accentué par l'imperméabilisation des sols sur l'ensemble de la commune. Le document propose donc de « *limiter l'imperméabilisation des sols afin de réduire le risque d'inondation* ».

De plus, dans l'optique de développer un milieu urbain plus respectueux de l'environnement, le PADD propose de « *favoriser une gestion économe des ressources, notamment par la valorisation des eaux pluviales* ».

- **Dispositions réglementaires**

Ces enjeux, objectifs et orientations pour le développement de la commune se traduisent de différentes manières dans le règlement du PLU, qui prévoit un certain nombre de dispositions visant à contribuer au bon fonctionnement des réseaux pour garantir la qualité des milieux récepteurs.

Les milieux naturels et notamment les milieux humides sont préservés de l'artificialisation des sols par un zonage en zone Naturelle (N) : canal de l'Ourcq, zones humides du parc du Sausset, les principaux espaces verts et naturels (parc du Sausset, parc Ballanger, Espaces Boisés Classés, etc.). Cette protection est nécessaire à la préservation de la biodiversité et pour la circulation des espèces (corridors écologiques). Ces espaces sont d'ailleurs repérés au Plan de Protection du Patrimoine. Cela permet d'éviter leur disparition ou dégradation.

Le PLU instaure aussi des règles d'urbanisme (articles 1, 2, 4 et 13 notamment).

Les articles 1 et 2 du règlement, relatifs à l'occupation et l'utilisation des sols, permettent de limiter les constructions polluantes ou susceptibles de dégrader les milieux aquatiques, notamment ceux présents en zone N. De plus, l'article 2 prend en compte le risque d'inondation dans les secteurs où la nappe phréatique s'avère particulièrement affleurante, pour prévenir le risque d'inondation et ses conséquences.

Le règlement contient également un certain nombre de dispositions réglementaires visant à contribuer à la qualité des milieux récepteurs des eaux usées et pluviales (prescriptions en matière d'assainissement). L'article 4 du règlement régit les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics et réglemente l'assainissement : raccordement au réseau collectif d'assainissement obligatoire et séparation des eaux usées et des eaux pluviales ; interdiction de l'évacuation des eaux usées non traitées dans le réseau pluvial, les rivières et les fossés ; ou encore débit autorisé limité pour les eaux de ruissellement ; obligation de traitement des eaux pluviales des surfaces dédiées au stationnement de plus de 150 m² avant rejet dans les réseaux et pour finir adaptation du traitement et de l'élimination des effluents autres que domestiques en fonction de la nature de l'activité pour les entreprises.

L'article 13, quant à lui, permet d'agir contre l'imperméabilisation des sols en imposant à la fois des surfaces d'espaces verts minimales à réaliser ainsi qu'en réglementant

la réalisation des aires de stationnement (utilisation de dalles de type ever-green ou en obligeant la plantation d'arbres ou de haies). La limitation de l'imperméabilisation du sol en zone urbaine permet de favoriser l'infiltration des eaux et donc de réduire les volumes collectés et déversés par temps de pluie dans les réseaux en limitant le ruissellement des eaux pluviales. De plus, le maintien d'espaces perméables contribue également à limiter le transfert de polluants dans les milieux récepteurs, en évitant que les eaux de ruissellement se chargent en éléments polluants.

Ces différents articles présentent donc des dispositions qui contribuent à la bonne utilisation et gestion des réseaux d'assainissement (eaux usées et pluviales) et à la maîtrise du ruissellement pluvial générateur d'inondations et de pollution. En effet, ils favorisent le maintien d'espaces perméables afin de permettre l'infiltration dans le sol d'une partie des eaux de pluie, la limitation du débit de rejet dans les réseaux, la limitation ou retardement des rejets d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement, la limitation des volumes d'eau ruisselés rejetés directement vers les cours d'eau et la réduction de l'apport des polluants issus des eaux de ruissellement.

Par ailleurs, le règlement favorise la mise en œuvre de formes bâties intégrant la question de la gestion des eaux pluviales, comme les toitures végétalisées, etc.

Enfin, les actions engagées par le SEDIF contribuent à la sécurité et à la qualité de l'alimentation en eau potable, et aux économies d'eau (remplacement des canalisations du réseau d'alimentation en eau potable contribuant notamment à limiter les fuites et donc les consommations d'eau, remplacement des branchements en plomb pour respecter les normes sanitaires de qualités des eaux, etc.).

c) Incidences et mesures de limitation des effets négatifs : éviter, réduire, compenser les incidences négatives, valoriser les incidences positives

La mise en œuvre du projet de PLU est plutôt neutre. En effet, même si une urbanisation est prévue sur l'ancien PSA, les mesures réglementaires permettent de compenser l'augmentation de la consommation d'eau prévisible.

Les orientations concernant la gestion de l'eau dans le PLU ont pour principal objectif d'améliorer la qualité des milieux concernés sur l'ensemble du territoire communal. Ainsi, comme le PLU n'ouvre pas de secteur à l'urbanisation, son application n'aura que peu d'impact négatif sur la ressource en eau. Seules les consommations liées à l'habitat, au développement des industries et à la restructuration de quartiers risquent d'évoluer.

Concernant l'habitat et l'évolution démographique, cela ne devrait pas augmenter significativement la consommation d'eau étant donnée les mesures et règles prévues. De plus, la construction de nouveaux logements se fait parallèlement à la poursuite de la dynamique de renouvellement urbain amorcée sur le territoire aulnaysien dans le cadre de l'ANRU 1 et qui a déjà permis de réduire la consommation en eau de plusieurs ménages.

Concernant le nord de la commune et le site PSA, la conservation du réseau préexistant permettra de limiter les modifications du réseau à une échelle plus large.

Le PLU d'Aulnay-sous-Bois prévoit de développer l'attractivité économique de la commune avec la restructuration et le renouvellement des zones d'activités. Si les activités devaient augmenter, ce ne serait pas nécessairement le cas de leur consommation en eau. En effet, celle-ci dépend du type d'activité, des processus concernés et de l'état des locaux dans lesquels elle prend place. Ainsi, le renouvellement des activités peut entraîner une baisse de la consommation en eau, ce qui permettra de compenser les éventuelles augmentations liées à la production de nouveaux logements.

La pollution par rejet des eaux usées risque d'augmenter légèrement avec l'augmentation de l'offre de logements sans pour autant être significative, d'autant plus que des mesures sont prévues par le règlement.

Les industriels, quant à eux, sont soumis à des conventions de rejets établies avec la commune, ce qui permet de mieux gérer les pollutions industrielles. De plus, le département de Seine-Saint-Denis effectue un suivi des pollutions industrielles.

La pollution des eaux pluviales et par répercussion des cours d'eau est principalement due au lessivage des sols (surfaces imperméabilisées) ; elles peuvent contenir des matières en suspension, des hydrocarbures, métaux lourds, etc. Afin de limiter cette pollution, ainsi que les débits générés, il convient de chercher à réduire les surfaces imperméabilisées sur le territoire communal, ce qui est préconisé par le PADD et retranscrit dans l'article 13.

Les erreurs de branchement de réseau sont, on l'a vu, également une source de pollution des cours d'eau sur laquelle il faut intervenir.

Aulnay-sous-Bois s'est dotée d'un Agenda 21 qui définit au sein de son programme 3 actions principales pour gérer la ressource en eau de manière plus économe :

- Rendre la Ville exemplaire, en matière d'économies d'eau ;
- Mieux gérer les eaux de ruissellement ;
- Économiser l'eau et valoriser les eaux pluviales.

Au niveau départemental, la DEA 93 mène actuellement une étude afin de trouver une solution aux rejets dans le canal de l'Ourcq. Elle envisage notamment l'aménagement de bassins de stockage avant un acheminement vers le collecteur de Pavillons-sous-Bois.

Les eaux pluviales et de ruissellements sont actuellement directement rejetées dans le milieu naturel. Ils débouchent, sans traitement préalable, dans la Seine, directement ou *via* les rus du Sausset ou de la Morée. Or, ces eaux sont très polluées, chargées en hydrocarbures et en matières polluantes. La création de la station d'épuration Seine Morée a son rôle à jouer. Elle se veut un modèle d'écologie industrielle. En outre, elle utilise des procédés de traitement favorisant la limitation de la consommation de réactifs. La mise en œuvre de cette usine permettra la renaissance du cours d'eau de la Morée. L'objectif recherché est d'améliorer l'état biologique et chimique de la Seine afin de respecter les objectifs fixés par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE), et l'ambition de participer à la reconquête de la Morée avec des rejets de qualité exemplaire.

Au-delà, la ville peut également développer des actions d'information et de sensibilisation des habitants à une meilleure gestion de la ressource en eaux : utilisation de produits phytosanitaires, branchements, économies d'eau, rejet de substances dangereuses, etc.

d) Proposition d'indicateurs de suivi

<i>Indicateurs</i>	<i>Sources de données</i>
Suivi des consommations d'eau sur le territoire communal et par type d'usages (habitat, activités)	Données CGE / SEDIF
Suivi de la qualité des eaux du Sausset, de la Morée et du canal de l'Ourcq	Département du 93(DEA), Ville de Paris
Suivi de la qualité des eaux potables et des eaux de rejet sur l'ensemble de la commune	ARS, SEDIF
Rendement des réseaux de distribution	SEDIF
Nombre et localisation des ouvrages de traitement des eaux pluviales mis en place	Ville d'Aulnay, via les permis de construire
Nombre de contrôles de branchements et de mise aux normes	Ville d'Aulnay
Nombre de conventions de rejets avec les entreprises	Ville d'Aulnay

11) Gestion des déchets

a) Articulation avec les autres documents réglementaires et de planification

La gestion des déchets est réglementée par la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales et par son décret d'application du 29 novembre 2005 qui crée le Plan Régional d'Élimination Des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA). Le PREDMA d'Île-de-France a été adopté par le conseil régional le 26 novembre 2009. Ses objectifs sont les suivants :

- prévention et réduction de la production et de la nocivité des déchets ;
- organisation du transport des déchets en respectant le principe de proximité, en limitant la distance et le volume ;
- valorisation des déchets par réemploi, recyclage ou toute autre action visant à obtenir, à partir des déchets, des matériaux réutilisables ou de l'énergie ;
- information du public sur les effets pour l'environnement et la santé publique, des opérations de production et d'élimination des déchets ainsi que sur les mesures destinées à en compenser les effets préjudiciables.

La gestion des déchets de chantiers et des déchets dangereux est, quant à elle, soumise à la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010. Cette loi rend obligatoires les plans de gestions du BTP. Celui des départements de Paris et Petite Couronne a été approuvé le 20 août 2004. Un Plan Régional d'Élimination des Déchets de Chantiers (PREDEC) est actuellement en cours de finalisation par la région Île-de-France.

La loi ENE, du 12 juillet 2010, crée également les Plans Régionaux d'Élimination des Déchets Dangereux (PREDD), qui doivent être évalués tous les six ans. Le PREDD d'Île-de-France a été approuvé le 26 novembre 2009 par le département de Seine-Saint-Denis, il doit donc être évalué d'ici la fin 2015.

b) Enjeux et objectifs portés par le PLU

▪ Rappel des enjeux identifiés dans le PLU

Le diagnostic souligne, dans sa conclusion, l'importance de réduire et de valoriser les déchets dans le cadre d'une gestion économe des ressources afin de participer à l'effort national de préservation de l'environnement. Ceci passe notamment par la réduction des quantités de déchets produits ainsi que par la lutte contre les dépôts sauvages. De plus, plusieurs secteurs de la ville vont être support de projets d'aménagement, comme le site PSA, les abords de la gare du Grand Paris Express, le renouvellement urbain des quartiers ANRU ou encore la mutation des Zones d'Activités Économiques du nord-ouest. Ces changements seront source de déchets de chantier dans un premier temps, et de déchets domestiques une fois les nouveaux quartiers d'habitation réalisés.

▪ Orientations portées par le PADD

Le PADD prend en compte tous ces enjeux en préconisant un « *développement urbain respectueux de l'environnement* », ce qui se traduit, concernant les déchets, par une orientation soulignant l'importance « *d'optimiser la gestion des déchets* ».

▪ Dispositions réglementaires

Afin de permettre la collecte sélective dans de bonnes conditions, le règlement du PLU impose dans les nouvelles constructions d'immeubles ou d'activités des locaux de stockage des déchets appropriés à la collecte sélective.

Ne prévoyant pas d'importante zone de développement urbain ni d'activités, le PLU ne devrait pas avoir d'incidences significatives sur la production de déchet sur le territoire aulnaysien. Les secteurs de projet, notamment le site PSA, qui sera le support d'un quartier hybride multifonctionnel, devront respecter les normes en vigueur en matière de collecte et de recyclage des déchets.

De plus, en zone UG une nouvelle disposition a été intégrée à l'article 4, relatif à la gestion des déchets. Il s'agit, étant donné que du petit collectif se développe, de prévoir la création de locaux adaptés. Cela doit inciter au tri et faciliter la collecte. Cette disposition existe déjà pour l'ensemble des autres zones.

On trouve également en annexe du PLU un document réglementant le calibrage des conteneurs à déchets et des locaux, que les nouvelles constructions doivent respecter.

c) Incidences et mesures de limitation des effets négatifs : éviter, réduire, compenser les incidences négatives, valoriser les incidences positives

La mise en œuvre du projet de PLU est plutôt neutre. En effet, même si une urbanisation est prévue sur l'ancien PSA, les mesures réglementaires permettent de compenser l'augmentation prévisible des déchets.

Si le PADD ne détaille par l'orientation concernant la gestion des déchets, celle-ci est suffisamment réglementée au niveau départemental et régional pour constituer un cadre précis à la gestion communale. Ainsi, Aulnay respecte, dans son PLU et dans sa politique de gestion, les orientations des trois plans régionaux et départementaux : le PREDMA (déchets domestiques et associés), le PREDEC (déchets de chantier) et le PREDD (déchets dangereux).

Parallèlement à la réglementation supra-communale, la ville s'est dotée d'un Agenda 21 qui propose plusieurs orientations afin d'agir sur le volume des déchets produits par la commune et ses habitants :

- Rendre la ville exemplaire en termes de déchets ;
- Améliorer la collecte et la valorisation des encombrants et déchets spécifiques ;
- Réduire les tonnages de déchets verts ;
- Réduire les tonnages de déchets plastiques ;

- Encourager le tri sélectif ;
- Agir pour la propreté urbaine.

Enfin, Aulnay-sous-Bois s'est doté, le 25 novembre 2011, d'un Programme Local de Prévention des Déchets (PLPD), en partenariat avec l'ADEME. Le PLPD a pour objectifs de réduire la nocivité des déchets produits par les ménages ainsi que leur volume (7%), tout en œuvrant contre le gaspillage alimentaire. Le PLPD propose plusieurs actions, réparties en 5 thématiques, permettant d'aller dans ce sens :

- La sensibilisation à l'éco-consommation ;
- Les actions éco-exemplaires des collectivités ;
- Les actions emblématiques nationales ;
- Les actions d'évitement de la production de déchets ;
- Les actions de prévention quantitative des déchets d'entreprise ou de prévention qualitative.

La seule zone de développement urbain d'importance, est la zone UH, notamment le site PSA, qui sera support d'activités et de logements. Il conviendra donc de porter une attention particulière à l'organisation des collectes et de la valorisation des déchets durant toutes les phases du chantier. La mise en place de conteneurs enterrés peut également être une solution intéressante.

Indépendamment des documents réglementaires, la commune peut travailler à la sensibilisation des habitants, au devenir de leurs déchets et de leur impact sur l'environnement (panneaux explicatifs, interventions dans les classes). La maison de l'environnement est un bon partenaire pour agir dans ce sens. La ville peut également montrer l'exemple en instaurant une politique de gestion des déchets et de valorisation au sein de tous les services de la mairie, ou encore utiliser des matériaux issus du recyclage.

d) Proposition d'indicateurs de suivi

<i>Indicateurs</i>	<i>Sources de données</i>
Quantité de déchets produits sur le territoire communal	Ville d'Aulnay
Nombre de dépôts sauvages recensés	Ville d'Aulnay
Part des déchets valorisée selon les différents matériaux	Ville d'Aulnay
Volume de déchet recyclable refusé au tri	Ville d'Aulnay

8^{ème} PARTIE : INDICATEURS DE SUIVI ET MODALITÉS D'ÉVALUATION DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'AULNAY-SOUS-BOIS

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (article R°123-2 du CU), les résultats de l'application du Plan Local d'Urbanisme seront analysés au plus tard 6 ans après la dernière délibération portant révision du PLU (art L.123-12-2) : « *les PLU devant faire l'objet d'une évaluation environnementale indique dans le rapport de présentation les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan. Ils doivent notamment permettre de suivre les effets du plan sur l'environnement, afin d'identifier le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées* ».

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Aulnay-sous-Bois doit permettre la mise en œuvre du projet de ville défini. A cette fin, cette partie comporte un certain nombre de critères, d'indicateurs et de modalités retenus pour suivre et évaluer la mise en œuvre du PLU, dans le temps, au regard des orientations et objectifs initialement définis, notamment au regard des enjeux environnementaux. Ce chapitre traite ainsi des modalités d'évaluation du PLU.

L'objectif de ce chapitre est d'apporter un éclairage sur les transformations du territoire tout au long de sa mise en œuvre. Il permettra d'apprécier les évolutions au regard des écarts mesurés entre les constats et les intentions, et sur la nécessité de mener des études complémentaires.

Lorsque cela est possible, les valeurs concernant l'état actuel seront précisées. Ces données doivent servir de points de départ et de référence pour la mesure et l'analyse des évolutions du territoire au regard des orientations du PLU. Elles constituent ainsi « l'état-zéro », c'est-à-dire les données disponibles à la date d'approbation du PLU révisé. Il est également possible de retrouver ces données au sein du diagnostic.

Les indicateurs mentionnés ci-après constituent une base de données qui pourra être actualisée régulièrement en fonction de la fréquence des données disponibles et rendues publiques par les différents organismes.

Pour certains indicateurs environnementaux, l'état zéro en 2015 est manquant. Néanmoins, pour compléter ces données, la mise en œuvre du PLU doit s'accompagner de la création de base de données. Par exemple, pour l'indicateur « nombre de ménages, d'entreprises ou d'équipements équipés d'un système de production d'énergie renouvelable », il sera possible de s'appuyer sur les permis de construire.

Il est également possible de trouver un certain nombre d'informations en se rapprochant des partenaires institutionnelles indiqués dans la colonne « Sources de données ».

1) Les indicateurs liés à la population

Indicateurs	État-zéro des indicateurs en 2015	Sources de données
Solde migratoire	-1,10% entre 2006 et 2011 (Insee RP 2011)	INSEE
Niveau démographique	81 880 habitants (Insee RP 2011)	INSEE
Indice de jeunesse	1,87 (Insee RP 2011)	INSEE
Nombre et taille des ménages	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nombre de ménages : 28 167 ▪ Taille des ménages : 2,8 (Insee RP 2011) 	INSEE
Revenu Médian / Inégalités de revenus	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Revenu médian par UC : 15 388 (Insee RP 2011) ▪ Rapport interdécile à 7,9 (Insee RP 2011) 	INSEE
Nombre de 15-44 ans	-1218 entre 2006 et 2011 (Insee RP 2011)	INSEE
Taux de chômage (par âge et secteurs)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 18,1% en 2011 pour les 15-64 ans ▪ 35,1% chez les hommes de 15-24 ans et 32,7% chez les femmes de 15-24 ans (Insee RP 2011) 	INSEE
Taux d'emplois	58,6 % (Insee RP 2011)	INSEE
Non diplômés	32,1 % (Insee RP 2011)	INSEE

2) Les indicateurs liés à l'habitat

Indicateurs	État-zéro des indicateurs en 2015	Sources de données
Nombre de logements	29 505 (Insee RP 2011)	INSEE
Taux de vacance	3,5% (Insee RP 2011)	INSEE
Typologie des logements construits (taille, financement etc.)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 13,1% de t2 en 2011 ▪ 17,6% de locatif privé parmi les résidences principales (Insee RP 2011) 	INSEE
Localisation des nouvelles constructions : Nombre de logements autorisés dans les secteurs de développement préférentiel (zone dense, de centralités et axes structurants, secteurs mutables identifiés) et dans les zones pavillonnaires.	Cf. partie 7	Ville d'Aulnay-sous-Bois via les permis de construire
Nombre de logements réhabilités, dont réhabilitation énergétique	Consommation moyenne du résidentiel en 2010 : 265 kWh EPm ² .	Ville d'Aulnay-sous-Bois via les permis de construire
Rythme de construction annuel	286 logements construits en 2013 en comptant les logements du PRU	SITADEL
Nombre de logements inconfortables (au sens de l'Insee)	1479 (Insee RP 2011)	INSEE
Parc Privé Potentiellement Indigne	5% en 2011, soit 1400 logements	Filocom
Densité de population (hab/ha)	5066 h/km ² (MOS 2009) / cf. partie 7	IAU-IDF
Nombre de pavillons	12 424 (Insee RP 2011)	INSEE

3) Les indicateurs liés aux déplacements

Indicateurs	État-zéro des indicateurs en 2015	Sources de données
Flux de circulation sur les principaux axes et vitesse moyenne	Cf. partie 7	DRIEA Île-de-France / Géoportail 93
Points de congestion, comme le carrefour de l'Europe, améliorés		Ville d'Aulnay-sous-Bois
Part modale pour les déplacements domicile-travail	<p>Pour les déplacements domicile-travail :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Voiture 44,9% ▪ Transports en commun 44,1% ▪ Marche à pied : 5,5% ▪ Deux-roues : 3% ▪ Pas de transport 2,5% ▪ (Insee RP 2011) <p>Pour se rendre à la gare :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 43% marche à pied pour se rendre à la gare ▪ 40 % le bus ▪ 11% la voiture ▪ 0,5% de vélo 	INSEE Ville d'Aulnay-sous-Bois
Nombre d'accidents (Sécurité)	202 en 2010	DRIEA Île-de-France
Taux de motorisation des ménages	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Au moins une voiture : 72,5% ▪ 1 voiture : 50,7% ▪ 2 voitures ou plus : 21,8 % ▪ (Insee RP 2011) 	INSEE
Part des actifs travaillant sur la commune	24,8 % (Insee RP 2011)	INSEE
Kilométrage d'axes structurants requalifiés		Ville d'Aulnay-sous-Bois
Espaces réaménagés amenant plus de sécurité pour les modes doux : surface des zones piétonnes, des zones 30, aménagements cyclables sur les voies principales (voies pacifiées).	Cf. partie 7	Ville d'Aulnay-sous-Bois
Évolution du réseau et des équipements favorisant les mobilités douces (stationnement pour les vélos)	Cf. partie 7	Ville d'Aulnay-sous-Bois
Fréquentation des transports en commun : analyse cartographique et quantitative par points d'arrêts (nombre de montées en gare RER d'Aulnay-sous-Bois, aux deux gares routières etc.)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 14 500 montées par jour dans les deux gares routières (2014) ▪ 40 240 montants par jour en gare d'Aulnay 	Ville d'Aulnay-sous-Bois

4) Les indicateurs économiques et commerciaux

Indicateurs	État-zéro des indicateurs en 2015	Sources de données
Nombre d'emplois Ratio emploi/actif	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 30 062 (Insee RP 2011) ▪ Indicateur de concentration de l'emploi : 95,8 (Insee RP 2011) 	INSEE
Nombre d'entreprises dans les zones d'activités économiques	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Garenne/Mardelles 305 entreprises, 3990 emplois ▪ Chanteloup : 187 entreprises, 1336 emplois ▪ Garonor 267 emplois, 2461 entreprises ▪ Fosse à la Barbière 131 entreprises, 339 emplois ▪ ZFU 648 entreprises, 1567 emplois ▪ O'Parinor 250 entreprises, 2539 emplois 	Ville d'Aulnay-sous-Bois
Nombre, surfaces et mutations commerces commerciales	900 commerces (23 % des établissements de la ville en 2012 d'après Insee-Clap)	Ville d'Aulnay-sous-Bois INSEE
Localisation des nouveaux commerces (espaces de centralités, polarités commerciales existantes)		Ville d'Aulnay-sous-Bois
Produits immobiliers d'entreprises réhabilités		Ville d'Aulnay-sous-Bois via les permis de construire
Reconversion économique du site PSA		Ville d'Aulnay-sous-Bois
Nombre d'emplois par secteur	Cf. partie 7	INSEE
Surface des bâtiments de bureau		
Évolution de l'activité dans les différentes entités : sites économiques dédiés (zones d'activités économiques), secteurs mixtes et le reste du territoire		

5) Les indicateurs liés aux équipements

Indicateurs	État-zéro des indicateurs en 2015	Sources de données
Taux de couverture en accueil collectif pour la petite enfance	15,5% en 2013	INSEE
Taux d'équipements en hébergement complet et en lits médicalisés en direction des personnes âgées		Ville d'Aulnay-sous-Bois
Nombre d'équipements réhabilités : dont réhabilitation énergétique et rendus accessible aux PMR		Ville d'Aulnay-sous-Bois
Fréquentation des équipements, notamment culturel et particulièrement au Vieux Pays	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Espace Jacques Prévert 80 000 spectateurs en 2013 (cinéma : 34 850, théâtre 35 297) ▪ Espace Gainville : 3000 visiteurs en 2013-2014 	Ville d'Aulnay-sous-Bois

La densité d'équipement	Cf. partie 7	Ville d'Aulnay-sous-Bois via les permis de construire
Taux de couverture du territoire en Très Haut Débit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 6,1% des locaux et logements équipés en très haut débit en 2014 	Ville d'Aulnay-sous-Bois Observatoire très haut débit France

6) Les indicateurs environnementaux

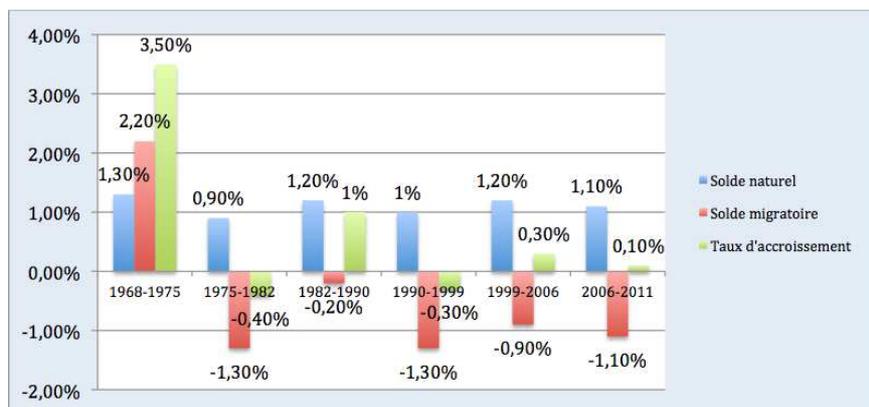
Indicateurs	État-zéro des indicateurs en 2015	Sources de données
Qualité des eaux (potable et de la nappe) et qualité des rejets	L'eau distribuée en 2013 a été conforme aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés (ARS)	ARS SEDIF
Rendement des réseaux de distribution	88 % en 2013	SEDIF
Volume d'eau consommé	4 358 767 m ³ en 2013 pour les 82 538 usagers	SEDIF
Obstacles aux continuités supprimés		Ville d'Aulnay-sous-Bois
Qualité de l'air / Nombre de jours de dépassement des seuils d'alerte des objectifs de qualité de l'air et de seuil pour l'Ozone, le dioxyde d'azote et les poussières	<p>Indice CITEAIR :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ indice général (fond) faible et très faible 68% des jours en 2013 ▪ 35 jours supérieurs à 50 ug/m³ (16 000 habitants affectés) en 2012 <p>Cf. carte</p>	AIRPARIF avec l'indice CITEAIR
Nombre de personnes exposées à des nuisances sonores	20% des aulnaysiens 2013 (16 000 habitants)	Département du 93 Bruitparis
Niveaux sonores dans les zones calmes recensées dans le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE)	Cf. partie 7	Ville d'Aulnay-sous-Bois Département du 93 Bruitparif
Contribution des différents secteurs aux émissions de polluants, notamment des gaz à effet de serre	Cf. partie 7	Airparif
Consommation énergétique en MWh énergie primaire par secteurs d'activités	Cf. partie 7	IAU-IDF Visiau Énergie Center
Surfaces des zones humides / zones humides créées		Ville d'Aulnay-sous-Bois
Tonnage des déchets, notamment recyclés	Cf. partie 7	Ville d'Aulnay-sous-Bois
Nombre de ménages, d'entreprises ou d'équipements équipés d'un système de production d'énergie renouvelable		Ville d'Aulnay-sous-Bois
Production totale des installations d'énergie renouvelable		

Nombre de logements raccordés au réseau de chaleur		Ville d'Aulnay-sous-Bois
Risque : nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle / nombre d'ICPE soumises à risque sur le territoire / déclaration de sinistre	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 14 ICPE (13 soumises à autorisation, 1 à enregistrement) en 2014 ▪ 10 arrêtés préfectoraux de catastrophe naturelle entre 1983 et 2013 pour des inondations et des coulées de boue ▪ Mouvements de terrains : 119 déclarations de sinistre recensés jusqu'en 2007 et deux arrêtés de catastrophes naturelles pris sur les périodes 1989-1990 et 1991-1997 	<p>b) Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie</p> <p>c) Préfecture de Seine-Saint-Denis</p>
Biodiversité : nombre d'espèces existantes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 474 espèces connus (flore et végétation) en 2015 ▪ Une espèce protégée : l'Utriculaire citrine (<i>Utricularia australis</i>) qui fait l'objet d'une protection au niveau régional qui est présente dans les milieux humides. ▪ Trois espèces considérées comme quasi menacées : Cynoglosse officinale (<i>Cynoglossum officinale</i>) observé en 2003, de la Gesse à gousses velues (<i>Lathyrus hirsutus</i>) observée en 2009 et du Plantain des sables (<i>Plantago arenaria</i>) noté en 2010. ▪ 2 espèces d'oiseaux remarquables ▪ 40 espèces d'oiseaux sur le parc du Sausset ▪ 3 espèces de chauve-souris 	<p>OBDU Site web « Observ'acteur » Seine-Saint-Denis</p>
Nombre de collecteur d'eau de pluie existant		Ville d'Aulnay-sous-Bois
Fréquentation des grands espaces verts (parc Ballanger et parc du Sausset)		Ville d'Aulnay-sous-Bois Département de Seine-Saint-Denis
Évolution des surfaces bénéficiant d'une protection réglementaire : bâtiments protégés, espaces boisés classés, alignements d'arbre répertoriés au plan de protection du patrimoine et Zones Naturelles		Ville d'Aulnay-sous-Bois
Linéaire de cheminements de loisirs et de découvertes aménagés		Ville d'Aulnay-sous-Bois
Végétalisation du territoire urbanisé	17,51 m ² d'espaces verts par habitant	Ville d'Aulnay-sous-Bois

7) État-Zéro des indicateurs de suivi

▪ Les indicateurs liés à la population

- Solde migratoire :



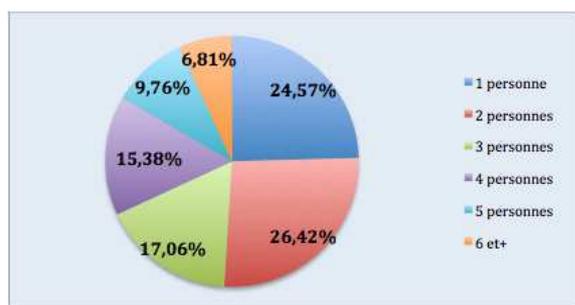
INSEE RP 2011 : Variation annuelle moyenne de la population Aulnay-sous-Bois

- Niveau démographique :

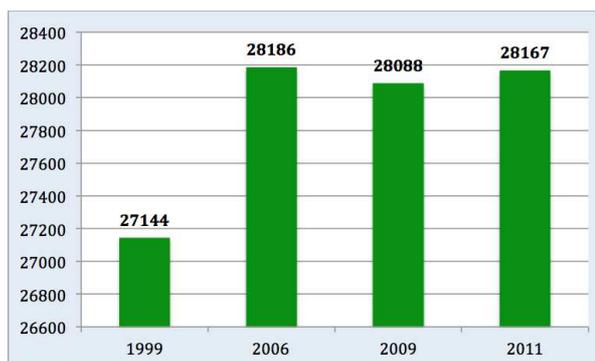


Source INSEE RP 2011 : Évolution de la population sans double compte

- Nombre et taille des ménages :

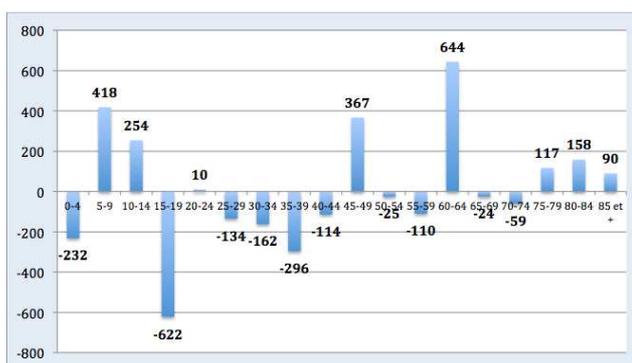


INSEE RP 2011 : Taille des ménages



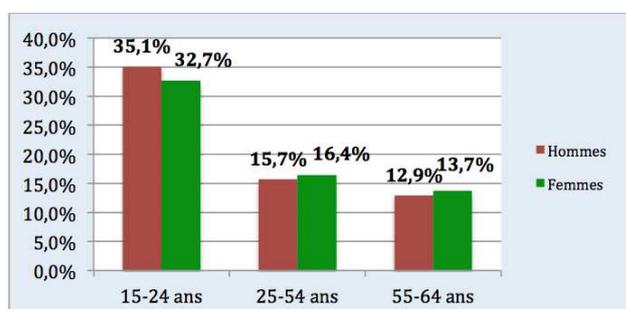
Source INSEE RP 2011 : Évolution du nombre de ménage depuis 1999

- Nombre de 15-44 ans :



Source INSEE RP 2011 : Évolution de la structure démographique 2006-2011

- Taux de chômage (par âge et secteurs) :

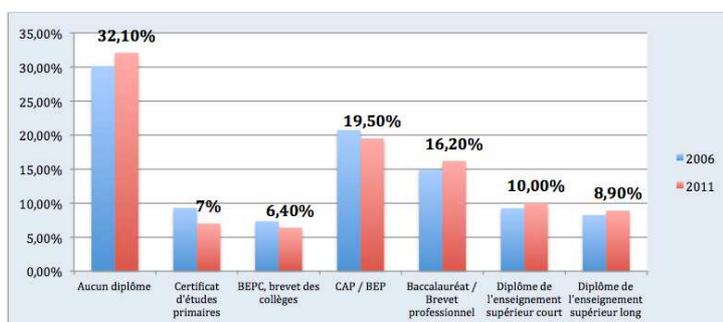


Source INSEE RP 2011 : Taux de chômage au sens du recensement



Taux de chômage des 15-64 ans

- Non diplômés :



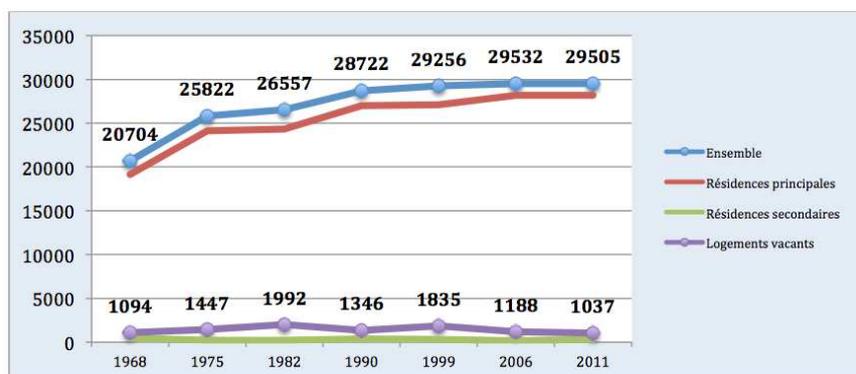
Source INSEE RP 2011 : Population non scolarisée de 15 ans ou plus

- Taux d'emplois :

	Population	Actif ayant un emploi	Taux d'emploi
Ensemble	53190	31152	58,60%
15 à 24 ans	11705	3329	28,40%
25 à 54 ans	32812	23859	72,70%
55 à 64 ans	8673	3963	45,70%
Hommes	26181	16571	63,30%
15 à 24 ans	5809	1687	29%
25 à 54 ans	15996	12589	78,70%
55 à 64 ans	4376	1195	52,40%
Femmes	27009	14581	54%
15 à 24 ans	5895	1643	27,90%
25 à 54 ans	16816	11270	67%
55 à 64 ans	4297	1668	38,80%

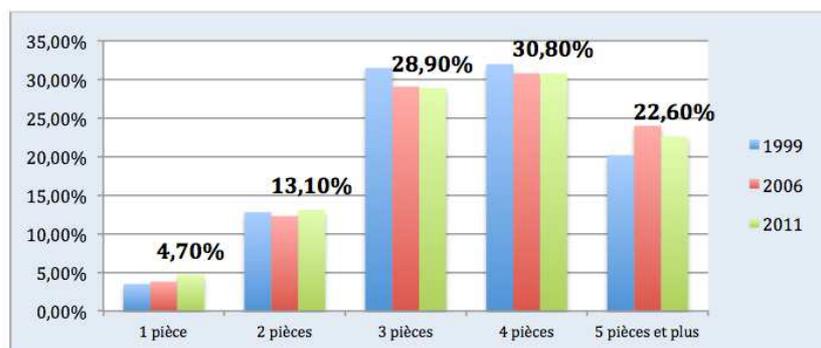
▪ Les indicateurs liés à l'habitat

- *Nombre de logements :*



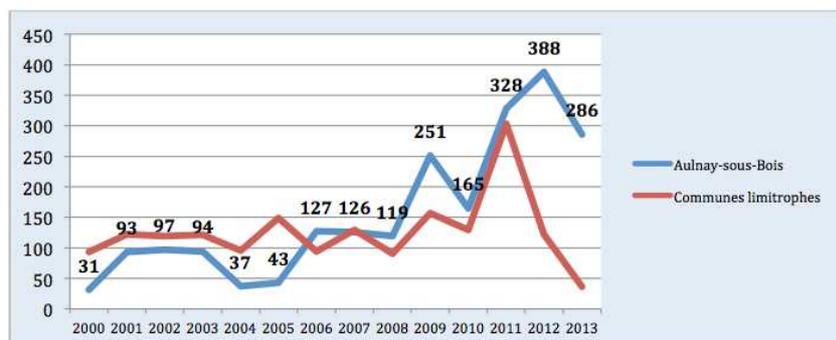
Source INSEE RP 2011 : L'évolution du nombre de logement depuis 1968

- *Typologie des logements :*



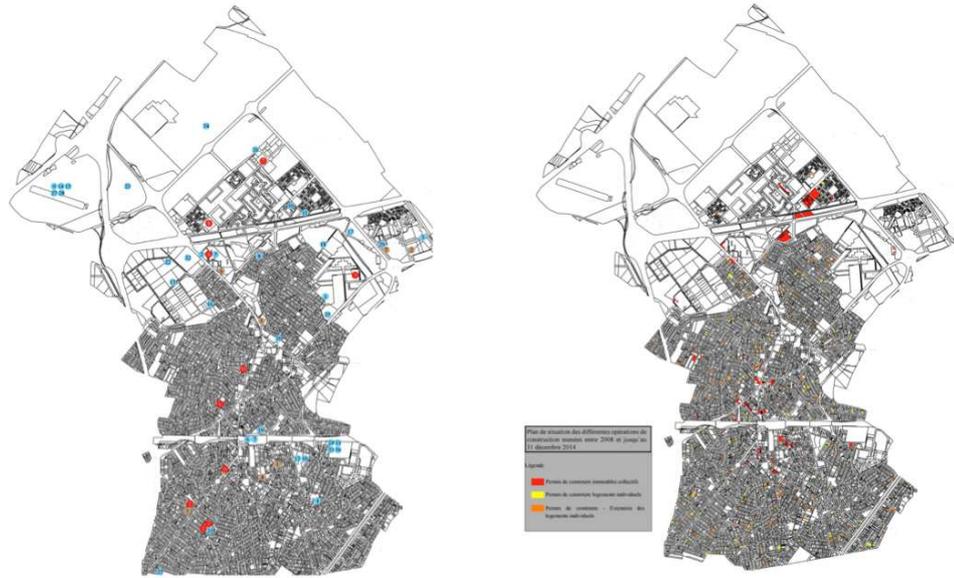
Source INSEE RP 2011 : Répartition par typologie de logement

- *Rythme de construction annuel :*



Source SITADEL : Rythme de construction

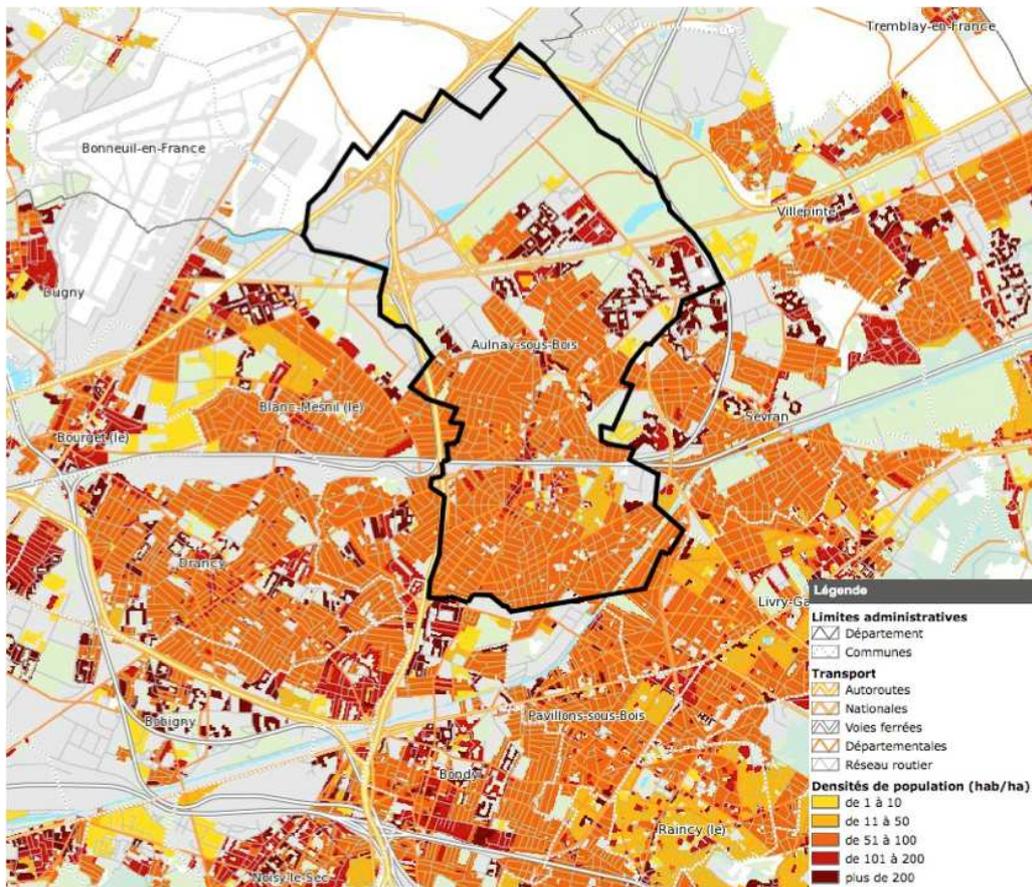
- Localisation des nouvelles constructions :



Source Camofor-Actipolis d'après données Ville d'Aulnay-sous-Bois : Les constructions d'équipements entre 2008 et 2014

Source Camofor-Actipolis d'après données Ville d'Aulnay-sous-Bois : Les constructions de logements entre 2008 et 2014

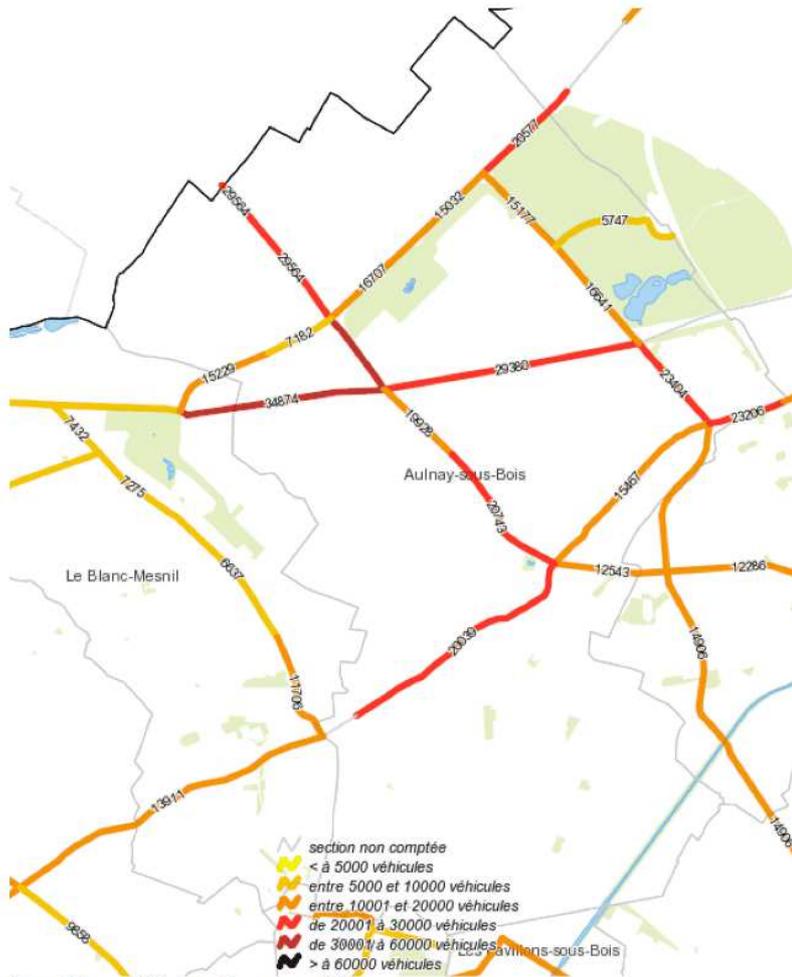
- Densité de population :



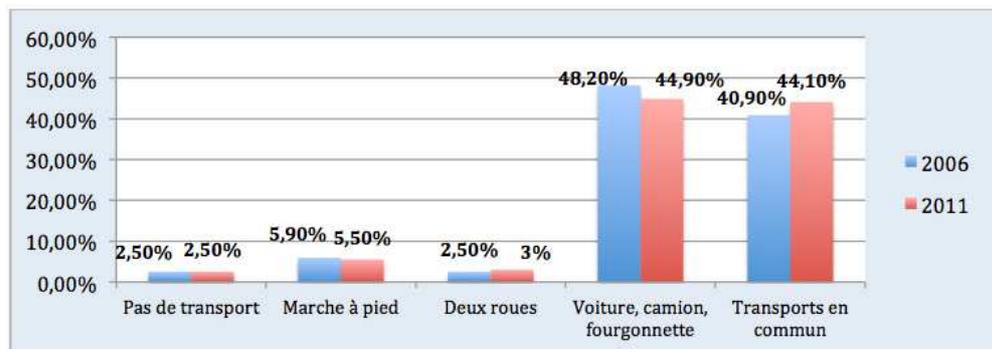
Source IAU-IDF : Répartition de la population sur le bâti en 2009 (densité de population hab./ha)

▪ **Les indicateurs liés aux déplacements**

- Flux de circulation sur les principaux axes :

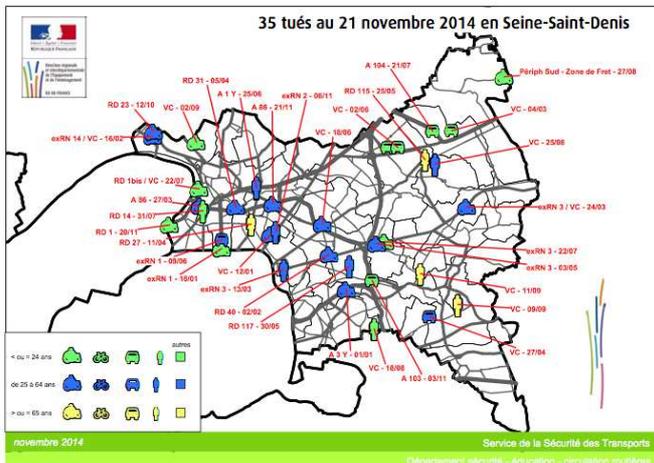


- Part modale pour les déplacements domicile-travail :

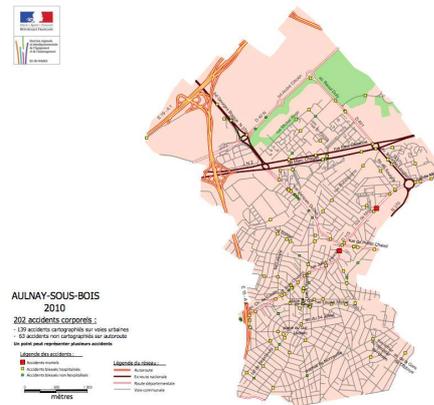


Source INSEE RP 2011 : Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail

- Nombre d'accidents :

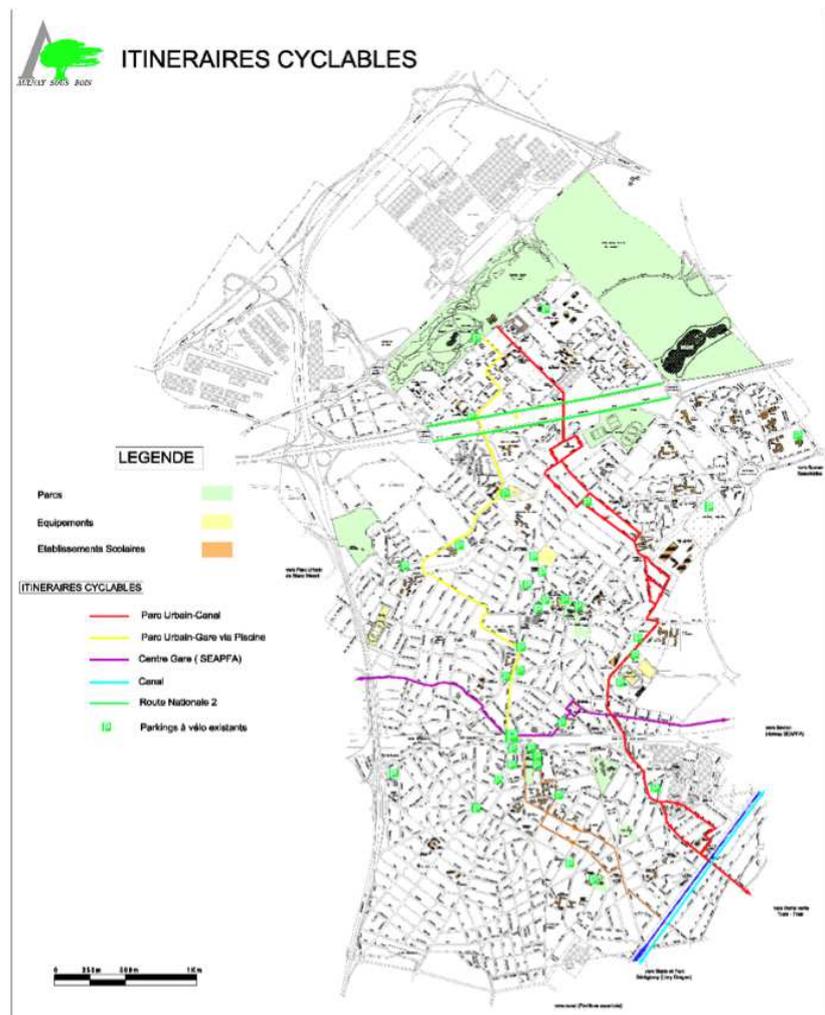


Source DRIEA Île-de-France : Les tués sur la route en Seine-Saint-Denis (2014)



Source DRIEA Île-de-France : Accidentologie à Aulnay-sous-Bois (2010)

Itinéraires cyclables :



Source DGST/DIP/DU/MK : Plan des itinéraires cyclables existants (Août 2010)

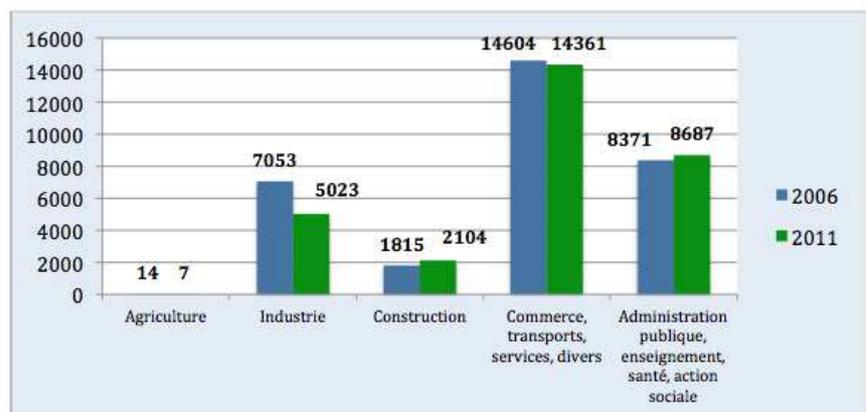
▪ **Les indicateurs économiques et commerciaux**

- *Nombre d'entreprises dans les zones d'activités économiques :*

Zones économiques	Nombre d'entreprises	Estimation nombres d'emplois
Garenne Mardelles	305	3990
Chanteloup	187	1336
Garonor	267	2461
Fosse à la Barbière	131	339
ZFU	648	1567
O'Parinor	250	2539

Source Ville d'Aulnay-sous-Bois : Nombre d'entreprises et estimation du nombres d'emplois par Zone

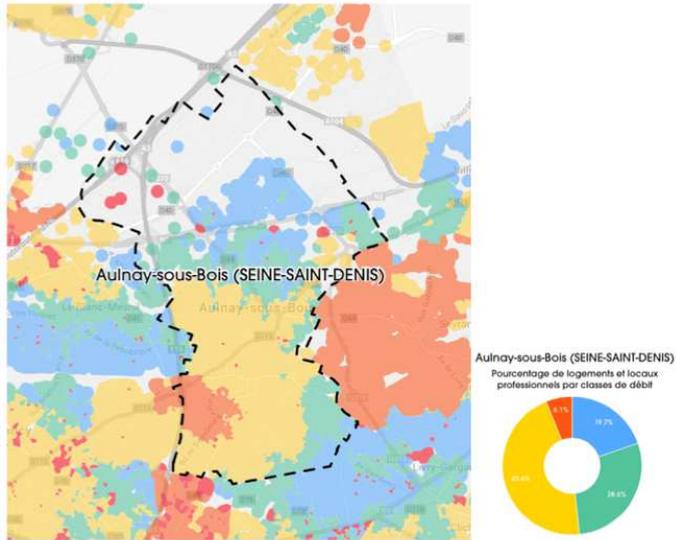
- *Nombre d'entreprises dans les zones d'activités économiques :*



Source INSEE RP 2011 : Emploi selon leur secteur d'activité

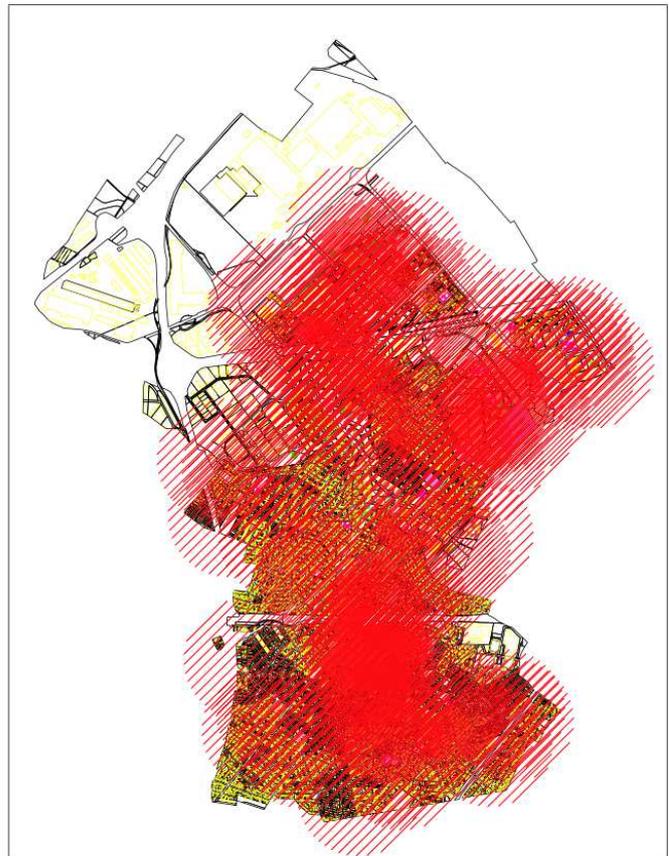
▪ **Les indicateurs liés aux équipements**

- Taux de couverture du territoire en Très Haut Débit :



Source Observatoire très haut débit France

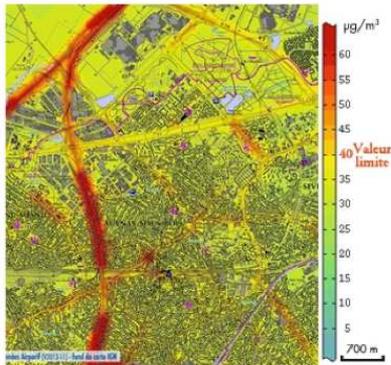
- Densité d'équipements :



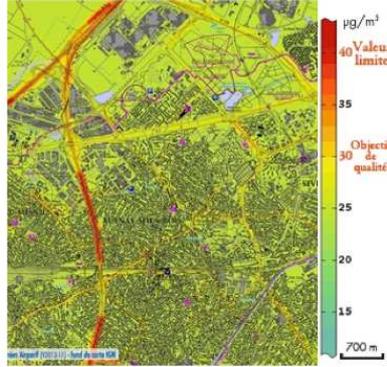
Source Camefor-Actipolis d'après données ville d'Aulnay-sous-Bois : Densité des équipements (2015)

▪ Les indicateurs environnementaux

- Qualité de l'air :



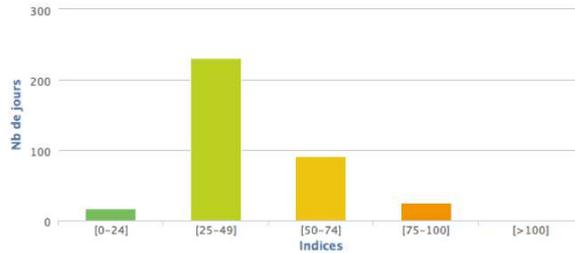
Source Airparif: Carte de concentration annuelle de dioxyde d'azote en 2012 sur Aulnay-sous-Bois



Source Airparif: Poussières <10µm à Aulnay-sous-Bois en 2012



En 2013, l'indice général (fond) a été faible et très faible 68% des jours.



Source AIRPARIF : Répartition annuelle des indices Citeair pour la commune d'Aulnay-sous-Bois en 2013

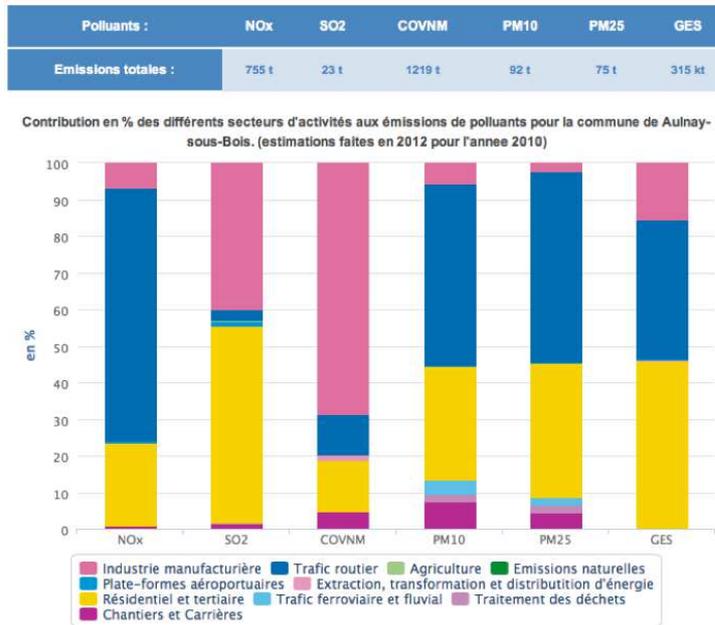
	Commune Aulnay-sous-Bois	Département Seine-Saint-Denis	Ile-de-France
40 µg/m³ en moyenne annuelle	<500	4000	25000
Nombre d'habitants affectés	negligeable	1	4
Superficie cumulée (km2)	13	129	1079
Longueur de voirie concernée (km)			

Source Airparif : Indicateurs de dépassement des valeurs limites

	Commune Aulnay-sous-Bois	Département Seine-Saint-Denis	Ile-de-France
40 µg/m³ en moyenne annuelle	16000	323000	2566000
35 jours supérieurs à 50 µg/m³	4	41	277
Nombre d'habitants affectés	44	407	2972
Superficie cumulée (km2)			
Longueur de voirie concernée (km)			

Source Airparif : Indicateurs de dépassement des valeurs limites

- Contribution des différents secteurs aux émissions de polluants :



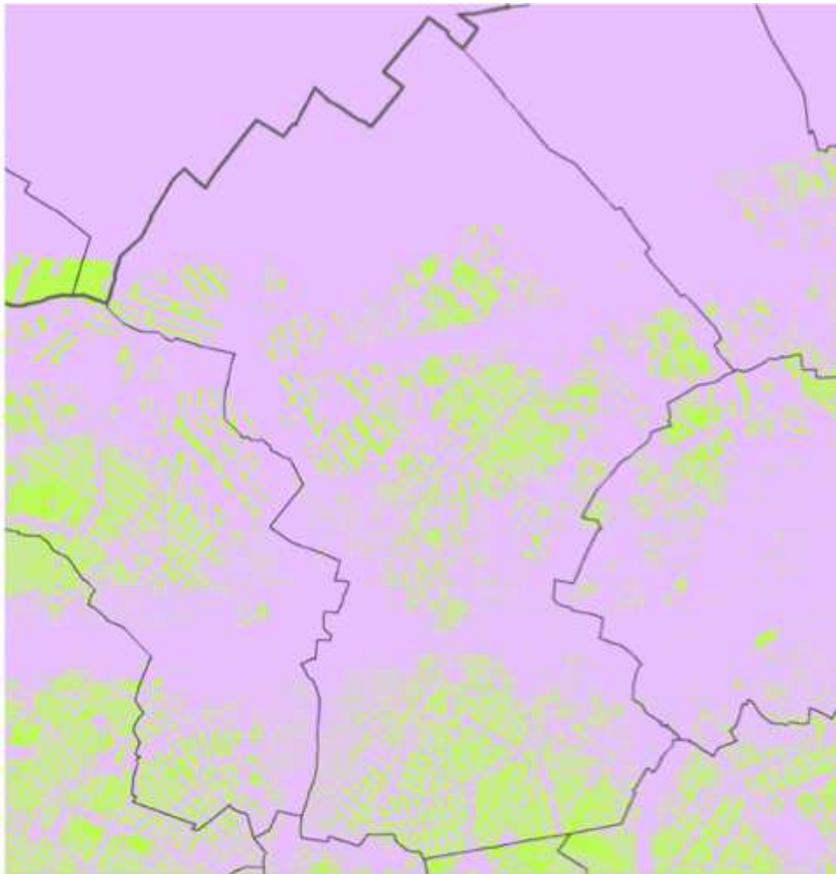
Source Airparif : Contribution en % des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants (Estimation faite en 2012 pour l'année 2013)

- Nombre de personnes exposées à des nuisances sonores :



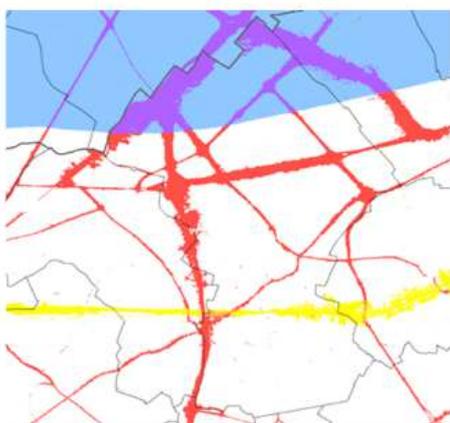
Source Géoportail 93 : Bruit routier et ferroviaire jour/soir/nuit

- Niveaux sonores dans les zones calmes recensées dans le PPBE :

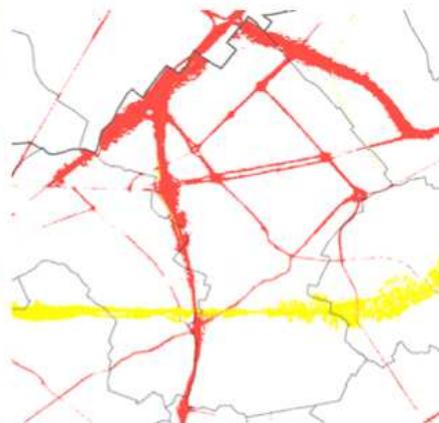


Source Bruitparif: Zones calmes (bruit inférieur à 55 dB toutes sources)

- Zones exposées à des niveaux de bruit excessifs :



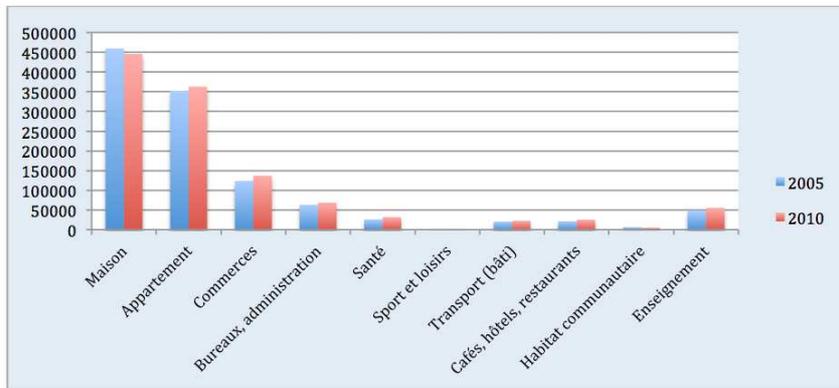
Source Bruitparif: Zones exposées à des niveaux de bruit excessifs (zone de dépassement des valeurs-seuils – Lden)



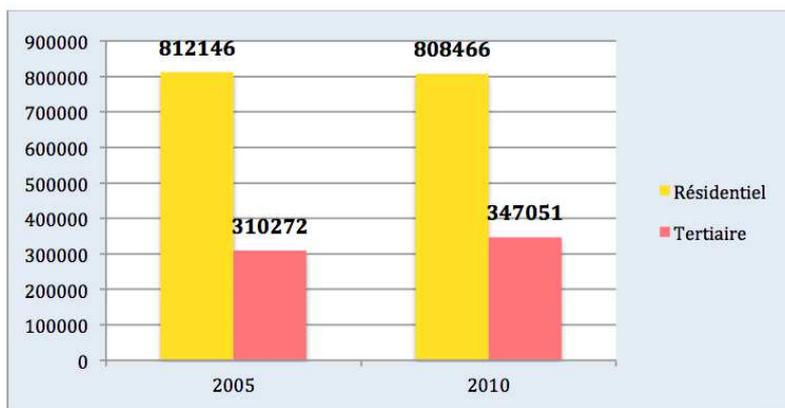
Source Bruitparif: Zones exposées à des niveaux de bruit excessifs (zone de dépassement des valeurs-seuils – Ln)

- Route
- Fer
- Aéronef
- Route et Fer
- Route et Aéronef
- Fer et Aéronef
- Route et Fer et Aéronef

- Consommation énergétique en MWh EP par secteurs d'activités :



Source IAU-IDF – Visiau Énergie Center : Consommation énergétique en MWh énergie primaire par secteur



Source IAU-IDF – Visiau Énergie Center : Consommation énergétique en MWh énergie primaire

- Déchets ménagers collectés :

DECHETS MENAGERS COLLECTES EN 2012 & 2013						
Type des déchets	2012	Ratio par habitant (kg/an/hab.)	Evolution par rapport à 2011	2013	Ratio par habitant (kg/an/hab.)	Evolution par rapport à 2012
Emballages ménagers	2 190 T	26	+1,59%	2 181 T	26	-0,41%
Verre	976 T	12	-4,81%	908 T	11	-6,97%
Ordures ménagères	27 483 T	331	-1,21%	27 974 T	336	+1,79%
Objets volumineux	2 283 T	27	-13,17%	2 073 T	25	-9,20%
Déchetterie (particuliers)	5 489 T	66	-6,43%	6 075 T	73	+10,68%
Déchets dangereux des ménages en déchetterie	40 T	0,5	+14,29%	51 T	1	+27,05%
Total	38 462 T	463	-4,26%	39 262 T	472	+2,08%

DECHETS NON-MENAGERS COLLECTES EN 2012 & 2013						
Déchetterie (professionnels)	837 T		- 32,12%	1 192 T		+42,37%
Déchets des services municipaux (Quai du CTM)	5 789 T		+8,18%	6 856 T		+18,44%
Total	6 626 T			8 048 T		+21,46%

QUANTITE GLOBALE DE DECHETS GEREE PAR LE SERVICE PUBLIC						
Total	45 088 T		-2,25%	47 309 T		+4,93%

Source Ville d'Aulnay-sous-Bois : Déchets ménagers collectés

- Nombre d'ICPE :

Nom établissement	Code postal	Commune	Régime	Régime Seveso
AULNAY 3000	93600	AULNAY SOUS BOIS	Autorisation	Non-Seveso
AULNAY ENERGIE SERVICES	93600	AULNAY SOUS BOIS	Autorisation	Non-Seveso
CARON LAFORGUE	93600	AULNAY SOUS BOIS	Autorisation	Non-Seveso
DOCKS LIMEIL BREVANNES	93600	AULNAY SOUS BOIS	Autorisation	Non-Seveso
EVA INDUSTRIES	93600	AULNAY SOUS BOIS	Autorisation	Non-Seveso
GARONOR FRANCE III (BAT 1 A 21) Aulnay	93600	AULNAY SOUS BOIS	Autorisation	Non-Seveso
JSBF Aulnay ex PERCIER	93600	AULNAY SOUS BOIS	Autorisation	Non-Seveso
L'OREAL	93600	AULNAY SOUS BOIS	Autorisation	Non-Seveso
MA FRANCE	93600	AULNAY SOUS BOIS	Autorisation	Non-Seveso
PARINOR - HYPERMARCHÉ CARREFOUR	93600	AULNAY SOUS BOIS	Autorisation	Non-Seveso
PARINOR - SDC -GALERIE COMMERCANTE	93606	AULNAY SOUS BOIS	Enregistrement	Non-Seveso
PROLOGIS FRANCE CL XVI EURL	93600	AULNAY SOUS BOIS	Autorisation	Non-Seveso
RCA FRANCE	93600	AULNAY SOUS BOIS	Autorisation	Non-Seveso
SOPROREAL	93600	AULNAY SOUS BOIS	Autorisation	Non-Seveso

Source Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie :
Inventaire des ICPE sur la commune d'Aulnay-sous-Bois (2014)

- Risque d'inondation :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	11/04/1983	23/04/1983	16/05/1983	18/05/1983
Inondations et coulées de boue	24/06/1983	26/06/1983	03/08/1983	05/08/1983
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/06/1989	31/12/1990	04/12/1991	27/12/1991
Inondations et coulées de boue	26/06/1990	27/06/1990	07/12/1990	19/12/1990
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1991	31/12/1997	26/05/1998	11/06/1998
Inondations et coulées de boue	19/07/1994	19/07/1994	28/10/1994	20/11/1994
Inondations et coulées de boue	02/07/1995	02/07/1995	26/12/1995	07/01/1996
Inondations et coulées de boue	23/08/1995	23/08/1995	24/10/1995	31/10/1995
Inondations et coulées de boue	04/08/1999	04/08/1999	29/11/1999	04/12/1999
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	27/06/2001	27/06/2001	03/12/2001	19/12/2001
Inondations et coulées de boue	19/06/2013	19/06/2013	10/09/2013	13/09/2013

Source préfecture de Seine-Saint-Denis : Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturel

- Risques liés au mouvement de terrains :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/06/1989	31/12/1990	04/12/1991	27/12/1991
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1991	31/12/1997	26/05/1998	11/06/1998

Source BRGM : Arrêtés de catastrophe naturelle lié au retrait gonflement des sols argileux