Plan Local D'URBANISME d'Aulnay-sous-Bois

RAPPORT DE PRESENTATION

DIAGNOSTIC

PLU AULNAY-SOUS-BOIS PLAN LOCAL D'URBANISME

AULNAY-SOUS-BOIS

Rapport de présentation : Diagnostic – Mise en compatibilité du 28 décembre 2015

DECEMBRE 2015

SOMMAIRE

Introduction 4

L'objet du Plan Local d'Urbanisme 4

Le cadre juridique 4

Les divers enjeux et les principaux objectifs de la révision 5

Le contenu du PLU 6

La prise en compte de l'environnement 9

La place du PLU dans la hiérarchie des normes 11

1ère PARTIE : L'organisation territoriale d'Aulnay-sous-Bois 12

Chapitre 1: Contexte territorial 12

1.1.1 Aulnay-sous-Bois au sein de la métropole du Grand Paris 14

1.1.2 L'échelle supra-communale 17

Chapitre 2: Cadre physique et paysage 19

1.2.1 Le paysage aulnaysien 19

1.2.2 Le patrimoine vert communal 29

Chapitre 3 : Structure urbaine 38

1.3.1 Evolution urbaine de la commune 38

1.3.2 Le mode d'occupation du sol : un tissu pavillonnaire prédominant 49

1.3.3 Les cinq entités urbaines et paysagères du territoire aulnaysien 56

1.3.4 Des quartiers avec une identité forte 56

1.3.5 Le patrimoine bâti aulnaysien 62

Les enjeux en matière d'organisation du territoire aulnaysien 66

2ème PARTIE : Population et Habitat 67

Chapitre 1: La population Aulnaysienne 67

2.1.1 Tendances démographiques : une population stable malgré un solde migratoire négatif 68

2.1.2 Une densité relativement faible, mais des disparités entre les quartiers d'habitat collectif denses et le tissu pavillonnaire 72

2.1.3 Une population encore jeune, en particulier dans le Nord, mais une tendance au vieillissement 73

2.1.4 Des ménages composés en majorité d'une à deux personnes, dont la taille reste élevée 77

2.1.5 Des ménages aux revenus moyens, mais des inégalités persistantes entre le Nord et le Sud 82

2.1. 6 La population active 86

Chapitre 2 : L'habitat 91

2.2.1 Le parc de logements 91

2.2.2 Une typologie des quartiers d'habitation : d'une logique nord sud à une partition plurisectorielle 108

2.2.3 Le marché immobilier aulnaysien et ses évolutions 111

Les enjeux en matière de population et d'habitat 120

3ème PARTIE : Les équipements publics et services 123

3.1 Les équipements et services administratifs 126

3.2 Les équipements sportifs 128

3.3 Les équipements scolaires et de petite enfance 131

3.4 Les équipements jeunesse 134

3.5 Les équipements culturels 135

3.6 La vie associative 137

3.7 Les services sanitaires et sociaux 137

3.8 L'équipement numérique 142

Les enjeux en matière d'équipements et services 143

4ème PARTIE : Transport, mobilité, déplacement et stationnement 145

4.1 Le réseau routier : entre accessibilité et nuisances 146

4.2 Les transports en commun 151

4.3 Les modes actifs 157

4.4 Le stationnement 163

4.5 Le transport de marchandises 166
4.6 Les migrations domicile-travail 167
Les enjeux en matière de transport 171

5ème PARTIE : Développement économique et commercial 173

Chapitre 1 : Activités économiques 173
5.1.1 Caractéristiques et évolution des filières d'emploi 173
5.1.2 Les Zones d'Activités Economiques 176
Les enjeux en matière de développement économique 181
Chapitre 2 : Le commerce 182
5.2.1 Un secteur économique toujours important 182
5.2.2 L'organisation du tissu commercial 182
5.2.3 Les pôles commerciaux et leur évolution : une fragilité du tissu commercial 182
Les enjeux en matière de développement commercial 187

6ème PARTIE : Etat initial de l'Environnement 188

Chapitre 1 : Milieux naturels et biodiversité 189
6.1.1 Les milieux naturels 189
6.1.2 Les trames vertes et bleues 200
6.1.3 La valorisation des zones humides 203
Chapitre 2 : Contexte climatique 204
6.2.1 La température 204
6.2.2 Les précipitations 205
6.2.3 L'ensoleillement 205
6.2.4 Les vents 206
Chapitre 3 : Les risques et nuisances 207
6.3.1 Le risque sismique 207
6.3.2 Les risques liées au transport de matières dangereuses 207
6.3.3 Les risques d'inondations 209
6.3.4 Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) 212
6.3.5 Sites et sols pollués 213
6.3.6 Contexte géologique et risques naturels liés à la nature du sous-sol 215
6.3.7 Les nuisances sonores 221
6.3.8 Les ondes électromagnétiques 227
Chapitre 4 : La qualité de l'air 230
6.4.1 Contexte réglementaire et engagement du Grenelle de l'environnement 230
6.4.2 La qualité de l'air à Aulnay-sous-Bois 231
Chapitre 5 : L'énergie 235
6.5.1 La consommation énergétique 235
6.5.2 Le potentiel de production d'énergie renouvelable 236
Chapitre 6 : La gestion de l'eau 240
6.6.1 Les eaux superficielles 240
6.6.2 Les eaux souterraines 242
6.6.3 L'eau potable 244
6.6.4 L'assainissement : eaux usées et pluviales 246
6.6.5 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux 251
6.6.6 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Croult-Enghien Vieille Mer 251
Chapitre 7 : La gestion des déchets 252
6.7.1 La collecte 252
6.7.2 Les quantités collectées 255
6.7.3 Le traitement des déchets 256
Les enjeux en matière d'environnement 258

INTRODUCTION

L'objet du Plan Local d'Urbanisme

▪ Le cadre juridique

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document stratégique et opérationnel qui permet la mise en œuvre des actions et des opérations d'aménagement souhaitées par la collectivité.

Introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, en remplacement des précédents Plan d'Occupation des Sols (POS), le PLU constitue dorénavant le document d'urbanisme de référence. A l'échelle de la commune, il traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme. Il fixe en conséquence les règles d'aménagement, d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les règles de constructions sur l'intégralité du territoire communal.

Le Plan Local d'Urbanisme est régi par les dispositions du code de l'urbanisme, dont les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants.

Avec le PLU, le législateur marque sa volonté de promouvoir un urbanisme de projet ne se limitant pas à un instrument de politique foncière, mais devant promouvoir un développement durable du territoire, tout en respectant les principes généraux de l'urbanisme énoncés dans les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme.

Ces articles s'imposent aux collectivités et sont opposables aux PLU dans un rapport de comptabilité. L'article L.121-1 dresse une liste des thématiques et objectifs à prendre en compte dans la conception du projet traduit dans le PLU de la commune.

Ainsi, les conditions d'aménagement déterminées dans le PLU doivent principalement permettre d'assurer :

- **Un équilibre** entre le développement ou le renouvellement urbain, la gestion économe de l'espace et la sauvegarde du patrimoine bâti ;

- **La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale** (habitat, activités économiques ou d'intérêt général, équipements publics, équipements commerciaux et activités touristiques, culturelles ou sportives) ;

- **Le respect des principes du développement durable** : réduction des émissions de gaz à effets de serre, maîtrise de l'énergie, préservation de l'environnement et prévention des risques.

L'objectif principal d'un PLU réside dans l'émergence d'un projet de territoire partagé et concerté, conciliant les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités du territoire. Le PLU doit donc, sur son périmètre, déterminer les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable.

D'ores et déjà, la mise en œuvre du PLU s'inscrit dans la démarche promue par le Grenelle de l'Environnement et déclinée dans les lois du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 dont

l'objectif majeur est la lutte contre le changement climatique. Ces lois soutiennent un nouveau modèle de développement durable alliant respect de l'environnement et diminution des consommations d'énergies, d'eau et autres ressources naturelles. La loi Grenelle 2 a particulièrement renforcé les obligations du PLU en matière de diminution des obligations de déplacement, de réduction des émissions de gaz à effets de serre et de gestion économe de l'espace.

Plus récemment, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, a fait de la lutte contre l'étalement urbain et la consommation de l'espace un objectif majeur. Elle a renforcé le rôle et les obligations des documents d'urbanisme (PLU).

▪ Les divers enjeux et les principaux objectifs de la révision

Aujourd'hui, au regard des orientations du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), dont la révision a été approuvée en fin d'année 2013, du Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF), approuvé en 2014, dans un contexte législatif évolutif (lois Grenelles 1et 2, loi ALUR) et surtout, suite à la publication le 28 janvier 2014 de la loi portant modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles qui prévoit la mise en place de la Métropole du Grand Paris au 1er janvier 2016, la ville souhaite formaliser sa vision du développement urbain communal, principalement en vue d'actualiser et de traduire au Plan Local d'Urbanisme les enjeux et les projets de développement de la ville. Il s'agit ainsi :

- D'actualiser et intégrer au Plan Local d'Urbanisme, les orientations relatives au Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France concernant les politiques de transport et des mobilités en vue de répondre aux évolutions attendues sur le territoire, générées particulièrement par l'arrivée de la gare du Grand Paris Express : mener notamment une réflexion sur le stationnement, les transports en commun, l'ensemble des circulations douces et l'amélioration du maillage du réseau viaire.

- D'adapter et de compléter les documents du Plan Local d'Urbanisme par rapport à un cadre législatif changeant notamment avec les objectifs fixés par la loi dite « Grenelle II » du 12 juillet 2010, qui a modifié le contenu des Plans Locaux d'Urbanisme et des Projets d'Aménagement et de Développement Durable. Les PLU doivent désormais intégrer de nouvelles préoccupations en matière d'environnement, d'énergie et de densification : prise en compte de la trame verte et bleue, Orientations d'Aménagement et de Programmation, etc.

- De mettre en cohérence les orientations du Plan Local d'Urbanisme et le Schéma Directeur de la Région Île-de-France approuvé en décembre 2013.

- De prendre en compte les dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) portant sur l'intensification urbaine et la lutte contre l'étalement urbain. Le PLU doit désormais présenter au sein de son rapport de présentation « une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers » et une analyse des capacités de densification. Il doit justifier son projet d'aménagement et de développement durable « au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant ».

- De prendre en compte les évolutions législatives récentes venues modifier le code de l'urbanisme.

Ainsi, le contexte législatif et territorial ayant fortement évolué, les enjeux posés sur le territoire en matière de développement ne sont plus les mêmes. Il faut adapter le projet de la ville, contenu dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), à ce contexte et à ces nouvelles orientations et objectifs. Cela entraîne inéluctablement une évolution des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) et du règlement.

De plus, outre les contextes environnemental et législatif qui ont évolué, les données et études présentes dans le diagnostic sont devenues obsolètes (INSEE RGP 1999, BASE BIEN 2006 etc.). Or nous disposons aujourd'hui de données et d'études plus récentes permettant un regard actualisé sur les évolutions de la commune et sa situation actuelle.

Il était donc nécessaire de procéder à une révision du PLU d'Aulnay-sous-Bois, en vue de :

- **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 des coupures urbaines engendrées par les infrastructures ferroviaires et routières (A3, RER B, RN2).

- **Reconsidérer les projets d'aménagements** en cours pour mieux les adapter au tissu urbain environnant : Concession d'Aménagement Mitry-Princet, Programme de Rénovation Urbaine des Quartiers Nord, réflexion sur l'Hyper-centre, et les Zones d'Activités nord.

- **Exposé des motifs des changements apportés par la DUP emportant mise en compatibilité du PLU du 28/12/2015 (Grand Paris ligne 16 et tronçon commun ligne 17, prolongement Nord de la ligne 14)**

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 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 ;
- L'article 2 afin d'autoriser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ;
- 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 de 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 9 afin de porter pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol à 100 %, afin de tenir compte des contraintes techniques d'insertion des éléments du projet en surface en leur permettant d'occuper toute la surface du terrain d'assiette sur laquelle ils seront implantés ;
- L'article 10 afin de ne pas contraindre les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris implantées en surface par des règles de hauteur qui ne permettraient pas l'implantation du projet ;
- L'article 12 afin de permettre, pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, d'évaluer le nombre de places de stationnement créé pour les véhicules motorisés et deux roues en fonction des besoins de la construction ;
- L'article 13 afin de dispenser les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris des obligations de cet article, qui s'avéreraient incompatibles avec les caractéristiques techniques des ouvrages du réseau de transport public du Grand Paris présents en surface.

Le contenu du PLU

Le PLU doit refléter le projet urbain de la commune et permettre sa mise en œuvre. Il est le programme de référence des actions publiques. Il a ainsi pour fonction de planifier et réglementer l'urbanisation à partir d'un projet de territoire. A cet effet, il se compose de documents qui jouent chacun un rôle particulier et qui doivent constituer un ensemble cohérent.

Conformément aux articles L.123-1 et R 123-1 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comprend un rapport de présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), un règlement, des documents graphiques, ainsi que des annexes.

Le rapport de présentation

(Articles L.123-1-2, L.123-1-6, R.123-2 du code de l'urbanisme)

Document analytique, le PLU permet d'appréhender le fonctionnement et les grandes tendances du territoire. Son élaboration offre l'opportunité d'interroger le contexte local, de dresser un état des lieux, de faire émerger des constats et ressortir les grands enjeux qui viendront présider la réflexion sur le futur projet territorial. Le rapport de présentation, document principalement écrit, présente ce travail de connaissance du territoire.

Le rapport de présentation assure la cohérence de l'ensemble du document, des principes jusqu'aux règles d'urbanisme. Il s'organise autour de plusieurs parties :

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social, de l'habitat, de transports,

de commerces, d'équipements et de services. De plus, il explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP ainsi que le règlement (graphique et écrit) et, en cas de révision, il justifie les changements apportés.

Le rapport de présentation doit également comporter l'analyse de l'état initial de l'environnement qui joue un double rôle : d'une part, contribuer à la construction du projet de territoire par l'identification des enjeux environnementaux, d'autre part, constituer le référentiel nécessaire à l'évaluation du document d'urbanisme. C'est la clef de voûte de l'évaluation environnementale. Le rapport de présentation expose :

- les motifs des prescriptions administratives à l'utilisation du sol.
- les motifs de la révision apportés au précédent document.

Conformément à la loi ALUR, il présente une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, une analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales, un inventaire des capacités de stationnement ouvert au public et des possibilités de mutualisation de ces espaces.

▪ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

(Articles L.123-1-3 et R.123-3 du code de l'urbanisme)

Pierre angulaire du PLU, le PADD est l'expression du projet politique d'organisation du territoire de la commune. Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques à partir du diagnostic établi et des choix opérés par la commune.

Le projet définit, dans ce document constituant le cœur du dossier de PLU, l'ensemble des autres pièces, notamment le zonage, le règlement et les orientations d'aménagement, qui devront être établies en cohérence.

▪ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

(Articles L.123-1-4 et R.123-3-1 du code de l'urbanisme)

Dans le respect des orientations définies par le PADD, les OAP comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements propres à certains quartiers ou secteurs, permettant à la collectivité de fixer les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles sont juridiquement opposables aux tiers : les futurs travaux et opérations à réaliser devront être compatibles avec leurs dispositions (art. L.123-5 code de l'Urbanisme).

▪ Le règlement

(Articles L.123-1-5, R.123-4 et R.123-9 du code de l'urbanisme)

En adéquation avec le PADD, le règlement fixe les règles et les servitudes d'utilisation des sols applicables à l'intérieur de chacune des zones délimitées dans les documents

graphiques : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N).

Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

▪ Les documents graphiques du règlement

(Articles R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme)

Dans le cadre de l'application des règles d'urbanisme, les documents graphiques ont une fonction essentielle d'identification et de localisation des différentes zones et affectations particulières. Ils ont une vocation bien précise.

Ils font apparaître :

- Les différentes zones (U, AU, A et N) ;
- Les espaces boisés classés ;
- Les emplacements réservés ;
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

▪ Les annexes

Les annexes comprennent un certain nombre d'indications ou d'informations reportées pour information dans le PLU, et plus particulièrement :

- Les servitudes d'utilité publique liées notamment au patrimoine (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur...), aux lignes aériennes (Plan d'Exposition au Bruit...), aux infrastructures de transport ou encore les Plans de Prévention des Risques (PPR) ;
- Les périmètres reportés à titre informatif, comme les zones d'aménagement concerté ou les zones où un droit de préemption public s'applique ;
- Les réseaux d'eau potable et d'assainissement ;
- Toute information nécessaire à la bonne compréhension des choix faits dans le PLU.

La prise en compte de l'environnement

La directive européenne 2001/42/CE relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement est venue confirmer la nécessité d'évaluation des incidences des documents d'urbanisme (décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme).

Les PLU, susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, doivent comporter une évaluation environnementale. C'est notamment le cas des PLU dont le territoire comprend tout ou partie d'un site Natura 2000, pour lesquels l'évaluation environnementale est obligatoire. Les autres PLU devront également faire l'objet d'une évaluation environnementale s'il est établi, par l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement, qu'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. L'ouverture à l'urbanisation d'une surface importante peut être un exemple.

Aulnay-sous-Bois comptant sur son territoire une partie du parc départemental du Sausset, parc Natura 2000, dans ce cas, le rapport de présentation doit, en plus des obligations générales communes à tous les PLU :

- Décrire l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;

- Analyser les perspectives de l'évolution de l'état initial de l'environnement, en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

- Analyser les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et ses conséquences sur certaines zones (Natura 2000 notamment) ;

- Expliquer les choix retenus pour établir le PADD, au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national ;

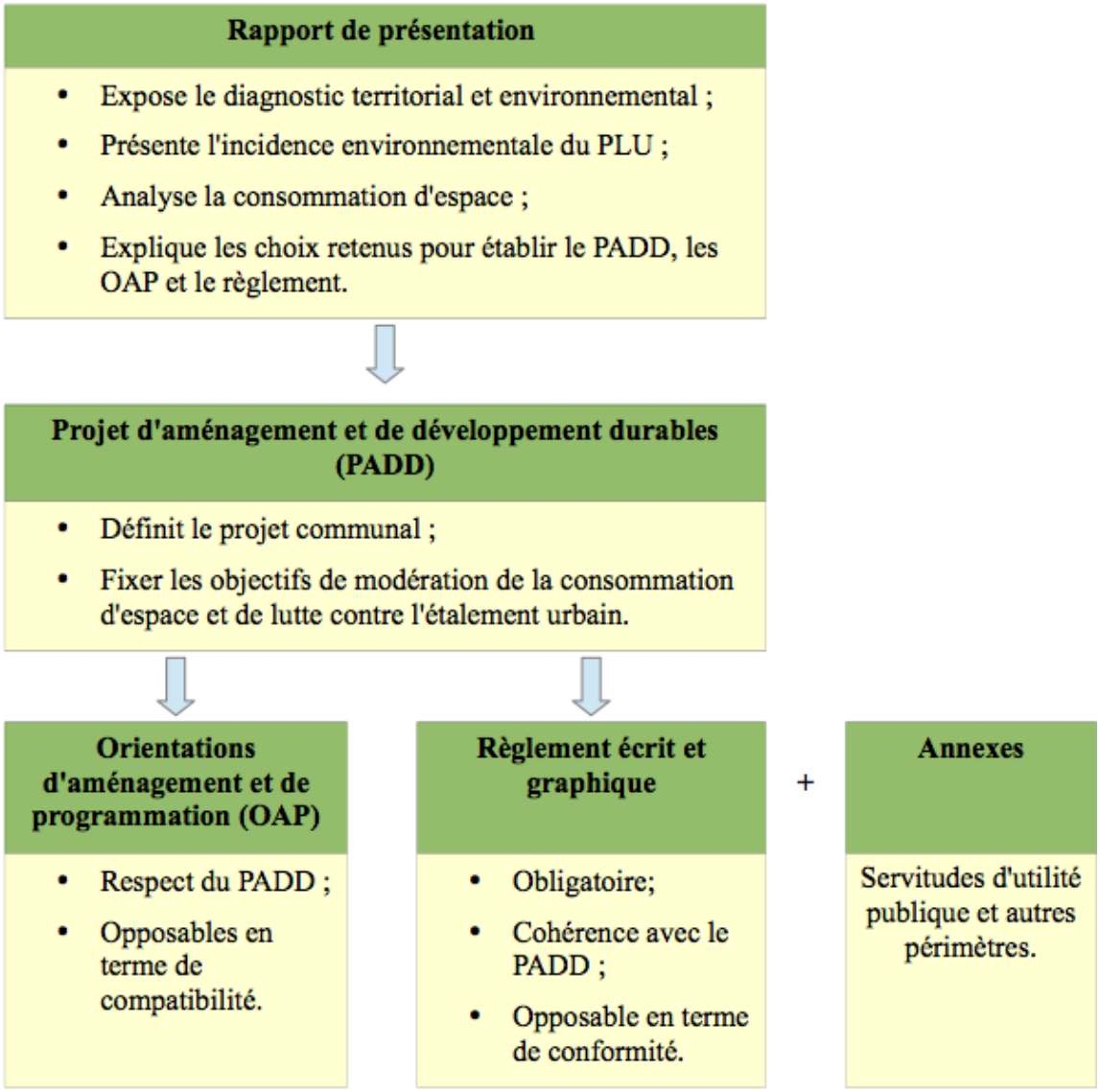
- Présenter les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan ;

- Présenter les mesures envisagées pour assurer le suivi de la mise en œuvre du plan ;

- Contenir un résumé non technique des éléments précédemment listés et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

L'objectif de l'évaluation environnementale permet donc de s'assurer de la pertinence des choix de développement et d'aménagement au regard des enjeux environnementaux du territoire.

Synopsis des documents constitutifs de PLU



Source : DDT Service Urbanisme et Aménagement – Unité Politiques Publiques de l'Urbanisme – Octobre 2013

La place du PLU dans la hiérarchie des normes

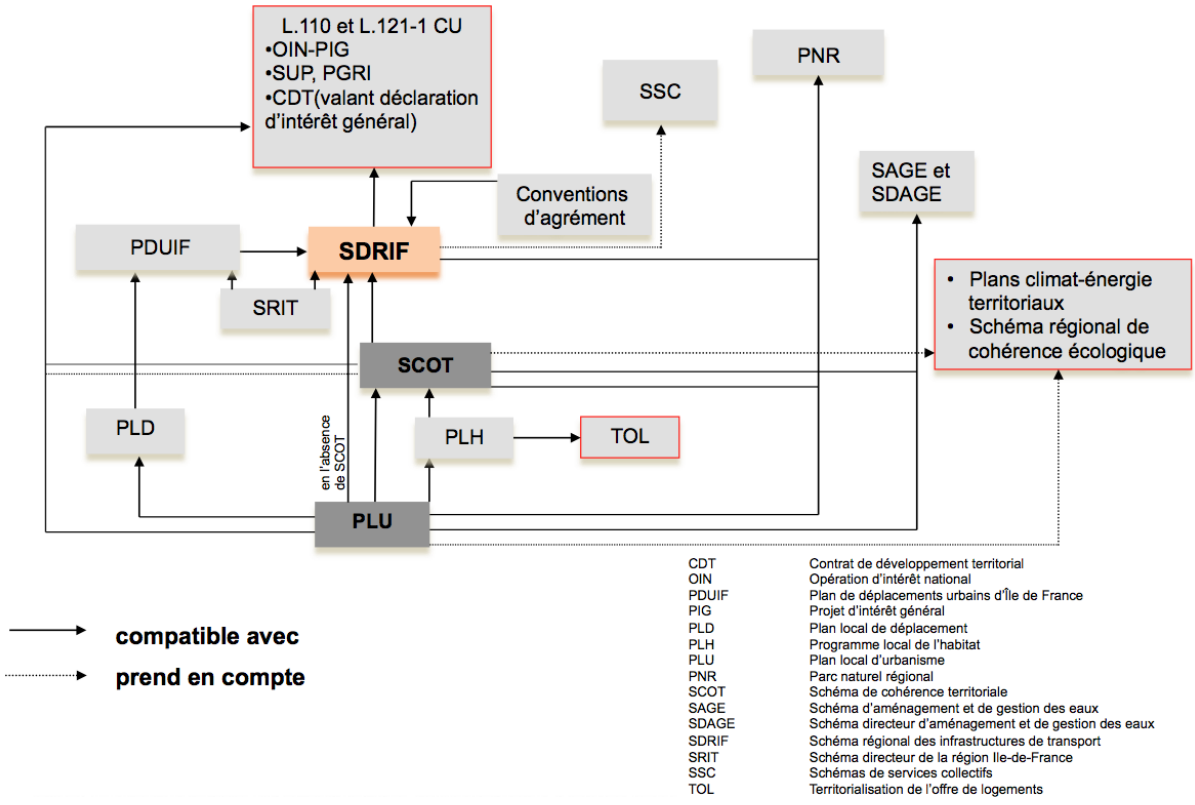
Conformément à l'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme, le PLU est assujetti à la hiérarchie des normes et doit ainsi être compatible avec les documents supra-communaux. Le PLU doit respecter les orientations qui y sont fixées.

En effet, le PLU constitue un document d'urbanisme réglementaire venant s'inscrire dans une hiérarchie établie des plans et schémas ayant un impact sur l'aménagement du territoire, car elle ne peut se considérer à la seule échelle d'une commune. La loi a ainsi prévu les relations de compatibilité ou de prise en compte entre les différents documents structurants, afin d'assurer la cohérence et la complémentarité des politiques menées localement.

Le PLU doit pour sa part respecter les orientations fixées par différents documents de planification de rang supra-communal élaborés par l'État ou les autres collectivités territoriales. Il se trouve ainsi dans un rapport de compatibilité ou de prise en compte avec les principaux documents supérieurs.

Pour assurer la cohérence des documents d'urbanisme entre eux, des délais de mise en comptabilité sont fixés par la législation après toute élaboration ou modification d'un document de rang supérieur.

Le schéma ci-dessous présente les documents avec lesquels le PLU doit être compatible et ceux dont il doit prendre en compte les orientations. Aulnay-sous-Bois n'étant pas membre d'une intercommunalité, il n'existe pas de SCOT avec lequel il y aurait une mise en compatibilité à réaliser.



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

1ère PARTIE : L'ORGANISATION TERRITORIALE D'AULNAY-SOUS-BOIS

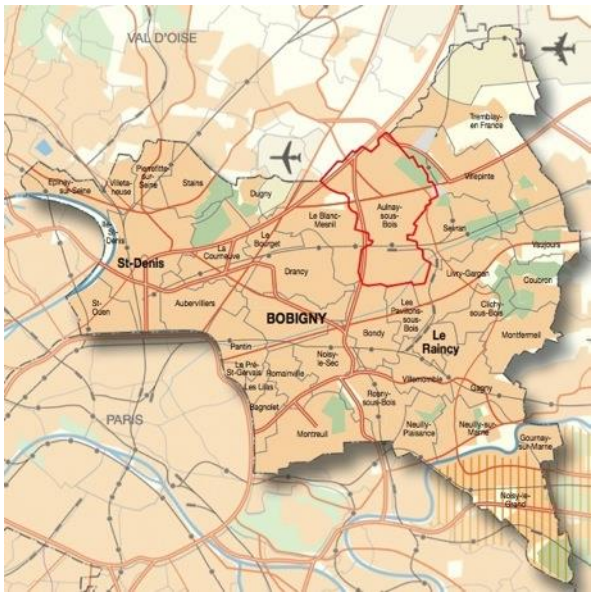
Chapitre 1 : Contexte territorial

▪ Données de cadrage

La commune d'Aulnay-sous-Bois couvre une superficie de 1 616 ha orientée nord-sud, à seulement 12 km des portes de Paris. Elle accueille 81 880 habitants (INSEE RP 2011), soit une densité de 5066 hab/km^2, ce qui place Aulnay-sous-Bois au 3ème rang des villes les plus peuplées du département et au 55ème rang des villes de France.

Située au nord du département de la Seine-Saint-Denis, elle se trouve en limite Est de la zone dense, mais fait partie de l'agglomération centrale, dans « le cœur de métropole » (SDRIF). Les sept villes limitrophes sont : Le Blanc-Mesnil à l'Ouest, Bondy et Pavillon-sous-Bois au Sud, Livry-Gargan, Sevran et Villepinte à l'Est, ainsi que Gonesse (Val d'Oise), au Nord. En outre, le territoire est bordé par les autoroutes A1, A3 et A 104, ainsi que par les grandes zones d'activités industrielles et logistiques du territoire, voisines du pôle de Roissy.

Aulnay-sous-Bois occupe une position géographique qui lui confère une place stratégique au sein de la métropole parisienne. Proche de Paris, inscrite dans l'axe de développement économique de Roissy Charles de Gaulle (5 km), elle est au carrefour des grands pôles de la région (Marne-la-Vallée, la Défense). Située au cœur d'un réseau de communication dense, de qualité, et varié : autoroutier (A1, A3, A 104), ferroviaire (RER B, t4, ligne K Transilien) et aérien (aéroports de Roissy Charles de Gaulle et du Bourget). Par ailleurs, l'arrivée certaine de la ligne rouge du Grand Paris Express (ligne 16), à l'horizon 2023, viendra asseoir davantage cette place au sein du territoire métropolitain.



Source IAU-IDF : Positionnement d'Aulnay-sous-Bois au sein de l'agglomération parisienne

Le maillage dense et la très bonne accessibilité dont jouit le territoire confèrent à la ville une attractivité fondamentale pour son développement.

Caractérisé par une zone de plaine urbanisée et coupé par des infrastructures radiales importantes : RD 115, RN2, RER B, canal de l'Ourcq, le territoire est en grande partie occupé par un tissu résidentiel d'habitat pavillonnaire, qui constitue l'une des principales spécificités de la ville, alors que l'habitat collectif est concentré au nord de la commune. De plus, les deux parcs d'envergure (parc départemental du Sausset et parc Robert Ballanger) et le canal de l'Ourcq offrent un cadre de vie agréable.

Source Google Maps : vue aérienne d'Aulnay-sous-Bois

1.1.1 Aulnay-sous-Bois au sein de la métropole du Grand Paris

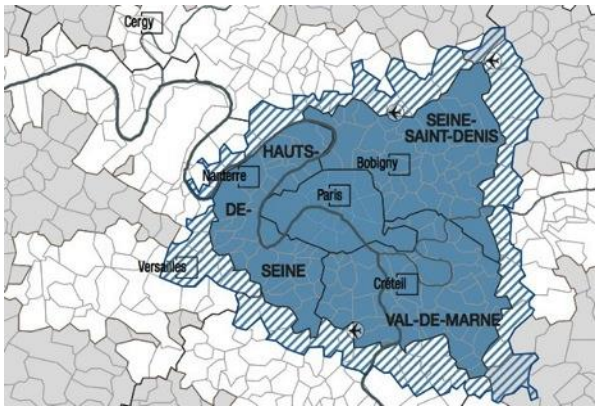
Aulnay-sous-Bois n'est pas membre d'une intercommunalité à fiscalité propre, néanmoins, elle est membre de différents périmètres : l'Établissement Public d'Aménagement de la Plaine de France (EPA Plaine de France), le Syndicat d'Équipement et d'Aménagement des Pays de France et de l'Aulnoye (SEAPFA). Elle sera prochainement intégrée à la métropole du Grand Paris, dès sa mise en place, le 1er janvier 2016.

- **La métropole du Grand Paris**

La métropole du Grand Paris, prévue par la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) verra le jour le 1er janvier 2016 sous la forme d'un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) à fiscalité propre à statut particulier.

Une mission de préfiguration créée par décret du 19 mai 2014 est chargée de définir les conditions juridiques et budgétaires, ainsi que l'organisation administrative de la future Métropole du Grand Paris.

Organisée en territoires, la métropole du Grand Paris rassemblera, dès le 1er janvier 2016, la commune de Paris et les communes de la petite couronne, représentant près de 7 millions de Franciliens, soit la moitié des habitants de la région.



Source IAU-IDF : Note rapide « La Métropole du Grand Paris : décryptage(s) »

La Métropole du Grand Paris aura comme objectifs de définir et mettre en œuvre les actions métropolitaines permettant d'améliorer le cadre de vie des habitants, de réduire les inégalités entre les territoires, de développer un modèle urbain, social et économique durable ainsi que les moyens d'une meilleure attractivité et compétitivité au bénéfice de l'ensemble du territoire national. Le Grand Paris a vocation à penser la ville de demain, soutenable, inventive et solidaire.

L'avenir soutenable, c'est aussi une ville dense, qui intègre l'idée de la proximité et de la facilité d'accès aux services essentiels. Dans cette optique, le rapprochement entre lieu de travail et lieu d'habitation est un objectif prioritaire, de même que la construction de 70 000 logements par an, sur un territoire où il est difficile de se loger à prix accessible.

Le projet du Grand Paris va donc renforcer le rôle démographique et économique d'Aulnay-sous-Bois au sein de son territoire.

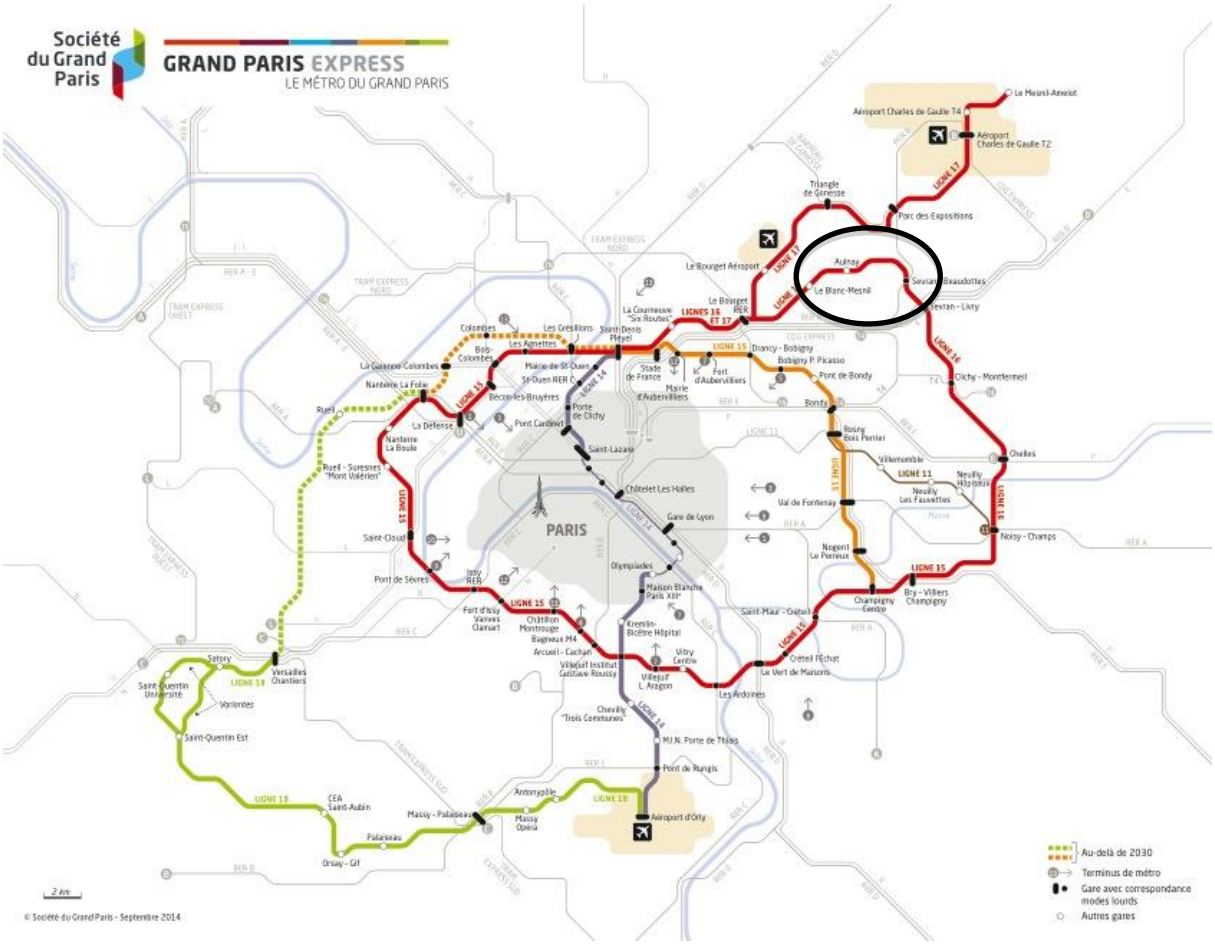
▪ Le réseau du Grand Paris express

Le projet urbain, social et économique que souhaite le Grand Paris, repose sur la rénovation du réseau de transport public existant et sur le développement de nouvelles lignes de métro pour la région Île-de-France : le réseau du Grand Paris Express.

C'est notamment sur ce tracé que vont émerger des projets urbains durables et mixtes, en particulier autour des lieux stratégiques et structurants que sont les gares.

Aulnay-sous-Bois, de par sa position dispose, déjà d'une localisation stratégique à même de susciter des dynamiques de développement urbain conséquent. La ville jouit d'une très bonne accessibilité liée notamment à sa gare RER et au tram-train T4.

En outre, dans les prochaines années, cette situation va s'améliorer, particulièrement pour le secteur nord de la ville, avec l'arrivée d'une station du réseau du Grand Paris Express (ligne Rouge) au nord-ouest de la ville, et dans d'autres communes limitrophes (Sevran, Le Blanc-Mesnil). Cette ligne viendra accroître le potentiel des quartiers adjacents, notamment dans l'optique d'une requalification du site PSA. Elle permettra également de multiplier les possibilités de déplacements interbanlieues et donc d'améliorer les temps de trajets pour les nombreux actifs aulnaysiens.



Source Société du Grand Paris : Projet du réseau du Grand Paris Express

▪ Le Contrat de Développement Territorial (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 non seulement par la réalisation du réseau de transport du Grand Paris Express mais aussi 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 rouge) a conduit en 2011 les communes d'Aulnay-sous-Bois, Sevran, Livry-Gargan, Clichy-sous-Bois et Montfermeil à se regrouper au sein de l'association « Paris Porte Nord Est » (PPNE), afin d'élaborer une « Stratégie de transformation » prenant appui sur les 4 nouvelles gares du réseau GPE 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 ». Ainsi, l'arrivée de cette infrastructure entraînera des mutations qu'il faudra savoir accompagner.

Les principaux enjeux du CDT Est-Seine-Saint-Denis sont de : faciliter la mobilité, dynamiser l'économie et l'emploi, faire rayonner les pôles du territoire et construire une nouvelle relation entre la ville et la nature. Ces enjeux ont, entre autres, conduit à la définition d'objectifs, en matière d'aménagement et de production de logements.

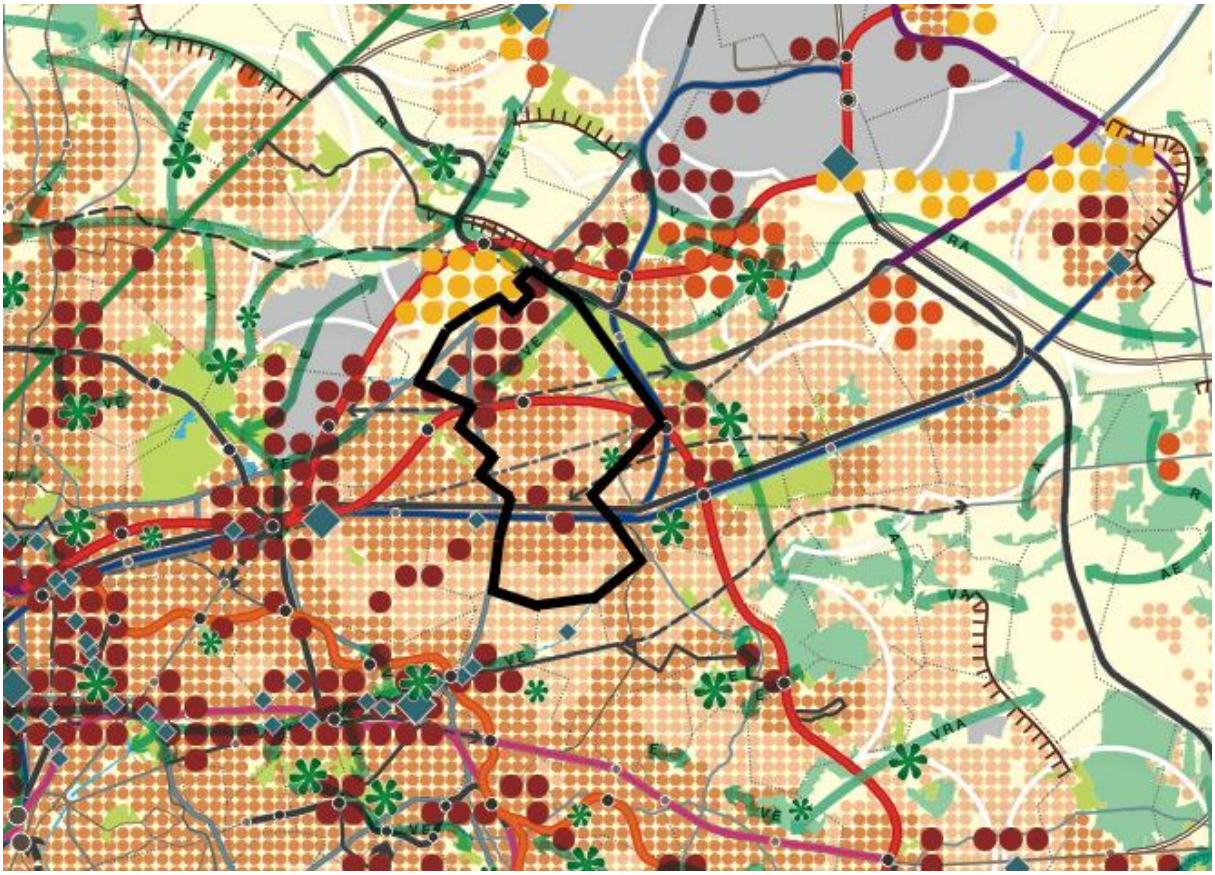
Pour Aulnay-sous-Bois, il s'agit avant tout de préparer l'arrivée de la future gare du réseau du Grand Paris Express, de renforcer le « pôle intense » de la gare RER B qui sera relié au nouveau « pôle intense » d'Aulnay Nord, de participer à la réalisation d'un « arc paysager » (réseau des forêts et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

1.1.2 L'échelle supra-communale

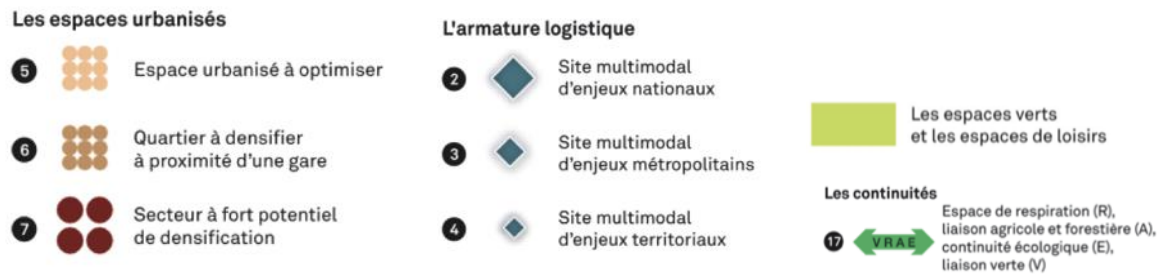
- **Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)**

Le SDRIF, approuvé en décembre 2013, est un document d'aménagement et d'urbanisme qui donne un cadre à l'organisation de l'espace francilien. La traduction de cette vision régionale s'articule autour de trois grands axes :

- *« Relier et structurer, pour permettre une région plus connectée et plus durable » ;*
- *« Polariser et équilibrer, pour construire une région plus diverse, vivante et attractive » ;*
- *« Préserver et valoriser, pour développer une région plus vivante et plus verte ».*



Source SDRIF 2013 : Carte de destination générale des sols



- **Relier et structurer :**

Aulnay-sous-Bois est concernée par l'arrivée du Grand Paris Express (ligne 16), mais également par la prise en compte de 3 principes de liaison devant assurer :

- Une desserte nationale et internationale (liaison Express Paris-Roissy Charles de Gaulle) ;
- Une desserte métropolitaine (sur la RN2) ;
- Une desserte territoriale (sur la RD115).

- **Polariser et équilibrer :**

Des secteurs à fort potentiel de densification (habitat et activités) sont identifiés sur la ville. Il s'agit de secteurs comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation, tel le site PSA, le pôle gare RER et le futur pôle créé par l'arrivée d'une gare du Grand Paris Express. Les quartiers situés à proximité des gares sont particulièrement concernés. En effet, la priorité est donnée à la limitation de la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels, ainsi qu'au développement urbain par la densification des espaces déjà urbanisés et bien desservis.

- **Préserver et valoriser :**

Aulnay-sous-Bois est concernée par :

- La création d'une liaison verte et d'une continuité écologique au niveau du Boulevard André Citroën (D40) (du Parc du Sausset en direction du Parc Ballanger) ;
- La création d'une liaison verte vers Gonesse.

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

Le Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France (PDUIF), approuvé le 19 juin 2014, fixe jusqu'en 2020, pour l'ensemble des modes de transport, les objectifs et le cadre de la politique de déplacement des personnes et des biens sur le territoire régional.

Le PDUIF identifie plusieurs défis auxquels Aulnay sera amenée à participer :

1) Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs. Le partage multimodal de la voirie est au cœur de la stratégie du PDUIF ;
2) Rendre les transports collectifs plus attractifs ;
3) Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement ;
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 l'usage de la voie d'eau et du train ;
8) Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

Chapitre 2 : Cadre physique et paysage

1.2.1 Le paysage aulnaysien

▪ Les caractéristiques du paysage aulnaysien

Contexte géographique : un territoire fertile de la Plaine de France

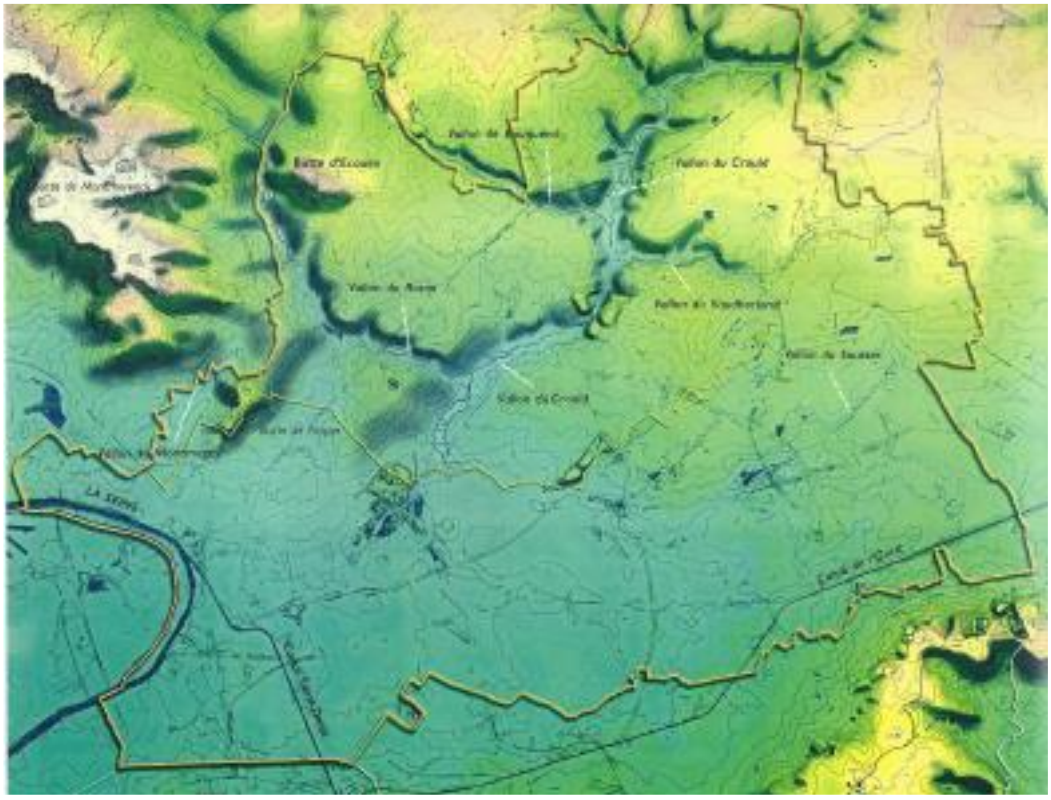
D'un point de vue géographique, le territoire d'Aulnay-sous-Bois est installé en limite sud du plateau de la Plaine de France, dont l'inclinaison générale descend vers la Seine.

Source IAU IDF : Entités paysagères

Cette vaste plaine en forme d'éventail n'est pas uniformément plate et son socle est parcouru par de nombreux cours d'eau qui ont modelé son relief. Sur Aulnay-sous-Bois, le ru du Sausset (qui prend sa source à Villepinte), le ru de la Morée et le ru du Rouailler sont à l'origine de la topographie en pente douce du territoire communal dont l'altitude varie entre 60 mètres au nord et 49 mètres dans sa partie sud.

Les sols limoneux et gorgés d'eau ont favorisé le développement d'une agriculture à grande échelle aux portes de Paris.

L'urbanisation a délimité une nouvelle « forme » de région, l'agglomération parisienne, qui s'étend sur ces « pays traditionnels », dont Aulnay-sous-Bois.



Source étude paysagère Plaine de France février 2003 – Folléa - Gautier : Le relief de la Plaine de France

Le relief estompé peut s'avérer intéressant pour le développement des déplacements doux, notamment pour la pratique vélo. C'est également le cas pour la géothermie et le développement des réseaux.

Source CDT Est-Seine-Saint-Denis : Périmètre du CDT Est Seine-Saint-Denis

Les enjeux du territoire en terme de paysage sont donc pour Aulnay-sous-Bois de concilier son appartenance au plateau de la Plaine de France, orienté en direction de la Seine, et son inscription dans le chainage d'espaces verts et naturels constitué par « l'Arc Paysager » mis en évidence dans le cadre du CDT Est-Seine-Saint-Denis.

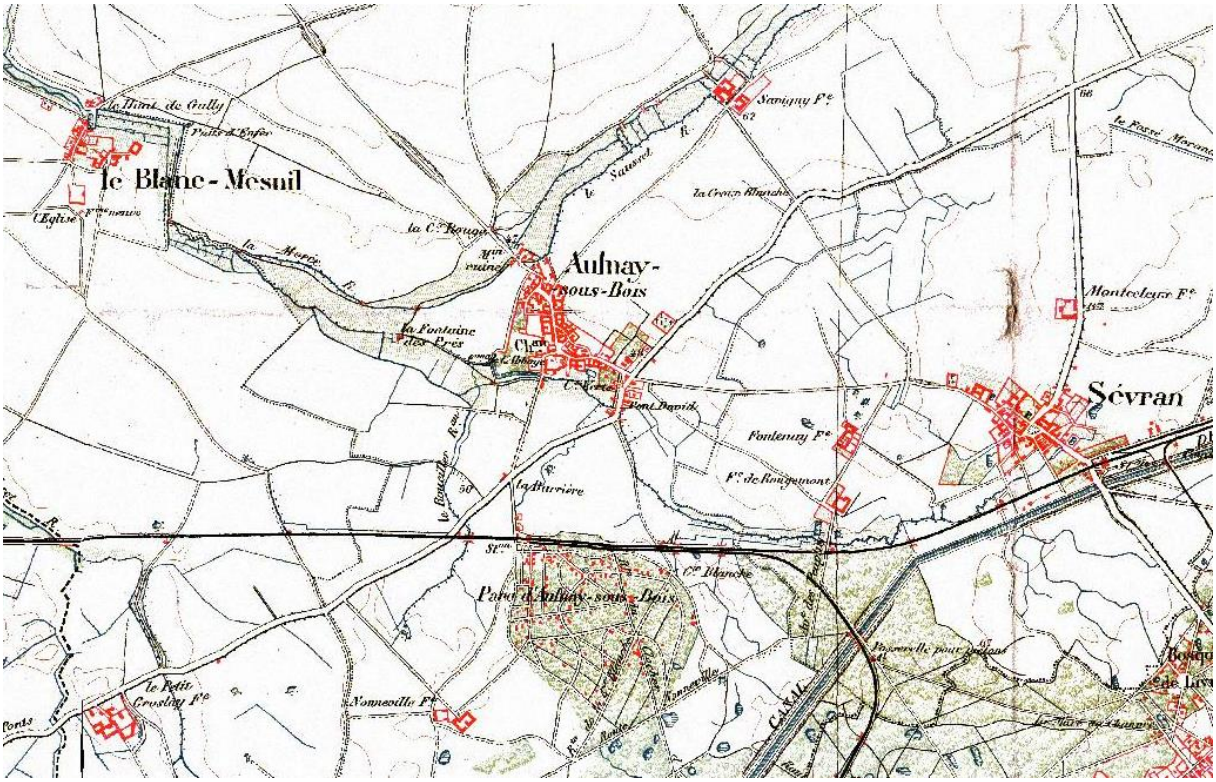
Un paysage marqué depuis toujours par l'eau et la forêt

Aulnay-sous-Bois était un site marécageux où l'eau n'a jamais manqué. Comme son nom l'indique, la commune était largement plantée d'Aulnes dont la croissance était favorisée par la présence de marécages et des rus qui traversaient le territoire communal.

Le noyau villageois s'est tout d'abord développé dans le vieux pays. La carte de l'Abbé de la Grive permet d'identifier un territoire essentiellement agricole où 84 % des terres étaient cultivées ou pâturées avec ses grandes fermes : Savigny, celles du vieux pays et de Nonneville. Le paysage du nord de la commune était marqué par les zones humides présentes autour du ru du Sausset. Le sud d'Aulnay était occupé par la forêt de Bondy qui couvrait à cette époque une grande partie du sud du territoire de la Seine-Saint-Denis.

Carte des chasses du roi - 1758

Les composantes de ce paysage vont perdurer assez tardivement et c'est seulement à la fin du XIXème siècle que l'urbanisation s'accélère dans la partie sud de la commune. La construction de la ligne de chemin de fer Paris-Soisson en 1860 provoque une rupture entre les parties nord et sud du territoire aulnaysien, qui perdure encore aujourd'hui. Le percement du canal de l'Ourcq (1803-1826) ainsi que les premières constructions sur Nonneville provoquent un défrichement d'une partie de la forêt de Bondy. Le tracé des voies reprend celui des anciens carrefours forestiers dont sont issues les petites placettes rondes, d'une typologie fréquente, conservées au sud de la ville.



Source Géoportail 93 : Carte topographique des environs de Paris 1887

Les années 1920-1930 voient se constituer les lotissements au sud d'Aulnay, où les rues sont plantées d'alignements structurants taillés en rideau (principalement des platanes et des tilleuls), qui forgent encore aujourd'hui l'identité particulière de ces quartiers.

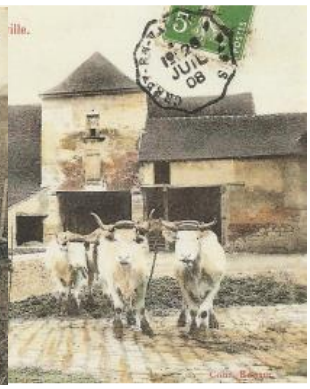
Le nord de la commune reste encore cultivé et les rivières y sont bien présentes : lavoirs, cressonnières, étangs de pêche et mares, etc. Les bords du canal de l'Ourcq font l'objet d'installations de loisirs qui proposent des guinguettes et des restaurants ainsi que des attractions (« le jardin perdu »), tant pour les Aulnaysiens que pour les Parisiens.

Le passeur sur le canal de l'Ourcq

Les jardins perdus

Source : ouvrage « Regards sur Aulnay-sous-Bois » : Cartes postales anciennes

Un paysage agricole



La ferme de Nonneville

La moisson à Aulnay

Un paysage gorgé d'eau

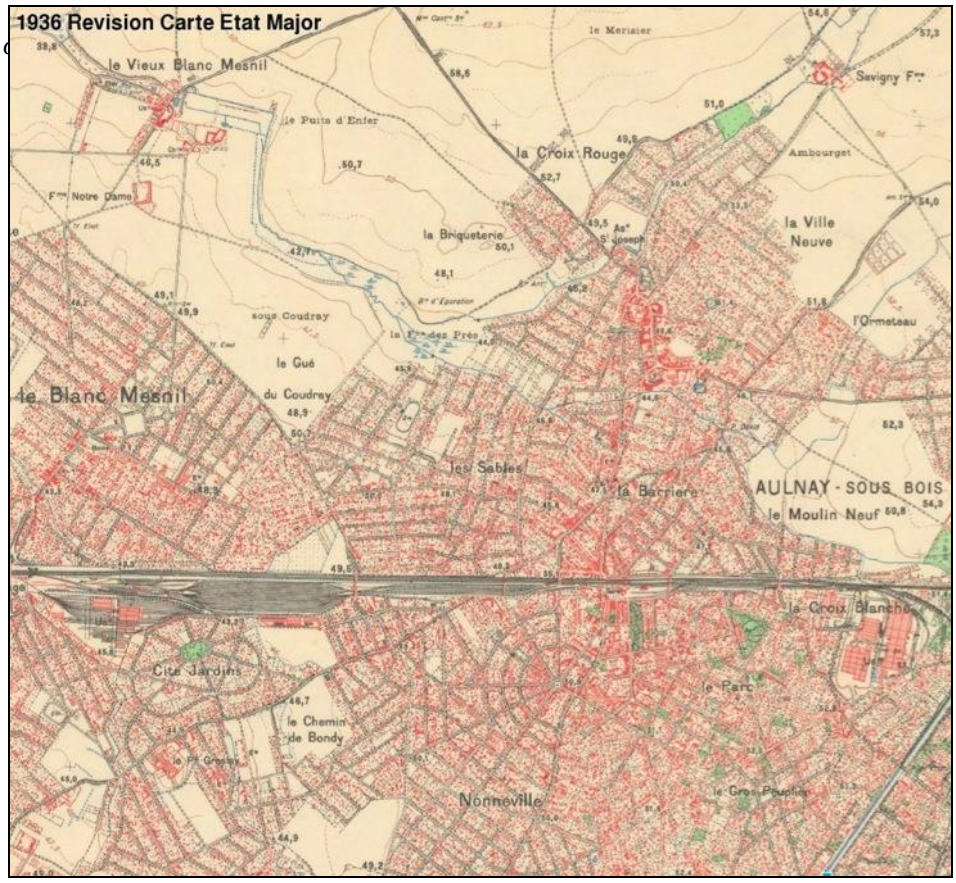
La ferme Dalleux –Actuel espace Pierre Scohy

Ru de la Morée

Ru du Sausset

Mare rue du Gros Peuplier

Source : c



Source Géoportail 93 : Carte d'État Major - Aulnay en 1936

Mais la forêt de Bondy, qui s'étendait au sud sur des terrains marneux, a complètement disparu sous la poussée de l'urbanisation. Il n'en reste que des vestiges : les voies qui suivent le tracé d'anciennes allées forestières, comme l'avenue du Clocher, l'avenue Pierre Jouhet, l'avenue de Nonneville, l'avenue de la Croix Blanche, l'avenue des Pavillons-sous-Bois, ou les rues Arthur Chevalier ou de Bondy, dont le tracé sinueux suit le périmètre de l'ancienne forêt.

Au cours des années 60-70, le nord de la commune accueille, sur les grandes parcelles des anciennes terres agricoles, les constructions d'ensembles collectifs dont l'organisation autarcique laisse néanmoins place à des espaces extérieurs aménagés au sein des différents îlots.

La construction de la RN2 isole ces quartiers du reste de la ville opérant du même coup la seconde coupure importante du territoire communal, après la voie ferrée. Enfin, les autoroutes A1 et A3 créent une limite ouest très présente, venant rompre les liaisons préexistantes avec les communes limitrophes.

Au nord-ouest de l'autoroute A1, se développe « le triangle de Gonesse », vaste espace demeuré agricole du fait des nuisances sonores occasionnées par les aéroports du Bourget et de Roissy. Quelques parcelles appartiennent au territoire d'Aulnay. Leur devenir est lié à celui de l'ensemble du « triangle ».

▪ Les entités paysagères de la ville d'aujourd'hui

Les entités paysagères de la ville actuelle conservent l'héritage d'un certain nombre d'éléments qui participent au caractère des différents quartiers qui se développent à des échelles de territoire très différentes.

Le territoire aulnaysien est séparé en trois grandes parties marquées par les coupures des différentes infrastructures :

- Une partie nord au-delà de la RN2, occupée par les grands parcs, de larges îlots d'habitat collectif et les zones industrielles et commerciales, dont la zone PSA en pleine mutation ;
- Une partie centrale, entre la voie ferrée et la RN2, qui comporte plusieurs quartiers où se mêlent habitats pavillonnaires et collectifs ;
- Une partie sud occupée en grande majorité par de l'habitat pavillonnaire.

Les quartiers d'habitat collectif et les grands parcs

Un territoire à grande échelle, au-delà de la RN2, qui se compose des grands parcs, de larges îlots d'habitat collectif et des zones industrielles et commerciales dont l'ancienne zone PSA. Ce paysage urbain édifié sur un vaste territoire agricole encore vierge s'est constitué en larges îlots qui communiquent peu entre eux. Les grands parcs tournent le dos aux zones d'habitat et les infrastructures morcellent cet ensemble en zones indépendantes les unes des autres : zone commerciale O'Parinor, zone PSA, grands parcs, logements.

Les enjeux de territoire et de paysage sont ici :

- Le désenclavement des grands parcs en lien avec la transformation de la zone PSA et l'amélioration des liaisons visuelles et physiques avec les quartiers existants ;
- L'aménagement d'un maillage de liaisons entre les grands espaces verts et les futurs quartiers et les gares, dont celle du Grand Paris.

Les quartiers centraux autour du tracé des anciens rus et de la structure villageoise du vieux pays qui présentent une grande mixité où se mêlent habitat pavillonnaire, collectif et zones d'activités.

Les traces des rus du Sausset et de la Morée sont bien perceptibles au sein des différents quartiers par une végétation spécifique de milieux humides dont certains sujets bien développés sont visibles dans le paysage (alignement de peupliers, saules, aulnes, etc.). La présence de l'eau est sous-jacente dans de nombreux jardins, le plus souvent en fond de parcelle. La nappe phréatique est proche et il existe de nombreux puits ainsi qu'une pièce d'eau dans l'enceinte du Protectorat Saint-Joseph.

Certains quartiers conservent 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.

Dans cet ensemble, le vieux pays conserve une structure de village qui reste visible autour de l'église Saint-Sulpice et de son prieuré, de la ferme et de la demeure Gainville. Des arbres remarquables hérités des anciennes propriétés bourgeoises et du parc du château émaillent le paysage, comme le cèdre de la police municipale rue Camille Pelletan, des tilleuls, des acacias et de grands conifères dans les rues adjacentes.

Les enjeux de territoire et de paysage sont ici :

- La confortation des espaces publics du Vieux Pays et son réseau de parcs et de promenades piétonnes qui desservent de nombreux équipements culturels ;
- La mise en évidence des traces des rus qui participent à la valorisation des trames vertes et bleues et du patrimoine écologique et paysager ;
- La requalification des zones d'activités.

Les quartiers pavillonnaires du sud

Cette partie d'Aulnay est relativement homogène et en majorité occupée par de l'habitat pavillonnaire. Les vestiges de l'ancienne forêt de Bondy sont visibles à travers la présence de groupes de chênes centenaires en cœur d'îlots. La végétation des différents jardins et les rues plantées participent au caractère très verdoyant de cette partie du territoire.

L'enjeu est ici la préservation du caractère verdoyant de ces quartiers, des grands arbres et des cœurs d'îlots verts.

GRANDES ENTITES PAYSAGERES

▪ Les spécificités du paysage aulnaysien

- **La présence de l'eau** à partir des talwegs des différents rus : du Sausset et de la Morée se traduit par des zones de végétaux représentatifs des milieux humides (peupliers et saules) soit en fond de parcelles (les limites de parcelles épousent d'ailleurs le tracé des rus), soit au sein des jardins et dans certains équipements sportifs et scolaires (Balagny, Moulin Neuf, Protectorat Saint-Joseph).

- **Les grands parcs** représentent une superficie exceptionnelle en milieu urbain et permettent d'offrir aux Aulnaysiens des espaces de nature parmi les plus riches du département (zone Natura 2000).

- **Les traces de l'ancienne forêt de Bondy** présentes surtout dans la partie sud de la commune à travers des cœurs d'îlots composés de chênes pédonculés et de beaux spécimens bien visibles depuis la voie publique, ainsi que dans les parcs tels que le parc Emile Zola, Parc Faure, etc.

- **Les vestiges du parc de l'ancien château** à travers de beaux arbres présents sur cet ancien périmètre situé dans le vieux pays et des propriétés plus anciennes qui participaient au vieux bourg d'Aulnay (cèdre de la police municipale, prieuré, parc des Cygnes autour de la demeure Gainville).

- **Les plantations d'alignements** sont nombreuses à Aulnay et de grande qualité compte tenu de l'âge de ces plantations, effectuées pour certaines entre 1920 et 1930.

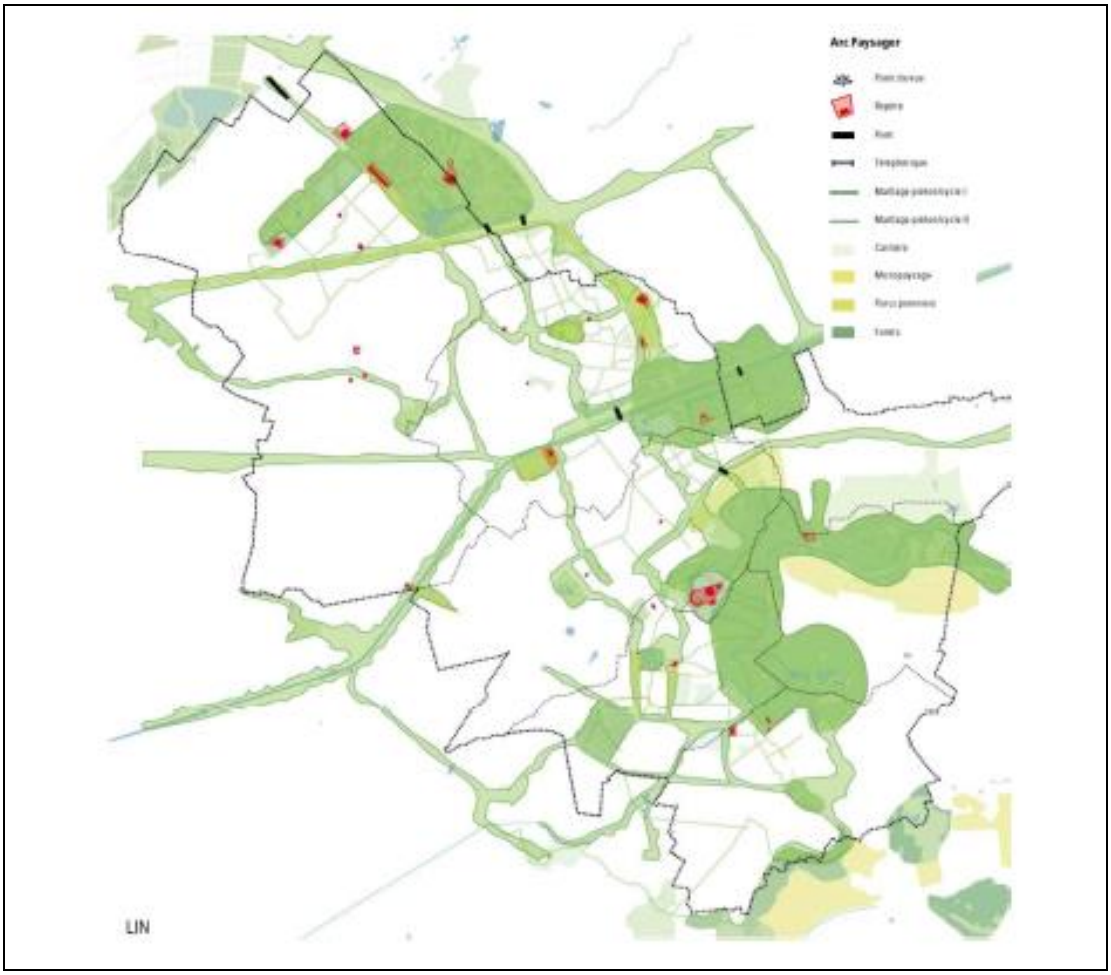
- **Le canal de l'Ourcq**, élément fédérateur à l'échelle du paysage régional. Il passe au sud de la commune et permet aux Aulnaysiens de profiter de la piste cyclable qui assure la desserte d'espaces verts plus lointains.

- **Les vues régionales** confortent le sentiment d'appartenance à un territoire, celui du Grand Paris. Elles permettent d'avoir des vues sur des monuments emblématiques, tels que la Tour Eiffel et le Sacré-Cœur, depuis plusieurs points identifiés de la commune : parc du Sausset, belvédère du parc Ballanger.

Les éléments remarquables ayant contribué à la spécificité du paysage aulnaysien

1.2.2 Le patrimoine vert communal

- **L'arc paysager**



Source étude LIN, extrait du CDT : L'Arc paysager

Dans le cadre des grandes orientations du CDT Est-Seine-Saint-Denis, l'Arc paysager se présente comme la 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 en zone Natura 2000 au titre de la Directive Oiseaux dont le parc départemental du Sausset à Aulnay-sous-Bois.

Son objectif est de réaliser une vaste « chaîne de parcs » destinée à renforcer la continuité paysagère et écologique des territoires tout en renforçant leur lisibilité.

Les enjeux en matière d'espaces verts sur la commune d'Aulnay-sous-Bois sont à considérer au regard de ces nouvelles perspectives qui se conjuguent avec les potentialités à venir lors de la reconversion de l'ancien site de PSA.

▪ Le patrimoine vert communal

Aulnay-sous-Bois est une ville verte, relativement bien dotée en matière d'espaces verts et qui présentent des superficies et des qualités d'ambiances très diversifiées**.** Ces parcs bénéficient le plus souvent d'une végétation de grands arbres bien développés, hérités de l'ancienne forêt de Bondy, ou des anciennes propriétés et parcs privés ainsi que des zones humides qui préexistaient sur la commune.

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

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

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

Les principaux espaces verts ouverts au public :

Les parcs de grande superficie sont : le parc départemental du Sausset, le parc communal Robert Ballanger et le canal de l'Ourcq.

Le parc départemental du Sausset (200 hectares)

Situé à l'angle nord-est de la commune, le parc départemental du Sausset est le plus grand espace vert de la commune et le deuxième espace vert départemental en terme de superficie (200 hectares). Il accueille plus d'un million de visiteurs chaque année et se partage entre les communes d'Aulnay-sous-Bois (75 hectares) et de Villepinte (125 hectares).

Le projet d'un parc urbain lié à l'aménagement de l'étang de Savigny (5 ha) et celui de construire un grand parc intermédiaire entre parc urbain et parc forestier, sont à l'origine de cet espace vert crée dans les années 80 par les paysagistes Claire et Michel Corajoud.

Il propose différents paysages apparentés à une typologie naturelle, et mis en scène en quadras imposés par les coupures liées aux grandes infrastructures :

- au nord, sur 70 ha **une forêt composée de** feuillus (hêtraie, chênaie et frênaie) et de pin sylvestre.
- au nord-est, au lieu dit le « puits d'enfer », 22 ha de **boisements et de clairières**. Cette partie du parc accueille un **vignoble pédagogique,** de 2300 pieds de vigne, planté en 2004.
- au sud-est, **un bocage** de 50 ha, planté de haies bocagères encadre des **parcelles de cultures de plantes utilitaires** (blé, orge, maïs, tournesol, pommes de terre) et des prairies fleuries ou de fauche. Au sein du bocage, une ligne de saules signale les rus de Boisseau et du Sausset.
- au sud-ouest**, l'étang de Savigny** est bordé d'un **marais,** alimenté naturellement par la nappe et que très ponctuellement par l'étang de Savigny, lui-même alimenté par le

bassin de rétention des eaux de pluie, en bordure des espaces aménagés suivant la configuration classique du parc urbain des « prés carrés ».

Il est également intéressant de noter qu'une partie du bocage et le coteau calcaire sont gérés par de l'éco-pâturage.

La partie aulnaysienne accueille la majorité de la fréquentation à partir de l'entrée principale située rue Raoul Dufy. Un mail promenade permet de rejoindre la gare de Villepinte à travers le parc.

L'une des richesses du parc du Sausset tient dans la diversité de ses paysages et de ses milieux, qui abritent chacun leurs propres cortèges d'espèces.

La flore

L'inventaire floristique recense 308 espèces, parmi lesquelles 2 plantes aquatiques faisant l'objet d'une protection à l'échelle régionale : la Zanichelle des marais et l'Uttricaire Citrine. Treize espèces d'orchidées se développent dans les pelouses sèches (secteur de Villepinte), certaines assez rares au niveau régional.

La faune

A la fois lieu de reproduction, zone de halte migratoire ou d'hivernage, c'est au bord de l'eau que l'on retrouve la plus grande diversité du parc avec une quarantaine d'espèces d'oiseaux (Grèbe huppé, Bécassine des marais, Blongios nain, Foulques, Macroules, Poules d'eau, Héron ainsi que des passereaux Bergeronnette grise, des Linottes mélodieuses, des Verdier d'Europe, etc.).Un seul batracien semble pérenne au Sausset : la Grenouille rieuse.

Trois espèces de chauves-souris sont présentes sur le parc : la Pipistrelle commune, la Pipistrelle de Khul et le Murin de Daubenton, des micromammifères (Campagnol des champs, Musaraigne carrelet...), et certains de leurs prédateurs (Epervier d'Europe, Faucon crécerelle...).

Beaucoup d'insectes sont présents dans les prairies : criquets des pâtures, une multitude de coléoptères et de papillons (fadet commun, argus bleu, paon du jour...) et la mante religieuse.

Le parc Robert Ballanger (308.000 m²)

Ce parc communal créé en 1971 est situé entre le site de l'usine Citroën–PSA et le quartier de la Rose des Vents. Sa composition paysagère a été réalisée par Emile Vautrin, Ingénieur Honoraire des Jardins de Paris. La topographie plane d'origine du site a été profondément modifiée par l'apport de remblais issus des travaux de la Gare du Nord à Paris. A l'abri de la butte boisée qui longe le boulevard Citroën au nord, il présente des vallonnements aux pentes variées d'où les promeneurs découvrent de remarquables panoramas sur les paysages et les monuments emblématiques du nord parisien. Le belvédère culminant à 80 mètres offre une vue sur l'ensemble du parc qui s'étend, par temps clair jusqu'au Sacré Cœur et à la Tour Eiffel. Cette vue remarquable est mentionnée dans le PLU.

L'accès au parc se fait uniquement par la rue Michel Ange avec l'entrée des Catalpas et l'entrée des Erables, qui se prolongent par de larges dégagements.

Il n'y a actuellement pas d'entrée à partir du boulevard Citroën.

Ce parc s'apparente au parc paysager des années 70 avec de grandes allées en courbes et des pelouses. Les massifs à dominantes de feuillus sont répartis par les vallonnements. Le parc est composé en trois secteurs :

- à l'est, une bande étroite de petits vallonnements domine le stade de la Rose des Vents et bénéficie de son dégagement visuel ;
- au centre, une vaste vallée comprend un étang artificiel, alimenté par la nappe alluviale ;
- à l'ouest, une autre bande étroite forme un plateau d'où s'élève le belvédère. A proximité, deux enclos avec des abris rustiques abritent des poneys et des chèvres visibles par les enfants.

Il comprend également trois aires de jeux pour enfants et un parcours de santé.

La flore

A l'origine, 17.000 arbres ont été plantés : bouleaux, érables, chênes, hêtres parmi les feuillus, mais aussi des conifères : épicéas, pins, cèdres, abiès. Aujourd'hui le parc comprend 10.000 arbres, dont 25% de conifères. Des essences plus particulières sont dispersées par petits groupes sur les engazonnements, les places et les zones de jeux : séquoias, liriodendrons, gleditschias. Les pelouses s'étendent sur environ la moitié de la surface ornée d'arbustes et de rosiers positionnés aux principaux carrefours.

La faune

Elle est présente principalement autour de la pièce d'eau qui abrite des palmipèdes : canards mandarins et carolins, Sarcelles à collier, Pilet d'Europe, Tadorne de Belon, Siffleur d'Amérique, Nette rousse et Morillon. Malgré la proximité de la zone Natura 2000 du parc du Sausset, aucune espèce rare n'est répertoriée sur le parc Robert Ballanger.

Le parc se prolonge par le stade de la Rose des Vents qui lui est indissociable d'un point de vue paysager, puisqu'une grande partie du parc se prolonge en belvédère sur les équipements sportifs. Son environnement végétal est assez pauvre.

Les berges du canal de l'Ourcq (45.505 m²)

Le canal de l'Ourcq, propriété de la Ville de Paris (service des canaux), traverse le sud de la commune sur plus d'un kilomètre. La présence de l'eau dans la ville constitue un élément particulièrement attrayant. Bien qu'assez étroites, les berges s'élargissent au-delà du Parc de la Poudrerie de Sevran vers l'amont. Elles bénéficient de plantations d'arbres en alignement et de la proximité des jardins avoisinants qui en font un cadre paysager de qualité, de nature et de calme.

Le canal et ses berges forment une des principales liaisons vertes depuis la campagne seine-et-marnaise vers le centre de l'agglomération parisienne, prisées pour la promenade à pied ou à vélo.

La gestion des deux rives du canal est assurée par la Ville d'Aulnay qui a procédé à des aménagements en accord avec la Ville de Paris.

Source Ville d'Aulnay-sous-Bois : Les principaux espaces verts aulnaysiens

Les parcs de proximité et les squares

En dehors des deux grands espaces verts situés au nord et du canal de l'Ourcq, la commune d'Aulnay détient une grande variété d'espaces verts aux ambiances diversifiées qui valorisent les différents quartiers.

Le parc Dumont (15.430 m²)

Il s'agit d'un petit parc urbain très fréquenté en centre ville en lien avec la bibliothèque. Ancien parc paysager de ce petit château néo-classique, il comprend des allées et de grands chênes.

Un théâtre de verdure propose des animations estivales ainsi que des jeux d'enfants. Depuis 2011, le parc Dumont accueille pendant deux jours à l'automne la « fête de l'arbre et de l'environnement ». C'est également un parc de liaison important pour les déplacements en direction de la gare.

Le parc des Aulnes (10.900m²)

Ce parc a récemment été aménagé sur l'emprise de la RN2. Il offre une liaison verte par delà le boulevard entre les différents quartiers. Aménagé par le paysagiste Jacques Coulon, il comprend des aires de jeux (plateaux d'évolution sportifs) destinées à un jeune public.

Le parc Bigottini (8.800 m²)

Ce petit parc de proximité est un parc boisé dont les boqueteaux de chênes sont un héritage de l'ancienne forêt de Bondy. Il comprend des équipements, dont des jeux d'enfants.

Le parc Faure (8.778m²)

Ce parc boisé a été réalisé par l'agence de paysage « Composante Urbaine ». Au sein d'un boisement de grands chênes hérités de l'ancienne forêt de Bondy, le parc accueille la Maison de l'Environnement, lieu d'exposition et d'animation permanent qui propose des activités pédagogiques en direction des scolaires et du grand public. L'espace se complète à l'extérieur d'un potager pédagogique.

Le parc comprend un bassin de rétention des eaux pluviales agrémenté d'un canal et d'une roselière qui offre une palette végétale intéressante liée aux milieux humides. Un parcours d'aventure y est aménagé dans sa partie boisée dans un esprit naturel et forestier.

Le parc Gainville (8.675m²)

Appelé également parc des Cygnes, ce parc municipal était autrefois associé à la demeure Gainville. Organisé autour d'une pièce d'eau centrale, ce petit parc comprend des parterres fleuris et des jeux d'enfants. Depuis 2005, un jardin médiéval de 500m² comprenant une collection de plantes médicinales a été aménagé. Ce parc est à la fois un espace de proximité et un parc de liaison qui permet à la population d'effectuer des déplacements quotidiens en direction d'équipements publics importants : établissements scolaires, crèches, écoles de musique, lieu de culte, poste, marché, cinéma et théâtre, etc.

La Roseraie Honoré Daumier (8.050 m²)

Créée en 1970, elle a été remaniée il y a quelques années. Son aménagement qui se partage entre des parterres symétriques, une grande allée circulaire surélevée et des zones plus paysagères met en scène 4500 pieds de rosiers (40 variétés) et plus de 2500 plantes parmi lesquelles des arbres, des buis et des plantes vivaces.

Le parc Emile Zola (4.373 m²)

Tout comme le parc Faure, cet espace vert bénéficie de la présence de grands chênes hérités de l'ancienne forêt de Bondy.

S'ajoute à cet ensemble de parcs un certain nombre de **squares** de taille plus réduite qui participent à la vie des différents quartiers : le square de la Brise (3.400m²), le square Marc Polo (1.900m²), le square Nonneville (762 m²) ou encore le square Emile Volpati (240 m²). L'ensemble des espaces verts autour du théâtre Jacques Prévert et de l'Ecole d'Arts Claude Monet participe également à la valorisation du pôle culturel du Vieux Pays.

Enfin, le réseau de **places et placettes**, l'ensemble des **terrains sportifs** et leurs espaces extérieurs ainsi que les **ronds-points paysagers** sont des éléments qui contribuent à la trame verte communale avec de nombreux arbres et massifs paysagers.

Le verdissement et le fleurissement d'Aulnay sont reconnus au niveau national par l'attribution d'une quatrième fleur depuis 1995, dans le cadre du concours des villes fleuries d'Ile-de-France et au niveau régional par le Concours Régional de Fleurissement d'Automne.

Ce concours prend en compte non seulement le cadre végétal (arbres, arbustes, fleurs) mais aussi les efforts de la commune pour améliorer le cadre de vie : propreté, respect de l'environnement, embellissement du cadre bâti, maîtrise de la publicité, actions d'animation, de sensibilisation et participation des habitants au fleurissement.

La diversité des espaces verts aulnaysiens :

Le parc départemental du Sausset

Le parc Robert Ballanger

Le parc Dumont

La Roseraie Honoré Daumier

Le parc des Aulnes - exRN2

Le canal de l'Ourcq

(Photos : Gaëtan RICHARD - Service des espaces verts)

Les plantations d'alignement

Aulnay possède un patrimoine très riche d'alignements d'arbres dont la qualité et l'âge des plantations ont justifié un inventaire systématique reporté sur le Plan de Protection du Patrimoine végétal au niveau communal.

Ce patrimoine comprend aujourd'hui environ 9300 sujets sans compter les plantations sur les routes nationales et départementales. Ce patrimoine est composé majoritairement par trois essences dominantes : 29% de tilleuls, 23 % de platanes et 8% d'érables. Les autres essences également représentées sont les suivantes : frênes, féviers d'Amérique, chênes, bouleaux, aulnes, acacias, prunus, poiriers, pins, ormes, noisetiers de Byzance et marronniers.

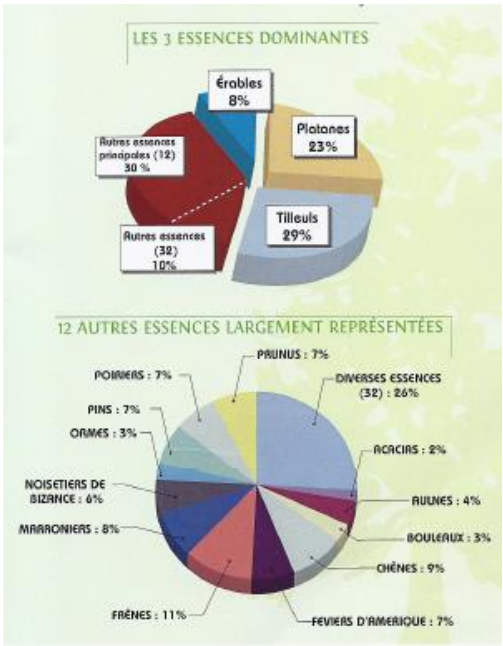
Les rues proches du centre ville et notamment dans le quartier de Nonneville, au sud de la commune, comportent des arbres taillés en rideau (tilleuls et platanes). Ils donnent une ambiance architecturée à un certain nombre de rues, participant au caractère spécifique de ce quartier.

Aujourd'hui, le patrimoine des plantations d'alignements est vieillissant puisqu'une grande partie de celui-ci date des années 1920- 1930. Les arbres sont des essences de grand développement qui posent aujourd'hui différents problèmes auxquels se trouvent confrontés les gestionnaires :

- Age des plantations qu'il faudra renouveler (environ 3.000 sujets plantés entre 1920 et 1930) ;
- Taille des arbres qui n'est plus adaptée au gabarit des voiries et qui gêne, soit la circulation des véhicules, soit la circulation des piétons (compte tenu de la place qu'occupent les arbres sur les trottoirs).

Une réflexion est à mener sur le choix des essences prenant en compte un ensemble de critères : diversité en lien avec l'identité des quartiers et des rues, adaptation au milieu urbain, sensibilité aux maladies, gabarit et nature des sols.

L'ensemble du patrimoine aulnaysien des plantations d'alignement est reporté au Plan de Protection du Patrimoine.



Source : Service des espaces verts

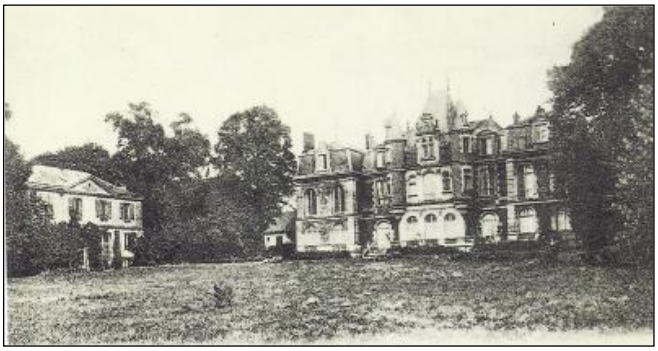
Les arbres remarquables

Le territoire aulnaysien comprend un patrimoine important d'arbres remarquables en lien, pour la plupart à l'histoire de chacun des différents quartiers. Beaucoup de chênes centenaires dans la partie sud d'Aulnay sont l'héritage direct des anciennes parcelles boisées de la forêt de Bondy. De grands cèdres et autres essences remarquables plantés au sein des propriétés bourgeoises au XIXème siècle : parc Gainville, parc Dumont, parc de l'ancien château d'Aulnay dans le vieux pays.

L'ensemble de ce patrimoine remarquable fait l'objet d'une protection pour une quinzaine d'arbres exceptionnels situés sur des propriétés publiques.

Les autres arbres dits remarquables sont protégés dans le cadre du PLU afin d'assurer leur renouvellement par une essence de caractère équivalent, adaptée au contexte de la ville actuelle.

Cèdre de la Police municipale issu du parc du château d'Aulnay au Vieux Pay



Les espaces verts d'accompagnement de la voirie et/ ou des voies ferrées.

Ils représentent environ 20 hectares au total comprenant des parterres et des jardinières de fleurissement, des carrefours avec des arbres et des talus enherbés d'autoroute (non considérés les bas-côtés des routes nationales et des autoroutes).

Entrée de ville – Carrefour de la Négresse (G. R)

Vieux pays (photo A. Marin)

Chapitre 3 : Structure urbaine

Ce chapitre a été rédigé en partie suivant les éléments de l'étude réalisée par le Cabinet Nourdeg-Zaoui, intitulée « *Formes urbaines et patrimoine* », mais également à partir d'une étude menée entre janvier 2007 et janvier 2008 par le Service du patrimoine culturel (*Bureau de l'inventaire et de la recherche en histoire urbaine*) du département de Seine-Saint-Denis, en collaboration avec les services de la ville d'Aulnay-sous-Bois intitulée : « *Contribution au diagnostic de patrimoine de la ville d'Aulnay-sous-Bois* ».

Cette étude se base également sur les travaux du CAHRA et de la société historique du Raincy et du pays d'Aulnoye.

1.3.1 Évolution urbaine de la commune

▪ L'origine du nom « Aulnay »

Deux interprétations existent. L'une autour du mot latin alnetum, « *endroit planté d'aulnes* », les aulnes ayant été fort nombreux au confluent des rivières de la Morée et du Sausset. L'autre d'après sa situation dans le pagellus alnetenis, le « *pays d'Aulnaye* ». L'Aulnaye, ou Aunois, était un des petits pays agricoles d'Île-de-France.

Au fil des siècles, la ville a changé de nom : Aunay, Aunais, Anay, Aunoye, Aulnaye, Aulnay-la-Fosse, Aulnay-en-France jusqu'au XV^{ème} siècle, pour devenir Aulnay-lès-Bondy en 1787. Ce n'est que depuis le 5 janvier 1903 que la ville est appelée Aulnay-sous-Bois.

Toutes les formes anciennes du non d'Aulnay et de celui du pays d'Aulnoye sont donc vraisemblablement à mettre en relation avec les caractéristiques géographiques du site.

▪ Le territoire et les formes anciennes du paysage

Aulnay jusqu'au 1er millénaire

Le site initial d'Aulnay-sous-Bois se situe à Savigny, où l'on retrouve, dès le néolithique, des traces de la présence humaine liée à la forte présence de bois et de rivières qui arrosent le territoire : la forêt de Bondy s'étend de Chelles à Aulnay où elle recouvrait l'actuel quartier du Parc jusqu'à la ferme de Nonneville.

Le Sausset prend sa source à Tremblay, pénètre dans Aulnay, arrosant Savigny et le Vieux Pays, puis se jette dans la Morée. Cette dernière reçoit le ru du Roailler, né dans la forêt de Bondy à Clichy-sous-Bois, qui traverse Nonneville. La Morée se jette dans la Vieille Mer qui elle-même se déverse dans la Seine.

À l'époque gallo-romaine, un réseau routier et des domaines agricoles sont développés autour de Lutèce. On retrouve la mention du domaine de Savigny (Sabiniacus), propriétaire terrien, qui donne son nom à son domaine au II^{ème} siècle. Un gisement gallo-romain du II^{ème} au IV^{ème} siècle retrouvé à Savigny et plusieurs traces de la même époque, découvertes au lieu dit « Parc d'Aulnay », témoignent de la vigueur de la vie gallo-romaine sur l'actuel territoire communal.

Le développement d'Aulnay durant cette période, comme celui d'autres villes de la région parisienne, est dû à ses nombreux atouts : sa position géographique intéressante, ses voies de communication, la qualité de ses terres alluviales et la richesse de sa forêt, la Laucania Sylva, située entre la Seine et la Marne, qui fournissait un gibier abondant aux habitants de la Gaule du Ve siècle.

De 1000 à 1800, entre l'église et le seigneur

Entre 1081 et 1095, un prieuré est fondé à Aulnay à partir de l'Église Saint-Sulpice, doté de nombreuses terres et hameaux.

L'église paroissiale de Savigny est citée dès la fin du XII^{ème} siècle, mais sera délaissée au début du siècle suivant au profit de celle d'Aulnay. En effet, au début du XIII^{ème} siècle, cette dernière devient le centre de l'habitat aulnaysien et de la vie de la paroisse, Savigny n'étant plus qu'une dépendance de 4 bâtiments.

On trouve, en 1209 dans la Charte de Nemours, la première mention de la paroisse de Nonneville, dotée d'une chapelle.

Un siècle et demi plus tard, en 1248, le château d'Aulnay, situé à proximité de l'église Saint-Sulpice, cité pour la 1ère fois est ceint par des fossés où venait se déverser l'eau du ru de Savigny. Ses dépendances ne cesseront de s'étendre, notamment au XVII^{ème} siècle : plusieurs fermes et différents droits exclusifs, dont ceux de chasse et de rivière (pêche et moulins). Le développement se réalise ainsi autour de l'église et ses lieux de culte, du seigneur et de son château.

Sur la carte de l'Abbé Delagrive de 1740, les grands éléments identitaires du territoire d'Aulnay sont visibles :

Géographiques :

- Au nord les rivières (la Morée et le Sausset), au sud la forêt de Bondy, dense et giboyeuse. Le reste des terres est cultivé ou est marécageux, à proximité des rivières ;

Édifiés par l'homme :

- Les voies sinueuses au nord assurent la liaison entre bourgs et grandes fermes (actuels RD 44 au nord-ouest, et rue M. Robespierre vers Villepinte) : notamment la route des Petits Ponts, voie majeure de liaison entre Paris et l'est parisien, plantée sur tout son linéaire ;
- Les voies rectilignes et forestières au sud qui se croisent ou rayonnent à partir de grands carrefours forestiers ;
- Le bâti des trois grandes fermes d'Aulnay, de Savigny et de Nonneville, qui correspondent à des paroisses, ainsi que les deux bâtiments des deux pouvoirs en place : le château et l'église Saint-Sulpice.

Les grands seigneurs qui se succèdent à Aulnay de 1140 jusqu'en 1789 bénéficieront des largesses de différents rois, leur permettant d'agrandir progressivement et régulièrement leurs domaines. Jacques de Coitier, médecin de Louis XI, acquiert la seigneurie d'Aulnay en 1485. En 1493, il réunit les seigneuries d'Aulnay, Savigny et Nonneville.

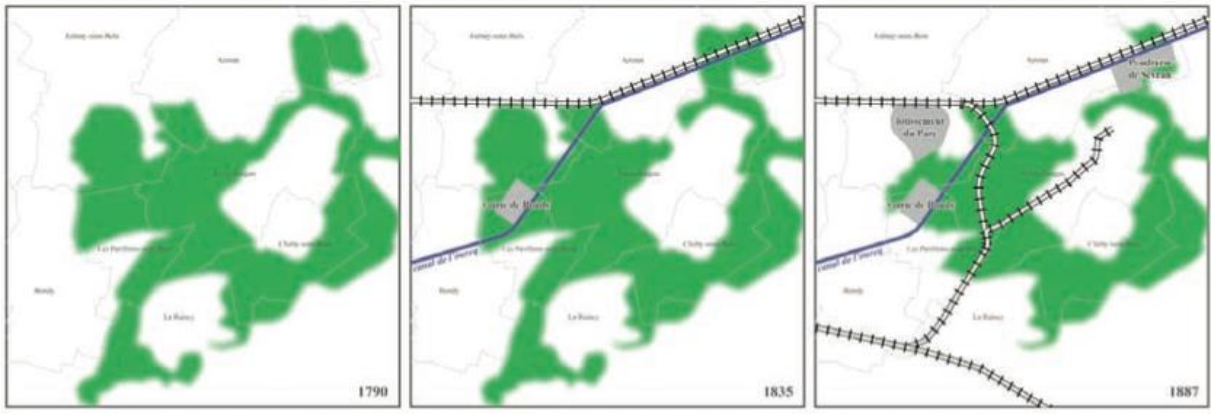
Ainsi, en 1717, le territoire d'Aulnay est composé à 84 % de terres de labours, à 11 % de bois et à 5 % de prés. Cf. la carte des chasses du Roi -1773, complétée au XIX siècle après le tracé du canal de l'Ourcq.

La commune d'Aulnay naît en 1789 sur le même territoire, dirigée par un pouvoir communal autonome.

Au début du XIX^{ème} siècle, Aulnay reste un village tranquille, de 530 habitants qui a peu évolué du fait de sa situation à l'écart des grands axes stratégiques de l'époque : la route de Meaux plus au sud et la route des Flandres plus à l'ouest.

▪ Le XIXe siècle : de la campagne bourgeoise au lotissement ouvrier

Au début du 19ème siècle, la forêt de Bondy marque encore le territoire aulnaysien, puisque le sud de la ville est encore occupé par une de ses ramifications. Néanmoins, l'urbanisation de la commune s'accélère avec l'arrivée des moyens de transport qui vont les uns après les autres segmenter le domaine forestier et constituer les premiers actes d'une transformation du paysage à l'ère industrielle. Par la suite, avec l'essor urbain, elle devient également une réserve foncière à lotir, en particulier suite à l'arrivée de la ligne de chemin de fer.



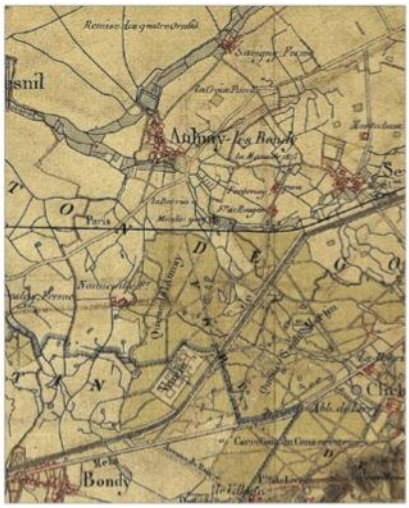
Evolution de l'emprise de la forêt de Bondy, XVIIIe-XIXe siècles. Dépt. Seine-Saint-Denis, Fleur Grémont (réalisé à partir du plan général de la forêt de Bondy et Livry 1790, des minutes d'Etat Major 1835, d'une carte de 1887)

Parallèlement au maintien de l'activité agricole, l'urbanisation de la commune s'accélère avec l'arrivée des moyens de transport :

- Le percement du canal de l'Ourcq (1803-1826/décret du 23 septembre 1802) modifie le paysage en effectuant une coupe dans la forêt de Bondy. Sa construction répond à un besoin, celui d'améliorer l'alimentation en eau potable de la ville de Paris, Il permet également le transport de marchandises : bois, plâtre et céréales vers la capitale sur des embarcations de faible tonnage. De plus, un service de bateaux-poste (Paris-Meaux) est mis en place entre 1838 et 1849 ;

- La construction de la ligne de chemin de fer Paris-Soissons en 1860 qui passe par Aulnay sans s'y arrêter ;

- L'installation de la gare d'Aulnay en 1875.



Source Géoportail 93 : Dessins-minutes de la carte de France dite d'État-Major 1835

Aulnay-sous-Bois à l'ère ferroviaire

L'arrivée du chemin de fer sur le territoire de la commune dans la deuxième moitié du XIX^{ème} siècle bouleverse le mode d'occupation du sol traditionnel.

Il accélère la transformation d'un territoire à vocation agraire en une ville principalement vouée à la résidence principale. Le Paris Soissons et la ligne des coquetiers vont avoir des conséquences sur l'urbanisation.

La ligne de chemin de fer instaure physiquement une coupure sur le territoire. L'ouverture de la gare introduit une nouvelle logique territoriale, déterminante pour le mode de croissance et la structuration de la ville.

Source CAHRA : Affiche publicitaire pour les lotissements Bernheim sous les auspices de la Compagnie de chemin de fer du Nord, vers 1913

De plus, en facilitant l'arrivée de nouveaux habitants, elle encourage la spéculation foncière qui va dessiner une toute nouvelle géographie du territoire, de part et d'autre de ce nouveau centre. La place de la gare devient une sorte de vitrine commerciale pour les lotisseurs et promoteurs immobiliers. De chaque côté de la gare, les rues et places se construisent avec une densité nouvelle faite d'immeubles, de commerces et de cafés.

L'installation du marché place de la Gare en 1899 (puis son prolongement sur la rue de Strasbourg), d'une poste et d'un télégraphe la même année, l'ouverture de l'avenue Dumont et de ses commerces, ainsi que la forme urbaine de l'enchaînement de places et rond-point, contribuent à dessiner autour de la gare un véritable pôle de centralité original, à l'articulation de deux mondes, le Vieux Pays au nord et le nouveau lotissement du Parc au sud.

C'est également le long de la voie ferrée, de part et d'autre de ce centre urbain, que les premiers logements collectifs à caractère social et la première grande industrie apparaissent à Aulnay.

Les lotissements et l'habitat individuel

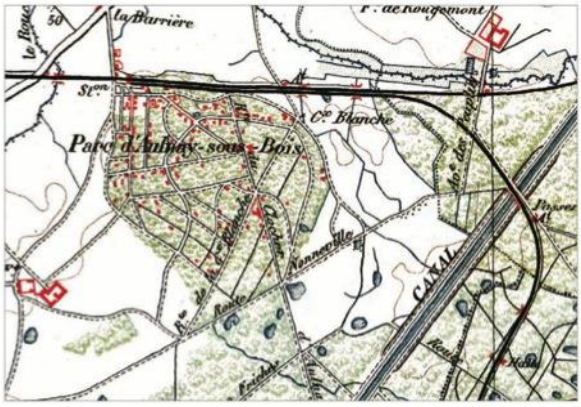
À l'instar de l'ensemble de la région parisienne, c'est à partir de la seconde moitié du XIX^{ème} siècle que débute le processus de lotissements d'Aulnay-sous-Bois, c'est-à-dire du découpage en lots des terres.

Plusieurs facteurs sont à l'origine de cette évolution : l'industrialisation de Paris et de sa proche banlieue met en évidence l'insuffisance des logements et leur insalubrité ; la multiplication des trains facilite l'accessibilité aux villes les plus éloignées de la capitale ; et enfin la possibilité offerte aux plus riches dans un premier temps, puis aux plus modestes, de posséder un coin de terre pour des sommes relativement attrayantes.

En près de quarante ans (1882-1924), la mise en vente de terrains agricoles destinés à être lotis donne lieu à la transformation d'un territoire, qui n'était alors composé que du vieux bourg, en une véritable ville dominée par le logement pavillonnaire. Cependant, ce processus a été progressif et s'est opéré autour de trois grandes périodes.

La première période (1883-1896) est représentée par le lotissement du Parc né de la volonté de quelques-uns de transformer un coin de la forêt de Bondy en un lieu de villégiature.

« *Aulnay est à peu près à 1 km de la gare qui le dessert ; mais, sur la rive droite de la voie, un quartier nouveau se crée avec des villas bourgeoises aux architectures fantaisistes qui contrastent avec le style ancien* ».



Source IGN : Carte des environs de Paris, feuille « Sevran » 1877-1887, révisée en 1887

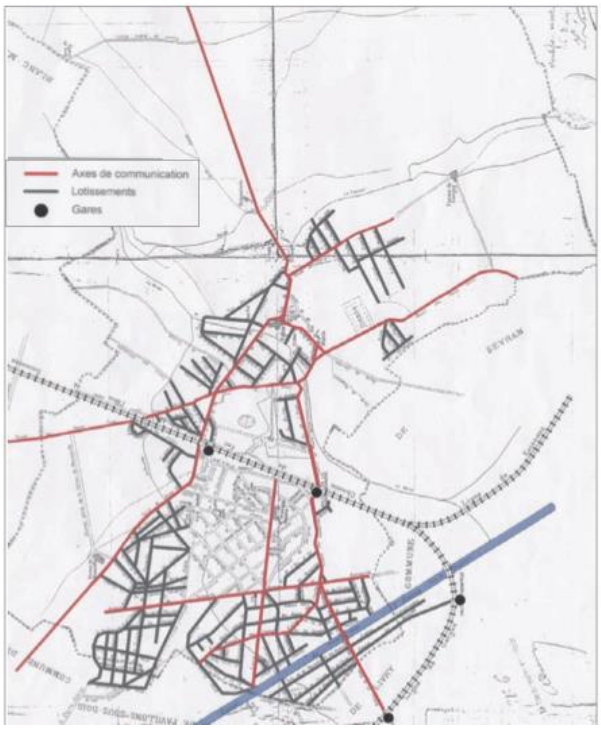
Destiné dans un premier temps à la villégiature (en 1887, sur les 50 maisons que compte le parc, seules deux sont habitées de façon permanente), ce lotissement connaît cependant un grand succès et va très rapidement s'urbaniser.

En effet, dix ans plus tard (1896), le nombre de ces maisons a quadruplé, sa population a dépassé celle du Bourg et la nature de ses habitants a changé puisqu'un tiers d'entre eux se compose d'employés. Enfin, les terrains situés jusqu'au chemin de Nonneville (secteur du gros peuplier) et ceux implantés de part et d'autre de l'avenue Vercingétorix furent à leur tour lotis.

Cette partie d'Aulnay-sous-Bois a conservé de nombreux témoignages de cette histoire, aussi bien du bâti (près d'une cinquantaine de maisons construites entre 1883 et 1895 existent encore) que de son parcellaire et de sa végétation, au travers notamment de ses arbres bondynois. On retrouve également la trace de cette croissance démographique rapide dans la diversité de son habitat (villas aux allures de châteaux, pavillons en meulière, maisons bourgeoises, immeubles au centre gare, etc.) et dans celle des architectes qui sont intervenus.

La deuxième période (1896-1914) se distingue par l'ampleur des surfaces loties à l'initiative de Sociétés civiles et particulières, de lotisseurs ou de sociétés.

L'implantation des premiers lotissements a été gouvernée par la présence d'axes de communication puisqu'ils se formèrent d'une part aux abords des gares, d'autre part, à proximité des voies de communication qui y menaient et enfin autour du bourg ancien. Puis dans un second temps (à partir des années 1910), c'est au tour des terres agricoles situées entre les grands axes de communications d'être loties, allant jusqu'à n'épargner aucune terre dans la partie située au sud de la voie ferrée.



Source CG 93 : Contribution au diagnostic de patrimoine de la ville d'Aulnay-sous-Bois – l'implantation des lotissements par rapport aux axes de communication

Enfin, la troisième période (1919-1924) a consisté à lotir les terrains les plus excentrés situés au nord, allant jusqu'à atteindre la ferme de Savigny.

Alors qu'au sud, seul le lotissement du Tilleul (rue de la Marne et de l'Yser) voit le jour, au nord se créent ceux du Bourg à l'emplacement de l'ancienne briqueterie, de la Croix-Rouge (rues des Saules, Marcel, de l'Esprit...) ou encore du Sausset (rues de Bigorre, de Grenoble, de Savoie...).

Ce processus semble s'être arrêté vers 1924 comme en atteste la carte réalisée par G. Chauvin, probablement en raison de la distance trop importante que les gens devaient parcourir pour se rendre à la gare et du vote, le 19 juillet de cette même année, d'une loi venue compléter celle du 14 mars 1919 sur les plans d'extension et d'aménagement des villes.

La structure urbaine d'Aulnay-sous-Bois s'est donc constituée sur la base de la juxtaposition de plus d'une cinquantaine de lotissements créés entre 1882 et 1924, puis bâtis sur des périodes beaucoup plus longues. Si aujourd'hui la délimitation des différents lotissements a disparu au profit de leur juxtaposition, il existe en revanche de nombreuses parcelles qui ont conservé leur surface d'origine, des figures géométriques sur lesquelles certaines sociétés lotisseuses se sont appuyées comme la Société Bernheim, à qui l'on doit la conception selon le principe de cercles concentriques, et qui permettait que l'ensemble des rues convergent vers la même place (Place du Général Leclerc).

Source ville d'Aulnay-sous-Bois : Plan des lotissements

Des Années Vingt à 1955

Entre 1920 et 1931, la plus grande partie des lotissements est réalisée. Ils se caractérisent par des voies de desserte courtes, étroites et rectilignes, en dehors de l'organisation particulière de voirie rayonnant autour de places.

A la suite de la révolte des « mal lotis » qui se retrouvent à habiter sur des terrains non viabilisés, sans les prêts qu'on leur avait promis, les lois Sarraut et Loucheur (1928) viennent garantir la viabilisation des lotissements et l'amélioration de l'habitat existant.

Parallèlement, les immeubles de rapport se développent. Les commerces se situent principalement le long de l'avenue du chemin de fer (avenue Anatole France). L'Hôtel de Ville (1934) ne s'inscrit pas dans un programme d'urbanisme cohérent: le boulevard Félix Faure commence par un immeuble et mélange pavillons et ateliers.

L'automobile se développe. Les garages s'installent parfois dans des architectures modernes et fonctionnelles comme le garage André Citroën (garage Ford actuel) rue Jules Princet/Boulevard Charles Floquet.

En 1936, les lotissements regroupent environ 40 % de la population aulnaysienne qui compte 31 763 habitants.

A cette époque, le nord de la commune est encore cultivé et les rivières très présentes : lavoir, cressonnière, pêche et inondations (cf. la carte des lotissements).

Les bords du canal de l'Ourcq sont un lieu de loisirs pour les Aulnaysiens mais aussi pour les Parisiens. Ils proposent de nombreuses guinguettes qui permettent de manger, danser et se détendre.

L'augmentation spectaculaire de la population et la juxtaposition de lotissements peu viabilisés posent des problèmes de gestion inédits à la municipalité. Celle-ci va être amenée à partir de la fin du XIX^{ème} siècle, et surtout dans l'entre-deux-guerres, à développer ses services et à se structurer de façon à être en capacité d'agir face aux besoins de la population.

Par ailleurs, la croissance de la ville capitale et, par conséquence, des anciens villages périphériques, transformés en peu de temps en faubourgs et en banlieue pavillonnaire par l'action de la spéculation des lotisseurs, appelle une réflexion sur la façon de traiter de manière cohérente les problèmes résultant de cette croissance.

Le desserrement industriel et la construction massive de logements de l'après-guerre

Après la guerre, Aulnay se présente comme une petite ville pavillonnaire résidentielle, qui s'est développée à partir de la gare, laissant à l'écart le vieux village au contact de la grande plaine céréalière, la Plaine de France. Cette extension s'est accompagnée de la constitution, près de la gare, d'un petit centre moderne pour son époque.

Le développement pavillonnaire se poursuivra pendant une quinzaine d'années, sur les espaces internes à la zone urbanisée non encore construits. La zone inondable des rus du Sausset et de la Morée constituait une limite naturelle, au nord de la zone construite, que la canalisation et la couverture de la Morée au début des années 50 permettront de franchir.

Une rupture d'échelle dans l'aménagement s'opère dans les années 60. La modernisation de l'industrie exige de nouveaux espaces pour se déployer, en dehors de Paris et des communes limitrophes. Le trafic routier qu'elle engendre, conduit à localiser les nouvelles installations à l'extérieur de la zone urbaine dense près des grands axes autoroutiers.

La ville s'installe alors sur les plateaux agricoles qui offrent un grand potentiel foncier facilement mobilisable pour lequel l'outil des ZAD (Zone d'Aménagement Différé) est créé.

Le nord d'Aulnay sera inclus dans une des vastes ZAD qui s'étendent de la limite d'Aulnay avec Blanc-Mesnil jusqu'à la Seine-et-Marne, pour y construire le nouvel aéroport de Paris, l'autoroute Nord et les zones d'activités Paris Nord 1 et Paris Nord 2, ainsi qu'un grand parc péri-urbain.

La zone industrielle de Paris Nord 1 deviendra celle d'Aulnay, marquée par deux implantations majeures. Garonor sera un des premiers centres logistiques construits à cette période, desservi par la route (autoroute A 1) et par un débranchement de voie ferrée. Citroën y délocalisera sa nouvelle usine après la fermeture de ses usines de Paris et de proche banlieue.

Parallèlement, pour loger les employés de ces nouvelles zones d'emplois, des opérations massives de logements seront construites, dont celles d'Aulnay. La commune offrait en effet des terrains, proches de l'aéroport et des nouvelles zones industrielles, sans être affectés par les contraintes de bruit. C'est ainsi qu'ont été implantés, entre 1960 et 1980, plusieurs grands ensembles d'habitat essentiellement au nord de la commune, de part et d'autre de la nouvelle RN2 :

- Entre 1960 et 1965, plusieurs grands ensembles de logements collectifs : Emmaüs, Ambourget/Mitry, le Merisier, les Etangs ;

- En 1970 sont édifiés 3000 logements à la Rose des Vents, accompagnés par la construction des équipements nécessaires, dans le cadre d'une Zone à Urbaniser en Priorité (ZUP). Parallèlement, des logements individuels sont créés dans le cadre de Zone d'Aménagement Concerté ZAC (Perrières) ou d'opérations d'ensembles (Petits Ormes, Ormes).

Plutôt bien accueilli, l'ensemble des 3000, ou Rose des Vents, est complètement achevé en 1970 au moment où Citroën débute l'installation de son usine dans la ZI Paris-Nord. Beaucoup de ses salariés vont y être logés, mais aussi Robert Ballanger, l'ancien député-maire à partir de 1971.

Entre 1960 et 1980, l'aménagement d'ensembles de logements collectifs sur de très vastes îlots s'organise avec de petites voies intérieures dont le tracé suit celui de l'emprise des immeubles. Il s'agit d'une organisation viaire autarcique, entretenant peu de relation avec les quartiers environnants. Citons la ZAC du Gros Saule pour exemple.

Si au tournant de l'année 1970, l'urbanisation d'Aulnay-sous-Bois prend progressivement sa forme actuelle, les grands travaux d'aménagement dans la commune prennent alors fin, après 15 années de chantier permanent qui ont profondément changé Aulnay-sous-Bois. La population de la ville s'est en effet fortement accrue et renouvelée, passant de 38 500 habitants en 1954 à plus de 62 000 en 1968.

En accompagnement des logements et des industries sont créés des espaces verts, surtout dans le nord de la commune : en 1970 la roseraie (7000 m2) au sud de l'exRN2, en 1977 le parc Ballanger (20 ha), puis le parc du Sausset (250 ha) au lieu et place d'une zone industrielle projetée. Le parc du Sausset et le parc Ballanger, viendront donc combler, comme celui de la Courneuve, les carences en espaces verts de loisirs, du quadrant nord/nord-est de la banlieue parisienne, qui ne disposait pas de forêts.

La zone de l'actuel parc du Sausset est à l'époque inscrite dans le schéma d'aménagement régional comme zone verte prévoyant un parc de 33 hectares, cette partie du

territoire aulnaysien fait, par ailleurs, l'objet d'un projet d'aménagement d'un bassin de retenue des eaux d'orage inclus dans le réseau départemental d'assainissement.

Outre cette contrainte d'assainissement, le libellé du concours impose que le passé agricole du territoire soit présent dans le parc. Plus prosaïquement, les candidats doivent intégrer au mieux une gare RER avec deux accès au cœur du site, 3 châteaux d'eau affectés au quartier nord d'Aulnay-sous-Bois, et la proximité de voies routières de grande circulation. Si le parc ouvre dès 1981, il n'a jamais cessé d'être aménagé et modifié par ces concepteurs qui y ont créés 4 grands espaces bien différenciés et dénommés le Puits d'enfer, le Bocage, les Prés carrés et la Forêt, où se développent un bocage, une forêt, un marais attenant à l'étang de Savigny, un labyrinthe, et enfin un vignoble de 2 300 pieds.

- **A partir des années 80 : le renouvellement urbain**

Avec les années 80 s'amorce le renouvellement urbain d'une commune quasi entièrement urbanisée. Ainsi, débute le projet de rénovation du Bourg (ZAC du Bourg) pour en faire un centre urbain, doté d'un marché, d'équipements sociaux, culturels et de logements collectifs.

Après des années de croissance urbaine, le relais est pris par des efforts de requalification cherchant à remédier à la crise urbaine qui s'installe au cours des années 1980. C'est notamment le cas en centre ville, avec la rénovation urbaine qui reprend au Vieux Pays.

Le Vieux Pays achève véritablement sa rénovation entre 1982 et 1983 après constitution, en juillet 1979, d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Rompant avec le modernisme des tours et barres des premières tranches de rénovation, cette opération mêle régionalisme et postmodernité, logements sociaux et commerces en rez-de-chaussée et met fin à une rénovation urbaine engagée 30 ans plutôt.

Un quartier né de la désindustrialisation : Chanteloup

Le départ des usines Idéal Standard et Coignet permettent de créer une opération mixte d'habitat collectif principalement social/activité à Chanteloup, menée par la municipalité dans le cadre d'une ZAC d'une part, le renouvellement des activités économiques avec notamment l'implantation de l'entreprise l'Oréal sur Chanteloup et en bordure de la rue Jacques Duclos d'autre part.

Les grands axes routiers dont les tracés contournent la commune, ont eu pour conséquence d'en rendre perceptible les limites, l'autoroute A3 à l'ouest, l'autoroute A1 au nord, l'exRN370 à l'est qui laisse toutefois en dehors du périmètre le quartier du Gros Saule et le parc du Sausset. Au sud le canal est perçu comme la limite, même si Aulnay s'étend sur une bande au sud. A l'image des ceintures de boulevards, dont les franchissements sont limités, ces voies qui cernent la ville, rendent perceptibles le territoire ainsi que les entrées.

En moins d'un siècle le processus d'urbanisation a ainsi abouti à la formation d'une ville qui, par sa population, est au huitième rang en Ile-de-France, en dehors de Paris, et dont le territoire (1622 hectares) est nettement plus étendu que celui des villes au nombre d'habitants comparable.

Naissance de la politique de la ville

Depuis la fin des années 1980, l'ensemble des dispositifs mis en place par la politique de la Ville ont été mis en œuvre dans le quartier de la Rose des Vents : du dispositif Développement Social des Quartiers (DSQ) en 1989, jusqu'au Grand Projet de Ville à la fin du 20ème siècle.

Dès cette période, des démolitions de logements sont envisagées afin de dédensifier le quartier, ainsi qu'une modification des rapports entre le bâti et la voie publique, ce que l'on appelle bientôt la résidentialisation. De nombreux équipements viennent compléter l'existant et des activités économiques s'installent dans le quartier.

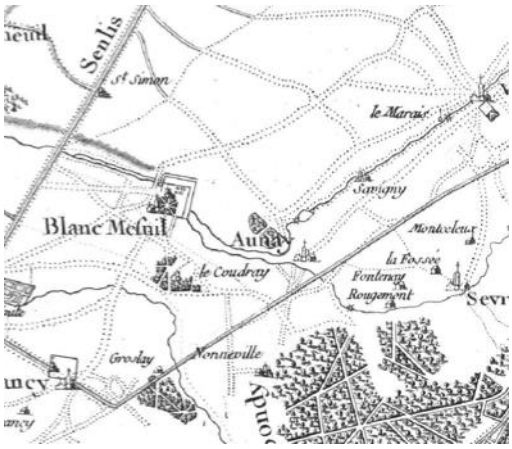
Enfin, la coupure que constitue l'emprise de l'exRN2 est à plusieurs reprises diagnostiquée comme facteur d'isolement du quartier, mais, suite à l'abandon de l'État en 1999 de son projet de voie autoroutière sur l'exRN2, de nouveaux projets sont dès lors possibles sur ces terrains non affectés. Ils sont repris dans le cadre du projet validé en décembre 2004 par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) qui inscrit les différentes orientations des projets des dix dernières années dans un réaménagement global du quartier.

L'intégration du quartier au dispositif de zone franche urbaine en 2004 apporte un appui supplémentaire à la politique de développement économique que mène la Ville sur ce secteur. Pour encourager l'implantation de nouvelles entreprises sont ainsi lancées deux nouvelles réalisations : pépinière et hôtel d'activités.

Depuis fin 2014, la ville entend poursuivre des actions en faveur des quartiers, notamment avec le Nouveau Projet National de Renouvellement Urbain (NPNRU 2).

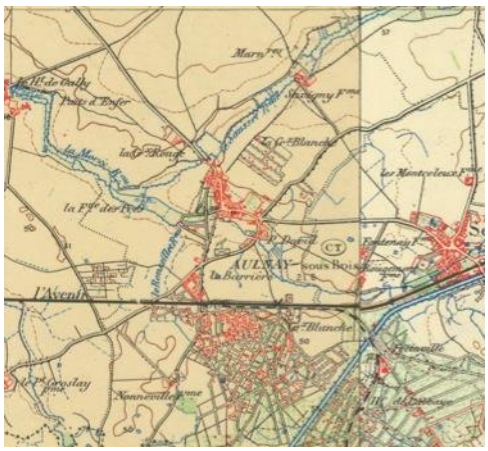
Cartographies des différentes étapes d'urbanisation de la commune depuis 1756

Source Géoportail 93 :
Carte de l'Abbé Delagrive (1740)

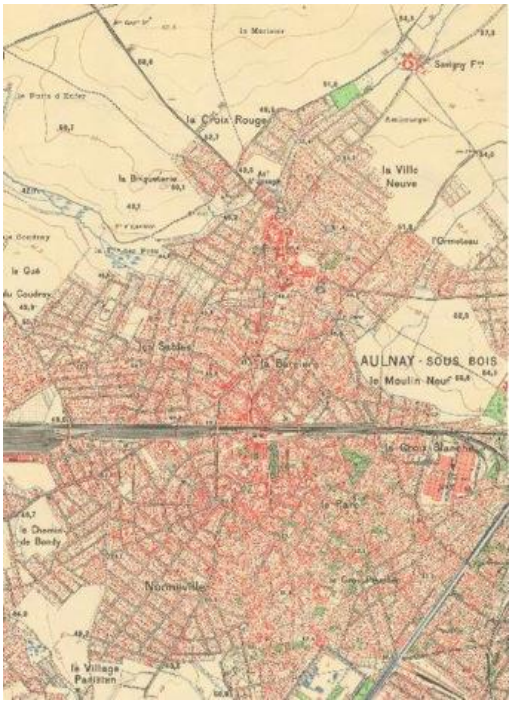


Source Géoportail 93 : Carte de Cassini (1756)

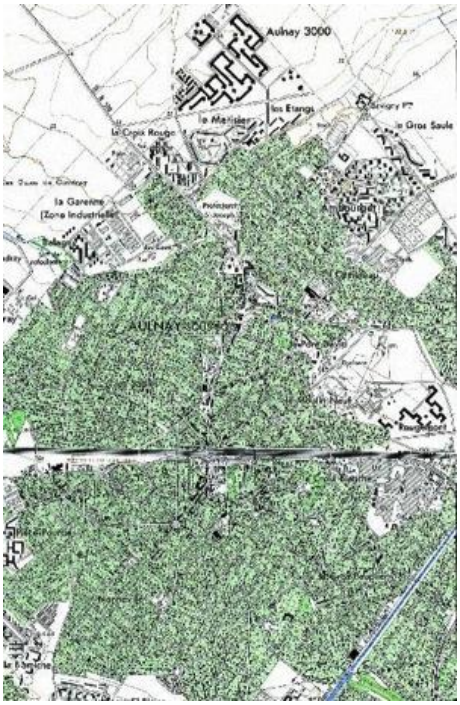
Source Géoportail 93 :
Carte de l'état-major (1820-1866)



Source Géoportail 93 : Carte topographique des environs de Paris (1906)

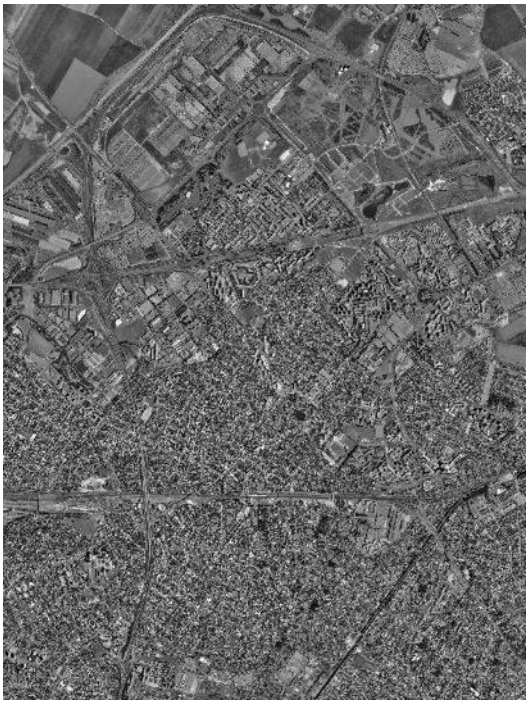


Source Géoportail 93 :
Carte État-Major (révision - 1936)



Source Géoportail 93 :
Carte État-Major (révision - 1969)

Source Géoportail 93 :
BD Ortho Historique 1976



Source Géoportail 93 :
BD Ortho Historique 1993

1.3.2 Le mode d'occupation du sol : un tissu pavillonnaire prédominant

▪ Le site PSA : un potentiel foncier majeur

La ville d'Aulnay-sous-Bois, en dehors de ses deux grands parcs, est urbanisée. Les terrains libres sont principalement des « dents creuses » ou des terrains désaffectés, remis sur le marché immobilier.

Il n'y a pas de terrain « vide » au sens propre, néanmoins la ville dispose d'un potentiel mutable considérable, notamment avec le site PSA, au nord, dont les 187 ha se situent sur la ville en bordure de l'A1.

Ce foncier mutable est nécessaire au développement d'Aulnay-sous-Bois et donne l'occasion de repenser la configuration du nord de la ville en créant un nouveau quartier.

▪ Le mode d'occupation du sol (MOS) 2012

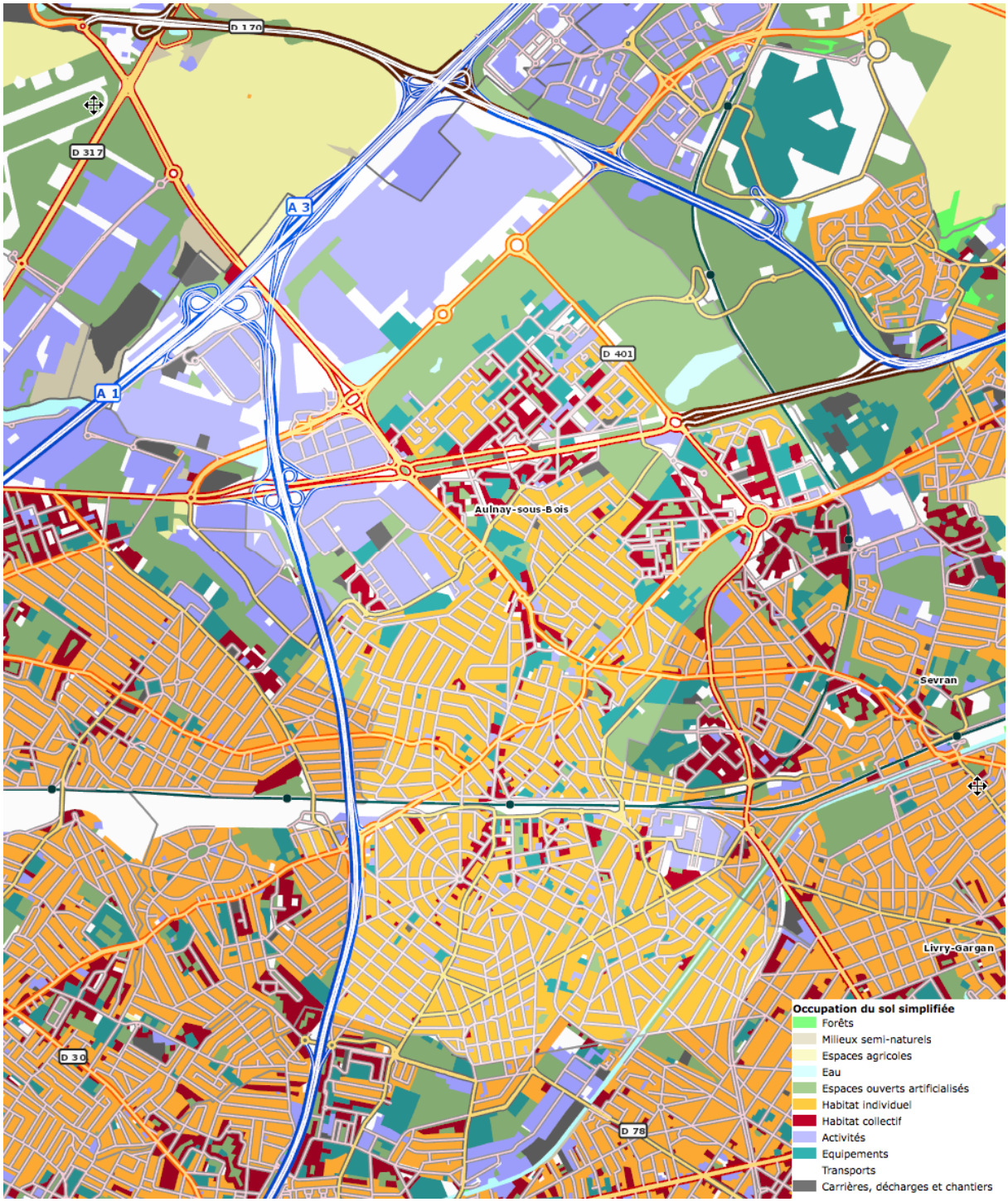
Le MOS permet d'observer la composition du tissu urbain. Il divise les 1616,71 ha d'Aulnay-sous-Bois en trois types d'espaces :

- Les espaces agricoles, forestiers et naturels (1,32% - 21,24 ha composés essentiellement du canal de l'Ourcq et d'une bande de terre agricole au nord de l'A1) ;
- Les espaces ouverts artificialisés (16,25% - 252 ha). Il s'agit des parcs et espaces verts répartis au sein de la ville ;
- Les espaces construits artificialisés qui occupent l'essentiel de l'occupation du sol (82,43% soit 1342 ha), qui intègre également les zones pavillonnaires et leurs espaces verts.

▪ Évolution du Mode d'Occupation du Sol entre 2008 et 2012

- Les espaces ouverts artificialisés ont diminué (-5,96 ha), probablement au profit de chantier ;
- L'habitat individuel s'est maintenu (-0,62ha) ;
- L'habitat collectif a augmenté (+2,72 ha) avec la construction neuve ;
- La part occupée par les activités est de 284 ha, mais a diminué (-2,90 ha) ;
- La part des équipements a augmenté en passant de 87,42 ha à 88,98 ha (+1,56ha) ;
- La part occupée par les transports a diminué (-3,56 ha), mais ils occupent tout de même 247 ha ;
- L'évolution la plus notable concerne la part occupée par les chantiers 16 ha (+8,89 ha), ce qui traduit des mises en chantier et projets en cours sur la ville.

Il n'y a pas eu d'évolution significative entre 2008 et 2012.



Source IAU-IDF : Mode d'Occupation du Sol (MOS) simplifié (2012)

La carte ci-dessus exprime bien l'occupation spatiale de la ville avec une prédominance du tissu pavillonnaire. En effet, il est très visible que l'essentiel de l'occupation du sol est dû à l'habitat individuel (jaune), encore bien présent sur la commune. Il occupe 600 ha, soit 37% de la superficie communale, contre 106 ha pour le collectif.

Il est également très visible, au travers de cette carte, que la ville est marquée par le fonctionnalisme. En effet, les différentes fonctions de la ville : habitat, zones d'activités économiques, et espaces verts apparaissent séparées.

La présence des deux principaux espaces verts de la ville au nord (Parc du Sausset et Robert Balanger), est intéressante, alors que domine l'habitat collectif dans cette partie de la ville. Néanmoins, ces deux principaux espaces verts tournent le dos à la ville.

▪ Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers depuis l'approbation du PLU d'Aulnay en 2008

L'un des principaux objectifs de la loi Grenelle 2 est de limiter la consommation des espaces naturels et l'artificialisation des sols.

Afin, d'aboutir à cet objectif, il est indiqué par la loi ALUR que désormais, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme doit présenter « *une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme* ».

Aulnay-sous-Bois se situant à quelques kilomètres de Paris, faisant partie intégrante du cœur de métropole et disposant d'une bonne desserte à la fois routière et de transport en commun (RER B, A1, A3, A104, exRN2, RD 115), la pression foncière est croissante depuis déjà plusieurs années. Ainsi, les 1616,71 ha de la ville sont aujourd'hui urbanisés. Ils se décomposent selon 3 types d'espaces (*d'après IAU-IDF : Mode d'Occupation du Sol - 2012*).

- **Les espaces construits artificialisés représentent** 1336,71 ha (82,68%). Il s'agit de l'habitat, des activités, des équipements et des espaces réservés au transport.

- **Les espaces ouverts artificialisées représentent** 258,64 ha (16%). Les principaux parcs de la ville (Sausset et Robert Ballanger), les espaces sportifs et de loisirs, ainsi que le cimetière font partie de cette catégorie.

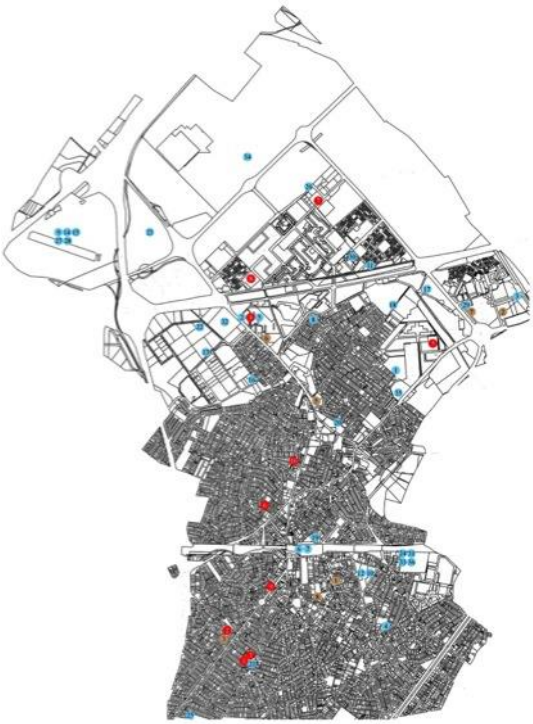
- **Les espaces agricoles, forestiers et naturels** 21,36 ha (1,32%). Il s'agit avant tout du canal de l'Ourcq (15ha) et d'une bande agricole située dans le triangle de Gonesse au nord de la ville, en limite de l'autoroute A1. Cet espace représente 5,26 ha.

Aulnay-sous-Bois se situant dans la continuité de l'agglomération dense, son tissu est urbanisé depuis plusieurs années. La ville présente ainsi une faible proportion d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

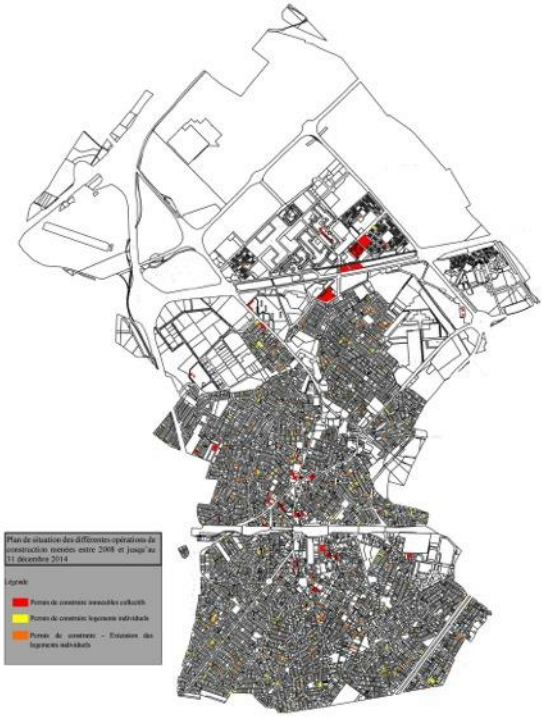
L'analyse des permis de construire sur la période 2008 – 2014 (*voir ci-dessous*) atteste du fait que les opérations n'ont concerné que les zones urbaines de la ville. Le parc du Sausset et le parc Robert Ballanger, principaux espaces verts de la ville ont ainsi été préservé, le canal de l'Ourcq également. La bande agricole est restée en l'état ; ainsi, il n'y a pas eu de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours de cette période.

De plus, pour préserver les espaces « ouverts artificialisés » comme les espaces verts, dont le rôle environnemental est important, le zonage du PLU, en vigueur depuis 2008, restreint les possibilités de construction au sein de ces espaces, classés en zone N.

Les cartes suivantes indiquent les terrains qui ont fait l'objet d'un permis de construire entre 2008 et 2014.



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

Rappel des différentes zones du PLU :

- UA : Pôle de centralité ;
- UC : Secteur d'habitat collectif ;
- UD : Secteur de transition ;
- UG : Secteur pavillonnaire.

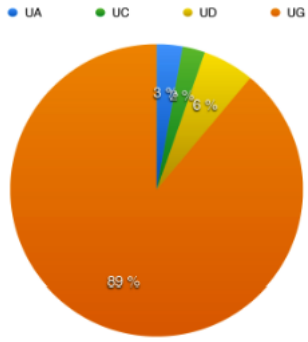
Il apparaît que les opérations en collectif se concentrent au niveau de « l'hypercentre » (pôle gare RER) (UA), mais également dans les secteurs d'habitat collectif (UC) et de transition (UD).

Quant aux logements individuels, les constructions et extensions ont concerné les secteurs pavillonnaires (96% des permis de construire de maisons individuelles l'ont été dans la zone UG).

Les tableaux et graphiques ci-dessous récapitulent le nombre de permis de construire et logements par secteurs (zonage PLU de 2008) entre 2008 et 2014.

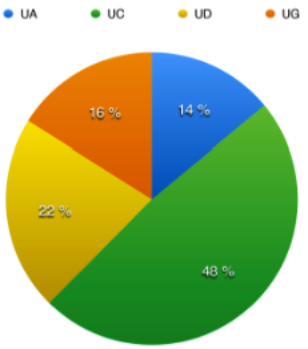
Total opérations (Logements individuels, Extensions des logements individuels et Immeubles collectifs)

	UA	UC	UD	UG	Total
2008	2	0	2	60	64
2009	0	3	3	41	47
2010	3	2	5	75	85
2011	4	3	6	109	122
2012	2	3	7	65	77
2013	2	2	3	57	64
2014	2	0	4	60	66
Total	15	13	30	467	525



Nombre total des logements toutes opérations de 2008 à 2014

	UA	UC	UD	UG	Total
2008	2	0	31	60	93
2009	0	180	91	45	316
2010	55	253	84	100	492
2011	157	263	87	116	623
2012	145	327	79	70	621
2013	86	520	84	62	752
2014	2	0	231	60	293
Total	447	1543	687	513	3190



Source Camofor-Actipolis d'après données Ville d'Aulnay-sous-Bois : Les opérations et nombre de logements par zone

Il apparaît que 89% des permis de construire ont concerné la zone UG (tissu pavillonnaire), néanmoins, une grande part des permis de construire en zone UG ont concerné des extensions (44%). De plus, si l'on s'intéresse plus particulièrement au nombre de logements, seulement 16% ont été construits en zone UG, l'essentiel (48%) ayant concerné la zone UC, puis la zone UD (22%) et la zone UA (14%). Les programmes en collectifs sont donc moins nombreux, mais comportent plus de logements que les opérations réalisées dans le tissu pavillonnaire.

Les constructions ont donc majoritairement concerné des espaces déjà denses (zones de centralité et d'habitat collectif) et semi-denses (zones de transition).

Ces constructions ont eu lieu dans le cadre :

- D'évolution et mutation de terrains ;
- D'opérations de renouvellement urbain du bâti ancien, dégradé ou vacant (démolition/reconstruction) ;
- De densification dans le tissu urbanisé présentant des dents creuses ;
- De divisions parcellaires, notamment dans le pavillonnaire ;
- D'extensions, également dans le pavillonnaire.

Il n'y a pas eu d'espaces naturels, agricoles ou forestiers de consommés, toutefois, les nombreuses divisions parcellaires du tissu pavillonnaire ont réduit la part des espaces verts privatifs, des jardins, dont le rôle environnemental est également important (biodiversité, lutte contre les îlots de chaleurs urbains).

▪ Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

L'un des principaux objectifs de la loi Grenelle 2 est de limiter la consommation des espaces naturels et l'artificialisation des sols. Ainsi, en plus, de « *l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers* », prévue par la loi ALUR, le Plan Local d'Urbanisme doit désormais « *analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales* ».

Désormais, il faut s'inscrire dans une logique de « rationalisation » de l'espace, qui impose d'avoir une vision sur le potentiel constructible du territoire. Les différents espaces de la ville ont donc été étudiés afin d'évaluer leur capacité à accueillir un développement et leur potentiel mutable.

La ville d'Aulnay-sous-Bois présente un tissu urbanisé en totalité, comme l'analyse du Mode d'Occupation du Sol (MOS) l'a démontré. Le tissu urbain se différencie par les caractéristiques propres à chaque secteur. Ainsi, la ville possède des espaces naturels :

- canal de l'Ourcq, parc du Sausset et parc Robert Ballanger) ;
- une importante zone pavillonnaire avec ses jardins et cœurs d'îlots verts ;
- des zones d'activités économiques, des quartiers d'habitat collectif, un espace de centralité majeur (le centre gare) et plusieurs axes structurants.

Le développement d'Aulnay-sous-Bois est donc contraint aux espaces déjà urbanisés. Chaque secteur ne dispose pas du même potentiel de développement. Cette analyse permet donc d'identifier les secteurs qui pourraient faire l'objet d'un développement préférentiel.

La ville pavillonnaire

L'une des caractéristiques de la ville est son tissu pavillonnaire. Ces secteurs ne présentent pas un grand intérêt à la densification. En effet, les zones pavillonnaires ne sont pas très bien desservies par les transports en commun, alors que la volonté du SDRIF, repris dans le PDUIF, est de « privilégier un développement à proximité des transports en commun). De plus, une densification de ces secteurs viendrait dénaturer l'aspect de ces quartiers qui présentent de nombreux espaces verts et des cœurs d'îlots verts remarquables, participant au maintien d'espaces perméables. Les espaces mutables dans les secteurs pavillonnaires de la ville sont également très peu nombreux.

Les espaces centraux et les axes structurants

Les espaces centraux et les grands axes, bien desservis par les transports en commun, présentent un potentiel de développement et de mutation important. Ils disposent en effet :

- d'espaces résiduels (dents creuses) ;
- de délaissés importants le long des grands axes qui structurent le territoire, notamment le long de l'exRN2 ;
- d'espaces mutables (friche, terrain à requalifier, renouvellement urbain) importants.

En effet, ces espaces comptent encore plusieurs bâtiments uniquement en rez-de-chaussée ou R+1, des constructions avec d'importants reculs par rapport à la voirie, etc.

Les espaces centraux et les axes structurants, sur lesquels les transports en commun en site propre peuvent encore se développer (exemple d'un TCSP ou TZen potentiel sur la RD 115), disposent d'un potentiel important, et peuvent ainsi être privilégiés.

Les secteurs d'habitat collectif

Certains secteurs d'habitat collectif sont peu denses et présentent également un potentiel de développement, notamment les secteurs situés à proximité de la future gare du Grand Paris Express.

Le site PSA

Le site PSA s'étend sur une superficie de 187 ha. Il représente 11% de la superficie communale. Ce secteur dispose donc d'un potentiel considérable. En effet, avec la fermeture de l'usine, le site dans son entier peut faire l'objet d'une mutation et d'une intensification.

Les Zones d'Activités Économiques

Les Zones d'Activités Économiques, notamment celles situées au nord-ouest de la ville (Fosse à la Barbière, Mardelles, Garenne) présentent un potentiel mutable et d'intensification important avec l'arrivée de la gare du Grand Paris Express à l'entrée de ces zones d'activités.

Le potentiel de développement s'avère donc 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, pouvant constituer des secteurs de développement préférentiels. La diversité urbaine et paysagère pourra ainsi être préservée.

Délaissés le long de la RN 2

Bâtiments en rez-de-chaussée et R +1 le long de l'avenue Anatole France à proximité de la gare RER

Dent creuse le long de la RD 115

Potentiel mutable le long de la RD 115

Source Google Earth : Illustration du potentiel de densification le long des axes structurants et dans les espaces centraux (potentiel mutable)

1.3.3 Les cinq entités urbaines et paysagères du territoire aulnaysien

- **La ville pavillonnaire** : le sud de la ville, jusqu'à sa limite avec la voie ferrée est occupé essentiellement par du tissu pavillonnaire, tout comme la partie nord de la voie ferrée jusqu'à l'exRN2 ;
- **Les grands quartiers d'habitat collectif** : situés à l'est de la ville et au nord, entre l'exRN2 et le parc Robert Ballanger ;
- **Les zones d'activités économiques** : situées au nord-ouest de la ville (zone logistique et zones d'activités, à proximité de l'échangeur A3-A1. Il existe également le secteur Chanteloup à l'est et la Croix-Saint-Marc ;
- **La ville en mutation** : avec le centre ville, les abords des axes structurants et le site PSA qui occupe en totalité l'espace situé entre la RD 40, l'A1, l'A104 et l'exRN 370 ;
- **Les espaces verts** : les plus importants, parc Ballanger et parc du Sausset, se situent au nord de la commune.

1.3.4 Des quartiers avec une identité forte

L'évolution du tissu urbain aulnaysien a donné naissance à différents quartiers disposant chacun de caractéristiques propres.

Le diagnostic du patrimoine de la commune d'Aulnay-sous-Bois permet d'avoir un aperçu essentiel des caractéristiques urbaines et paysagères des différents quartiers. Cela permet d'appréhender les enjeux patrimoniaux et paysagers qui se posent pour valoriser cet environnement urbain.

1) Le quartier nord de la ville, une entité urbaine à part entière

Délimité par l'exRN2 au sud et les autoroutes A1 au nord et A104 à l'est, le quartier nord s'étend sur près d'un quart de la superficie de la ville.

Occupé jusqu'aux années 1930 par des champs et quelques exploitations agricoles, le quartier a été urbanisé à partir des années 1950. Le passage de l'A1, le tracé de l'A3 ainsi que le projet de l'aéroport de Roissy ont rapidement voué les espaces situés aux abords des grandes infrastructures à l'aménagement de zones d'activités.

Aux franges de ce quartier, déjà détaché de la ville par la déviation de l'exRN2, émergent ainsi à la lisière des années 1960-1970 deux extra-territoires strictement fonctionnels : Garonor (80 ha) puis Citroën (110 ha) vivant en totale autonomie à l'égard du territoire communal.

S'inscrivant dans le même contexte de planification mais à une échelle moindre, la zone industrielle de la Fosse à la Barbière ainsi que le centre commercial O'Parinor marquent la partie sud-ouest du quartier. Créant une continuité entre les grands sites du nord et les zones industrielles du quartier de Balagny, ces espaces se rattachent davantage à la ville tant par leurs échelles de composition que par leurs fonctions.

Outre l'activité, ce quartier accueille des logements et des parcs étroitement liés à celle-ci. En effet, la « zone verte », prévue dès les années 1960, aboutit au cours de la décennie suivante à la création du parc communal Ballanger, puis dans les années 1980 à celle

du parc départemental du Sausset. L'un et l'autre entourent le grand ensemble de la Rose des Vents édifiée en 1970. Si le logement social collectif domine, l'habitat individuel privé est également présent et le quartier s'est progressivement doté de nombreux équipements publics.

2) Le quartier Croix Rouge, Ambourget et Gros Saule, une urbanisation discontinue

Limitrophe du Vieux Pays, cette entité urbaine se développe à l'est de la rue Jacques Duclos, au sud de l'exRN2 et se déploie à l'est jusqu'aux limites communales.

Ce quartier se caractérise par un patrimoine architectural et urbain composite, correspondant à trois grandes phases de développement. Au début du 20ème siècle, s'y déploient des lotissements pavillonnaires qui sont alors bornés par le cours du Sausset. Après 1950, le développement pavillonnaire se poursuit dans la continuité de l'existant (cité Moyse) et, parallèlement, le logement collectif s'implante en périphérie : à la Croix Rouge (Emmaüs, Logement français) puis à Ambourget (OPHLM, OCIL et STIM, copropriétés). Dernière phase d'urbanisation, le Gros Saule, qui s'effectue au cours des décennies 1970 et 1980, mêlant collectif et individuel.

Rupture d'échelle et mixité caractérisent donc ce quartier, par ailleurs, peu traversé de grands axes ou marginalement (rue de Mitry et avenue Suzanne-Lenglen). Marqué par l'habitat, il n'est pas pour autant monolithique et l'habitat collectif offre une large place au privé. Le quartier est doté d'un nombre non négligeable d'équipements, notamment scolaires et sportifs, ainsi que l'ancien et le nouveau cimetière.

3) Le quartier de Balagny, du pavillonnaire à l'industrie

Limitrophe au Vieux Pays, le quartier de Balagny est également délimité par deux axes routiers importants (exRN2 au nord et A3 à l'ouest), la voie de chemin de fer et l'ancienne route de Paris (actuelle rue Jean Charcot et son prolongement rue Jules-Princet) au sud et à l'est, par l'avenue Anatole-France, la rue Roger-Lemaire et l'avenue des Acacias.

Le quartier de Balagny se caractérise par un patrimoine architectural et urbain composite, prenant deux formes principales : une zone dense d'habitat au sud et de vastes zones d'activités au nord. À l'exception de la boucle formée par la rue Roger-Lemaire, le secteur pavillonnaire, issu de la première urbanisation de la ville, se présente selon une trame et un bâti uniforme dont les lotissements, conçus après-guerre (Le Sautrou, les Castors), en sont les exemples les plus aboutis.

À cette composition urbaine traditionnelle des communes de seconde couronne parisienne s'oppose l'échelle plus importante du secteur nord.

Répondant aux orientations de la planification territoriale, définies dans les années 1950, cette frange du quartier Balagny se compose de grandes opérations d'aménagements au carrefour de deux axes majeurs l'A3 et la exRN2 : deux zones industrielles, la cité d'HLM Balagny et quelques équipements.

Depuis quelques années, le renouveau urbain qui s'opère en divers endroits du quartier (place l'Herminier, rue Nilès, etc.) a donné lieu à plusieurs démolitions, dont celle de la Cité Arc-en-ciel et de l'ancienne laiterie rue Anatole-France, au profit de nouveaux quartiers pavillonnaires et de petits logements collectifs.

4) Le Vieux pays : un noyau ancien rénové, à l'articulation entre le sud pavillonnaire et les quartiers de logements collectifs au nord

Ce quartier correspond à l'emplacement du bourg, élargi à ses extensions proches, notamment le lotissement de l'ancien parc du château. Il est limité au nord par le protectorat Saint-Joseph, à l'est par les rues du Sausset et Francisco-Ferrer, au sud par la rue Jules-Princet jusqu'à son croisement avec l'avenue Anatole-France et enfin à l'ouest, par la rue Roger-Lemaire et l'avenue des Acacias.

Le Vieux Pays ne conserve aujourd'hui que des traces ténues du bourg ancien. Fortement marqué par la politique de résorption des îlots insalubres d'après-guerre, puis par la politique de renouvellement urbain des années 1980, il se caractérise par la présence de petits immeubles collectifs sur un parcellaire remembré, qui rompent partiellement avec le mode d'implantation traditionnel en alignement de voirie. La structure urbaine héritée du bourg ne reste que partiellement lisible, malgré la persistance des tracés de voirie ; leur élargissement important et les ruptures dans l'articulation du bâti à l'espace public modifient la perception de la forme urbaine. Placé à l'articulation entre les quartiers sud et nord, ce quartier se caractérise par une forte concentration d'équipements publics et un flux de circulation important.

La partie sud du Vieux Pays est, quant à elle, marquée par la présence d'un certain nombre de maisons bourgeoises qui témoignent du rôle attractif joué par le vieux bourg dans le choix d'implantation des lotissements à la fin du XIX^{ème} siècle.

Parmi eux figure le lotissement du Château et du Parc, né de la parcellisation du domaine et des dépendances de l'ancien château du marquis de Gourgues dont on distingue encore aujourd'hui la forme marquée par la boucle formée par la rue Roger-Lemaire, l'avenue des Acacias, la rue Camille-Pelletan et le rond-point du Château.

5) Le quartier de l'hôtel de ville

Le quartier de l'Hôtel de ville constitue la porte d'entrée sur la ville et la vitrine de ses institutions communales.

Ce quartier correspond à l'emplacement de l'hôtel de ville étendu au secteur résidentiel qui l'entoure. Il est donc délimité par plusieurs voies importantes : à l'ouest, l'avenue Anatole-France et la rue Fernand-Herbaut, au sud, la rue du Onze novembre, au nord la rue Jules-Princet puis du Préfet Chaleil et enfin, à l'est, la commune de Sevran.

L'hôtel de ville constitue un élément fort du paysage urbain de ce quartier tant par son architecture (monumentalité, belvédère) que par la forme urbaine dans laquelle il s'inscrit. Situé dans la perspective du boulevard Félix-Faure, il est également encadré par deux rues parallèles, boulevard de l'Hôtel de ville et boulevard Charles-Floquet, qui s'écartent au fur et à mesure qu'elles rejoignent les rues Jules-Princet et Jules-Vallès.

Quartier résidentiel, il est en grande partie composé de pavillons construits pour l'essentiel entre 1920 et 1960. La végétation constitue un autre élément important de ce secteur et se caractérise principalement par la présence de nombreux tilleuls sur rues et d'arbres fruitiers dans les jardins des lotissements (et plus particulièrement dans celui situé entre l'avenue Jules-Vallès et la commune de Sevran).

6) Le quartier centre gare, un centre urbain très actif

Constitué de part et d'autre du pôle de centralité que constitue la gare, le quartier se structure de part et d'autre de l'axe nord-sud formé par la rue Anatole-France (jusqu'aux rues Jules-Princet au nord et Jean-Charcot à l'ouest), la place du Général-de-Gaulle (jusqu'à la rue Paul-Vaillant-Couturier à l'ouest, et l'avenue du Maréchal-de-Lattre-de-Tassigny prolongée par la rue Loewel au sud), le boulevard de Strasbourg, la route de Bondy. Les quartiers de l'Hôtel de ville au nord, ceux de Nonneville et du Parc au sud s'y greffent, avec des limites parfois imperceptibles.

Il se caractérise par une urbanisation dense, directement liée à la présence de la gare. Il réunit l'essentiel des immeubles de la fin du XIXe siècle et de l'entre-deux-guerres et concentre un grand nombre de commerces et de lieux de restauration. Véritable pôle de centralité, il constitue un lieu de vie et d'animation urbaines essentiel.

Le second élément significatif de ce quartier est la prégnance du rôle structurel et commercial de la rue Anatole-France et celle du quartier résidentiel délimité par une voie historique (rue Jean-Charcot, anciennement rue de Paris) et qui a conservé une grande partie de son bâti d'origine (avenue Germain-Papillon, rue Hallet, rue Charles-Dordain).

7) Le quartier Nonneville, un vaste territoire à dominante pavillonnaire

Ce quartier, qui a connu une urbanisation rapide au cours des années 1910, est délimité au nord par l'avenue Charles-de-Gaulle, puis par les rues Paul-Vaillant Couturier, du Maréchal-de-Lattre-de-Tassigny et enfin Loewel, à l'est par la route de Bondy, au sud par la commune de Bondy et enfin à l'ouest par celle du Blanc-Mesnil.

La grande spécificité de ce quartier repose sur sa structure urbaine et la régularité de son parcellaire. En effet, la présence de la trame urbaine de l'ensemble du quartier constitue un témoignage intéressant de la diversité des modes de composition des lotissements dans les années 1910, et de la manière dont ceux-ci se raccordaient les uns par rapport aux autres. Plus précisément, la forme radiale (renforcée par l'alignement d'arbres au sein des rues qui convergent vers la place du Général-Leclerc) représente un exemple unique à Aulnay-sous-Bois et un élément fortement structurant pour la ville.

Si ce quartier présente une certaine unité de son bâti, nombre de maisons se distinguent par la qualité des matériaux, leur style architectural ou par leur maître d'œuvre. Ces derniers sont nombreux, architectes comme entrepreneurs (J. Chagnon et G. Flechia, entrepreneurs, J. Verneuil), à s'être installés au sein de ce quartier, ou aux abords immédiats (P.R. Chauvin, A. Le Gentil).

8) Le quartier du Parc, témoin privilégié des premiers lotissements d'Aulnay

Ce quartier correspond aux premiers lotissements qui furent créés à Aulnay-sous-Bois. Il est délimité à l'ouest par la route de Bondy, au nord par une partie du Boulevard du Général-Gallieni puis de la rue Louise-Michel, à l'est par la rue Arthur-Chevalier, l'avenue de Nonneville et l'avenue Pierre-Jouhet ; au sud, par les communes de Bondy et Pavillons-sous-Bois.

Le quartier du Parc offre aujourd'hui de nombreux témoignages de son passé. En premier lieu, la forêt de Bondy, dont on trouve encore les traces : allées forestières (avenue Jeanne d'Arc, rue des Écoles, Boulevard de Gourgues...), vastes parcelles arborées bâties ou non (parc Dumont, parc Emile-Zola).

Composé, dans sa partie nord, des premiers lotissements qui sont à l'origine de la

transformation de ce qui n'était qu'un vieux bourg en une véritable ville, il en a conservé encore aujourd'hui sa singularité : irrégularité des parcelles, présence de maisons de villégiature aux allures de « château », grand nombre de maisons ornées de céramiques. De même, la présence d'ancienne laiterie et de fermes (« Penderia », située rue du Clocher) rend compte du passé agricole de ce territoire et des besoins nouveaux liés à l'urbanisation.

Isolée en limite communale et seul lotissement créé après la seconde guerre dans la partie sud d'Aulnay-sous-Bois, la Cité Romain-Rolland constitue un ensemble pavillonnaire de grande qualité tant pour sa conception urbaine que pour la qualité architecturale de ses différents pavillons.

9) Le quartier Chanteloup, un ancien quartier industriel intégré à la ville

Le quartier de Chanteloup est délimité au nord par la voie de chemin de fer, au sud par l'avenue de Nonneville, à l'ouest par la rue Arthur-Chevalier et à l'est par l'allée de Surieges.

Par son histoire, et contrairement aux autres quartiers de la ville, Chanteloup est principalement constitué de vastes îlots qui correspondent aux emprises des deux anciens établissements industriels : La Lilloise et Idéal Standard (20ha / 24ha).SEPDe cette spécificité découle un paysage singulier, marqué par la répétition de constructions industrielles massives le long d'un réseau viaire reprenant les circulations internes des anciennes usines.

Cette forme urbaine héritée du passé industriel contraste avec les habitations périphériques à l'échelle urbaine plus traditionnelle.

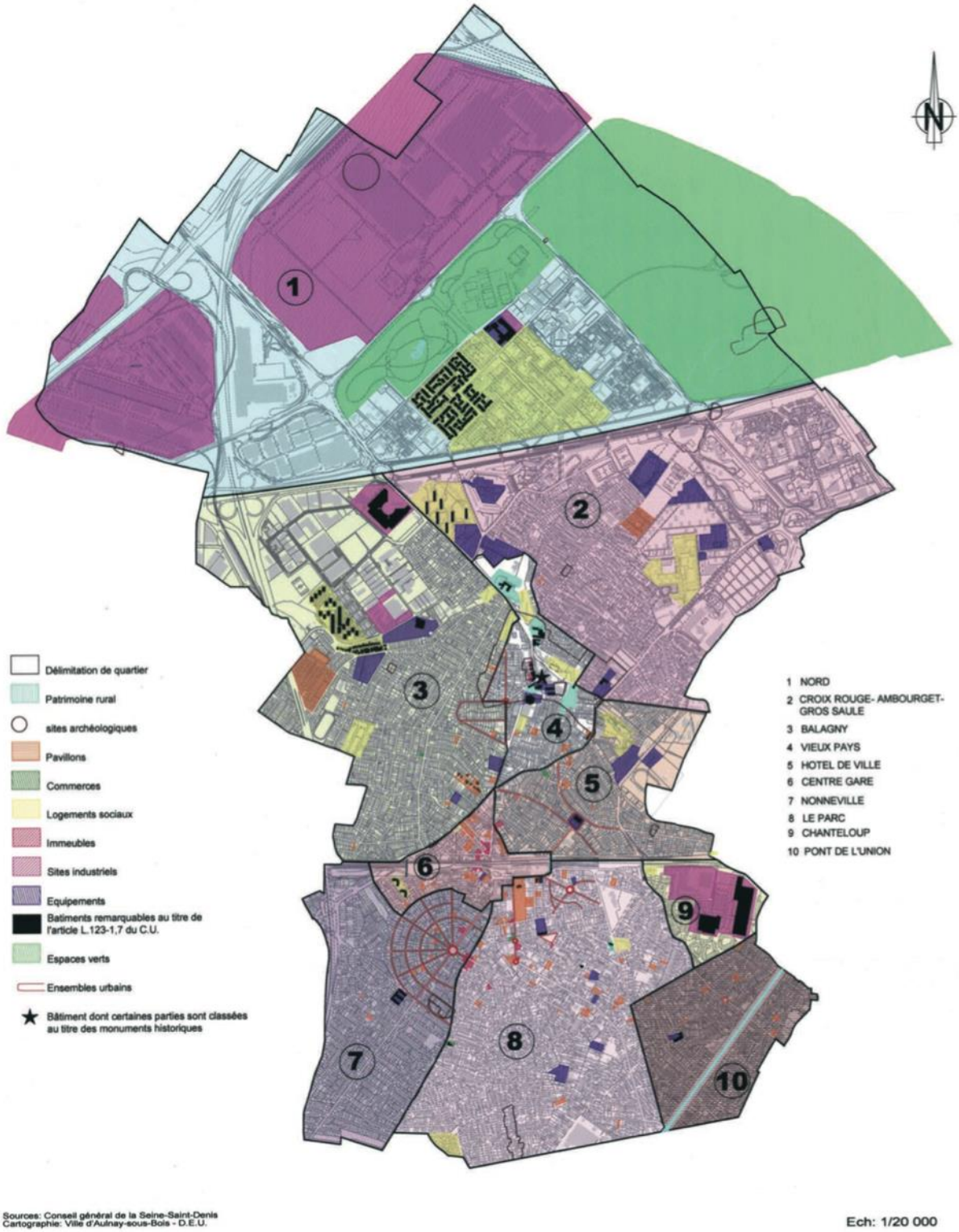
10) Le quartier du Pont de l'Union, un quartier à forte entité paysagère

Situé au sud-est de la commune d'Aulnay-sous-Bois et de part et d'autre du canal de l'Ourcq, le quartier du Pont de l'Union est délimité par les communes de Livry-Gargan et Sevran, l'avenue de Nonneville au nord et Pierre-Jouhet à l'ouest.

De par son implantation à l'extrême sud de la ville et sa proximité avec les communes de Livry-Gargan et Sevran, ce quartier s'est retrouvé quelque peu isolé du reste du territoire aulnaysien. Cette situation est d'autant plus perceptible dans la partie située à l'est du pont de l'Union : l'implantation des maisons dos au canal renforce la coupure formée par celui-ci.

Il semble néanmoins avoir tiré parti de cet état de fait en se forgeant sa propre identité : il a, en effet, conservé de nombreuses traces de l'emprise de la forêt de Bondy, au sein des parcelles sur lesquelles il s'est créé, qui lui confèrent toujours aujourd'hui son aspect verdoyant.

De même, il possède quelques belles maisons qui se distinguent d'autant plus qu'elles sont en nombre limité. La majorité du patrimoine bâti est de facture modeste en raison de l'accessibilité du prix des parcelles et de leur proximité des différentes usines qui se sont succédées depuis 1913 dans le quartier « Chanteloup ». Inadaptées aux besoins d'aujourd'hui, ces maisons sont depuis quelques années détruites au profit de maisons neuves.



Source département de Seine-Saint-Denis : Contribution au diagnostic de patrimoine de la ville d'Aulnay-sous-Bois

1.3.5 Le patrimoine bâti aulnaysien

- **Le patrimoine archéologique**

La commune est concernée par la présence de sites archéologiques, dont trois zones de présomption de prescription archéologique au titre du décret 2004-490 (occupations préhistorique, protohistorique et antique, bourg ancien, bourg ancien du Blanc-Mesnil/cours de la Morée). Un seuil de saisine de 5 000 m^2 est fixé pour l'ensemble du territoire communal pour certain type de travaux. Les procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive ont été définies dans le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 en application de la loi n°2003-707 du 1er août 2003.

Le contexte archéologique d'Aulnay-sous-Bois est marqué par de nombreuses prospections réalisées par Alain Bulard dans les années 1960-1970 et qui ont mis en évidence plusieurs sites datés de la Préhistoire à l'Époque moderne. Pour l'Antiquité, plusieurs sites ont été identifiés, dont deux bâtiments dans lesquels le matériel collecté atteste d'une occupation du IIème au Vème siècle, dans le parc départemental du Sausset.

À l'emplacement du Parc d'Aulnay, entre l'avenue de Nonneville et la place de la République, d'autres vestiges sont attribués à l'Antiquité : fragment de dallage, éperons, fer de lance, etc.

Des occupations médiévales sont également avérées à proximité de l'église Saint Jean-Baptiste de Nonneville et de la ferme de Savigny. Les découvertes archéologiques aux abords de l'église sont nombreuses et recensées dans une carte archéologique.

Source Géoportail 93 : Sites archéologiques

Source Géoportail 93 : Zones de saisines archéologiques

- **Le patrimoine historique protégé**

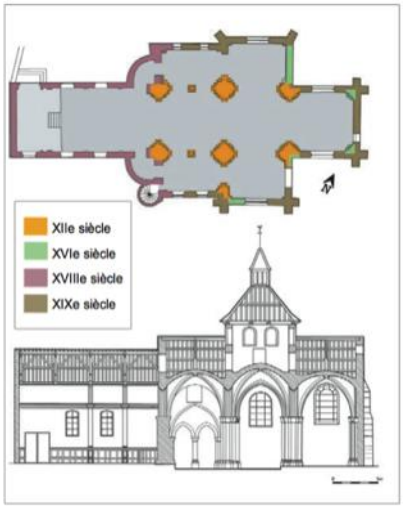
Il ne reste que peu de vestiges du Vieux Pays, sinon l'église Saint-Sulpice, la ferme et quelques belles maisons anciennes. Seuls le chœur, la croisée du transept et la première travée de la nef de l'église Saint-Sulpice d'Aulnay-sous-Bois sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 17 juillet 1926. Les trois travées du chœur et le transept sont classés par arrêté du 11 juillet 1942.

L'église fut construite au XII^{ème}, XIII^{ème}, puis XVII^{ème} siècle, près de l'ancien château.

Cet ensemble médiéval, en forme de croix latine, se prolonge par une nef plus moderne, sans bas côtés, réalisée au XVIe siècle, qui a pu être remaniée au XVIIe siècle.

Suite aux dégâts dus à la guerre de 1870, le clocher romain a été remplacé par un clocheton de forme élancée. En 1963, il fut refait sous forme d'une pyramide à quatre pans de l'époque romaine, retrouvant ainsi l'unité de style de l'édifice.

En 1931, un orgue est installé sur la tribune au fond de la nef, au-dessus du porche d'entrée.



Source CG 93 - Contribution au diagnostic du patrimoine de la ville d'Aulnay-sous-Bois : Plan et coupe de l'état actuel de l'église Saint-Sulpice

Le classement à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques génère un périmètre de protection de 500 m. La servitude protection des abords des monuments historiques intervient de manière automatique dès qu'un édifice est classé ou inscrit. Toutes les modifications de l'aspect extérieur des immeubles, les constructions neuves, mais aussi les interventions sur les espaces extérieurs doivent recevoir l'autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). La publicité et les enseignes sont également sous son contrôle. Est réputé être situé aux abords d'un monument historique, tout immeuble situé dans le champ de co-visibilité de celui-ci, qu'il soit inscrit ou classé.

Source Atlas du patrimoine du 93 : Église Saint-Sulpice

▪ Le patrimoine architectural et urbain remarquable

Les témoins des trois anciens villages de l'ère préindustrielle

Rares, les dernières traces de cette période méritent d'être conservées et mises en valeur : le vaste corps de ferme autour d'une cour du Vieux Pays, sise 30 rue Jacques Duclos, la maison du Maire J. Princet, certaines demeures et maisons rurales, comme les vestiges de la ferme rue des clochers. Les alignements des rues Lemaire, des Tilleuls, Jacques Duclos, Marceau, A. France correspondent aux tracés anciens.

La maison dite *demeure Gainville*, historiquement liée au parc du même nom illustre le patrimoine des demeures : le chimiste Berthollet y vécu.

Sur le territoire d'Aulnay-sous-Bois, plusieurs éléments de patrimoine bâti sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

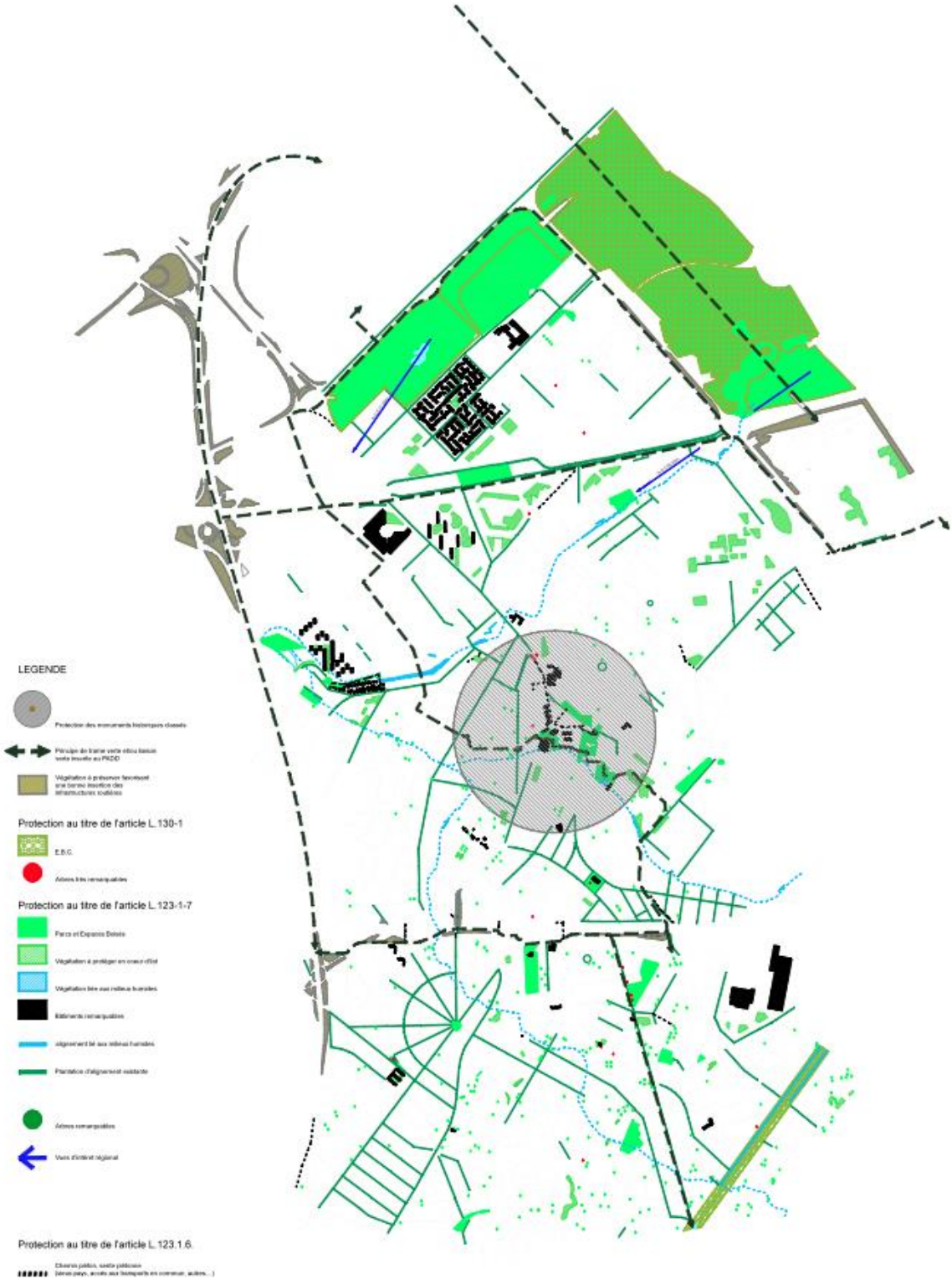
Les maisons ou groupes de maisons : Ces éléments de patrimoine sont repérés pour leur architecture typique d'une époque ou d'un style. Les caractéristiques qui fondent leur protection reposent majoritairement sur un style architectural représentatif (vernaculaire, faubourg, traditionnel, éclectique) et parfois sur une époque (pavillons des années 1920 en particulier). Les éléments 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-sous-Bois.

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 logement « à loyers modérés » (années 1930, années 1950, années 1960). Cette protection concerne entre autres un ensemble de 18 maisons individuelles et 20 pavillons jumelés (allée des Castors) afin de préserver le plan masse de cet ensemble. Les plans masses et certains détails architecturaux (coursives, avant toit, terrasse, etc.) ou matériaux (briques) constituent les principaux éléments à préserver.

Les grands équipements municipaux : Une quinzaine d'équipements a été repérée afin que soit préservée leur composition architecturale représentative d'un style ou d'une politique : groupes scolaires, Hôtel de ville, poste, etc. (Exemples : Maison de la Culture Jacques Prévert, stade nautique de Coursaille). Pour les équipements, il s'agit essentiellement de préserver la perception des volumes, certaines techniques constructives et les matériaux.

Les bâtiments d'activités : Deux bâtiments d'activités ont été repérés. Une ancienne usine de fonderie, caractéristique de l'architecture type « hall Freyssinet », a été repérée pour sa structure en béton et ses éléments de couvrement spécifiques. L'usine l'Oréal située au nord de la commune, réalisée dans un style architectural très contemporain, a été préservée en tant que repère urbain et pour sa qualité architecturale.

Les éléments remarquables du patrimoine protégés au titre de l'article L123-1-5 sont listés en annexe du règlement et repérés sur la carte de protection du patrimoine (voir carte ci-après).



Source Ville d'Aulnay-sous-Bois : Patrimoine protégés au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme

Les Enjeux en matière d'organisation du territoire aulnaysien

- **La ville pavillonnaire à préserver**
- **Maintenir la diversité des formes urbaines et l'identité des quartiers**
- **Accompagner la ville en mutation** :
  - Le centre gare et les axes structurants identifiés comme secteurs de développement préférentiel ;
  - Les abords de la future gare du Grand Paris Express ;
  - La mutation des zones d'activités du nord-ouest, avec la création de la gare ;
  - Le site PSA, qui va connaître une profonde restructuration et sur lequel il s'agit de trouver une cohérence sur l'évolution du site, aussi bien sur le plan économique qu'en terme d'aménagement.
- **Accompagner et encadrer les transitions urbaines**
- **Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti historique et remarquable**
- **Mettre en valeur les caractéristiques paysagères et les entités spécifiques à Aulnay-sous-Bois.** Une protection particulière est à rechercher dans les cœurs d'îlots plantés qui forment des ensembles remarquables.
- **Mettre en valeur les éléments patrimoniaux du paysage aulnaysien qui témoignent des éléments qui caractérisaient jadis le territoire : notamment les traces de la forêt de Bondy et les traces du passage des rus.**
- **Requalifier les grandes infrastructures qui marquent le paysage**
- **Mettre en réseau les espaces verts pour donner du sens au territoire et favoriser la création de corridors écologiques**
- **Désenclaver les grands espaces verts du nord de la ville et établir des liaisons avec les quartiers existants et à venir**
- **Étudier la mise en place de zones humides dans les parcs et les espaces publics permettant l'absorption des eaux pluviales en cas d'inondations**
- **Faciliter l'accès à la nature pour tous les habitants par l'amélioration des liaisons vertes existantes**
- **Améliorer le cadre de vie et l'image de la ville par des actions ponctuelles sur certaines zones d'activités et les entrées de ville.**
- **Poursuivre les actions entreprises en faveur des grands quartiers d'habitat collectif**

2ème PARTIE : POPULATION ET HABITAT

Chapitre 1 : La population aulnaysienne

▪ Les sources

Les sources qui ont constitué la base de référence pour ce chapitre sont :

- Les données statistiques de l'INSEE, issues du dernier recensement de la population (RP 2011 rendus disponibles en 2014), à l'échelle communale et infracommunale pour une analyse plus fine par quartier ;
- Les données FILOCOM 2011 ;
- Les données issues de la Caisse Nationale des Allocations Familiales (CNAF) ;
- Le diagnostic du Programme Local de l'Habitat (PLH) d'Aulnay-sous-Bois.

▪ Les territoires de référence

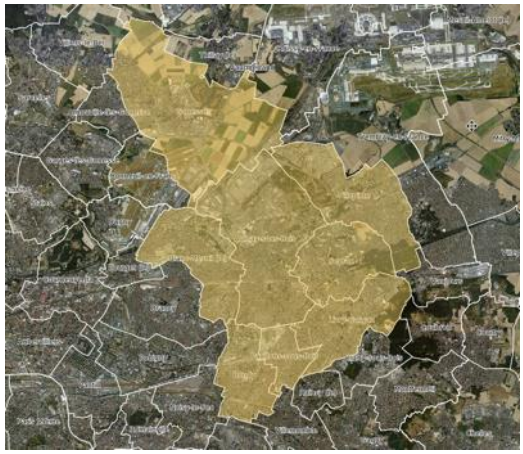
La commune sera restituée dans le contexte départemental, régional et son proche environnement, composé des communes qui l'entourent.

Le département de la Seine-Saint-Denis et la Région Île-de-France :

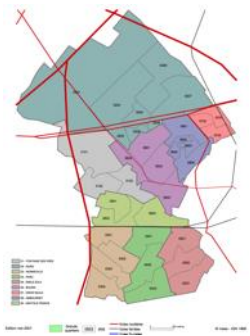
Dans les statistiques présentées, le département de la Seine-Saint-Denis et la Région Île-de-France sont cités parmi les références territoriales. Cela permet de comparer les valeurs communales et les évolutions constatées par rapport à des espaces plus larges.

Les communes limitrophes :

Une analyse comparative avec les communes limitrophes permettra d'apprécier les tendances et dynamiques observées sur le territoire aulnaysien vis-à-vis de son environnement proche et ainsi déterminer ses atouts, inconvénients et risques.



Source Camofor-Actipolis: Les communes limitrophes



L'échelle infracommunale :

Certaines analyses thématiques sont précisées à l'échelle « infracommunale », c'est-à-dire, à l'échelle des quartiers définis par l'INSEE, issues de la subdivision IRIS. Cela permet une analyse plus fine, au plus près de la réalité du territoire Aulnaysien, et une comparaison par quartier.

Source INSEE : Les quartiers IRIS de la ville selon le découpage INSEE

2.1.1 Tendances démographiques : une population stable malgré un solde migratoire négatif

- **Un niveau démographique relativement stable, mais fragile**

Selon le dernier recensement de la population, Aulnay-sous-Bois compte 81 880 habitants. La ville possède donc un poids démographique important si l'on compare son niveau démographique à celui des villes voisines, puisque le nombre d'habitants y est presque deux fois supérieur (Villepinte : 35 880 habitants, Sevran : 50 053 habitants, Livry-Gargan : 42 036 habitants). Néanmoins, ces mêmes villes disposent de territoires plus petits.

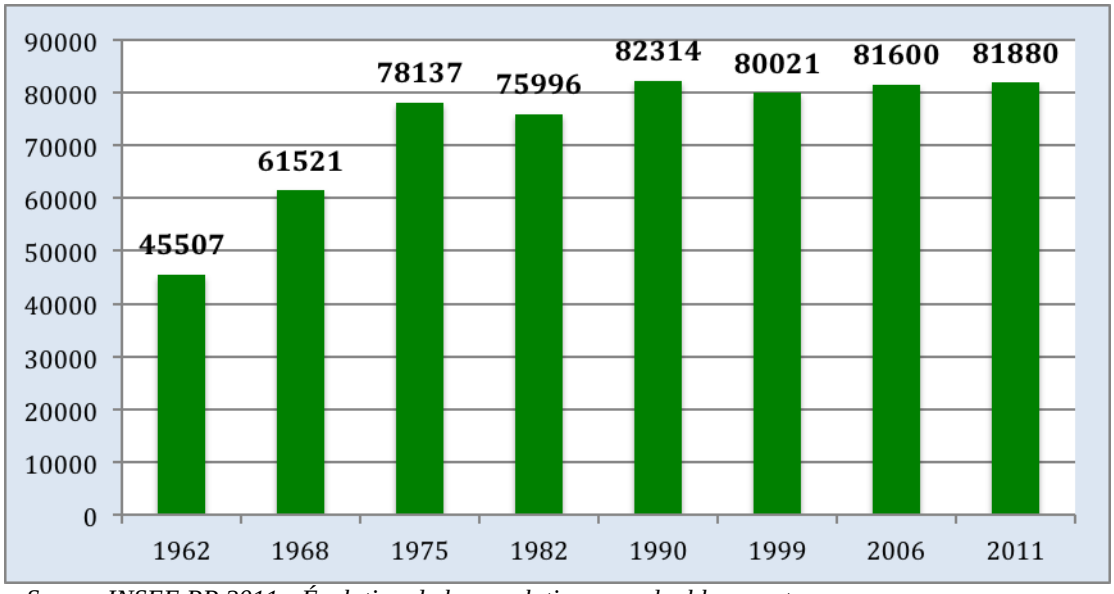
Pendant très longtemps, Aulnay-sous-Bois s'est caractérisée par une évolution démographique très irrégulière.

En effet, après une forte croissance démographique entre 1968 et 1975, période pendant laquelle 17 000 personnes se sont installées sur la commune, suite à la construction des grands ensembles de logements (+3,5% par an), cette croissance s'est brusquement interrompue avec une chute du nombre d'habitants entre 1975 et 1982, la ville ayant perdu 2142 personnes (-0,4% par an).

Par la suite, Aulnay-sous-Bois a de nouveau gagné des habitants entre 1982 et 1990, suite à la réalisation de logements sociaux au Vieux Pays (Zone d'Aménagement Concerté du Vieux Pays) et au renouvellement de la population dans le secteur pavillonnaire, notamment au sud de la ville (+ 6318 habitants, +1% par an), pour atteindre 82 314 habitants, avant de perdre de nouveau 2293 habitants jusqu'en 1999.

Depuis 2006, le niveau démographique semble être stabilisé aux alentours des 82 000 habitants. Néanmoins, cette stabilisation reste fragile. L'évolution des dernières années 2006-2011 est très significative, le nombre d'habitants étant passé de 81 600 à 81 880 (+280 habitants), après avoir atteint, en 2009, 82 525 habitants.

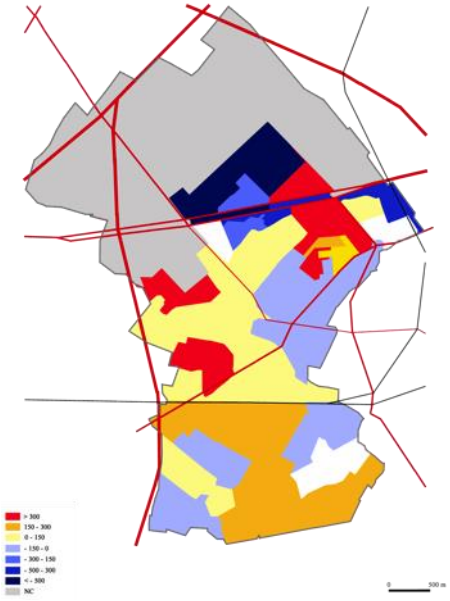
L'évolution démographique irrégulière des dernières années traduit des difficultés pour Aulnay-sous-Bois à maintenir son niveau de population.



Source INSEE RP 2011 : Évolution de la population sans double compte

A l'échelle des quartiers, le nord de la ville connaît une diminution du nombre d'habitants. Cette dynamique est liée au Programme de Rénovation Urbaine et son programme de démolition important.

Il est intéressant d'observer que la partie sud de la ville, pavillonnaire, connaît la dynamique inverse avec un nombre croissant d'habitants. Cela est dû notamment aux divisions parcellaires et de pavillons.

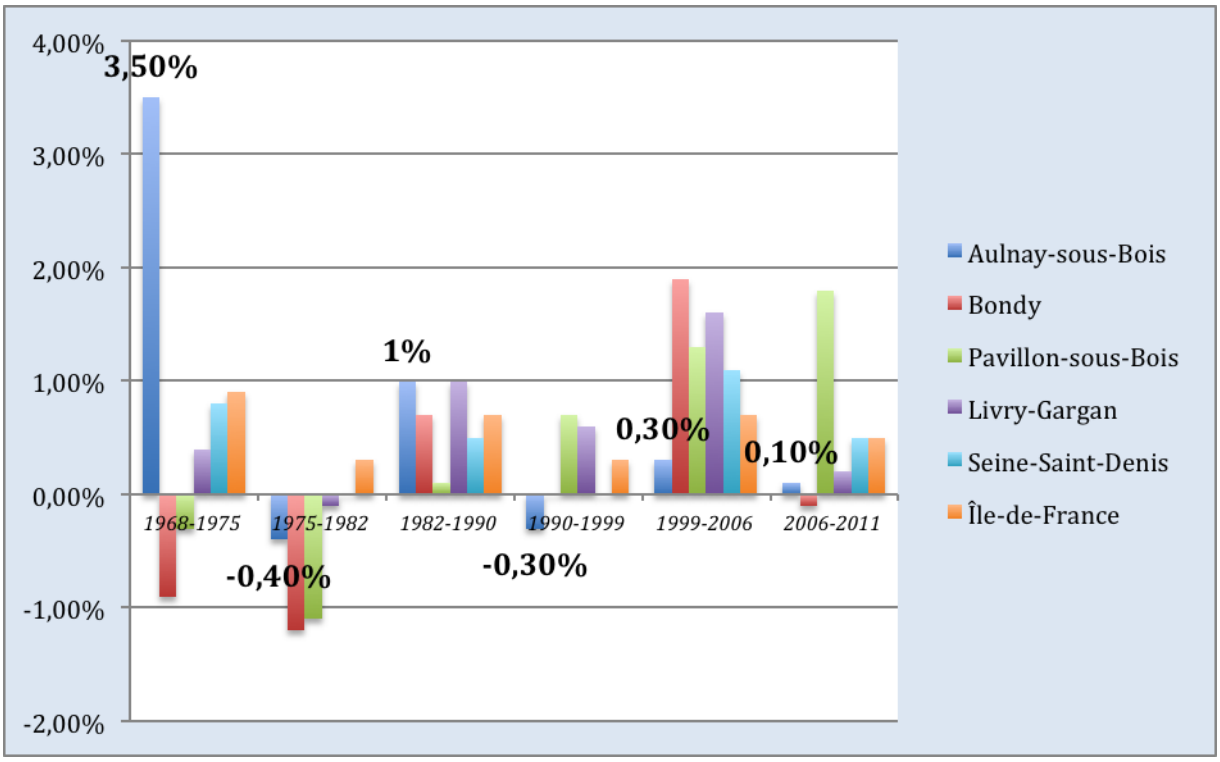


Source Camofor-Actipolis d'après INSEE RP 2011 : Évolution démographique par quartier (2006-2011)

- **Un accroissement démographique plus faible que les villes voisines…**

En comparaison avec les villes limitrophes, l'évolution démographique d'Aulnay-sous-Bois depuis 1999 est moins importante que pour les autres communes. En effet, entre 1999 et 2006, le taux d'évolution démographique annuel moyen d'Aulnay-sous-Bois était de 0,3%, alors qu'il était supérieur à 1% pour les villes voisines et de 1,1% au niveau départemental.

Plus récemment, sur la période 2006 - 2011, nous pouvons constater que l'évolution démographique est très faible pour Aulnay-sous-Bois (+0,1% par an), alors que la tendance au niveau départemental et régional est plus importante (+0,5%).



INSEE RP 2011 : Taux d'évolution démographique annuel moyen

- **… Qui s'explique par un rythme de construction également plus faible**

Les villes limitrophes ont connu un regain démographique plus important entre 1999 et 2006, car la production de logements y était plus importante qu'à Aulnay-sous-Bois, alors que ce sont des villes de plus petite taille, mais qui sont devenus des territoires d'accueil. Entre 2000 et 2005, la moyenne annuelle de construction de logements à Aulnay était de 66 logements par an, contre 181 à Bondy, 134 à Livry-Gargan et 124 à Pavillons-sous-Bois (Source Insee).

Malgré la reprise des constructions à Aulnay-sous-Bois depuis 2006 (224 logements construits en moyenne par an entre 2006 et 2013), et un niveau de production supérieur aux villes voisines, la ville connaît encore un accroissement démographique moins élevé.

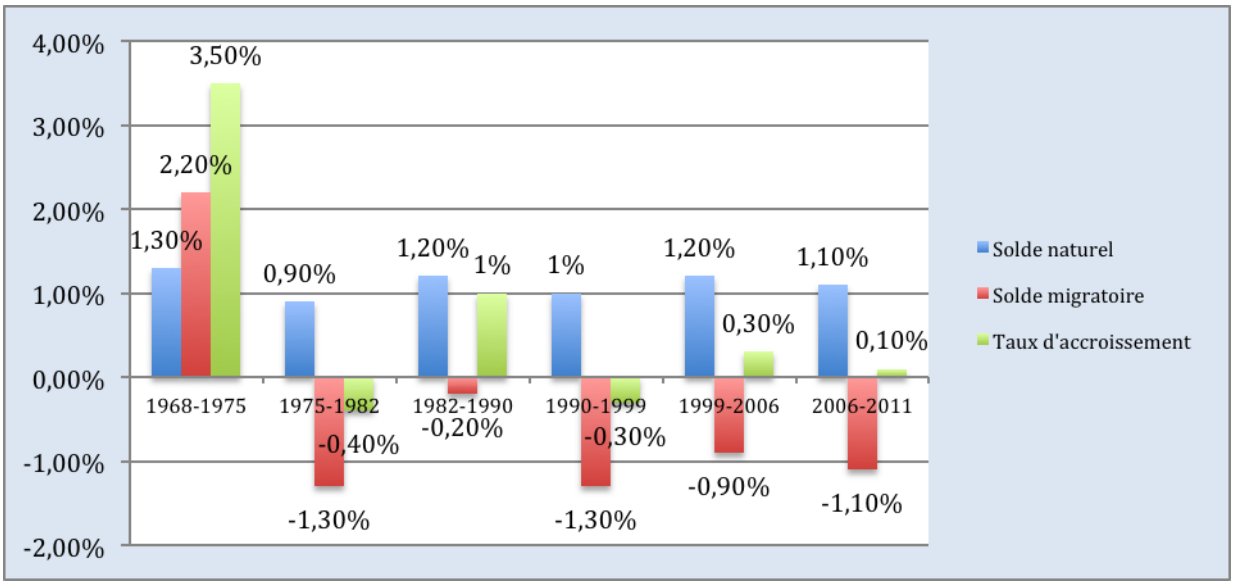
Étant donné le retard accumulé et les tensions sur le marché immobilier, la production actuelle rend encore difficile le maintien de la population à son niveau.

- **Un maintien de la population dû au solde naturel**

Dans cette partie, nous allons nous intéresser aux facteurs proprement démographiques à l'origine des gains ou pertes de population.

La variation de la population résulte de plusieurs facteurs :

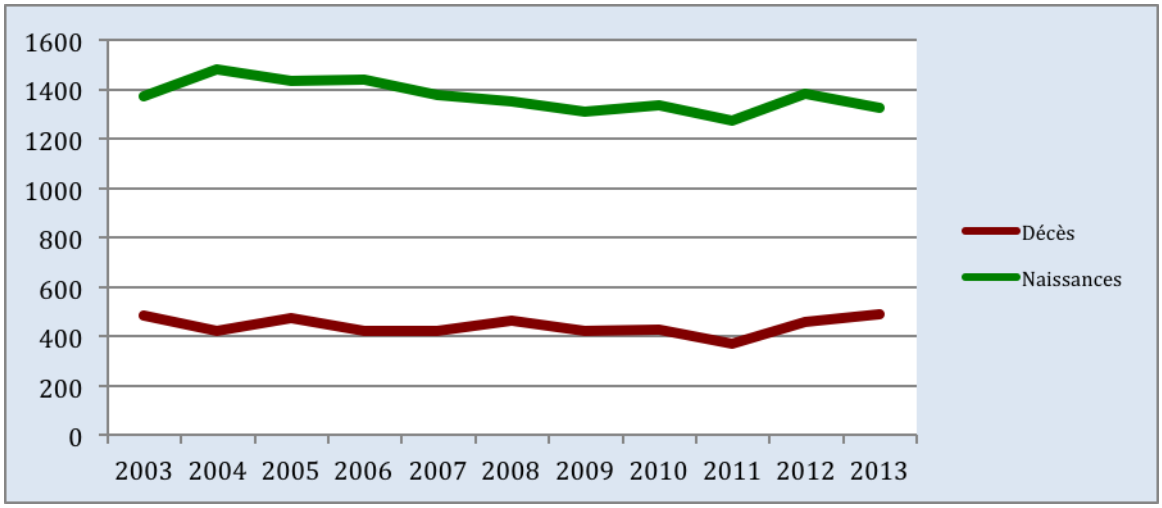
- Le solde naturel, qui se définit comme la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période. L'excédent des naissances sur les décès entraîne un gain de population ;
- Le solde migratoire qui est la différence entre les départs et les arrivées.



INSEE RP 2011 : Variation annuelle moyenne de la population Aulnay-sous-Bois

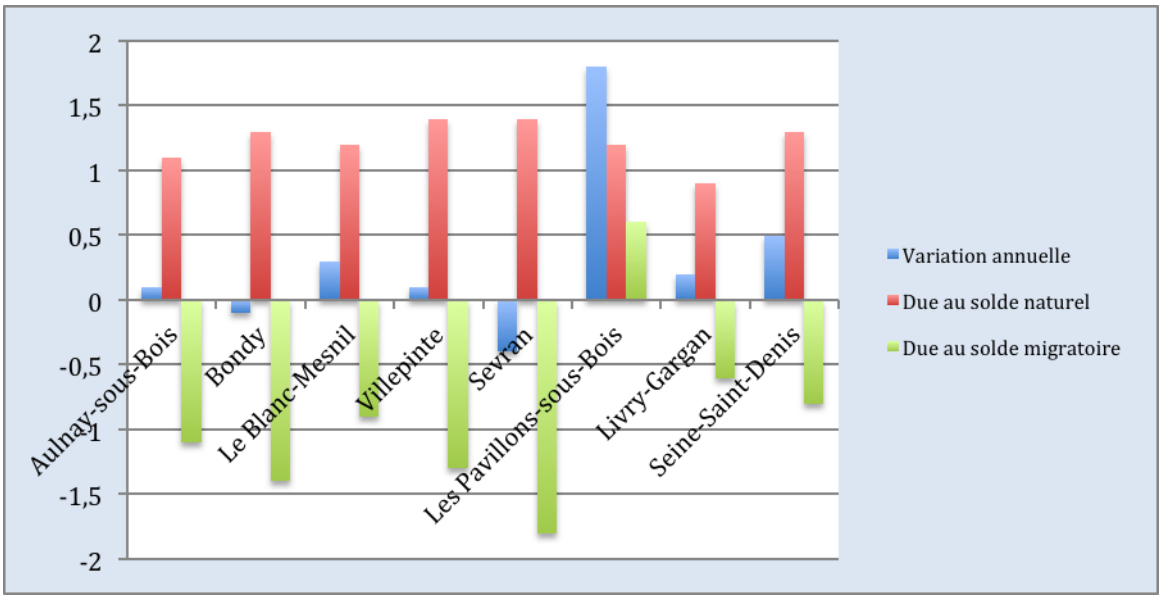
Le graphique ci-dessus nous permet tout d'abord d'observer que le solde naturel a toujours été positif depuis 1968. Il s'établit à un taux assez stable, légèrement supérieur à 1% (1,10% en 2011). Le solde naturel s'explique par un rythme des naissances qui se maintient à un niveau assez élevé : 1324 naissances en 2013 contre 488 décès.

Le graphique présentant la variation annuelle moyenne de la population d'Aulnay-sous-Bois permet également d'observer que depuis 1975, à l'inverse du solde naturel, le solde migratoire est quant à lui négatif et a même augmenté entre 2006 et 2011 (de -0,9% à -1,1%). Ainsi, depuis 1975, la ville a toujours été déficitaire dans la balance des échanges migratoires, ce qui traduit une difficulté à maintenir sur la commune les habitants et à en attirer de nouveaux.



Source INSEE : Évolution des naissances et décès

La population se maintient donc uniquement par l'intermédiaire d'un solde naturel largement excédentaire qui a permis de compenser les départs. Cependant, cette situation ne diffère pas vraiment des communes limitrophes, exception faite à Pavillons-sous-Bois. Le solde migratoire est également négatif sur l'ensemble des villes limitrophes entre 2006 et 2011.



INSEE RP 2011 : Variation annuelle moyenne de la population 2006-2011

Étant donné le solde migratoire négatif d'Aulnay-sous-Bois, le solde naturel constitue donc un facteur de stabilité démographique, néanmoins, pour que la population se maintienne à son niveau, cela implique que le solde naturel soit toujours important.

2.1.2 Une densité relativement faible, mais des disparités entre les quartiers d'habitat collectif denses et le tissu pavillonnaire

Aulnay-sous-Bois occupe le deuxième rang au classement des communes de Seine-Saint-Denis en terme de superficie (16,16 km^2) et le 3ème en terme de population avec 81 880 habitants. Néanmoins, sur le plan de la densité de population, avec seulement 5 066 hab./km^2, la ville ne se place qu'au 29ème rang sur les 40 villes que compte la Seine-Saint-Denis.

En effet, la densité est inférieure à la moyenne départementale qui est de 6 483 hab./km^2, mais également très inférieure aux villes proches de Paris telles que : Montreuil, 11 568 hab./km^2, Les Lilas, 17 808 hab./km^2, Pantin, 10 411 hab./km^2, et Bagnolet, 13 166 hab./km^2. La densité à Aulnay est donc « limitée », même en comparaison avec les villes voisines.

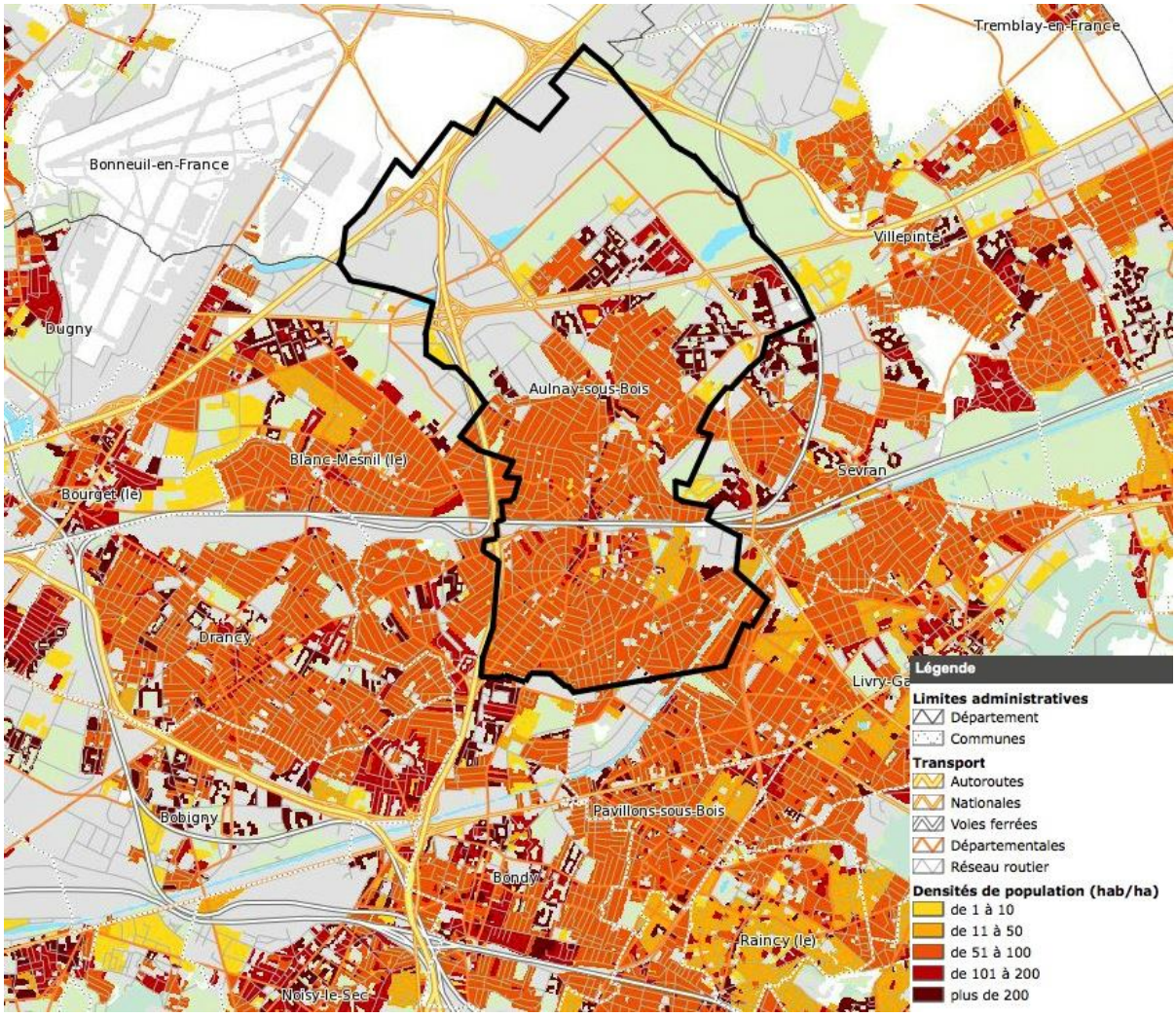
Afin d'apprécier au mieux la valeur de la densité de population à Aulnay-sous-Bois, le tableau ci-dessous indique les données relatives aux différentes communes limitrophes.

	Population	Superficie (ha)	Densité (h/km^2)
Aulnay-sous-Bois	81 880	1 616	5 066
Bondy	53 051	547	9 699
Gonesse	25 516	2 009	1 320
Le Blanc-Mesnil	51 916	805	6 449
Livry-Gargan	42 036	738	5 696
Pavillons-sous-Bois	22 117	292	7 574
Sevran	50 053	728	6 875
Villepinte	35 850	1 037	3 457

Source : INSEE RP 2011 (population) – IAU-IDF (superficie & densité) : tableau comparatif des densités

Cette faible densité résulte de plusieurs facteurs :

- Le tissu pavillonnaire qui occupe une grande part de la superficie communale (600ha) ;
- D'un parc d'activités important (283 ha) ;
- De deux grands espaces verts (Parc Robert Ballanger et Parc du Sausset) qui couvrent 252 ha.



Source IAU-IDF : Répartition de la population sur le bâti en 2009 (densité de population hab./ha)

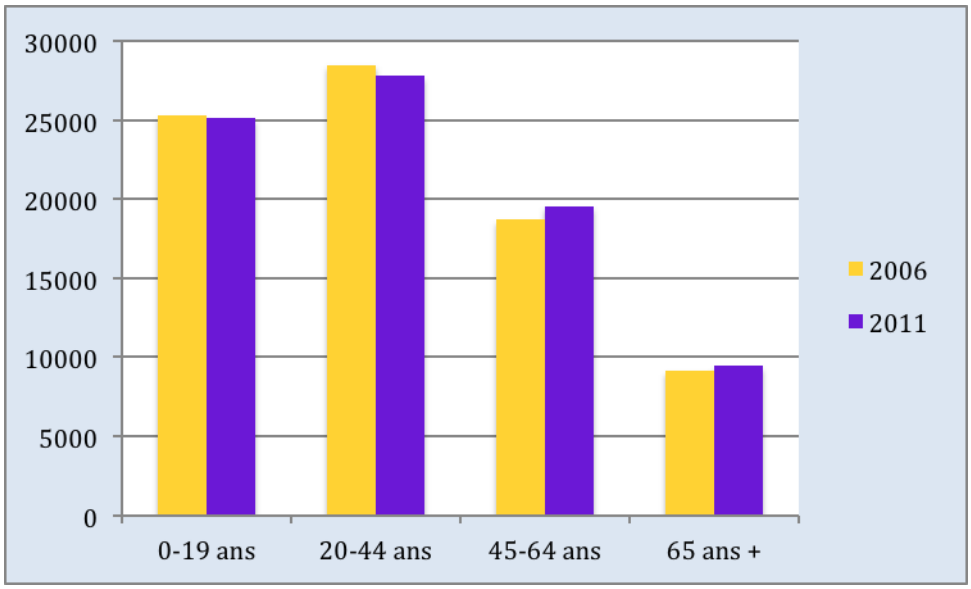
Au travers de la carte ci-dessus, on observe bien la plus faible densité dans le tissu pavillonnaire, avec entre 50 et 100 hab./ha, alors qu'à l'opposé, les secteurs de plus grande densité correspondent aux îlots d'habitat collectif du nord et nord-est de la ville, et à la partie centrale d'Aulnay, de par sa proximité à la gare. Il peut donc y avoir des ruptures et transitions brutales entre le tissu pavillonnaire et les quartiers d'habitat collectif.

2.1.3 Une population encore jeune, en particulier dans le nord, mais une tendance au vieillissement

La répartition de la population aulnaysienne selon le sexe fait apparaître, une proportion très légèrement supérieure de femmes par rapport aux hommes (50,72% contre 49,28% - Source INSEE RP 2011). Ce taux est similaire à celui de la Seine-Saint-Denis (50,96% de femmes).

Hormis chez les 0-14 ans et les 60-74 ans, les femmes sont en nombre supérieur aux hommes dans toutes les autres classes d'âge.

Le tableau ci-dessous présente l'évolution de la structure démographique aulnaysienne par grande tranche d'âge sur la période 2006-2011.

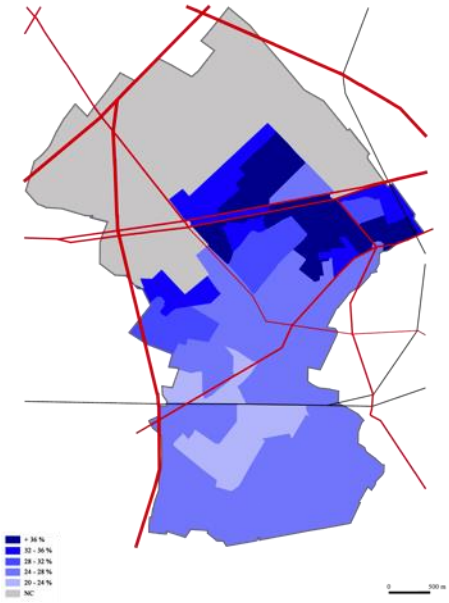


Source INSEE RP 2006 et RP 2011 : Répartition de la population par tranche d'âge

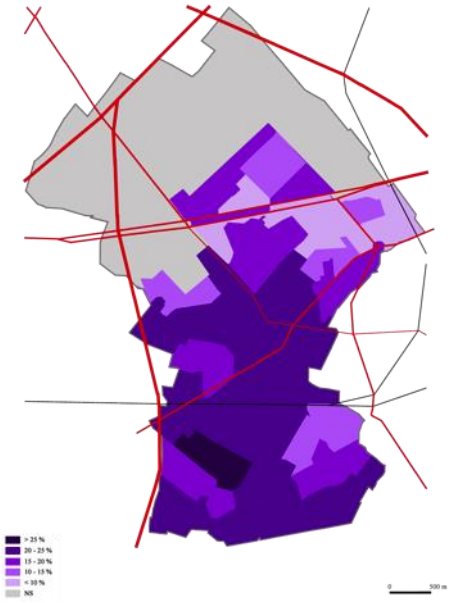
On constate qu'Aulnay-sous-Bois est une ville jeune. Elle compte 30,65% de moins de 20 ans, ce qui situe la ville au-dessus de la moyenne départementale (28,75%). Même si ce taux reste important, il a très légèrement diminué entre 2006 et 2011 (-0,33%).

La part des 20 à 44 ans, plus nombreuses sur la commune (33,9%), est également en baisse (-1%).

La baisse des deux catégories les plus jeunes (0-19 et 20-44 ans) se fait donc au profit des plus âgés. La part des 45-64 ans (23,9%) a ainsi progressé de 1% et les plus de 65 ans (11,5%) ont également connu une légère hausse (+0,33%).

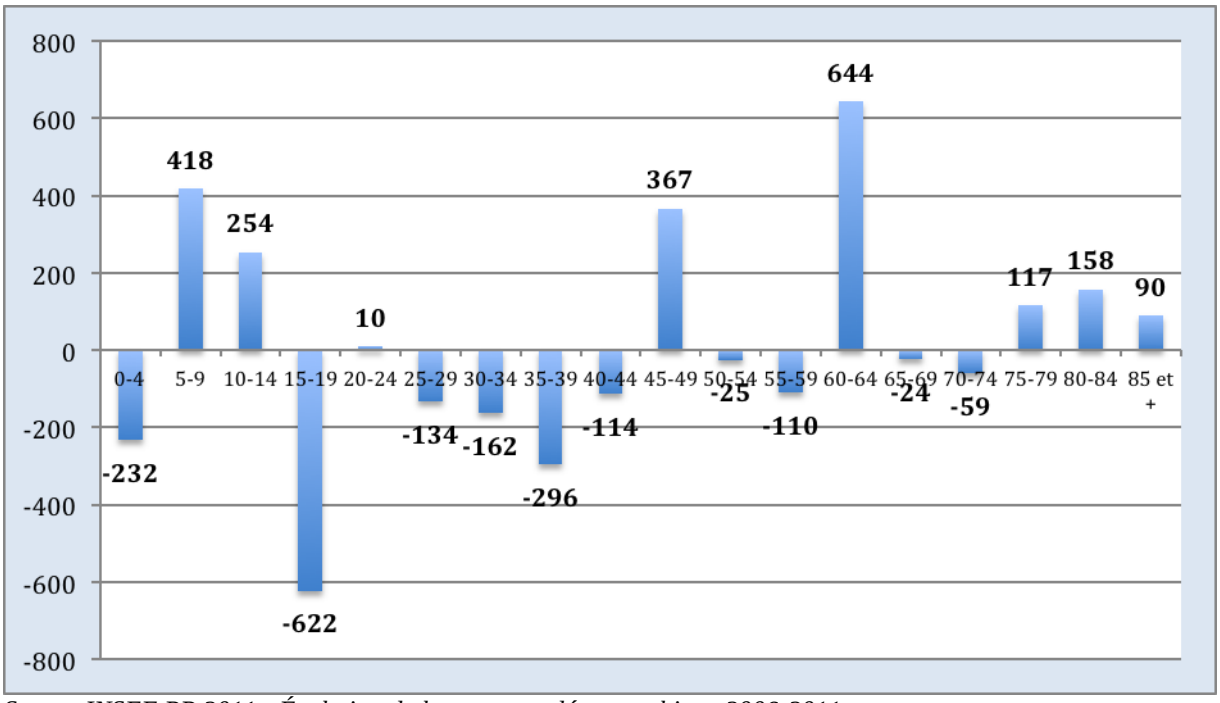


Source Camofor-Actipolis d'après INSEE : Part des moins de 20 ans



Source Camofor-Actipolis d'après INSEE : Part des plus de 60 ans

Le graphique ci-dessous présente plus précisément par tranche d'âge de 5 ans, l'évolution de la structure démographique de la population entre 2006 et 2011.



Source INSEE RP 2011 : Évolution de la structure démographique 2006-2011

On observe une augmentation significative des 60-64 ans (+644), classe d'âge qui a le plus augmenté.

Le nombre de personnes âgées de 75 ans et plus a également progressé (+365).

Autre population qui augmente, les 45-49 ans, plutôt attirés par le tissu pavillonnaire et dont les capacités financières le permettent.

La classe d'âge qui a connu la plus forte baisse est celle des 15-19 ans (-622), qui est malgré tout compensée par la hausse des 5-9 ans (+418) et des 10-14 ans (+254).

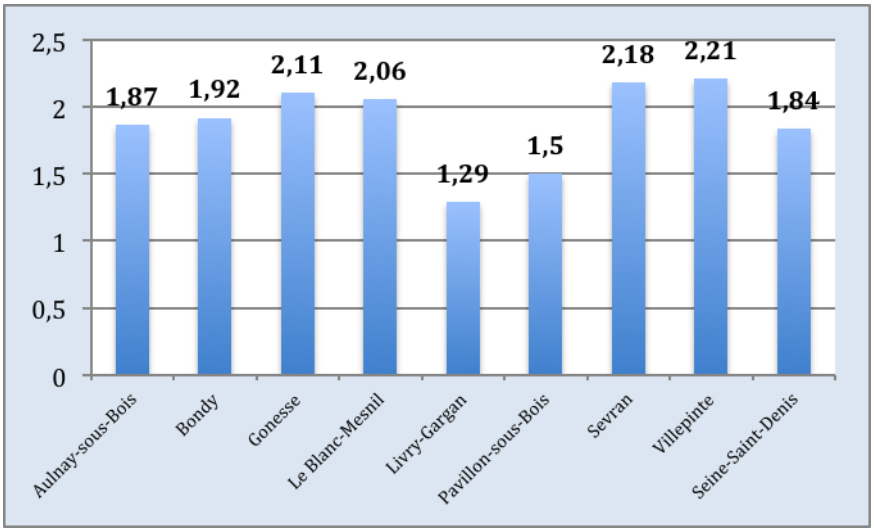
Entre 2006 et 2011, un déficit important s'est creusé entre la classe des 25-29 ans (-134) jusqu'au 40-44 (-114), puisque toutes ont connu une évolution négative, soit une perte de 706 personnes âgées entre 25 et 44 ans. Il s'agit essentiellement des jeunes et jeunes couples dont la perte est responsable de la chute du nombre des 0-4 ans.

L'évolution des classes d'âge traduit donc un léger vieillissement de la population, comme on peut l'observer à l'échelle nationale sur de nombreuses communes. La tendance 2006-2011 vient confirmer l'évolution des dernières années (depuis 1982).

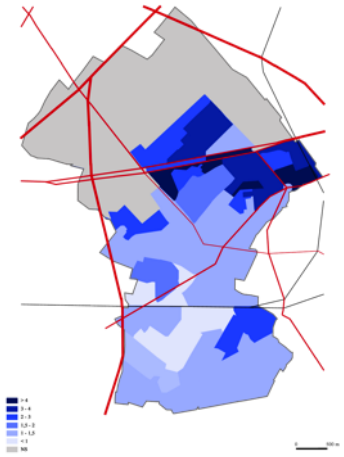
L'évolution du taux de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) illustre ce phénomène.

Le taux de jeunesse (1,87) est supérieur au niveau départemental (1,84). Il confirme la jeunesse de la population, quoiqu'en diminution. Cela confirme le vieillissement de la population. En effet, il a fortement reculé entre 2004 et 2011, passant de 2,08 à 1,87, ce qui est dû à une plus forte augmentation des plus de 60 par rapport au moins de 20 ans.

Aulnay-sous-Bois possède un indice de jeunesse inférieur à la majorité des villes voisines, hormis Livry-Gargan et Pavillons-sous-Bois. Cela s'explique par une plus forte proportion de personnes âgées de 60 ans et plus.



Source INSEE RP 2011 : Indice de jeunesse

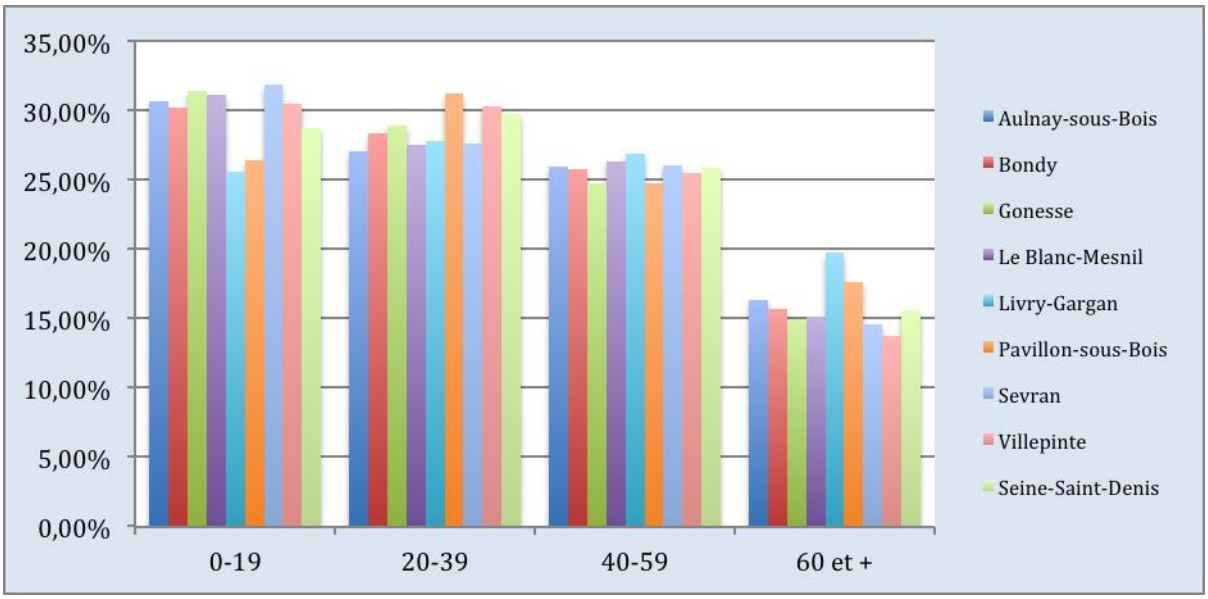


Source Camofor-Actipolis d'après INSEE : Indice de jeunesse

En terme de répartition géographique à l'échelle infracommunale, les moins de 20 ans, sont présents en plus forte proportion au nord de la ville, alors que les quartiers pavillonnaires connaissent le phénomène inverse avec un vieillissement de la population.

Aulnay-sous-Bois, en comparaison avec les communes limitrophes, possède un taux de moins de 20 ans équivalent, mais une part des 60 ans et plus bien supérieure à ces mêmes villes. Cette part plus importante des 60 ans et plus s'explique en grande partie par le contexte le immobilier et la présence d'un tissu pavillonnaire important, où la population est plus âgée.

La ville est en retrait pour les 20-39 ans. Il y a un écart de 3% par rapport à la catégorie des moins de 20 ans, ce qui peut traduire des difficultés dans les parcours résidentiels, notamment pour les jeunes décohabitants. Une part de ces jeunes est donc amenée à quitter la ville.

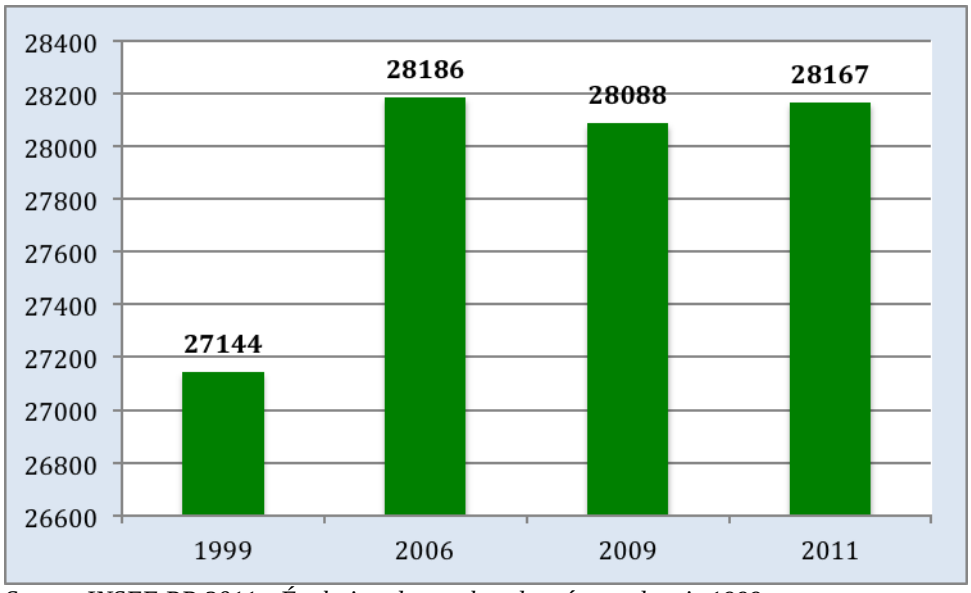


Source INSEE RP 2011 : Répartition de la population par tranche d'âge

2.1.4 Des ménages composés en majorité d'une ou deux personnes, dont la taille reste élevée

- **Une stagnation du nombre de ménages**

Alors qu'entre 2006 et 2011 le nombre d'habitants a très légèrement augmenté (+280), le nombre de ménages a quant à lui très légèrement diminué, passant de 28 186 à 28 167 (-19), alors qu'il avait progressé depuis 1999, puisqu'il était alors de 27 144. Néanmoins, depuis 2009 (28 088 ménages), on observe une légère augmentation, qui n'a cependant pas permis de rattraper le niveau de 2006.



Source INSEE RP 2011 : Évolution du nombre de ménage depuis 1999

Or, ce que l'on constate au niveau des communes limitrophes, du département ainsi qu'à l'échelle nationale est tout autre. En effet, le nombre de ménages, même à population constante, a tendance à augmenter avec le phénomène de desserrement des ménages.

Ce phénomène est dû au vieillissement de la population et à l'évolution des modes de vie, qui se traduit par une augmentation du nombre de petits ménages d'une à deux personnes, notamment consécutive à :

- La décohabitation des jeunes et l'augmentation de l'âge du premier enfant. Les jeunes occupent en effet plus ou moins longtemps un petit logement avant de fonder une famille ;
- L'allongement de la durée de vie et le vieillissement de la population, qui amène un plus grand nombre de personnes âgées à rester dans leur logement seules ou en couple ;
- La modification des structures familiales (séparations, divorces) qui amène davantage de personnes à habiter seules à différentes périodes de leur vie.

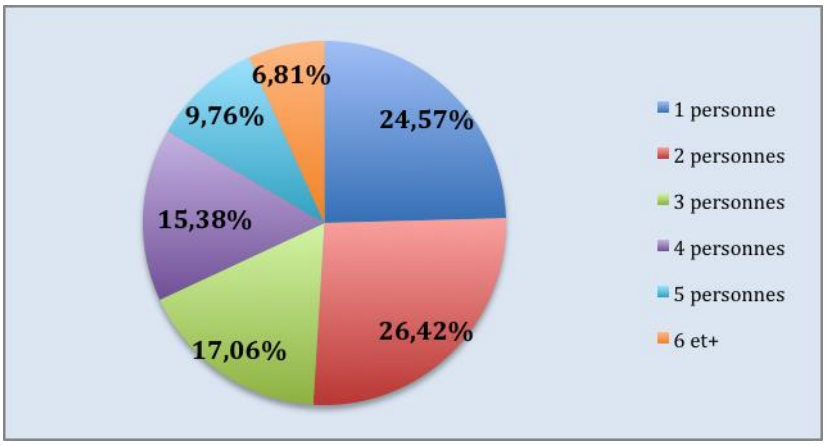
Si l'on en croit les prévisions de l'INSEE (*Projection de ménages pour la France métropolitaine à l'horizon 2030 d'Alain Jacquot*), ce phénomène devrait continuer à se poursuivre jusqu'en 2030.

Or, le desserrement des ménages aulnaysiens n'a pas été rendu possible. Le rythme de construction et l'offre de logement actuelle sur la commune, notamment en terme de typologie, n'a pas donné les conditions nécessaires, d'où la stagnation du nombre de ménages. Les jeunes aulnaysiens sont particulièrement concernés, puisqu'ils ont des difficultés à décohabiter, ne trouvant pas l'offre de logement adaptée sur la commune.

L'augmentation récente du nombre de ménages peut être vue comme un signe positif. De plus, lorsque les conditions seront remplies, le nombre de ménages devrait augmenter naturellement.

- **Une majorité de petits ménages de 1 à 2 personnes…**

Il est intéressant de noter que la proportion de petits ménages, de 1 à 2 personnes, est importante. Ils représentent 51% des ménages de la ville.

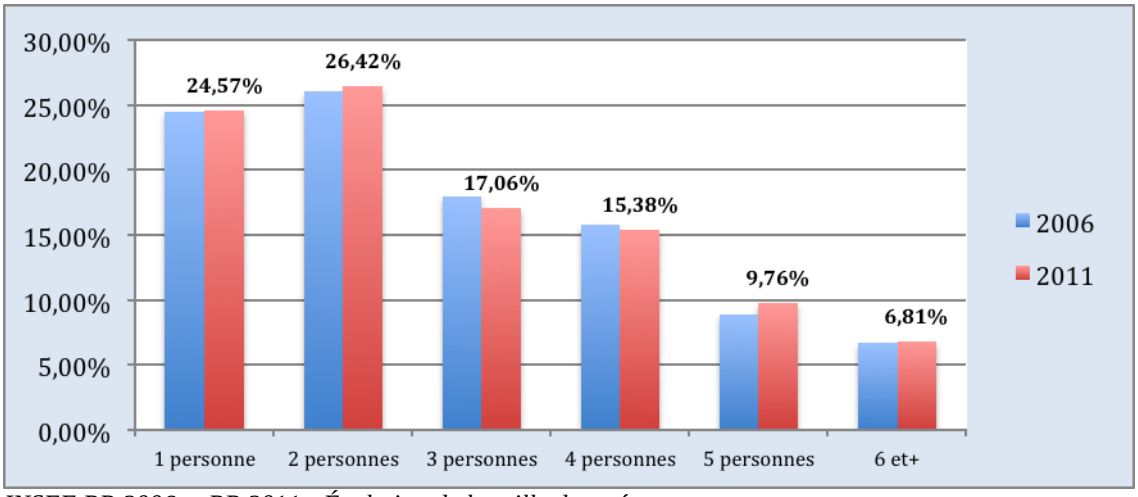


INSEE RP 2011 : Taille des ménages

De plus, entre 2006 et 2011, le nombre de petits ménages a continué à augmenter, venant confirmer la place importante qu'ils représentent.

Le nombre de grands ménages (+ 5 personnes) a également augmenté (+1%). Ils représentent désormais 16% des ménages aulnaysiens.

La baisse a donc concerné les ménages de 3 et 4 personnes, avec respectivement (-1% et -0,5%). Cependant, ces ménages représentent encore respectivement 17% et 15,4% des ménages de la ville.



INSEE RP 2006 et RP 2011 : Évolution de la taille des ménages

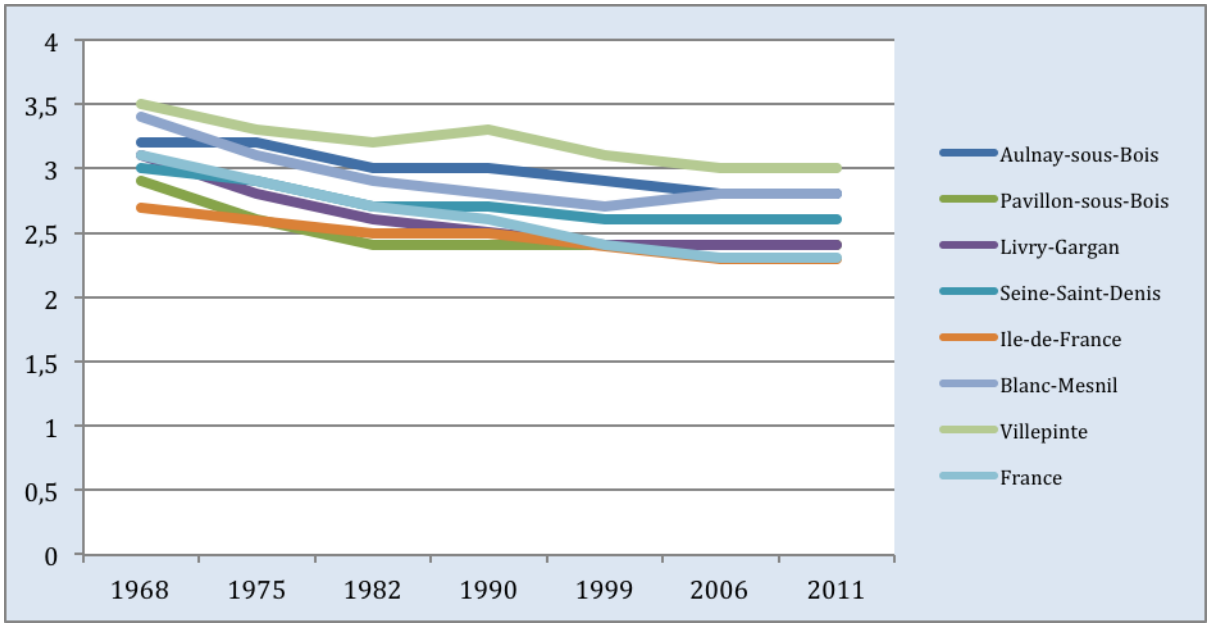
… mais une taille des ménages encore élevée

L'évolution de la taille et du nombre de ménages est extrêmement liée au phénomène de desserrement. En effet, le desserrement entraine une baisse de la taille des ménages et une augmentation de leur nombre.

La taille des ménages est encore relativement élevée à Aulnay-sous-Bois et a très peu baissé depuis 1968. Elle est passée de 3,2 à 2,8 personnes par ménage, alors que la baisse a été beaucoup plus rapide sur les communes limitrophes et particulièrement au niveau national (de 3,1 personnes par ménage en 1968 à 2,3 en 2011). Cette diminution, consécutive au desserrement des ménages, est une tendance nationale, mais qui n'affecte pour le moment pas Aulnay-sous-Bois, pour les raisons qui ont été évoquées dans le point précédent.

La taille moyenne des ménages aulnaysiens est supérieure à celle du département (2,6 personnes par ménage) et de la région Île-de-France (2,3). Elle est également supérieure à plusieurs communes limitrophes : Pavillons-sous-Bois et Livry-Gargan par exemple (2,4).

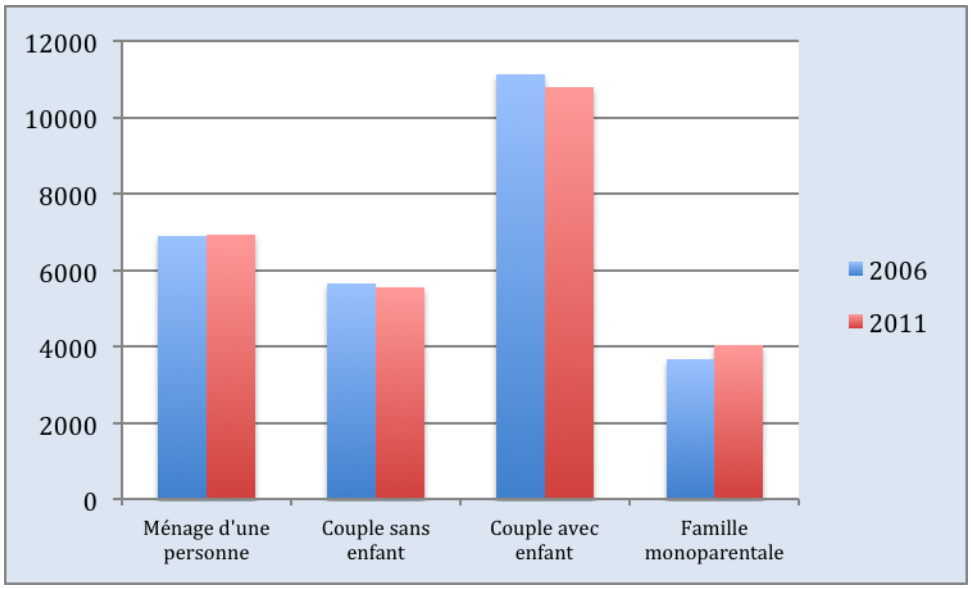
Si la population aulnaysienne, très jeune, comme il l'a été souligné, est composée d'une majorité de ménages avec enfants, la faible diminution de la taille moyenne des ménages peut, dans le contexte aulnaysien, traduire et signifier une difficulté de décohabitation des jeunes et donc des blocages dans les parcours résidentiels, mais également des situations de sur-occupation des logements.



Source INSEE RP 2011 : Évolution de la taille des ménages depuis 1968

La reprise des constructions et la création d'une offre adaptée réuniront les conditions nécessaires à la décohabitation et au desserrement des ménages, entraînant de fait une baisse de la taille des ménages aulnaysiens et une augmentation du nombre de ménages sur la ville.

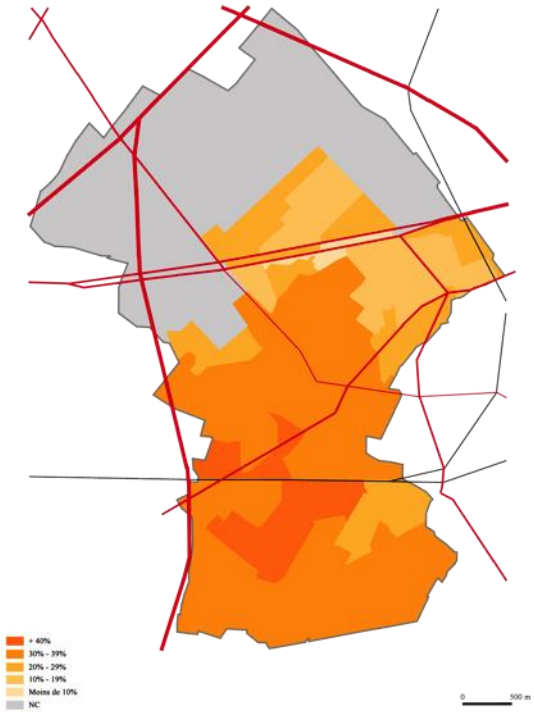
- **Ménages selon leur composition**



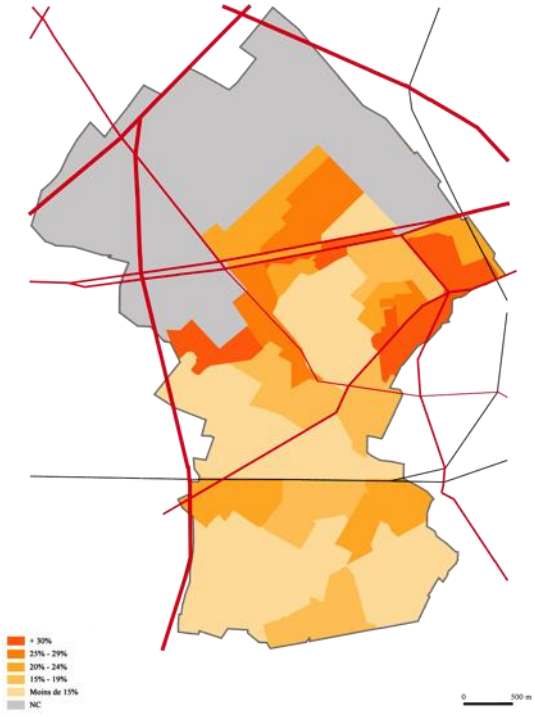
Source INSEE RP 2011 : Ménages selon leur composition

Les couples avec enfants représentent 39,5% des ménages aulnaysiens, soit une proportion bien plus supérieure à celle du département (32,8%). Il s'agit de la catégorie la plus représentée sur la ville, par contre, leur proportion au sein des ménages est en baisse (-1,1% soit une perte de 295 couples avec enfants).

Si l'on effectue un focus sur les couples avec enfants, seuls les couples avec 3 enfants ou plus ont progressé. La typologie du parc aulnaysien, composé de grands logements, favorise l'accueil de grands ménages.



Source Camofor-Actipolis d'après INSEE : Famille, couple sans enfant



Source Camofor-Actipolis d'après INSEE : Famille monoparentale

La part des couples sans enfant a également diminué, mais dans des proportions plus faibles (de 20,1% à 19,8%).

Le nombre de ménages d'une personne est quant à lui stable sur la période 2006-2011 (6925 soit 25,3% des ménages aulnaysiens). Cependant, ce taux est très inférieur au taux départemental qui compte 31% de ménages d'une personne.

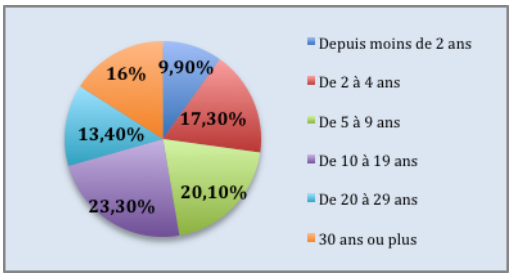
La seule catégorie de ménage à avoir connu une augmentation entre 2006 et 2011 est celle des familles monoparentales. Leur part est passée de 13% à 14,4% (+381) et se trouve désormais au-dessus du taux observé au niveau départemental (13,4%).

Les familles monoparentales sont présentes en plus grande proportion dans les quartiers d'habitat social. On observe d'ailleurs de grandes variations entre les quartiers. De plus, on peut recenser une majorité de femmes parmi les familles monoparentales.

- **Une grande stabilité résidentielle malgré un solde migratoire déficitaire**

Alors qu'Aulnay-sous-Bois a un solde migratoire négatif et cela depuis plusieurs années, on observe tout de même une forte stabilité résidentielle.

En effet, 52,7 % des ménages aulnaysiens sont installés depuis plus de 10 ans, alors qu'à titre de comparaison, ce taux est de 47,4% sur le département, 46,5% en région Île-de-France, 50,4% à Bondy et 43% à Pavillons-sous-Bois.

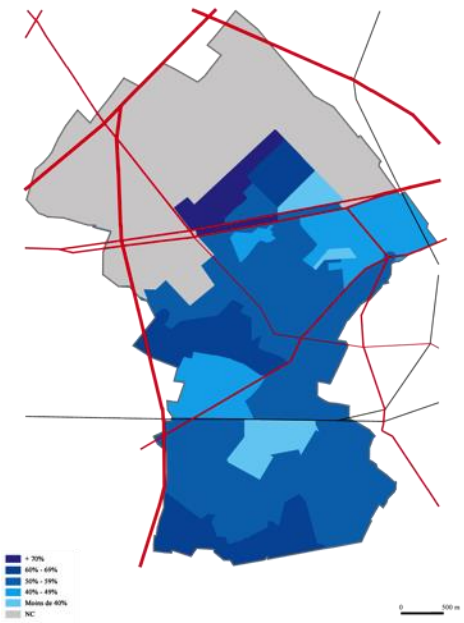


Source INSEE RP 2011 : Ancienneté d'emménagement des ménages

C'est dans le tissu pavillonnaire que l'ancienneté est la plus grande avec 18,6 ans en moyenne, contre 13,6 ans pour les locataires de logements HLM et 11,6 ans pour les locataires du parc privé.

La durée d'occupation est encore élevée dans le parc locatif social et privé. D'une part, cela peut traduire des difficultés à sortir du parc social et d'autre part, une offre en locatif privé difficilement accessible, car peu présente et très recherchée.

L'ancienneté d'emménagement est plus forte à Aulnay-sous-Bois que sur les communes limitrophes, ce qui signifie qu'Aulnay exerce une plus forte attractivité résidentielle. Cependant, au regard de certains éléments, il convient de nuancer le propos, car cette ancienneté d'occupation qui traduit certes un fort ancrage résidentiel, peut également traduire les difficultés dans les parcours résidentiels.

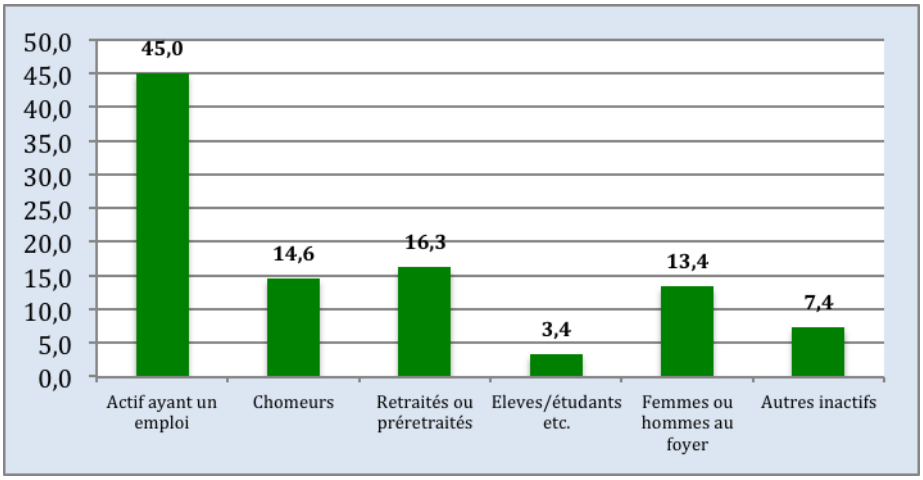


Source Camofor-Actipolis d'après INSEE RP 2011 : Ménages emménagés depuis 10 ans ou plus

- **La population étrangère**

Le taux d'étranger à Aulnay-sous-Bois est de 19,56% (16 022 personnes), contre 21,39% au niveau départemental. Il est très largement inférieur à certaines communes de Seine-Saint-Denis, où les taux peuvent atteindre les 30% (La Courneuve – Aubervilliers), de même que sur les communes limitrophes comme Bondy (21%) et Le Blanc-Mesnil (23%). Depuis 2006, on constate une légère progression du nombre d'étrangers à Aulnay-sous-Bois (+0,5%), qui reste néanmoins semblable à ce que l'on peut observer au niveau départemental.

Il s'agit de personnes entre 25 et 54 ans ayant majoritairement un profil d'actif.



Source INSEE RP 2011 : Population étrangère de 15 ans ou plus par type d'activité (en %)

2.1.5 Des ménages aux revenus moyens, mais des inégalités persistantes entre le Nord et le Sud

- **Revenu fiscal de référence 2011**

Définition

Pour observer l'évolution et la répartition des revenus, nous nous sommes basés sur le revenu par Unité de Consommation (UC). C'est le niveau d'observation préconisé.

Le revenu fiscal par unité de consommation (UC) est le revenu du ménage rapporté au nombre d'unités de consommation qui le compose. Par convention, le nombre d'unités de consommation d'un « ménage fiscal » est évalué de la manière suivante :

- Le premier adulte du ménage compte pour une unité de consommation ;
- Les autres personnes de 14 ans, ou plus, comptent chacune pour 0,5 ;
- Les enfants de moins de 14 ans comptent chacun pour 0,3.

Cette échelle d'équivalence est utilisée couramment par l'Insee et Eurostat pour étudier les revenus ainsi exprimés par « équivalent adulte ». Le revenu fiscal exprimé par UC présente en effet l'avantage de prendre en compte les diverses compositions des ménages et les économies d'échelles liées à la vie en groupe.

Dans de nombreux cas, l'étude des revenus se place dans une problématique de comparaison des niveaux de revenus entre plusieurs zones ou d'analyse des inégalités de revenus entre les ménages au sein d'une zone. L'utilisation du revenu rapporté au nombre

d'UC du ménage est alors préconisée car il devient un revenu par équivalent adulte, comparable d'un lieu à un autre et entre ménages de compositions différentes.

- **Comparaison de la structure de revenus par décile d'Aulnay-sous-Bois et de ses principaux référents**

Les déciles du revenu fiscal par unité de consommation décrivent la distribution des revenus par tranches de 10% des personnes.

Le premier décile du revenu fiscal par UC est tel que 10 % des personnes appartiennent à un ménage qui déclare un revenu par UC inférieur à cette valeur et 90 % présentent un revenu supérieur ; le dernier décile du revenu fiscal par UC est tel que 90 % des personnes appartiennent à un ménage qui déclare un revenu par UC inférieur à cette valeur et 10 % présentent un revenu supérieur.

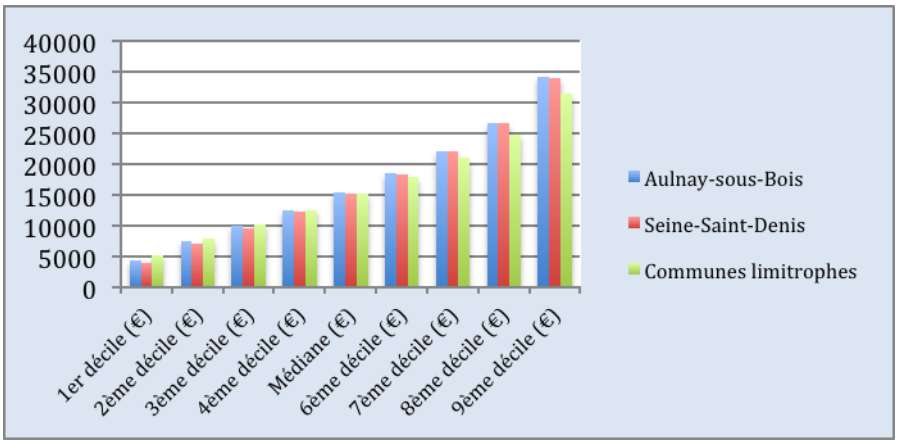
Le revenu médian par UC est de 15 388 € à Aulnay-sous-Bois. Celui-ci est comparable à celui du département de Seine-Saint-Denis (15 234 €), mais très inférieur au revenu médian par UC national (19 218 €).

Les ménages aulnaysiens se trouvent dans une situation économique légèrement plus favorable qu'en Seine-Saint-Denis et intermédiaire vis-à-vis des communes limitrophes, même si le revenu médian par UC est très inférieur à ceux des communes de Livry-Gargan et de Pavillons-sous-Bois, comme en témoigne le tableau ci-contre.

Sevran	14 045 €
Bondy	14 088 €
Le Blanc-Mesnil	14 140 €
Aulnay-sous-Bois	**15 388 €**
Villepinte	16 450 €
Les Pavillons-sous-Bois	20 354 €
Livry-Gargan	20 559 €

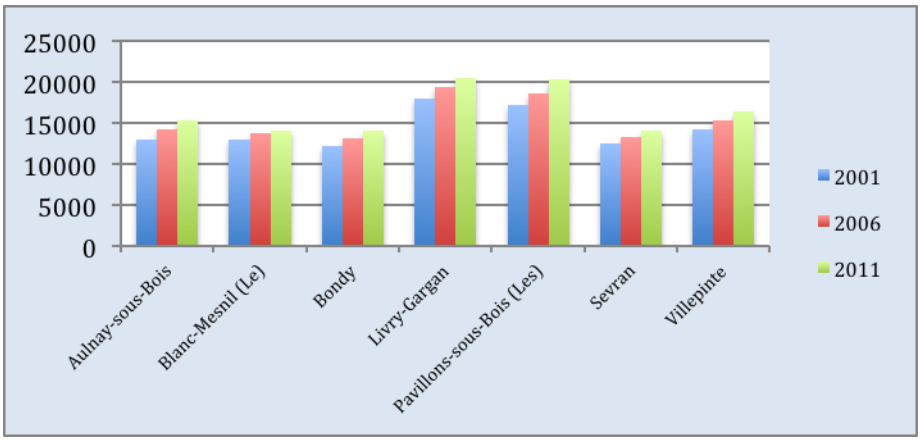
Source INSEE – DGI : Revenus médians par UC

La distribution des revenus montre que, tout comme le département, Aulnay accueille à la fois des populations à bas, voire très bas revenus (et même à plus bas revenus que ses voisines) mais aussi, des ménages à hauts, et même à plus hauts revenus que ses voisines. En effet, on constate que les écarts de revenus entre Aulnay-sous-Bois est les communes limitrophes se creusent à partir du 6ème décile, Aulnay présentant des revenus supérieurs. Toutefois, à l'opposé, le 1er décile communal est inférieur à ces mêmes communes. Par conséquent, cela témoigne de la présence de contrastes sociaux plus importants.



Source INSEE – DGI : Revenus fiscaux des ménages en 2011

Le revenu médian par UC a progressé sur la période 2001-2011, et l'on peut observer que cette augmentation a été légèrement supérieure à la plupart des communes limitrophes, excepté Livry-Gargan et Les Pavillons-sous-Bois.

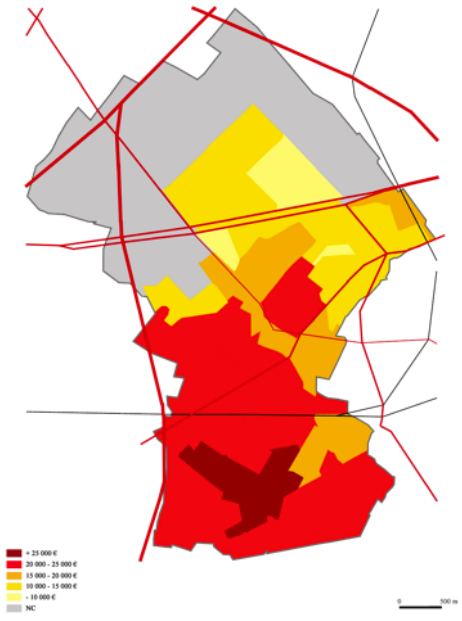


Source INSEE – DGI : Évolution du revenu médian par UC

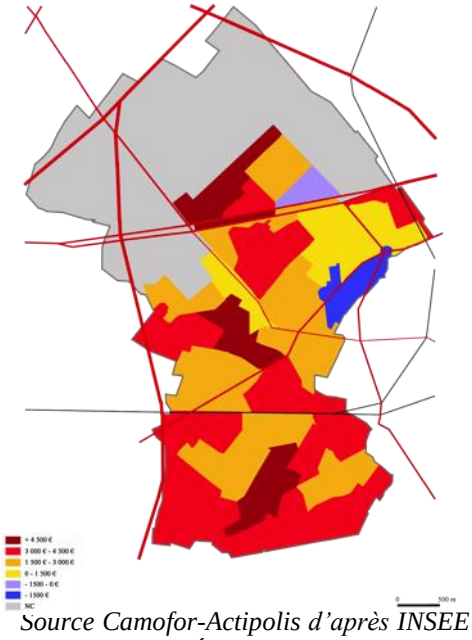
▪ De fortes disparités persistantes entre le nord et le sud de la ville

Les contrastes sociaux sont fortement marqués à l'échelle de la commune. Ainsi, alors que 10% des revenus des ménages par UC sont inférieurs à 4 342 €, à l'opposé pour 10%, ils sont supérieurs à 34 204 €.

L'analyse portée à l'échelle infra-communale révèle d'importantes disparités qui ne semblent pas se résorber dans le temps. En effet, les niveaux de revenus montrent une rupture et un écart important entre les habitants les plus aisés qui se concentrent dans le tissu pavillonnaire au sud de la ville, alors qu'à l'inverse, les ménages aux revenus les plus faibles se retrouvent dans la partie nord de la ville, là où les programmes locatifs sociaux sont les plus développés. La plupart des quartiers du nord de la ville se situent ainsi en dessous du revenu médian par UC.



Source Camofor-Actipolis d'après INSEE RP 2011 – DGI : Revenu Médian par UC



Source Camofor-Actipolis d'après INSEE RP 2011 – DGI : Évolution du revenu médian par UC entre 2001 et 2011

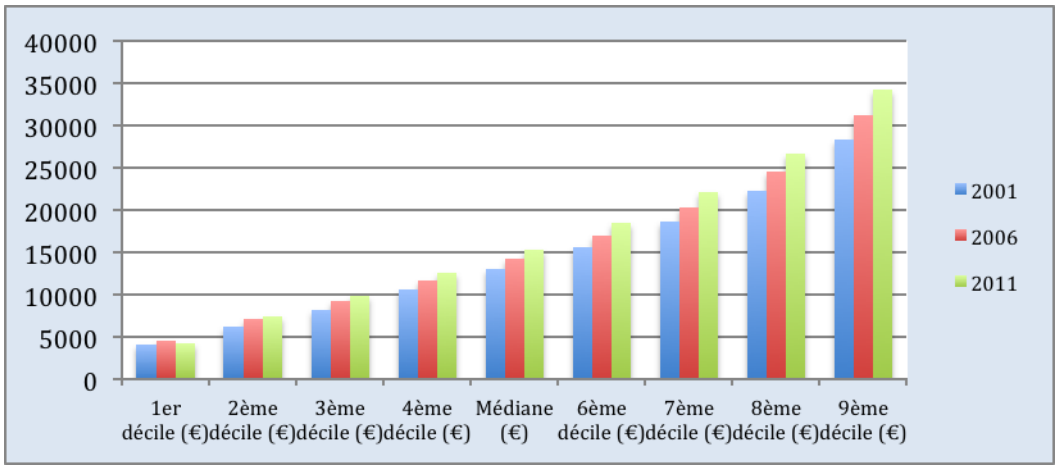
- **Un écart qui se creuse entre haut et bas revenu**

Plusieurs indicateurs montrent que les contrastes sociaux sont très marqués et qu'ils ne semblent pas se résorber dans le temps, mais que les inégalités se sont accentuées entre les ménages les plus aisés et ceux les moins aisés.

Tout d'abord, l'échelle des revenus de la commune est très distendue. En effet, le rapport entre les bas et les hauts revenus (rapport entre le 1er et le 9ème décile, dit rapport interdécile), qui illustre les écarts de revenus au sein des ménages, est élevé (7,9). Celui-ci est néanmoins inférieur à celui du département de Seine-Saint-Denis (8,6), mais supérieur à aux autres communes limitrophes hormis Bondy, et largement supérieur au taux national (3,6).

L'évolution des revenus fiscaux des ménages par UC, entre 2001 et 2011, prouve que les disparités dans les revenus qui avaient pu être observées par le passé subsistent encore et se sont même accentuées au cours de cette période (*cf* carte évolution des revenus médians par UC). En effet, la hausse des revenus a principalement été absorbée par l'ensemble des ménages situés au-dessus du revenu médian, particulièrement les fractions les plus aisées. Ce sont en premier lieu les ménages du sud de la ville qui ont connu une augmentation plus significative de leur revenu.

L'évolution du rapport interdécile sur la période 2006-2011 traduit effectivement ce phénomène puisqu'il est passé de 6,9 à 7,9.



Source INSEE – DGI : Évolution du revenu par UC selon les déciles

Depuis 2006, le revenu net déclaré moyen par les foyers fiscaux a progressé passant de 19 736 € à 21 796 € en 2011. Néanmoins, cette hausse est essentiellement due aux foyers fiscaux imposables puisque leur déclaration est passée de 29 939 € à 33 289, alors que pour les non imposables, elle est passée de 8 923 € à 9 568 €.

2.1.6 La population active

	Aulnay-sous-Bois		Seine-Saint-Denis	
	2006	2011	2006	2011
Ensemble	53 632	53 190	1 006 693	1 021 478
Actifs	**69,3 %**	**71,5 %**	**72,2 %**	**73 %**
Actif ayant un emploi	58,1 %	58,6 %	60,2 %	60,1 %
Chômeur	11,2 %	12,9 %	11,9 %	12,9 %
Inactifs	30,7 %	28,5 %	27,8 %	27 %
Élèves, étudiants, stagiaires	13,2 %	11,5 %	11,6 %	10,6 %
Retraités ou préretraités	5,5 %	5,3 %	5,2 %	5,3 %
Autres inactifs	11,9 %	11,6 %	11 %	11,1 %

Source INSEE RP 2011 : Population de 15 à 64 ans par type d'activité

- **Le taux d'activité**

Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante.

Aulnay-sous-Bois compte, en 2011, 38 030 actifs, pour un taux d'activité qui s'établit à 71,5%. Le nombre d'actifs et le taux d'activité sont en augmentation par rapport à 2006 (37166 emplois et un taux d'activité de 69,3%).

La part de la population active est inférieure au taux départemental (73%), mais également à plusieurs de ses communes limitrophes, et cela malgré un nombre d'emplois qui y est bien supérieur : Bondy 72,1% d'actifs, Pavillons-sous-Bois 76,6%, Le Blanc-Mesnil 72% et Livry-Gargan 75,2%.

Toutefois, l'évolution récente illustre un effet de rattrapage. En effet, entre 2006 et 2011 le taux d'activité a connu une augmentation de +1,2 % pour la commune, contre +0,8% pour la Seine-Saint-Denis.

Au niveau communal, le taux d'activité des hommes est très nettement supérieur à celui des femmes : 77% contre 66,1%.

L'analyse par catégorie socio-professionnelle montre que les employés et les ouvriers sont les deux catégories dont le taux d'activité est le moins élevé, respectivement 82% et 79% avec une diminution du taux d'activité par rapport à 2006 (83% et 80%). C'est également le cas chez les professions intermédiaires où la perte est encore plus sensible (-2%), passant de 90% à 88%. Quant aux cadres, le taux d'activité se maintient à hauteur des 95%.

Parmi la population active, la part des actifs ayant un emploi a légèrement progressé entre 2006 et 2011 (+0,5%) alors que le taux départemental a lui diminué (-0,1%). Cependant, cette part reste inférieure au taux départemental (60,1% contre 58,6% à Aulnay-sous-Bois).

À l'inverse, la part des inactifs a quant à elle diminué, passant de 30,7% à 28,5%. On définit conventionnellement les inactifs comme les personnes qui ne sont ni en emploi (au

sens du BIT), ni au chômage (jeunes de moins de 15 ans, étudiants, retraités, hommes ou femmes au foyer, personnes en incapacité de travailler).

Cette baisse a touché essentiellement la catégorie des élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés qui sont passés dans la catégorie des « actifs ». En effet, cela peut signifier la sortie des études et donc l'entrée dans la vie professionnelle.

▪ Le taux d'emploi

Le taux d'emploi correspond à la proportion de personnes disposant d'un emploi parmi celles en âge de travailler. Il peut être calculé sur l'ensemble de la population, mais on se limite le plus souvent à la population en âge de travailler (personnes de 15 à 64 ans), ou à une sous-catégorie de population en âge de travailler (femmes de 25 à 54 ans par exemple).

Le taux d'emploi des Aulnaysiens entre 15 et 64 ans (58,6%) est porté par les 25-54 ans (72,70%) et il est plus élevé chez les hommes (63,3%) que chez les femmes (54%). Le taux d'emploi global a légèrement diminué depuis 1999 (59,1 %).

Si l'on compare le taux d'emploi d'Aulnay-sous-Bois aux espaces de référence, il est inférieur au taux départemental et très inférieur aux taux d'emploi présentés par les communes de Livry-Gargan (66,8%) et de Pavillons-sous-Bois (68,2%), la ville se situant plutôt dans la tendance de Sevran (57,7%) et Bondy (58,6%).

	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%

Commune	Taux d'emploi
Sevran	57,70%
Bondy	58,60%
Aulnay-sous-Bois	58,60%
Seine-Saint-Denis	60,10%
Livry-Gargan	66,80%
Pavillon-sous-Bois	68,20%

Source INSEE RP 2011 : Taux d'emploi de la population de 15 à 64 ans par sexe, âge et commune en 2011.

▪ Les employés, première catégorie socio-professionnelle

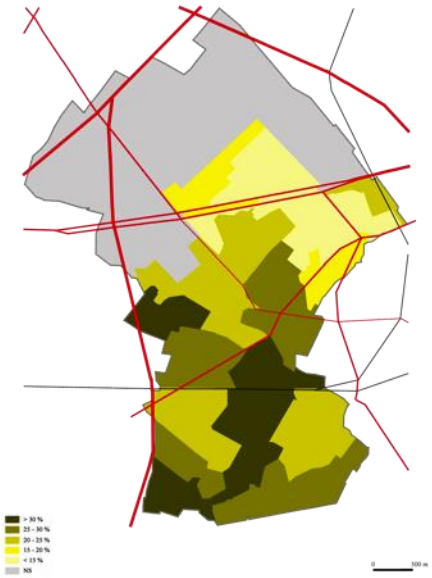
L'analyse de la population active âgée entre 15 et 64 ans selon la catégorie socio-professionnelle (CSP) permet d'avoir un aperçu du profil « socio-économique » des Aulnaysiens, mais également des principales tendances sur la période 1999-2011. Cependant, il est possible qu'au moment du recensement (INSEE RP 2011), l'impact de la fermeture du site PSA, intervenue peu de temps après, n'a pas été pris en compte

Depuis plusieurs années, la catégorie des employés est la première catégorie socio-professionnelle sur la ville (33,4% en 2011). Cette catégorie a connu une forte augmentation entre 1990 et 1999.

La catégorie socio-professionnelle des ouvriers est la deuxième catégorie la plus représentée, La part de celle-ci a fortement diminué entre 1990 et 1999, alors qu'elle occupait la première place devant les employés. Cela s'explique en partie par le chômage qui a massivement touché cette catégorie socio-professionnelle. Depuis 2006 son niveau s'est stabilisé et il s'établit en 2011 à 26,9%.

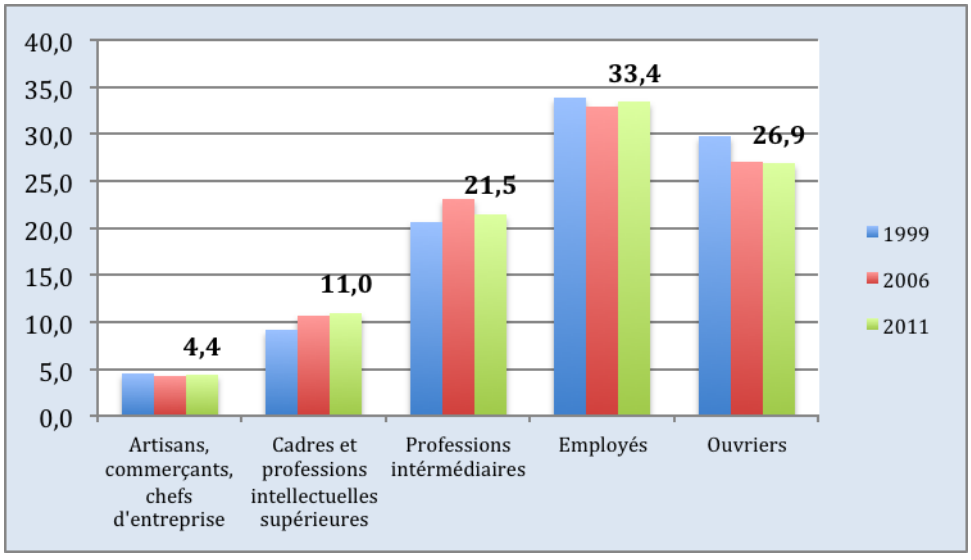
Les professions intermédiaires ont enregistré la plus forte baisse entre 2006 et 2011, puisque leur part est passée de 23,2% à 21,5%, soit une part correspondant à celle de 1999.

Quant à la catégorie des cadres et professions intellectuelles supérieures, elle connaît une progression depuis 1999, passant de 9,2% à 11%, alors que la plupart des catégories socio-professionnelles ont connu une baisse entre 1999 et 2011.



Source Camofor-Actipolis d'après INSEE RP 2011 : Part des cadres parmi les actifs selon les quartiers

Pour terminer, la part de la catégorie des artisans, commerçants et chefs d'entreprise est relativement stable depuis 1999.



Source INSEE RP 2011 : Répartition de la population active par Catégorie Socio-Professionnelle (CSP) en %

▪ Chômage (au sens du recensement)

En 2011, date du dernier recensement de la population, le taux de chômage des 15-64 ans s'établit à 18,1%.

Le taux de chômage aulnaysien se situe au-dessus du niveau départemental (17,7%) et a connu une augmentation plus importante (+1,9% contre +1,1%) entre 2006 et 2011. Cela correspond à une hausse de 857 personnes.

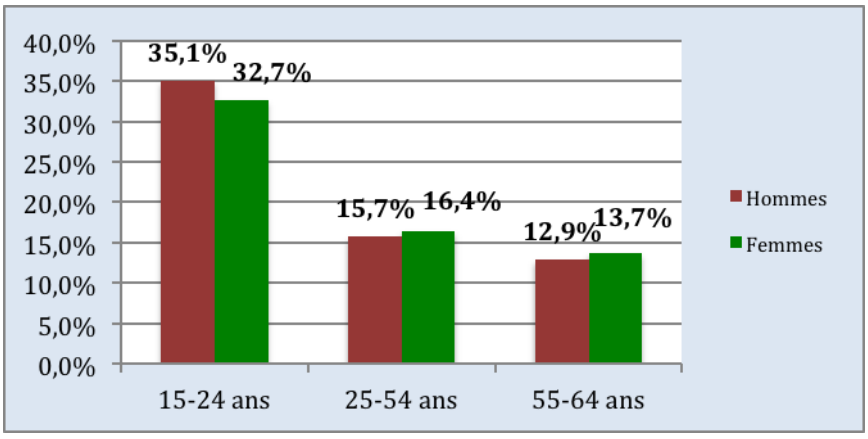
Les femmes âgées de 15 à 64 ans sont plus touchées par le chômage que les hommes, avec un taux de 18,3% contre 17,8% pour les hommes. De plus, qu'il s'agisse des hommes ou des femmes, le taux de chômage a augmenté. Toutefois, la progression a été moins sensible chez les femmes que chez les hommes (+1,2% contre +2,4%).

	2006	2011
Nombre de chômeurs	6 012	6 869
Taux de chômage en %	16,20 %	18,10 %
Taux de chômage des hommes en %	15,40 %	17,80 %
Taux de chômage des femmes en %	17,10 %	18,30 %
Part des femmes parmi les chômeurs en %	49,60 %	47,60 %

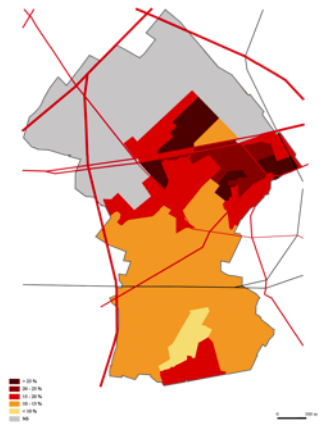
Source INSEE RP 2011 : Chômage des 15-64 ans au sens du recensement

Le taux de chômage communal moyen reste important et cache certaines disparités.

Les 15-24 ans sont les plus touchés par le chômage avec un taux qui avoisine les 35%, alors qu'il n'est que de 15% chez les 25-54 ans et inférieur à 14% pour les 55-64 ans. Le chômage touche ainsi fortement les jeunes. Des problèmes de qualification et de formation peuvent être les raisons d'un taux plus élevé en comparaison avec les 25-64 ans.



Source INSEE RP 2011 : Taux de chômage au sens du recensement



Taux de chômage des 15-64 ans

Le taux de chômage touche plus particulièrement les habitants du nord de la ville, pourtant proches des zones d'activités, comme en atteste la carte ci-dessous, avec des secteurs qui dépassent les 25%. Dans certains quartiers, le chômage apparaît donc très préoccupant.

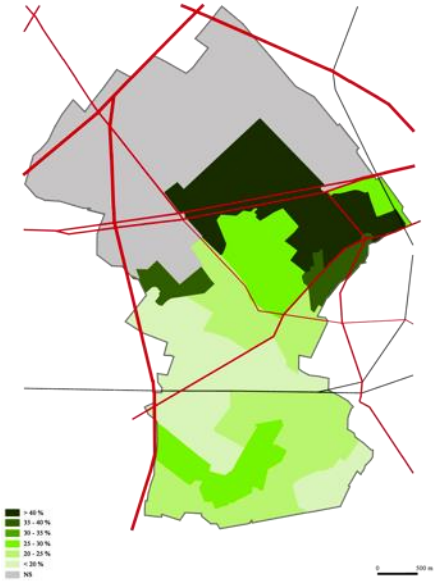
Ainsi, malgré un bassin d'emploi riche, le chômage est important. Néanmoins, l'arrivée du Grand Paris Express va permettre d'ouvrir aux Aulnaysiens de nouvelles zones d'emploi et de formation (Marne-la-Vallée, Saint-Denis, La Défense).

▪ Diplôme

La part des titulaires du baccalauréat et celle des diplômés de l'enseignement supérieur ont augmenté entre 2006 et 2011. Néanmoins, dans le même temps, la part des non diplômés a également connu une augmentation, avec un taux qui est passé de 30,17% à 32,10%. Ceci traduit une nouvelle fois une accentuation des disparités socio-économiques entre les Aulnaysiens.

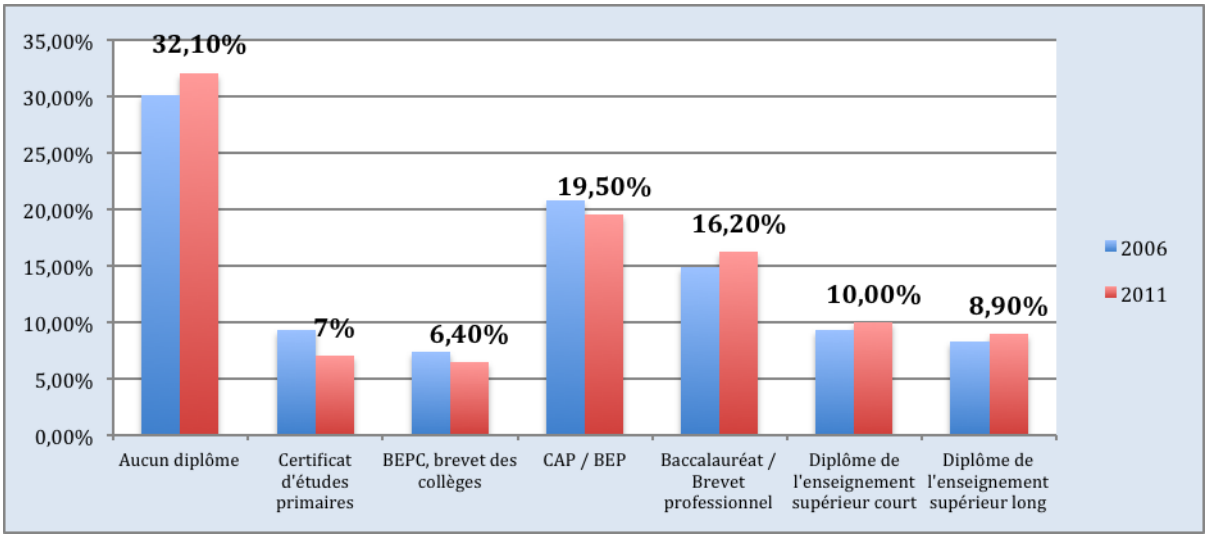
Ce sont les plus de 40 ans qui représentent la plus grande part de la population de 15 ans ou plus sans diplôme, et parmi celle-ci, une part représentative de personnes âgées.

Cependant, Aulnay-sous-Bois voit également la part des jeunes non diplômés augmenter. Cela peut interroger sur la capacité de ces jeunes à intégrer le marché du travail.



Source Camofor-Actipolis d'après INSEE RP 2011 : Part des non diplômés parmi les 15 ans et plus

La part des diplômés d'un CAP ou BEP est de 19,50%. Il s'agit du diplôme le plus détenu par les Aulnaysiens de 15 ans ou plus.



Source INSEE RP 2011 : Population non scolarisée de 15 ans ou plus

▪ Les aides sociales

La Caisse d'Allocations Familiales (CAF) verse des aides aux ménages en fonction de leurs revenus et de leurs situations : absence de revenus, handicap, parent élevant seul leur enfant, etc. L'étude de la population allocataire renseigne donc sur le volume de personnes concernées.

Le nombre d'allocataires est de 15 622 au 31 décembre 2013. La CAF estime que 57,8% des Aulnaysiens bénéficient de ces prestations. Cette proportion est semblable à celles observées en 2002, 2003 et 2004 par exemple.

Chapitre 2 : L'habitat

- **Sources**

Ce chapitre a été élaboré à partir des données INSEE RP 2011, SITADEL 2013, FILOCOM 2011, qui sont parmi les plus récentes en matière d'habitat et de logement, ainsi que de la BASE BIEN des notaires (2014), afin d'appréhender les caractéristiques du marché immobilier aulnaysien.

De plus, cette partie a également pu être réalisée à partir du diagnostic du Programme Local de l'Habitat (PLH) d'Aulnay-sous-Bois, réalisé en 2012.

Pour rappel, le PLH 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. Outre les besoins en logement, le PLH doit répondre aux besoins en hébergement et favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain. Il doit être doté d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire afin de pouvoir suivre les effets des politiques mises en œuvre. Il comprend 3 grandes parties : un diagnostic, l'énoncé des objectifs/enjeux et un programme d'actions.

Ainsi, un certain nombre d'illustrations, d'indicateurs et d'analyses présents peuvent être issus de ces différentes sources.

Comme pour le chapitre démographie, les valeurs et dynamiques propres à Aulnay-sous-Bois ont été comparées avec les communes limitrophes et d'autres espaces de référence tels le département de Seine-Saint-Denis et la région Île-de-France.

2.2.1 Le parc de logements

À la date du dernier recensement de la population (*INSEE RP 2011*), Aulnay-sous-Bois comptait 29 505 logements, dont 95,5% de résidences principales, 1% de résidences secondaires et logements occasionnels et un taux de logements vacants faible, de 3,5%.

Si l'on compare les taux observés à Aulnay-sous-Bois et ceux présentés par le département de Seine-Saint-Denis et la région Île-de-France, Aulnay-sous-Bois possède un taux de résidences principales plus élevé, et un taux de logements vacants beaucoup plus faible (3,5% à Aulnay-sous-Bois contre 5,3% en Seine-Saint-Denis et 6% en Île-de-France). Par ailleurs, alors que ce taux augmentait au niveau départemental et régional, il diminuait à Aulnay-sous-Bois pour atteindre une valeur plancher.

	Aulnay-sous-Bois		Département Seine-Saint-Denis		Région Île-de-France	
	2006	2011	2006	2011	2006	2011
Résidences principales	95,50%	**95,50%**	94,20%	**93,90%**	91,60%	**91,00%**
Résidences secondaires	0,50%	**1,00%**	0,70%	**0,80%**	2,70%	**3,00%**
Logements vacants	4,00%	**3,50%**	5,10%	**5,30%**	5,70%	**6,00%**

Source INSEE RP 2011 : Composition du parc de logement

Ces dernières années, les logements vacants ont permis de compenser le faible rythme de construction et ainsi maintenir le niveau de population d'Aulnay-sous-Bois. Or, désormais, ce faible taux de vacance, qui traduit une pression sur le marché immobilier, ne permet plus d'absorber la demande importante et donc de compenser le niveau de construction.

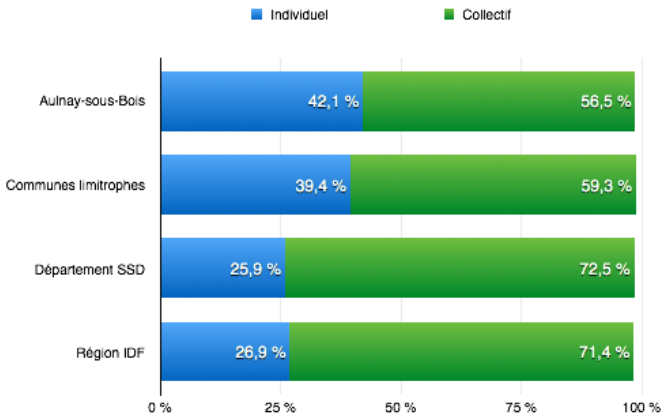
Les logements concernés par la vacance sont majoritairement des appartements (59%) et des logements anciens, construits avant 1946.

Le sud de la ville et les abords de la voie ferrée au nord sont les secteurs les plus touchés par la vacance.

- **Un parc pavillonnaire important**

La répartition entre habitat pavillonnaire et appartement est équilibrée : 12 424 maisons (42,1%) et 16 678 appartements (56,5%).

Aulnay-sous-Bois, en comparaison de la moyenne départementale compte une plus forte proportion de logements individuels (25,9% de maison et 72,5% d'appartement en Seine-Saint-Denis).



Source INSEE RP 2011 : Type de logement

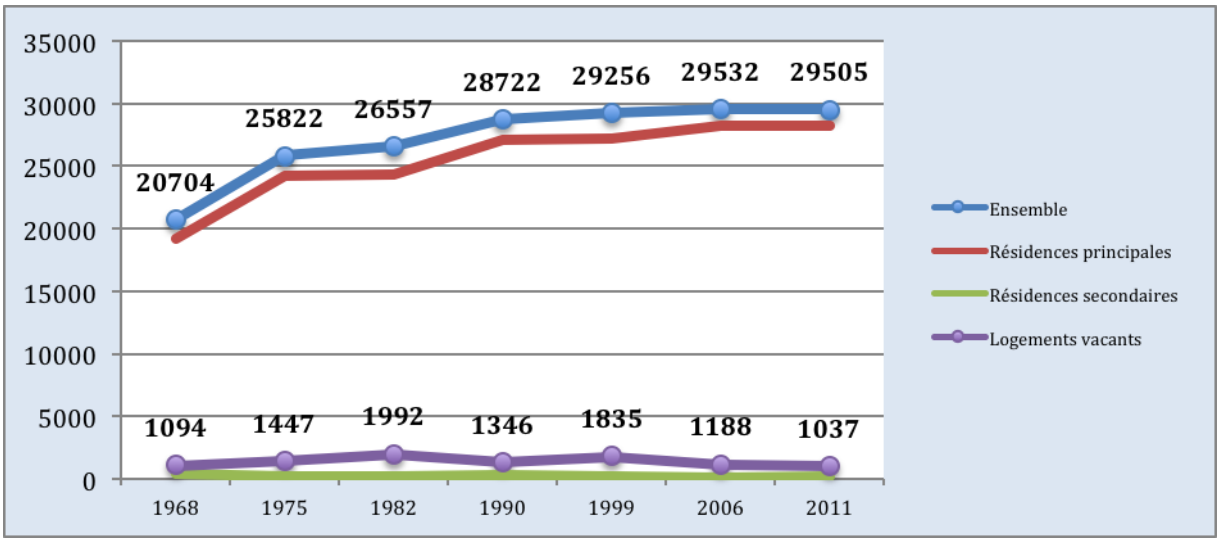
Le taux est également supérieur à de nombreuses communes limitrophes (Sevran, 35,6% d'habitat individuel, Bondy, 30,6%), qui se rapprochent du taux départemental et régional, avec un tissu urbain plus dense.

L'histoire et l'évolution urbaine d'Aulnay-sous-Bois sont à l'origine du développement du tissu pavillonnaire, la ville s'étant construite par lotissements successifs.

La part de l'habitat individuel traduit une occupation spatiale importante. L'habitat pavillonnaire occupe en effet 37% de la superficie communale contre 6,5% pour l'habitat collectif. La densité de population est donc plus faible dans les zones pavillonnaires : entre 40 et 80 hab./ha, contre plus de 160 hab./ha dans les quartiers d'habitat collectif.

▪ Un parc immobilier en stagnation…

Le graphique ci-dessous présente l'évolution du nombre de logements depuis 1968.



Source INSEE RP 2011 : L'évolution du nombre de logements depuis 1968

Entre 1968 et 1975, le parc de logement a considérablement augmenté (+5118 logements). Cette période correspond à la construction des grands ensembles dans le nord de la ville. C'est entre ces deux années que la croissance démographique a été la plus dynamique (+3,5%/an).

De 1975 à 1982, le nombre de logements a faiblement augmenté (+735), et l'évolution démographique était à la baisse.

De 1982 à 1990, le nombre de logements a de nouveau connu une augmentation significative (+2165), tandis que la population passait de 75 996 habitants à 82 314.

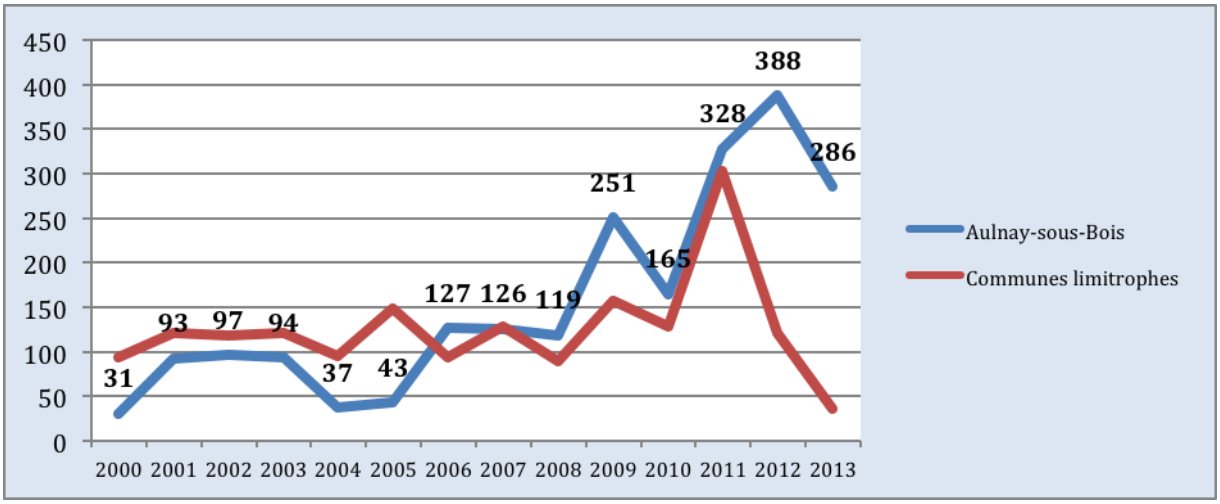
Depuis 1990 le nombre de logements a très faiblement augmenté : + 534 logements entre 1990 et 1999. La dynamique est encore plus marquante sur la période 1999-2011, avec seulement 249 logements supplémentaires, alors que le nombre d'habitants et le nombre de ménages ont connu une augmentation au cours de cette même période (+1859 habitants et + 1023 ménages).

Sur la période 2006-2011, le nombre de logements a très légèrement diminué puisqu'il est passé de 29 532 à 29 505, soit un recul de 27 logements. Cette évolution peut être expliquée par le Programme de Rénovation Urbaine (PRU) mis en œuvre sur les quartiers nord et qui comprend un programme important de démolition.

▪ … malgré une reprise des constructions ces dernières années

Jusque très récemment, Aulnay-sous-Bois était marquée par un volume de constructions annuel très faible avec une moyenne de 66 logements par an entre 2000 et 2005 et de 124 logements par an entre 2006 et 2008.

Depuis 2009, on peut observer un retournement de la situation avec une reprise plus vigoureuse des constructions portée par le collectif, avec une moyenne de 284 logements par an entre 2009 et 2013. Néanmoins, plusieurs des constructions qui ont eu lieu sur cette période l'ont été dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain (PRU) des quartiers nord.



Source SITADEL : Rythme de construction

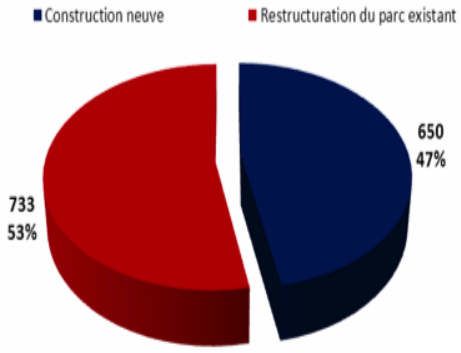
- **Une offre nouvelle qui a contourné les insuffisances de la construction**

La dynamique de construction depuis 2000 n'a pas permis d'augmenter l'offre de logements de manière significative et ainsi répondre à l'ensemble des demandes, d'autant plus qu'au cours des 5 dernières années, de nombreuses démolitions ont eu lieu dans le cadre du PRU. La population s'est ainsi difficilement maintenue.

En effet, faisant face à ce déficit d'offres nouvelles et à une demande importante, le parc a évolué en puisant dans ses propres ressources pour contourner les insuffisances de la construction neuve, à travers les logements vacants et la restructuration du parc.

Entre 1999 et 2011, le faible taux de construction a engendré une remise sur le marché de logements vacants, qui ont absorbé la demande. Ainsi leur nombre s'est considérablement réduit, passant de 1835 logements vacants à 1037 (-798). Or, avec un taux de vacance de 3,5%, le potentiel mobilisable est limité, laissant peu de marge de manœuvre pour puiser dans le parc existant pour abonder l'offre neuve.

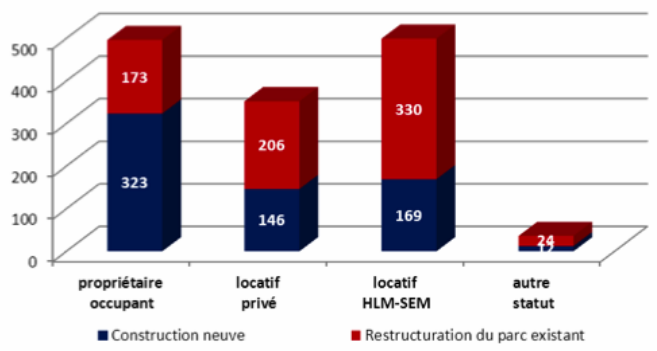
Parallèlement à la diminution de la vacance, la restructuration du parc a joué un rôle important dans la création de logements à Aulnay, compensant le déficit de construction ayant existé jusqu'à très récemment : subdivision de pavillons ou d'appartements, transformation d'annexes en logements indépendants (garage par exemple). Ainsi, sur les 1 383 résidences principales construites entre 2001 et 2011, un peu plus de la moitié résulte de la restructuration du parc (53%).



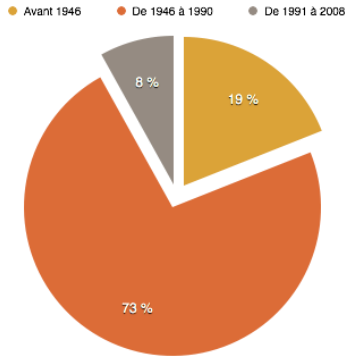
Source FILOCOM 2011 : Résidences principales créées entre 2001 et 2011

En Seine-Saint-Denis, la part de la restructuration dans l'accroissement de l'offre est de 24% soit moitié moins qu'à Aulnay-sous-Bois. Dans une ville de taille comparable telle que Vitry-sur-Seine (Val-de-Marne), celle-ci s'élève à 32,2%.

Ce phénomène est particulièrement prégnant dans le parc locatif privé où 59% des résidences principales créées l'ont été par restructuration du parc. Dans une moindre mesure, un tiers des résidences principales créées dans le parc des propriétaires occupants résulte de restructurations. Il s'agit de phénomènes observés notamment dans le tissu pavillonnaire, où des pavillons sont subdivisés et vendus en logements indépendants, où bien lorsque des annexes pavillonnaires sont transformées en logements indépendants et mis en location.



Source FILOCOM 2011 : Résidences principales créées par mode d'occupation entre 2001 et 2011



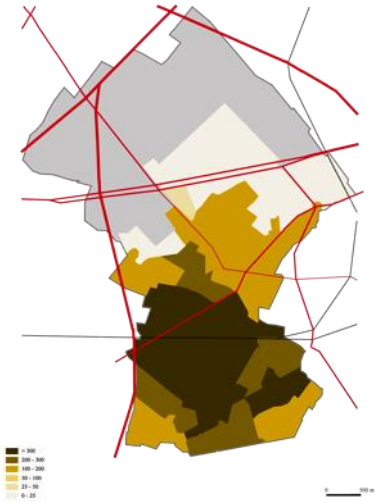
Source INSEE RP 2011 : Résidences principales selon la période d'achèvement

▪ Un parc ancien encore présent

Le parc de logements d'Aulnay-sous-Bois s'est principalement constitué entre 1946 et 1990. Néanmoins, 19% des logements ont été construits avant 1946. Il s'agit du parc le plus ancien de la commune.

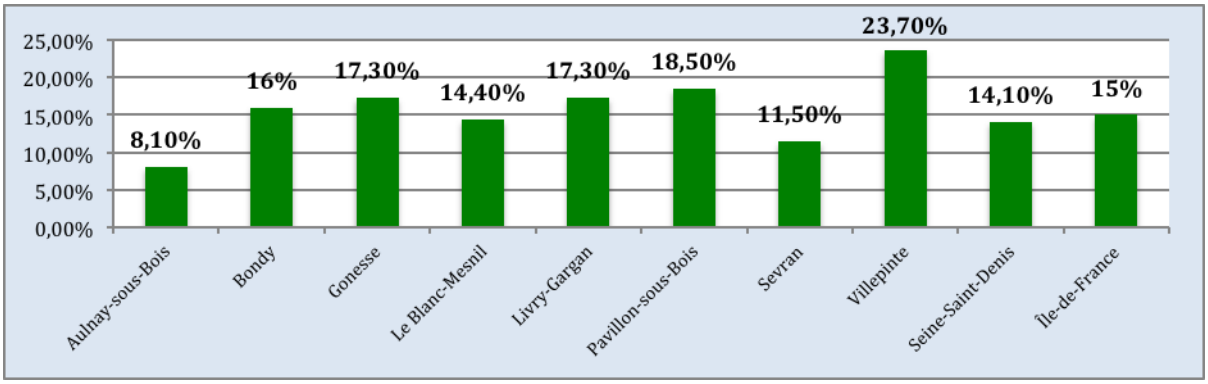
Les logements construits avant 1946 l'ont été entre les deux guerres et essentiellement sous forme de maisons individuelles (69% des logements construits avant 1946). Sur l'ensemble des maisons individuelles, 30%, datent d'avant 1946.

Seulement 8% des logements ont été construits après 1991, ce qui traduit un faible renouvellement du parc ces dernières années.



Source INSEE RP 2011 : Résidences principales construites avant 1946

En comparaison avec les communes limitrophes, la Seine-Saint-Denis et la région Île-de-France, Aulnay-sous-Bois possède un parc relativement ancien. La commune affiche une proportion plus importante de logements construits avant 1946 et plus faible pour les logements construits entre 1991 et 2008 comme le montre le graphique ci-dessous.

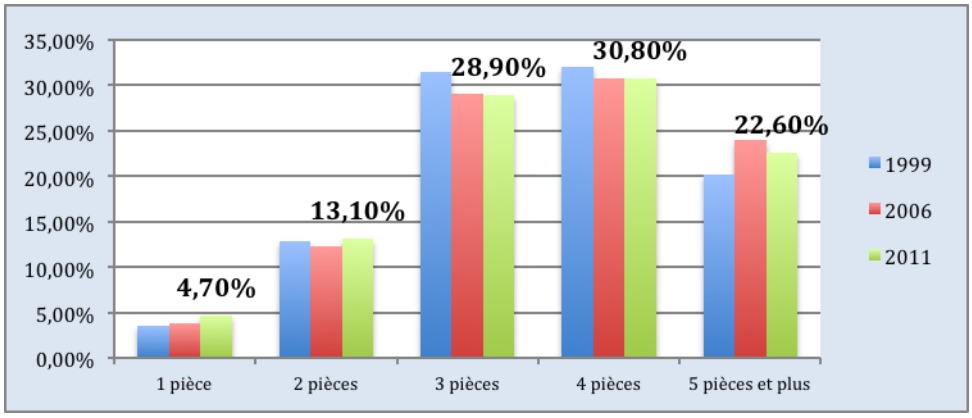


Source INSEE : Résidences principales construites entre 1991 et 2008

▪ Une inadéquation entre l'offre de logements et la demande

En 2006, Aulnay-sous-Bois présentait une plus grande proportion de grands logements que les autres territoires référents, mais aussi un déficit en petits logements. En 2011, date du dernier recensement, cette tendance est toujours d'actualité même si la part des petits logements (t1/t2) a progressé (+1,7%), contrairement aux t5 (-1,4%) et alors que la part des t3/t4 s'est stabilisée.

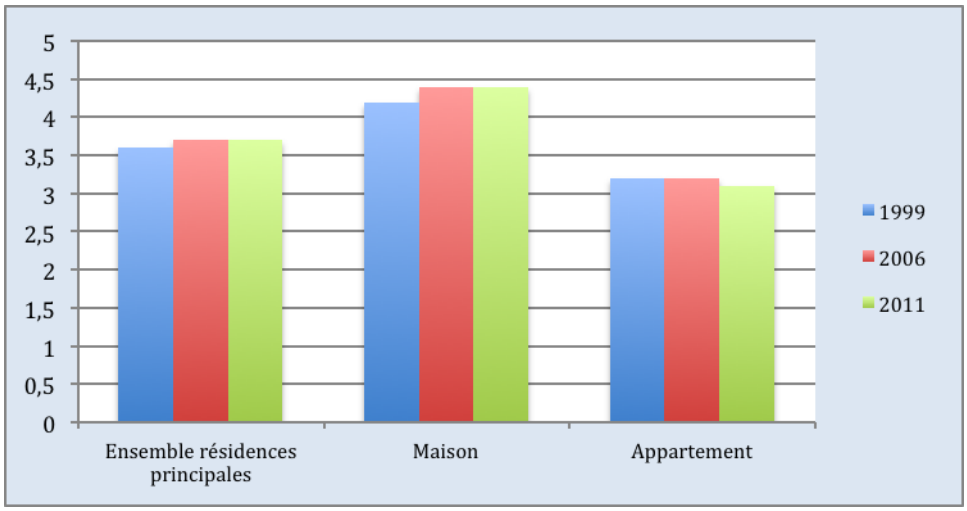
82,3 % du parc de logements aulnaysien se compose de 3 pièces et plus, alors qu'ils ne représentent que 69,7% du parc de logements de la Seine-Saint-Denis.



Source INSEE RP 2011 : Répartition par typologie de logement

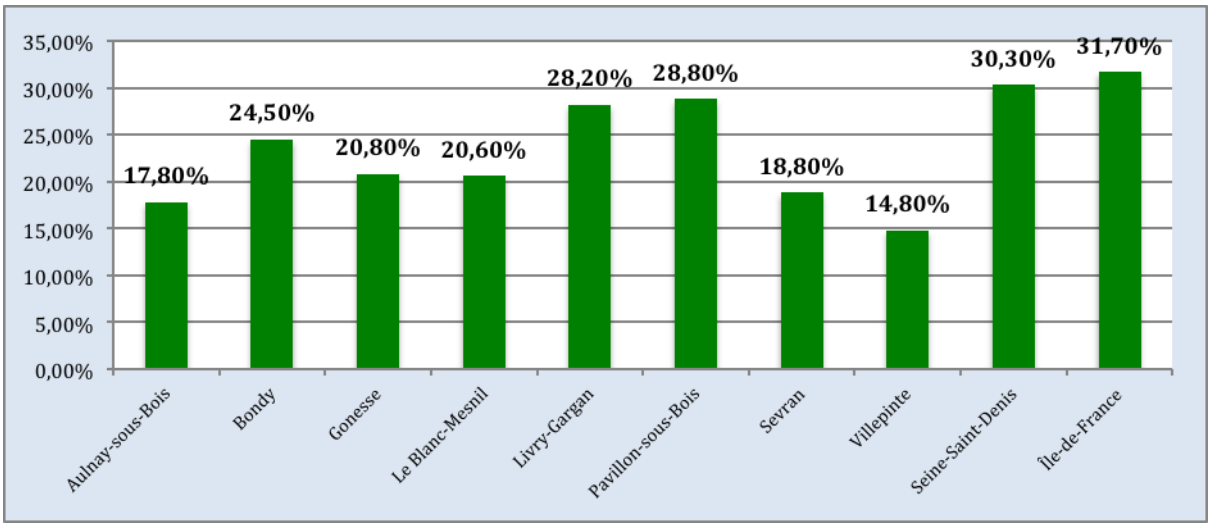
La forte proportion de grands logements à Aulnay-sous-Bois s'explique en partie par la présence d'un tissu pavillonnaire très développé. Toutefois, les appartements du nord de la ville construits pendant les Trente Glorieuses sont également composés de grands logements.

La taille moyenne des logements est ainsi assez élevée (3,7 pièces) et a même très légèrement augmenté entre 1999 et 2011. Cette augmentation est à mettre à l'actif des maisons, dont la taille moyenne est passée de 4,2 pièces à 4,4 du fait des nombreuses extensions.



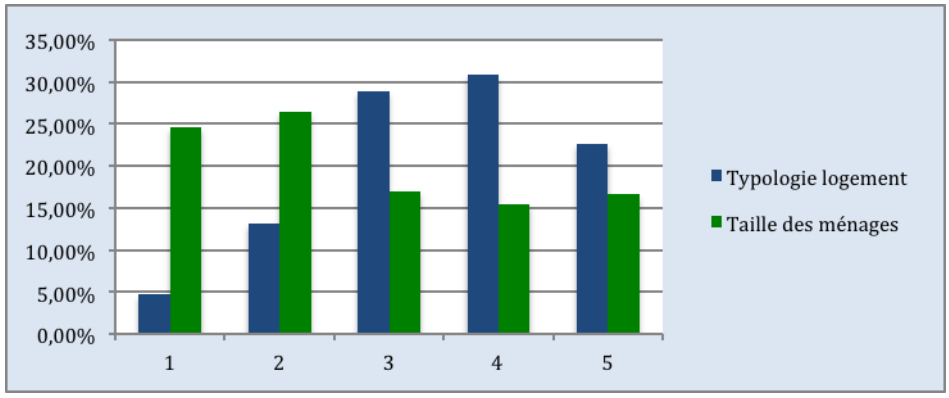
Source INSEE RP 2011 : Taille moyenne des logements

La part des petits logements est donc très faible. Aulnay-sous-Bois compte seulement 17,8 % de t1/t2 alors que ce taux s'établit à 30,3% à l'échelle départementale et à 31,7% à l'échelle régionale. De plus, la ville présente également un niveau de petits logements inférieur à la plupart des villes limitrophes.



Source INSEE RP 2011 : Part des petits logements

Cette typologie de logement, au regard de la taille des ménages, atteste d'un réel déséquilibre, d'une inadéquation entre l'offre et la demande, comme en atteste le graphique ci-dessous. Les petits logements représentent en effet 17,8% de l'offre, alors que les petits ménages, de 1 à 2 personnes, représentent 51% des ménages.

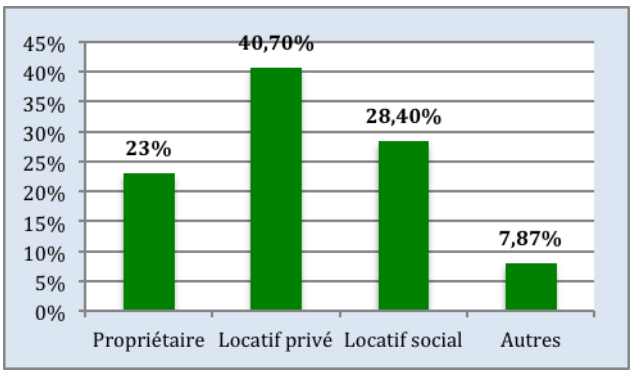


Source INSEE RP 2011 : Typologie de logement au regard de la taille des ménages

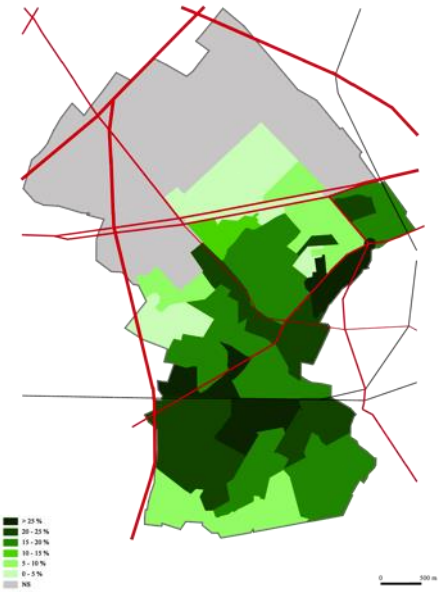
Les logements de 1 à 2 pièces sont majoritairement occupés par des jeunes (25-39 ans), alors que pour les 4 pièces et plus, compte tenu des besoins différents et des prix, par des personnes plus âgées (40-54 ans).

Les jeunes, à la recherche de petits logements, sont donc confrontés à une offre très limitée, les bloquant dans leur parcours résidentiel, notamment au moment de décohabiter.

Les petits logements sont présents en plus grande proportion au sein du parc locatif privé (41%) et majoritairement situés en centre ville.



Source INSEE RP 2011 : Part des petits logements (1 et 2 pièces) par statut d'occupation



Source Camofor-Actipolis d'après INSEE RP 2011 : Part des petits logements (1 et 2 pièces)

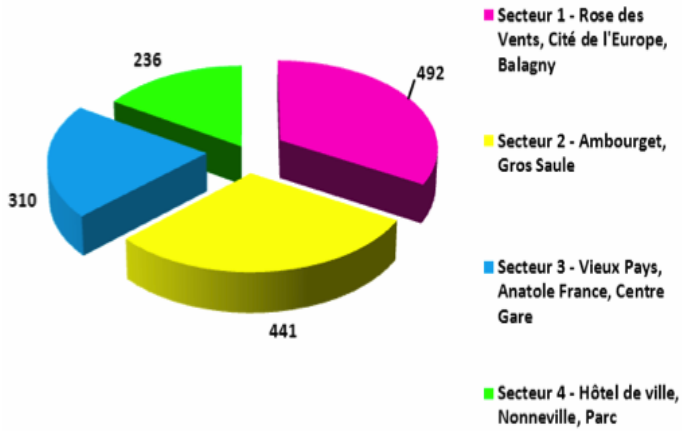
Même si la tendance des dernières années démontre une augmentation de l'offre en petits logements, celle-ci est insuffisante pour répondre à la demande, d'autant plus que le phénomène de desserrement des ménages implique d'importants besoins en petits logements.

L'inadéquation entre l'offre de logement et la taille des ménages peut traduire des situations de sur-occupation des logements plus ou moins lourde, mais également des situations de sous-occupation.

Selon l'INSEE, un logement est sur-occupé si le nombre de personnes qui l'habitent est supérieur ou égal au nombre de pièces (+2). À l'inverse, si ce nombre est inférieur au nombre de pièces (-2), le logement est sous-occupé.

La sur-occupation « lourde » est une des conditions mentionnées pour fixer les situations « d'indécence » dans la définition réglementaire. Le critère de sur-occupation lourde est établi sur la base d'une surface minimale selon le nombre de personnes (16 m^2 pour 2 personnes, 34 m^2 pour 4).

Les phénomènes de sur-occupation lourde ont progressé sur l'ensemble de la commune (+37% entre 2005 et 2011) et plus particulièrement dans le parc social (+115%), qui présente la moitié des situations de sur-occupation.



Source PLH (FILOCOM 2011) : Situation de sur-occupation lourde

Si l'on applique la définition de l'INSEE au parc de logements aulnaysien, on peut recenser 32% de logements sous-occupés. Les deux tiers concernent les maisons. La sur-occupation, qui s'établit à 7% concerne, à 80%, les appartements.

Ces situations résultent de l'inadéquation entre la typologie du parc et la taille des ménages.

Type de logement : Ensemble

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou plus	Ensemble
1 pièce	973	240	78	22	3	1	1 318
2 pièces	1 937	1 010	438	186	94	33	3 698
3 pièces	2 083	2 609	1 609	1 063	556	211	8 131
4 pièces	1 300	2 008	1 631	1 706	1 213	804	8 662
5 pièces	439	1 001	685	872	585	557	4 139
6 pièces ou plus	190	575	363	482	298	311	2 219
Ensemble	6 922	7 443	4 805	4 331	2 748	1 918	28 166

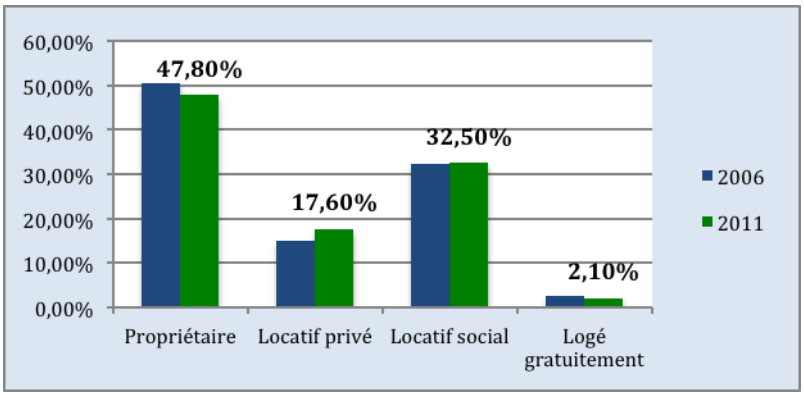
Source INSEE RP 2011 : Répartition des résidences principales par nombre de pièces et taille du ménage en 2011 à Aulnay-sous-Bois (En vert les logements sous-occupés et en orange les logements sur-occupés)

▪ Un parc où dominent les propriétaires

Les propriétaires de leur logement représentent 47,8% des ménages aulnaysiens en 2011, alors que 17,6% des ménages sont logés dans le parc locatif privé et 32,5% dans le parc locatif social (28 332 personnes).

Entre 2006 et 2011, la part des propriétaires occupants a diminué puisqu'elle était de 50,5% en 2006. Cette part est néanmoins très largement supérieure au taux départemental (40,6% de propriétaires). Cela s'explique en partie par le tissu pavillonnaire qui tient une place importante.

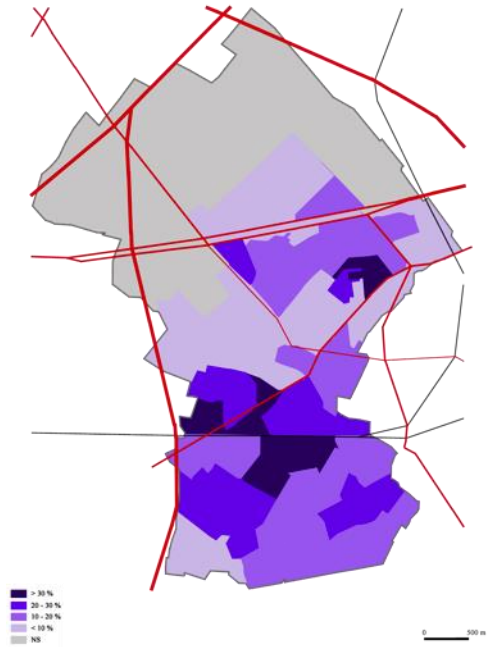
Cette diminution s'est faite au profit des ménages habitant au sein du parc locatif privé qui a fortement augmenté (+2,7%) passant de 14,9% à 17,6%. Le nombre de ménages logés dans le parc locatif privé reste faible en comparaison du taux départemental (24,7%).



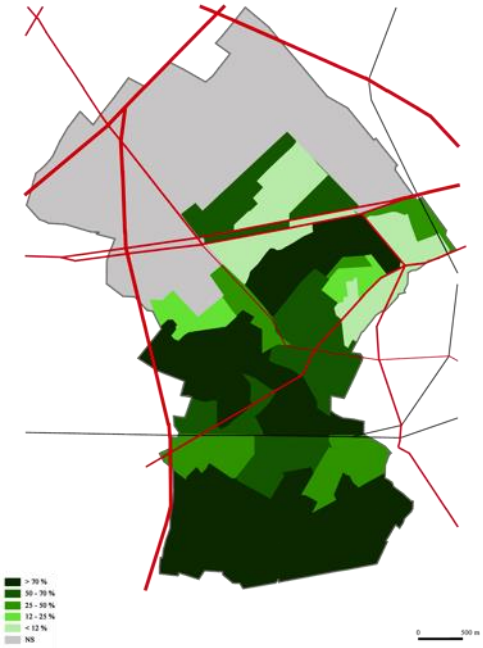
Source INSEE RP 2011 : Résidences principales selon le statut d'occupation

En matière de répartition géographique, on retrouve le schéma observé précédemment dans la répartition des revenus.

Les propriétaires sont concentrés dans les quartiers pavillonnaires du sud de la ville. Quant aux logements sociaux, ces derniers sont concentrés au nord. Certains quartiers (découpage IRIS), sont composés à plus de 90% de logements HLM, alors qu'au sud des voies ferrées, la part du logement social est faible, voire inexistante. Quant aux locataires du parc privé, ils sont concentrés essentiellement aux abords de la gare RER, en centre ville.



Source Camofor-Actipolis d'après INSEE RP 2011 : Part du locatif privé



Source Camofor-Actipolis d'après INSEE RP 2011 : Part des propriétaires occupants

▪ Un parc de logements qui ne favorise pas la mobilité résidentielle

Une étude de l'IAU-IDF sur la mobilité résidentielle des ménages en Île-de-France a mis en évidence le fait que :

- Plus la taille du logement était petite, plus la mobilité était forte ;
- Les ménages propriétaires étaient moins mobiles que les locataires, en particulier dans les maisons individuelles ;
- Les locataires du parc social sont moins mobiles que les locataires du parc privé.

Or, Aulnay-sous-Bois présente :

- Un important parc social (32,5%) ;
- Une forte proportion de ménages propriétaires (47,8%) et de pavillonnaire (42,1%) et à l'inverse, un segment locatif privé peu présent (17,6%) ;
- Une offre réduite en petits logements (t1-t2), seulement 17,8% du parc alors que les petits ménages constituent près de la moitié des ménages aulnaysiens.

Les caractéristiques du parc de logements aulnaysien ne permettent donc pas de favoriser la mobilité résidentielle, et offre peu de perspectives aux jeunes décohabitants qui, faute d'offre en petits logements, en locatif privé et en accession maîtrisée, se retrouvent dans l'obligation de quitter le territoire, ou, dans le cas contraire alimentent les situations de sur-occupation.

Cependant, la dynamique en cours offre de meilleures perspectives avec la diversification de l'offre qui s'engage. En effet, entre 2008 et 2011, 37% des constructions neuves ont concerné de petites typologies de logements (t1 et t2) et 30% des t3. Cela résulte essentiellement de la construction neuve en collectif (43% des logements produits sont des t1-t2 et 36% des t3).

▪ Un parc privé porteur de risques

L'étude Filocom, réalisée en 2007, par le cabinet Guy Taiëb constatait que le parc social était loin d'être le seul à accueillir une population fragilisée, ce que les données Filocom 2011 viennent confirmer.

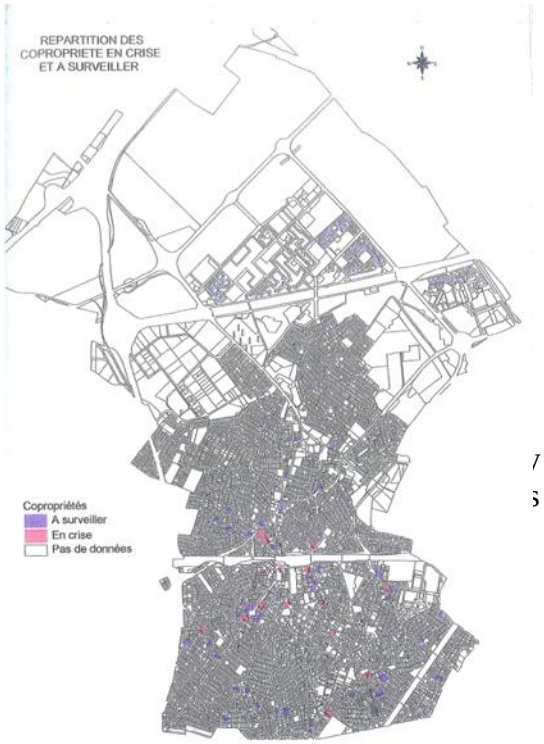
Le parc locatif privé aulnaysien accueille presque autant de ménages fragiles que le parc social. En effet, 55,4% des ménages du parc locatif privé ont de bas revenus (en dessous de 60% des plafonds HLM-PLUS) contre 64% dans le locatif social. Le nombre de ménages à très bas revenus (en dessous de 30% des plafonds HLM-PLUS) est quant à lui quasi identique (27,4% contre 29%).

Ressources des ménages selon les plafonds HLM-PLUS 2011	plafond HLM : <30% Très bas revenus	plafond HLM : entre 30 et 60% Bas revenus	plafond HLM : entre 60 et 100%	plafond HLM : plus de 100%	*Total*
Location privée	27,4%	28,0%	26,7%	17,9%	*100%*
Propriété occupante	7%	17%	32%	45%	*100%*
Locatif social	29%	35%	27%	9%	*100%*
Ensemble de statuts	18%	25%	29%	28%	*100%*

Source Filocom 2011

Le parc de propriétaires occupants présente également une part significative de ménages à bas revenus (entre 30% et 60% des plafonds HLM-PLUS) puisque 17% des ménages concernés. Il compte également une part non négligeable de ménages à très bas revenus (7%).

De plus, le parc privé connaît un report de ménages qui ne peuvent pas accéder au logement social. Une partie du parc locatif privé assure donc un rôle social de fait en accueillant des populations fragiles dans une plus grande proportion que les territoires référents. Il peut avoir concurrence sur le marché du locatif privé jeunes et les ménages à la recherche d'un logement qui se reportent sur le locatif privé.



Source ville d'Aulnay-sous-Bois : État des copropriétés

La fragilisation du parc privé ne prend pas la même forme sur l'ensemble de la commune.

- Dans les quartiers Ambourget/Gros Saule :

Secteurs de la ville où les prix de l'immobilier sont les plus bas, ils accueillent des populations fragiles.

La fragilisation s'exprime principalement à travers les phénomènes de dégradation des copropriétés : Savigny Pair et La Morée, qui ont toutes deux fait l'objet d'un plan de sauvegarde.

- Dans le quartier du centre-gare :

La fragilisation est surtout liée à l'ancienneté du parc et à la concentration du parc locatif privé, où la fragilité est la plus grande. Le parc locatif privé accueille en effet de nombreux ménages à bas, voire très bas revenus. Cette fragilisation s'exprime d'ailleurs par des difficultés dans le paiement des loyers.

- Dans le sud pavillonnaire :

Le parc de logements individuels à Aulnay-Sous-Bois connaît certaines difficultés avec des problèmes qui se généralisent. En effet, face à une demande importante de logements, se développent des phénomènes incontrôlés de divisions de pavillons avec la présence de quelques marchands de sommeil.

La fragilisation constatée est surtout liée au développement de formes d'habitat précaire et indigne. Comme de nombreuses communes de Seine-Saint-Denis (Sevran, Le Blanc-Mesnil), d'après étude IAU, Aulnay-sous-Bois voit se multiplier les situations de sur-occupations de pavillons divisés, de locations d'annexes, d'installations de mobil-home/caravane dans les jardins, etc.

De plus, la fragilisation découle également de l'ancienneté du bâti et de la précarité énergétique se développant de manière importante. Un nombre croissant de ménages peine en effet à payer les factures d'énergie. Les charges annuelles moyennes en fourniture d'énergie s'élèvent à près de 1 300 € sur ce secteur d'après le Plan Climat Énergie Communal (PCET).

Le parc pavillonnaire est donc également porteur d'un risque accru de dégradation.

- **Des logements inconfortables**

Selon l'INSEE, un logement est inconfortable s'il lui manque au moins un des trois éléments de confort suivants : douche ou baignoire, WC intérieur, chauffage central.

En 2006, on comptait 1 532 logements inconfortables soit 5,4% du parc des résidences principales. Ce chiffre a diminué puisqu'en 2011, le nombre de logements inconfortables dans la commune est de 1 479. Néanmoins, une part non négligeable de logements dits inconfortables subsiste au sein du parc de logements aulnaysien.

Il s'agit essentiellement de logements anciens, datant d'avant-guerre. En effet, le tissu dense ancien concentre une part importante des logements inconfortables, regroupant 30% des

logements inconfortables de la ville. De plus, environ 300 logements inconfortables se situent dans le tissu pavillonnaire ancien.

Le faible taux d'inconfort du parc HLM est lié aux modalités de construction du logement social, répondant aux normes strictes de confort, auxquelles s'ajoutent les réhabilitations qui ont pu être menées par les bailleurs.

▪ Quelques cas d'insalubrité déclarée

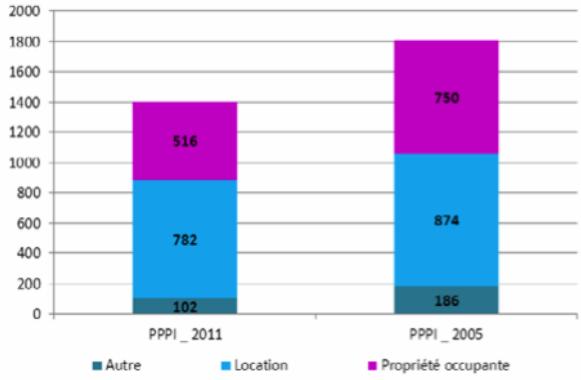
Est considéré comme insalubre « tout immeuble, bâti ou non, vacant ou non, dangereux pour la santé des occupants ou des voisins, du fait de son état ou de ses conditions d'occupation » (Code de la Santé Publique).

La lutte contre l'insalubrité est de la compétence de l'État, mais bien un enjeu pour Aulnay-sous-Bois.

Avec un taux de Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) de 5% en 2011 (soit 1 400 logements), Aulnay-sous-Bois est, en comparaison du département (8,1%), moins touchée par ces problématiques.

Ce nombre a diminué entre 2005 et 2011.

Toutefois, la répartition du Parc Privé, Potentiellement Indigne sur la commune met en évidence la concentration de sections à risque dans le pavillonnaire au sud et une partie du centre avec des taux à 8 et 10% des logements.



Source Filocom 2011 : Évolution du parc potentiellement indigne

La plupart des procédures pour cause d'insalubrité concernent le tissu pavillonnaire. Quelques cas conduisent la ville à prendre, chaque année, des arrêtés. Il s'agit néanmoins de cas isolés et ponctuels. Le vieillissement du tissu pavillonnaire fait craindre une fragilisation, d'autant plus que les marchands de sommeil, à la faveur de la crise du logement, tendent à proposer des logements hors normes dans le tissu pavillonnaire.

▪ Le parc de logements sociaux

En 2013, la ville comptait 9 447 logements sociaux (*Source DRIEA – RPLS au 1er janvier 2013, traitement AORIF, données hors logements non conventionnés des EPL*), ce qui place Aulnay au 5ème rang départemental.

Avec 32,5% de logements sociaux, soit un taux équivalent à celui de la Seine-Saint-Denis (32,4%), la ville satisfait à ses obligations. Néanmoins le parc social est inégalement réparti sur le territoire.

D'après l'enquête OPS 2012 menée par l'Observatoire du Logement Social, on remarque que le parc social a diminué. Alors que la ville comptait 10 107 logements sociaux en 2009, ce nombre est tombé à 9 447 en 2013. Le programme de démolition prévu dans le

cadre du PRU (environ 800 logements) est la raison de cette baisse. De plus, certaines reconstructions sont prévues en dehors de la commune.

Près d'un logement sur deux, soit 43% du parc social, appartient au Logement Francilien et 21% à l'Office Public Municipal d'Habitations à Loyer Modéré (OPHLM). Au total, dix-sept bailleurs sont présents sur la commune.

- Un parc de logements sociaux en cours de réhabilitation

Depuis 2004, la moitié du parc social est inscrite dans un dispositif ANRU avec la réalisation d'un Programme de Rénovation Urbaine (PRU). Les ensembles de la Rose des Vents, des Étangs, et des Merisiers et l'ensemble du parc du Logement Francilien en auront bénéficié.

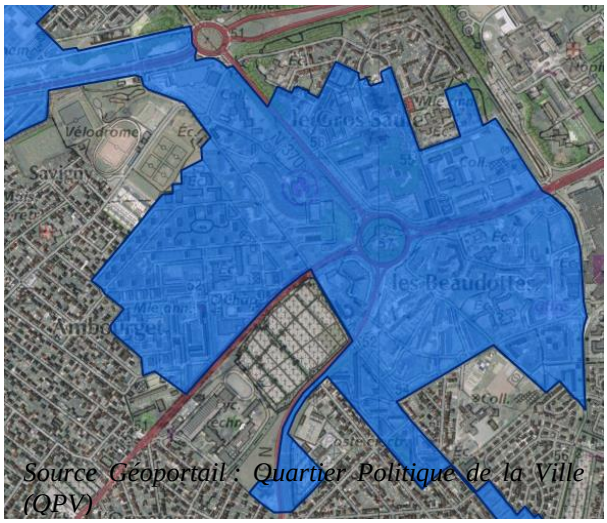
Le PRU a permis la réduction de l'offre HLM sur ce secteur, un changement qualitatif du parc et une diversification de l'offre. La compensation de l'offre démolie s'est réalisée majoritairement sur d'autres quartiers voire d'autres communes.

Les actions vont se poursuivre sur les quartiers nord. Elles sont reconduites dans la nouvelle géographie prioritaire arrêtée en 2014. Les quartiers du Gros Saule et d'Ambourget seront, quant à eux, éligibles à un PRU 2.

Si l'ensemble des quartiers nord est inscrit en Zone Urbaine Sensible (ZUS) et rentre dans le périmètre CUCS (Contrat Urbain de Cohésion Sociale), le quartier de la Rose des Vents est également concerné par un périmètre de Zone Franche Urbaine (ZFU) afin d'y dynamiser l'activité économique.

Les quartiers Mitry-Ambourget et Gros Saule sont 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 Montceleux-Pont Blanc à Sevran.

Ainsi, un développement cohérent au sein du QPV sera recherché, à la fois en terme d'amélioration du cadre de vie, que de la création de liens urbains forts entre les quartiers Sevran-Beaudottes et Gros Saule. Avoir un projet urbain cohérent.



Source Géoportail : Quartier Politique de la Ville (QPV)

- Un parc de logements sociaux très concentré au nord de la ville

Le parc locatif social se concentre dans le tiers nord de la ville (les quartiers nord et le quartier Balagny abritent la moitié du parc social communal) et à l'est (quartier Ambourget et Gros Saule). La construction des grands ensembles au nord de la ville a fortement contribué à cette organisation.

Le parc social, ainsi réparti, contribue à dessiner des enclaves territoriales où les fragilités se font plus importantes qu'ailleurs.

- Un parc de logements sociaux difficilement accessible

Les capacités d'emménagement dans le parc HLM sont réduites malgré la taille du parc, car la mobilité et la vacance sont extrêmement faibles. En 2012, le taux de vacances constaté était de 2,8% et, avec un taux de rotation de seulement 6%, les capacités d'attribution sont donc limitées. Or, les demandes sont toujours importantes. En 2014, le nombre de demandeurs était de 9 195.

Les demandes concernent essentiellement de petits ménages (les ménages de 1 et 2 personnes représentant la moitié des demandes) et des ménages à faibles revenus (90% des demandeurs ont des revenus inférieurs au plafond PLUS). Un peu moins de 70% des demandeurs ont des revenus mensuels inférieurs au plafond PLAI (*Source PLH*).

De plus, 32% des demandeurs sont déjà locataires du parc social et près d'un quart sont des locataires du parc privé (*Source PLH*), ce qui peut traduire l'émergence d'une logique de parcours résidentiel « à l'envers », où l'entrée se fait par le parc privé et dont le parc social devient l'aboutissement.

- Un parc de logements sociaux avec des locataires en situation précaire

La situation des locataires du parc social de la commune demeure précaire avec notamment une augmentation du taux de chômage (de 9,9% à 11,1%). Le niveau de fragilisation des occupants du parc social est important.

Année d'enquête	2009	2012
Logements enquêtés	10 107	9 931
Logements en ZUS	51,20%	49,90%
Familles monoparentales	20,70%	20,60%
Familles nombreuses	21%	22%
Ressources <20% Plaf. PLUS	25,50%	20%
Ressources 20-59% Plaf. PLUS	49,90%	49,20%
Chômage	9,90%	11,10%

Source : Occupation du Parc Social 2012

Concernant les ressources des ménages locataires HLM, 69,2% d'entre eux ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds PLUS. À l'opposé, 6,3% des locataires ont des revenus dépassant les plafonds HLM et doivent s'acquitter d'un Supplément Loyer Solidaire (SLS).

Le parc social aulnaysien est peu diversifié en financement (et donc en loyer) comme en taille. Il est issu en majorité des financements garantissant les loyers les plus bas, ce qui conditionne fortement le profil des ménages du parc social.

▪ Des logements énergivores

L'ancienneté du parc de logement, en particulier du pavillonnaire, interroge sur ses capacités énergétiques (un peu plus de 70% du parc a été construit avant 1975, date de la première réglementation thermique) ainsi que sur le poids des dépenses énergétiques dans le budget des ménages.

À Aulnay-sous-Bois, le bâti résidentiel est le secteur le plus énergivore (75 ktep/an) et le plus polluant sur la commune (128 kt eq CO_2/an). Par ailleurs, le parc de logements aulnaysien est globalement plus consommateur que la moyenne départementale : la consommation moyenne du résidentiel s'élève à 265 kWh EP/m^2 (254 en moyenne pour le département). Sur l'ensemble du parc, les charges annuelles s'élèvent en moyenne à 1 024 € soit 20% de plus que la moyenne départementale.

Le secteur pavillonnaire est, de loin, le plus consommateur (71% des logements construits avant 1949 sont concentrés dans l'individuel). Les charges annuelles moyennes en fournitures d'énergies s'élèvent à près de 1300 €/an. D'ailleurs, la difficulté la plus importante rencontrée par les ménages des quartiers pavillonnaires est le paiement des factures d'énergie.

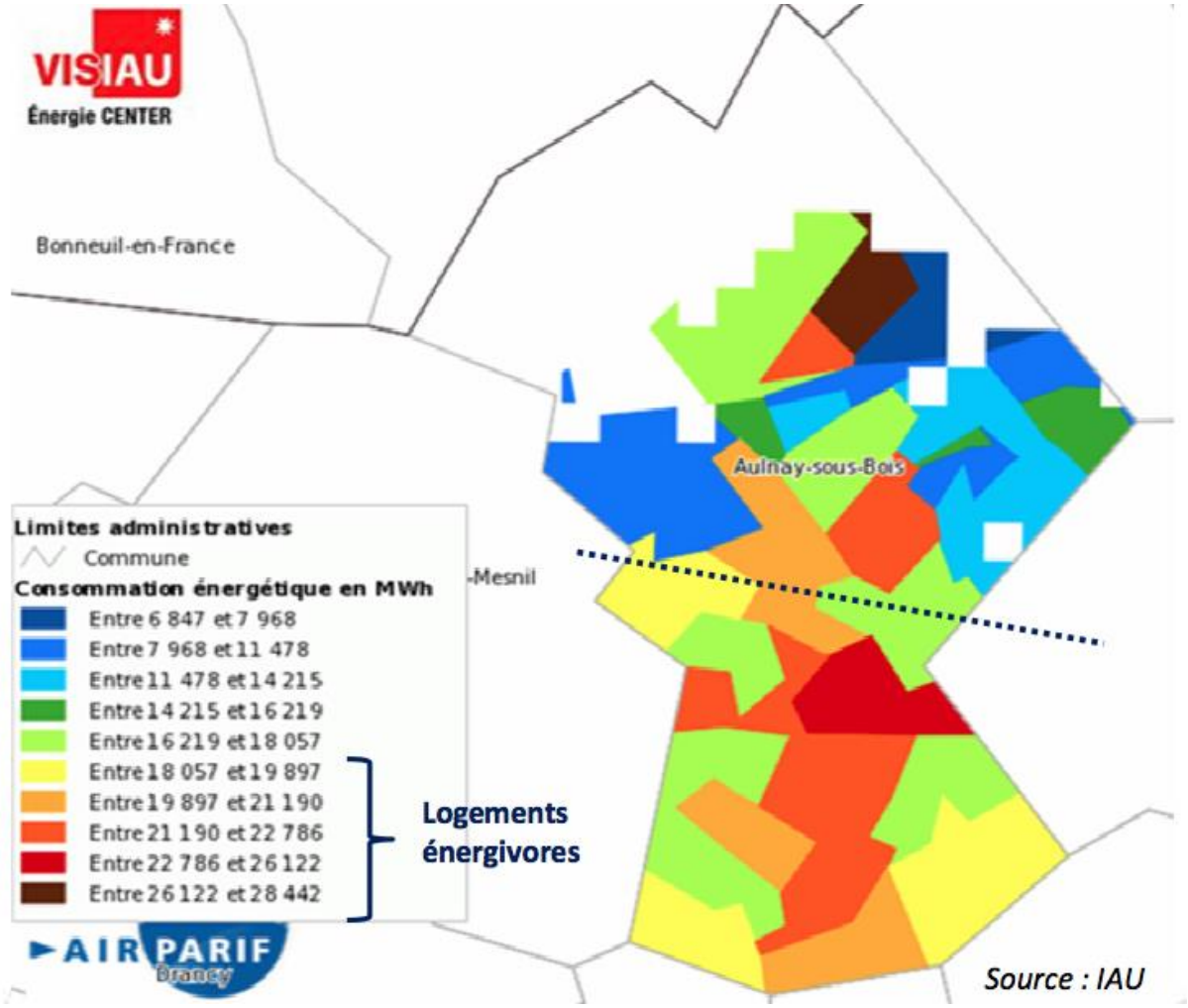
Coûts annuels de fourniture en énergie liés au chauffage (€/logement)	Bois	Charbon	Chauffage urbain	Electricité	Fioul	Gaz naturel	GPL	Moyenne des résidences principales	Moyenne Seine-Saint-Denis
HLM	973 €	1 549 €	1 001 €	665 €	998 €	765 €	1 480 €	**879 €**	724 €
Hors HLM - Maisons individuelles	1 433 €	1 905 €	1 455 €	1 258 €	1 491 €	1 271 €	1 751 €	**1 302 €**	1 302 €
Hors HLM - Collectif - Propriétaires	1 184 €	-	865 €	666 €	1 005 €	715 €	-	**798 €**	736 €
Hors HLM - Collectif - Locataires	1 438 €	1 399 €	897 €	661 €	914 €	715 €	1 297 €	**746 €**	684 €
Moyenne des résidences principales	**1 421 €**	**1 799 €**	**980 €**	**936 €**	**1 140 €**	**1 039 €**	**1 698 €**	**1 042 €**	869 €
Moyenne Seine-Saint-Denis	1 332 €	1 718 €	869 €	776 €	1 180 €	838 €	1 592 €	**869 €**	

Consommations énergétiques surfaciques liées au chauffage selon la période de construction

Consommation annuelle d'énergie liée au chauffage kWh EF/m2	Avant 1948	De 1949 à 1975	De 1976 à 1989	Après 1990	Moyenne	Moyenne départementale
HLM	203	199	111	87	**183**	161
Hors HLM - Maisons individuelles	300	251	137	128	**230**	221
Hors HLM - Collectif - Locataires	246	202	109	73	**178**	165
Hors HLM - Collectif - Propriétaires	241	204	111	87	**188**	176
Moyenne	**289**	**216**	**125**	**116**	**206**	184
Moyenne départementale	262	208	105	97	184	

Source : Plan Climat Energie, Ville d'Aulnay-sous-Bois

Source PLH : Charges moyennes annuelles par logement (hors maintenance)



Source PLH : Consommation énergétique des logements

- **L'offre à destination des publics spécifiques**

Les besoins des populations non sédentaires. Dans le cadre de sa compétence « Accueil des gens du voyage », le Syndicat d'Équipement et d'Aménagement des Pays de France et de l'Aulnoye (SEAPFA) a en charge la réalisation, la gestion et l'entretien des aires d'accueil des gens du voyage situées sur le territoire des communes dont le SEAPFA a la délégation (Application loi Besson du 5 juillet 2000).

Depuis septembre 2009, l'aire définitive d'Aulnay-sous-Bois est ouverte. D'une surface totale de 6 000 m^2, dont 2 810 m^2 d'espaces verts, elle compte 15 emplacements de 150 m^2, soit 30 places caravanes.

La ville compte également 60 places d'hébergement pour les personnes en difficultés. Cela répond à l'article 69 de la loi du 25 mars 2009. Cependant la ville présente un déficit de 22 places pour satisfaire pleinement les obligations en la matière (*Source : Portée à connaissance 2011*).

La ville compte également des résidences pour personnes âgées et 3 foyers de travailleurs migrants, etc. (*cf. chapitre « Équipement »*).

2.2.2 Une typologie des quartiers d'habitation : d'une logique nord/sud à une partition plurisectorielle

La séparation urbaine la plus évidente sur la commune reste celle qui divise la ville entre le nord, dominé par les grands ensembles d'habitat social, les activités industrielles et de logistique et cumulant des difficultés sociales et urbaines, et le sud, plus aisé et dominé par le tissu pavillonnaire.

Pour autant, les évolutions récentes montrent que la logique nord/sud qui a longtemps prévalu, tend à se réduire au profit d'une logique plurisectorielle qui voit s'affirmer de plus en plus un 3ème secteur au positionnement interstitiel et dynamique propre : le centre de la commune (Vieux Pays, Anatole France et Centre gare).

Enfin, les difficultés socio-économiques et urbaines ne semblent plus circonscrites au nord, elles s'étendent progressivement vers le sud, franchissant la barrière de la voie ferrée pour atteindre le sud pavillonnaire.

La territorialisation suivante, issue du PLH, prend appui sur les différences de tissu urbain et les dynamiques sociodémographiques et économiques à l'œuvre. Sont ainsi ressortis 4 secteurs d'analyse aux fonctionnements et problématiques propres, reflet de la logique plurisectorielle dans laquelle s'inscrit le territoire :

- **Le centre** : l'émergence d'un secteur interstitiel, autonome et dynamique ;
- **Le sud pavillonnaire** : un renouvellement de la population et du tissu urbain porteur de risque ;
- **Ambourget-Gros Saule** : une situation qui se dégrade malgré les récentes actions engagées ;
- **Les quartiers nord** : des évolutions lentes et fragiles, de nouveaux phénomènes de paupérisation.

Cette typologie des quartiers d'habitations permet de donner une vision plus fine de la situation du logement, mais aussi du peuplement afin de permettre une action communale plus ciblée. Ces quartiers se différencient principalement selon le statut d'occupation et la typologie. Le statut d'occupation peut fortement conditionner l'occupation familiale, tout comme les constructions neuves qui sont très localisées.

- **Les quartiers nord**

Concentrant la moitié des logements sociaux de la commune, le secteur nord regroupe une partie des Aulnaysiens connaissant des difficultés socio-économiques. Avec les grands ensembles des quartiers nord (La Rose des Vents, Les Merisiers, Les Étangs du bailleur Logement Francilien, La Cité de l'Europe du bailleur Emmaüs Habitat) et ceux du quartier Balagny (Arc-en-Ciel et Cité Balagny de l'OPH) les trois quarts des ménages de ce secteur (74,4%) sont locataires du parc HLM (*Filocom 2011*).

Ces grands ensembles de logements sociaux sont toutefois bordés d'ensembles pavillonnaires (Les Petits Ormes, Les Perrières aux franges des quartiers nord, le reste du tissu urbain dans le quartier Balagny), dominés par la propriété occupante : en 2011, 22,8% des ménages de ce secteur ont le statut de propriétaires occupants.

En revanche, le secteur locatif privé y est très faiblement représenté avec seulement 1,8% des ménages représentés pour ce mode d'occupation.

Engagée dans un vaste projet de renouvellement urbain depuis 2004, une part importante de ce secteur est actuellement en mutation. Néanmoins, ce projet ne concerne que les ensembles de logements sociaux de la Rose des Vents, des Étangs et des Merisiers. Or, des pans de ce territoire, non pris en compte dans le PRU, connaissent également des dysfonctionnements urbains et abritent des populations fragiles :

Les franges pavillonnaires des quartiers nord (Les Petits Ormes et Les Perrières) : Initialement conçus pour les cadres de PSA, ces logements se sont depuis paupérisés et connaissent une problématique de dégradation du bâti. La fragilisation des propriétaires occupants sur l'ensemble du secteur le prouve : 29% des propriétaires occupants de ce secteur se trouvent en dessous de 60% des plafonds, 46,5% parmi les emménagés récents. En outre, la carte des consommations énergétiques met en exergue ces ensembles.

La Cité de l'Europe (803 logements), pourtant voisine des ensembles de la Rose des vents, des Merisiers et des Étangs, ne faisait pas partie du PRU des quartiers nord. Les derniers travaux de réhabilitation datent des années 90.

Le quartier Balagny est dominé par le tissu pavillonnaire. Celui-ci connaît une dynamique de paupérisation et voit se développer des marchands de sommeil. De plus, le quartier est également enclavé. Le quartier Balagny va bénéficier d'interventions dans le cadre du contrat unique.

De nouvelles perspectives de mutations et de dynamiques positives peuvent être envisagées sur tout le secteur nord avec la requalification du site PSA, le PRU 2, le contrat unique et l'arrivée de la future gare du Grand Paris Express.

- **Ambourget et Gros Saule**

Ce secteur, qui présente toutes les caractéristiques d'une ZUS sans en être une, n'est que récemment entré dans le périmètre d'actions de la politique de la ville, en 2007, avec son intégration au périmètre CUCS et le lancement de plans de sauvegarde sur les copropriétés.

Les difficultés de longue date se sont aggravées à la fois dans le parc privé et social : fragilisation de la population, accentuation des phénomènes de sur-occupation lourde. Faute d'actions pendant de nombreuses années, ce secteur se trouve aujourd'hui dans une situation plus difficile que les quartiers nord.

- **Le sud pavillonnaire**

Une situation sociale et urbaine qui reste globalement plus favorable que les autres quartiers de la commune, mais menacée par le vieillissement du bâti, l'arrivée de ménages plus fragiles et la précarisation de certains propriétaires vieillissants.

Le sud pavillonnaire s'est toujours trouvé, du point de vue des revenus des ménages, dans une situation plus favorable que le reste de la commune. Avec 74% des ménages situés au-dessus de 60% des plafonds sociaux, dont 43% au-dessus de 100% en 2011, cela reste vraisemblablement toujours le cas.

Toutefois, avec le renouvellement de la population et l'arrivée de ménages à plus faibles revenus, les quartiers sud se fragilisent. Cela peut s'observer par les difficultés des ménages à payer les factures d'énergie importantes en raison de l'ancienneté du bâti, la transformation des garages en logement, ainsi que l'impossibilité pour une partie des populations vieillissantes d'entretenir les pavillons.

De plus, ce secteur présente un bâti majoritairement ancien et une grande partie du parc potentiellement dégradé. Avec un bâti majoritairement ancien (65,4% des résidences principales en location privée et 52,2% des résidences principales en propriété occupante construites avant 1949), ce secteur est un des plus concernés par le PPPI : 9,6% du parc privé de ce secteur est considéré comme potentiellement indigne. Il regroupe à lui seul 46% du PPPI de la commune. Le parc locatif est légèrement plus touché que celui des propriétaires occupants, le collectif autant que l'individuel. Depuis 2005 cependant, on assiste à une diminution du parc privé potentiellement indigne (-21,6%).

- **Le centre**

Un secteur dynamique qui fait l'objet de nombreux projets d'amélioration du cadre de vie et de construction de logements (requalification du pôle gare, périmètre de veille foncière). Ce secteur présente de nombreux éléments d'attractivité. De plus, il se distingue des autres par son tissu d'habitat mixte, mêlant collectif et individuel. Il intègre également le cœur historique de la commune avec le quartier du Vieux Pays.

Le parc de logements du secteur centre est fortement marqué par l'ancienneté du bâti : 48% du parc construit avant 1949. Ainsi, en résultent, comme pour le sud pavillonnaire, des risques accrus de fragilité du parc privé : 8% du parc de ce secteur est considéré comme potentiellement indigne. Ce secteur concentre à lui seul près de la moitié du parc privé potentiellement indigne de la ville. Le parc locatif est légèrement plus touché que le parc des propriétaires occupants. Le collectif autant que l'individuel. Toutefois, le parc privé

potentiellement indigne a reculé depuis 2005 (-21,5%). Cela s'explique par la concentration sur ce secteur, de la grande majorité des opérations neuves sorties depuis quelques années.

Comme dans le sud pavillonnaire, le centre présente une situation sociale des ménages favorable, mais menacée avec l'arrivée de ménages en situation de fragilité. En revanche, si dans le sud pavillonnaire la fragilisation s'observe au travers des difficultés croissantes à payer les factures d'énergie, sur le centre c'est l'augmentation des impayés de loyers qui constitue un révélateur. Ainsi, il y a une fragilisation des ménages du parc locatif privé.

Le centre compte un parc locatif privé important qui attire les jeunes et petits ménages.

2.2.3 Le marché immobilier aulnaysien et ses évolutions

L'analyse du marché immobilier a en partie été réalisée grâce aux données issues de la BASE BIEN des notaires d'Île-de-France (2014).

▪ Migrations résidentielles

Le fichier « *migrations résidentielles des individus* » est fourni par l'INSEE. Il permet un aperçu, sur une période de 5 ans, de l'origine géographique des ménages qui se sont installés ou ont quitté la commune (flux les plus importants >100).

Depuis 2004, avec le recensement rénové, les enfants de moins de cinq ans ne sont pas inclus dans la population susceptible d'avoir migré, car ils n'étaient pas nés à la date de référence prise en compte pour la détermination du lieu de résidence antérieure. Cependant, en raison d'un changement de questionnaire, les fichiers ne sont plus disponibles. Les derniers chiffres consultables datent de 2008, mais restent significatifs.

Sur les 75 432 personnes âgées de 5 ans ou plus au 1er janvier 2008, 12 769 personnes ont changé de commune de résidence à 5 ans d'intervalle soit 16,9 %.

Le fichier nous présente l'origine et la destination des principaux flux (>100). On observe que l'origine des flux concerne surtout Paris (9,4%), le département de Seine-Saint-Denis (70%) et plus particulièrement les communes limitrophes, ainsi qu'une forte proportion de personnes résidant auparavant à l'étranger (18%). Il y a une déconcentration géographique des ménages quittant les secteurs où les prix de l'immobilier sont très élevés.

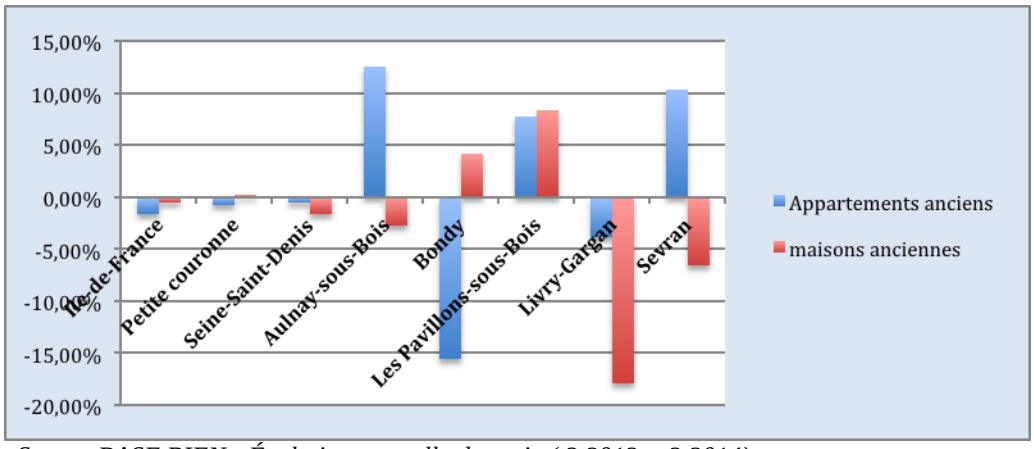
Quant aux ménages quittant le territoire, le choix est porté sur la proximité : le département de Seine-Saint-Denis et en majorité les communes limitrophes à Aulnay-sous-Bois : Sevran (832) et Villepinte (631).

Le marché aulnaysien fonctionne donc de manière très endogène. L'essentiel de la demande de logements qui s'exprime sur la commune émane de la population déjà installée. Ainsi, en 2011 (Base Bien), 48% des acquéreurs de logements résidaient déjà à Aulnay-sous-Bois : 48% des acquéreurs d'appartements anciens (49% en 2009), 44% des acquéreurs de maisons anciennes (47% en 2009). Le reste des acquéreurs étant par ailleurs principalement issu de la Seine-Saint-Denis (34% des acquéreurs).

- **Une commune abordable à l'échelle francilienne, mais de moins en moins par rapport aux communes voisines**

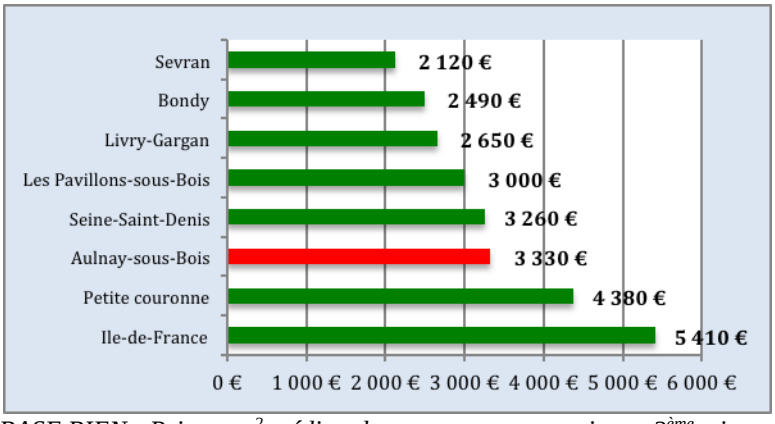
Que ce soit sur le marché de l'accession ou de la location Aulnay-sous-Bois a connu une telle progression qu'elle affiche désormais des prix supérieurs aux communes voisines et au département, dans le neuf comme dans l'ancien.

Les prix de vente ont en effet fortement progressé depuis la fin des années 90, continuant même leur progression en période de crise alors qu'ils reculaient partout ailleurs, révélant ainsi l'importance des tensions sur le marché immobilier aulnaysien : entre 1997 et 2009, les prix dans l'ancien ont subi une augmentation de 140% pour les maisons et 187% pour les appartements.



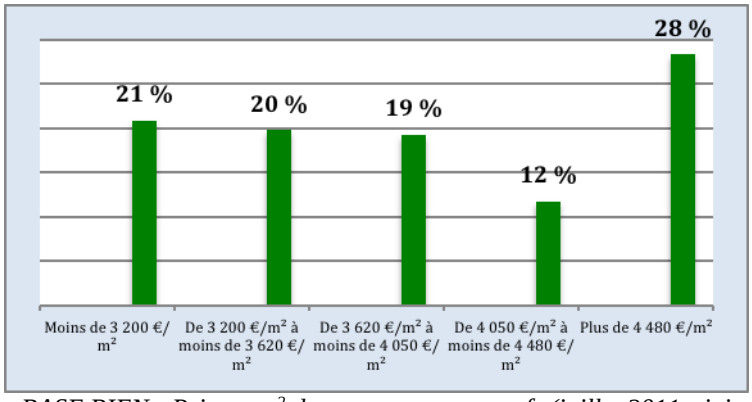
Source BASE BIEN : Évolution annuelle des prix (t3 2013 - t3 2014)

De fait, les prix de vente sur le marché aulnaysien, pour les appartements neufs et anciens, sont désormais supérieurs à ceux pratiqués dans les communes voisines voire à la moyenne départementale, même si en comparaison du niveau départemental, la différence reste légère pour les appartements anciens, alors qu'elle est plus marquée pour les appartements neufs, où la ville affiche une différence de prix de l'ordre de 20%.



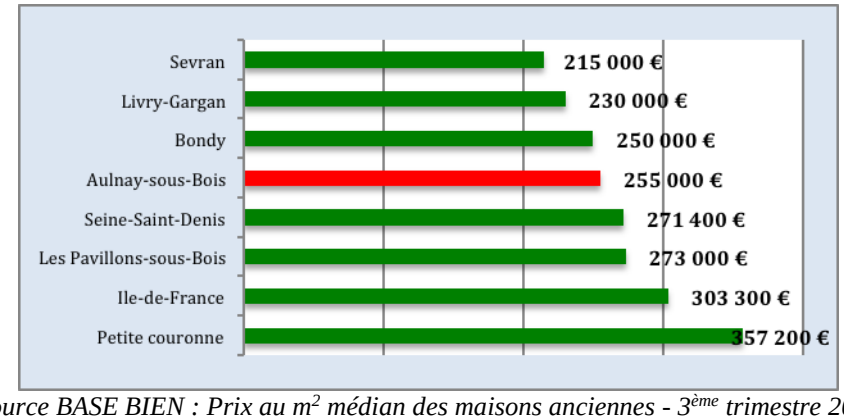
Source BASE BIEN : Prix au m² médian des appartements anciens - 3ème trimestre 2014

Les logements neufs étant rares, ce segment du marché possède les prix au mètre carré les plus élevés en comparaison de l'ancien (appartements et maisons confondus). En effet, l'offre est attractive, mais les volumes faibles. Ce type de biens accueille en majorité des Aulnaysiens qui se stabilisent et qui trouvent dans le neuf des appartements de qualité.



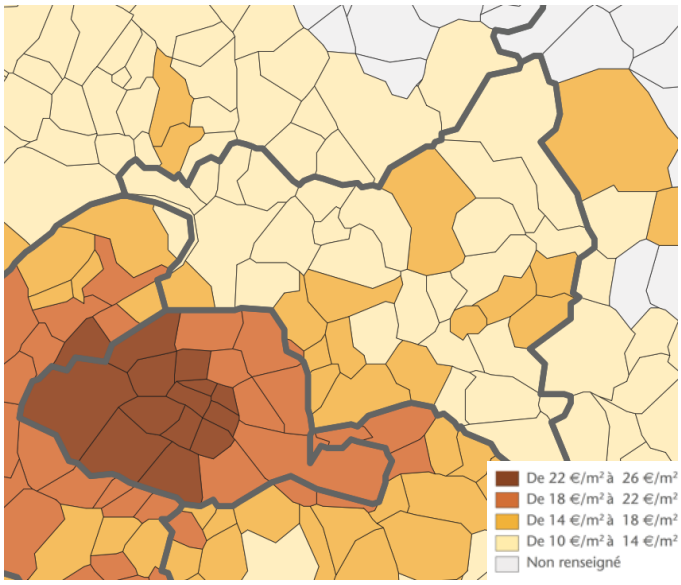
Source BASE BIEN : Prix au m² des appartements neufs (juillet 2011 - juin 2014)

Concernant le marché des maisons anciennes, Aulnay-sous-Bois se trouve légèrement en retrait par rapport au niveau départemental et certaines communes limitrophes.



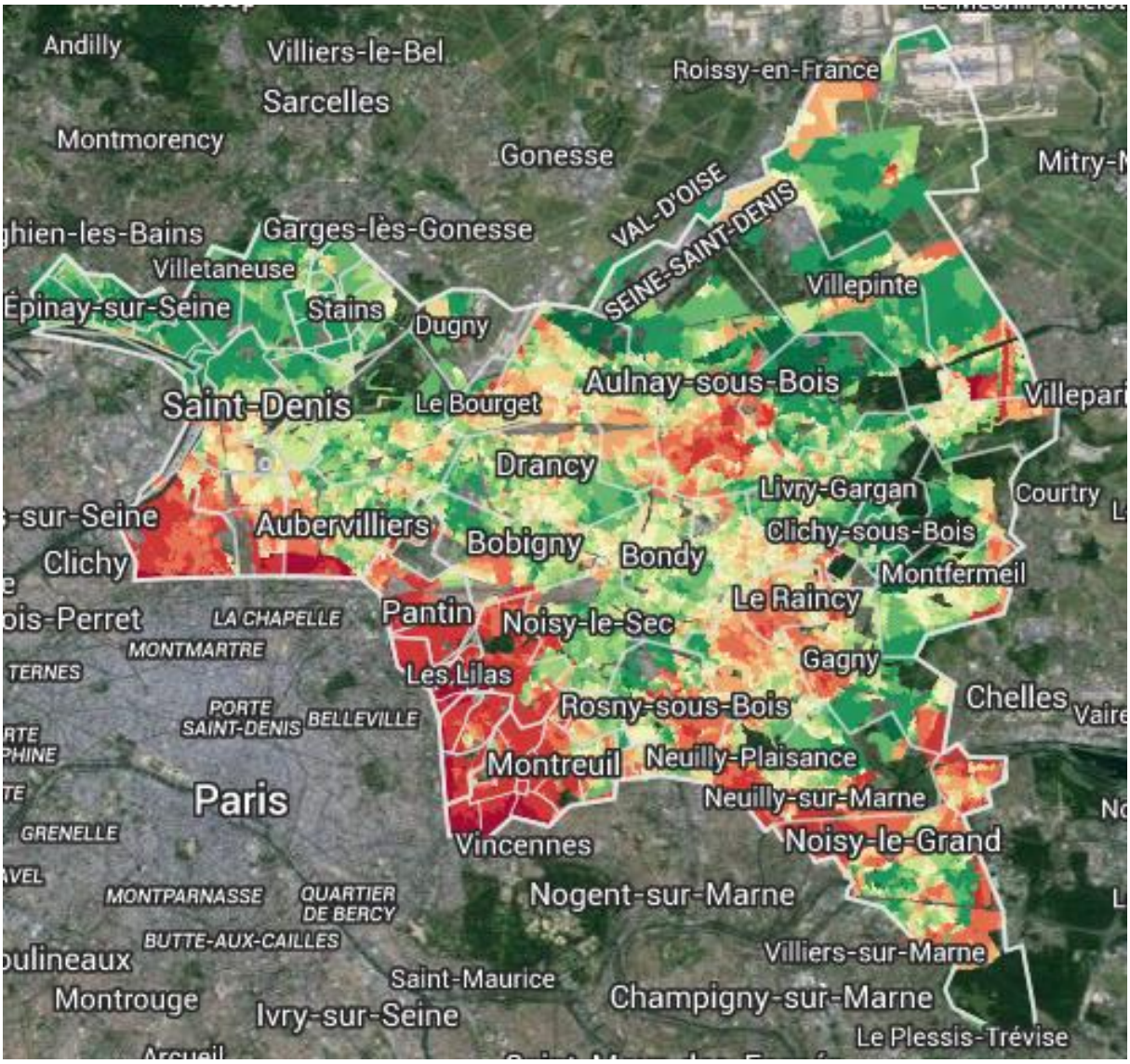
Source BASE BIEN : Prix au m² médian des maisons anciennes - 3ème trimestre 2014

Les mêmes différences s'observent sur le marché de la location. En effet, la cartographie des prix de location en 2013 atteste que les loyers proposés dans le parc privé atteignent des fourchettes de prix bien supérieures à celle du département, mais également bien plus élevées que les communes limitrophes. Cela peut également devenir un frein à l'accueil de nouveaux ménages et au maintien des jeunes et jeunes couples sur le territoire. Ces prix élevés proviennent du fait que l'offre est limitée en matière de locatif privé.



Source ADIL IDF : Portrait chiffré du logement francilien 2014
(Montant moyen du loyer des locataires ayant emménagé en 2013)

En comparaison de Paris, d'autres grandes villes de Seine-Saint-Denis et de la petite couronne, notamment les communes limitrophes de Paris, Aulnay-sous-Bois reste une commune « abordable », ce qui explique son attractivité pour les ménages originaires de Paris et de l'ouest du département. Cependant, aux vues de la progression des prix de l'immobilier depuis plusieurs années, jusqu'à quand le restera-t-elle ?



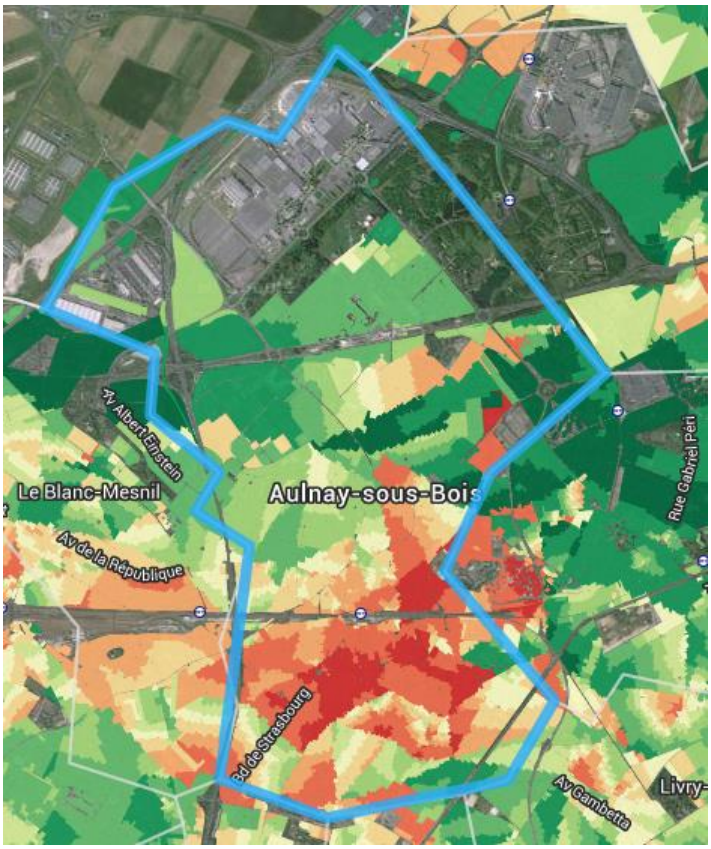
Source Efficity : Prix au m² en Seine-Saint-Denis

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

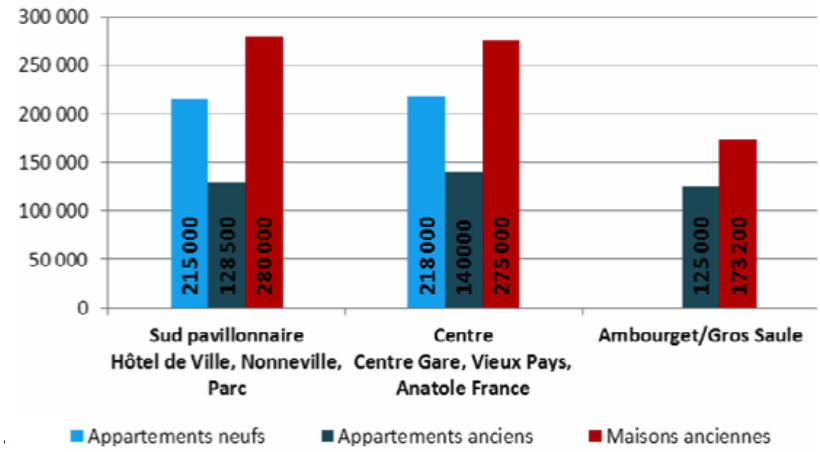
▪ Des disparités infracommunales qui se creusent

Si Aulnay-sous-Bois devient une commune de moins en moins abordable par rapport aux communes voisines, c'est également le cas de certains quartiers de la commune (Centre Gare, et en particulier le Centre Gare sud) et de certains segments de marché, en particulier le neuf.

Au niveau des quartiers, on retrouve donc la sectorisation géographique des revenus décrite précédemment, avec les quartiers situés au sud de la gare qui sont largement au-dessus de la moyenne communale. Un zoom sur les quartiers les plus valorisés montre que les prix peuvent approcher les 5 600 €/m^2.



Source Efficity : Prix au m^2 en Seine-Saint-Denis



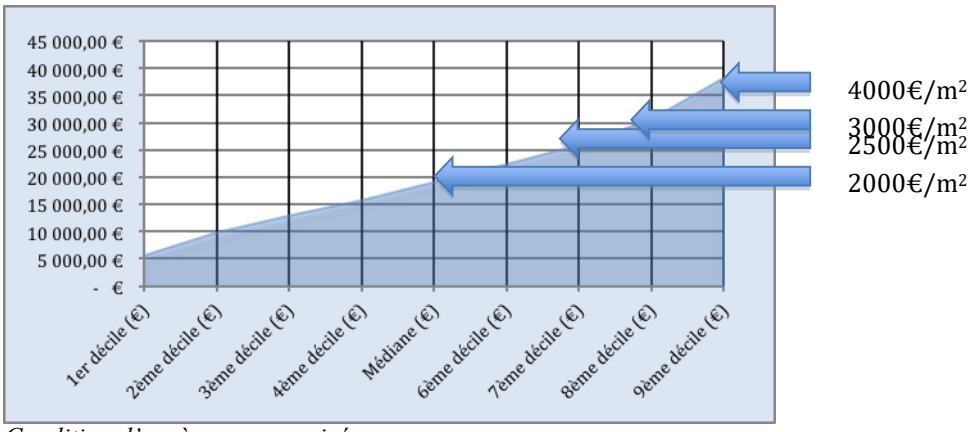
Source PLH : Prix de vente médian des logements par type de bien et par secteurs (2011)

▪ Capacité d'endettement des ménages aulnaysiens

Cette simulation a été établie à partir des revenus par décile des ménages aulnaysiens de 3 personnes, soit les familles avec un enfant. Il s'agit d'une catégorie qui a perdu des ménages sur la période 2006-2011.

Les hypothèses retenues pour la simulation ont été les suivantes :

- Logement de 70 m^2 (3 pièces),
- Apport de 30%,
- Durée de remboursement sur 25 ans.



Condition d'accès au parc privé

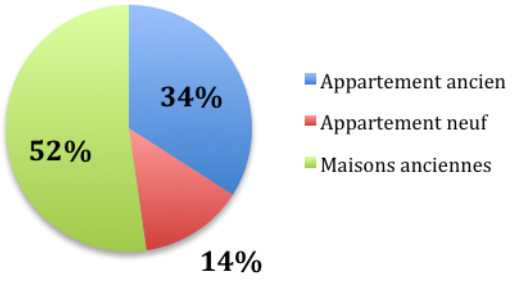
Il apparaît que les biens immobiliers supérieurs à 4 000 € du m^2 sont accessibles à seulement 10% des couples aulnaysiens avec un enfant. Quant aux produits immobiliers à 3 000 € le m^2, ils sont accessibles à environ 20 % de ces ménages, et les biens à 2 500€/m^2 à environ un tiers.

▪ Le profil des acquéreurs et des vendeurs

Le marché aulnaysien continue de fonctionner avec les ménages déjà installés. Il s'opère donc une forte attractivité résidentielle sur les ménages aulnaysiens, mais qui peut également traduire une absence de fluidité et une incapacité à attirer des ménages venant de l'extérieur.

En effet, l'offre est quantitativement insuffisante en petit logement et en appartements et les biens sont trop homogènes. La difficulté à s'installer sur le territoire touche donc de nombreuses catégories de ménages y compris les cadres.

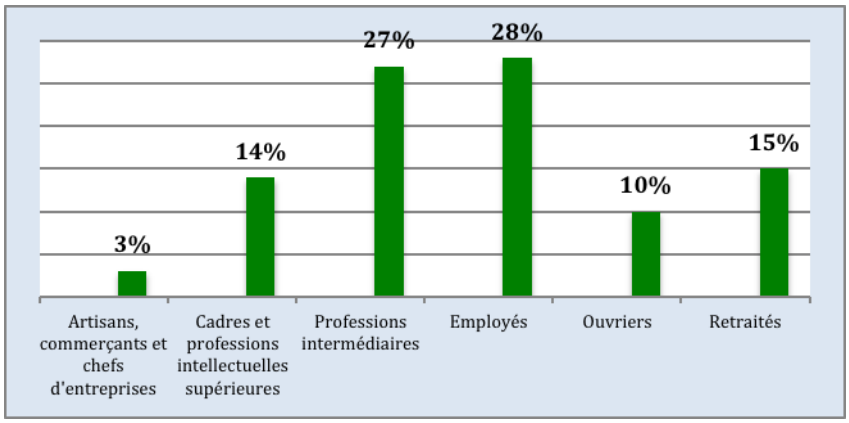
Le marché immobilier est dominé par les maisons (52%), secteurs résidentiels très recherchés et très attractifs. Vient ensuite celui des appartements anciens (34%). La place occupée par les appartements neufs est très faible, ce qui démontre une nouvelle fois la faible dynamique constructive de ces dernières années sur la commune.



Source BASE BIEN : Volume des transactions (juillet 2011 - juin 2014)

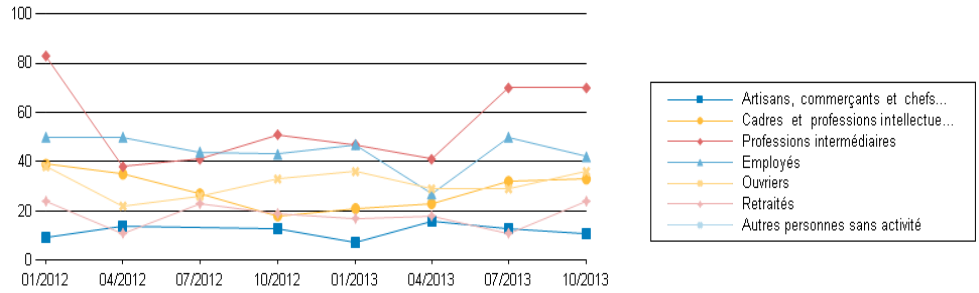
En terme de typologie, les petits logements sont les biens immobiliers qui font l'objet d'un plus grand nombre de transactions.

Les professions intermédiaires et les employés sont les deux catégories socio-professionnelles qui ont le plus acheté d'appartements neuf sur une période récente (27% et 28%). S'en suit la catégorie des retraités et celle des cadres, au même taux (15% et 14%).



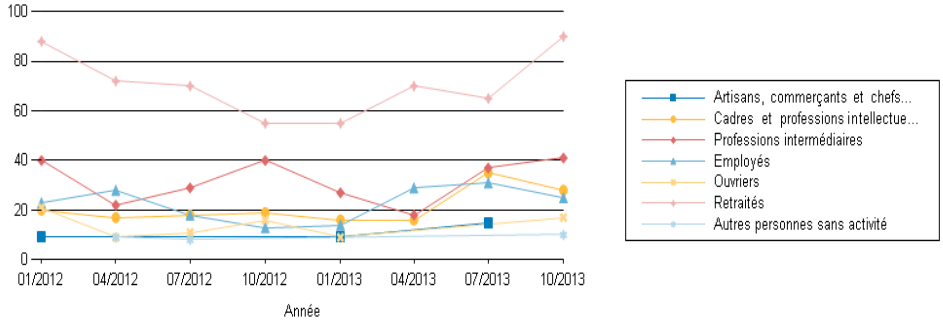
Source BASE BIEN : Catégorie socio-professionnelle des acquéreurs pour les appartements neufs (juillet 2011 - juin 2014)

Concernant l'ensemble des biens d'habitation, la même tendance peut être observée. La catégorie des professions intermédiaires est de loin la première, suivie des employés et des ouvriers, juste devant les cadres et retraités.



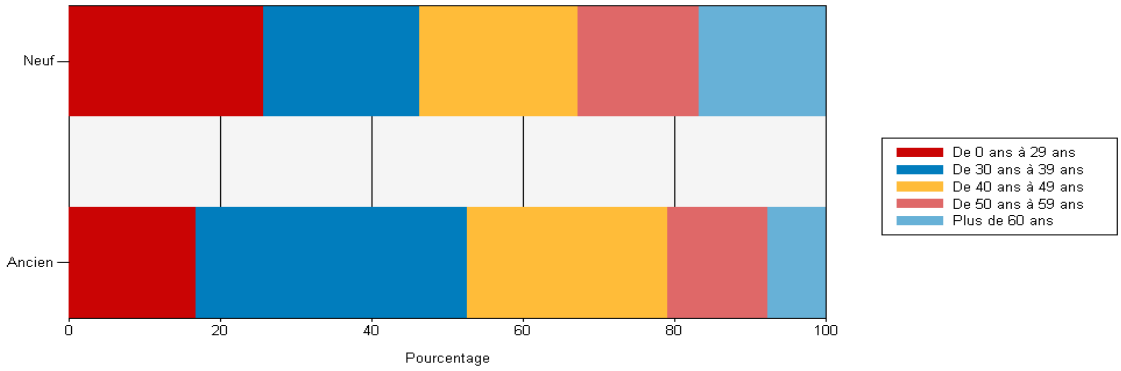
Source BASE BIEN : Évolution des volumes par CSP des acquéreurs pour les biens d'habitation

Si l'on s'intéresse au profil des vendeurs, on peut observer que les retraités sont les premiers vendeurs, devant les professions intermédiaires et les cadres. Les ouvriers et employés sont les catégories les moins vendeuses et donc celles qui quittent le moins le territoire communal.



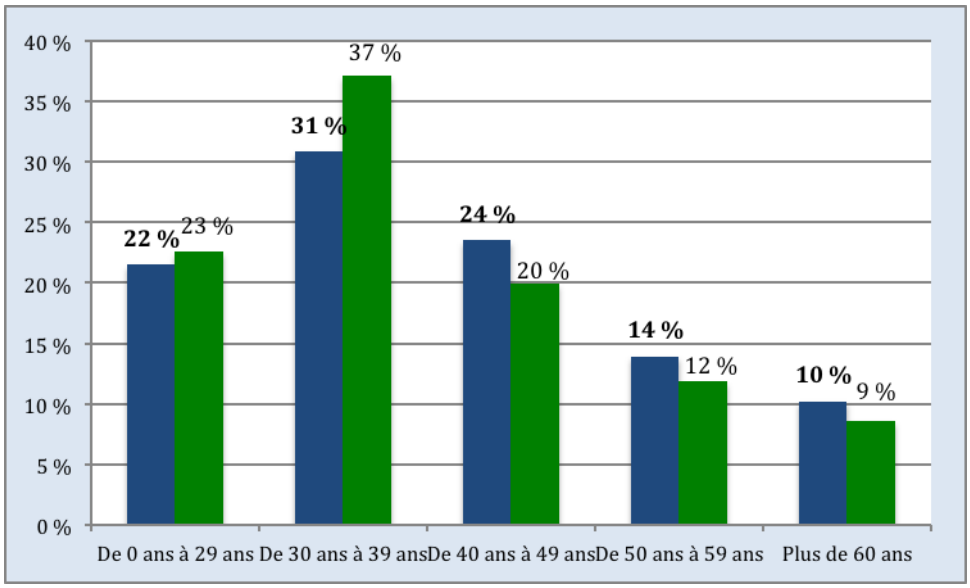
Source BASE BIEN : Évolution des volumes par CSP des vendeurs pour les biens d'habitation

Quant à l'âge des acquéreurs, pour les appartements neufs, ce sont surtout les ménages âgés de plus de 40 ans qui peuvent y accéder. Ils représentent plus de 50% des acquéreurs. Toutefois, la répartition est relativement bien équilibrée et les jeunes de moins de 30 ans arrivent quand même à acquérir un bien neuf (26%).



Source BASE BIEN : Répartition par tranche d'âge des acquéreurs selon le caractère neuf ou ancien (07/2011 – 06/2014)

En comparaison avec la répartition observée au niveau départemental, les moins de 40 ans sont en proportion moins nombreux à acquérir un bien.



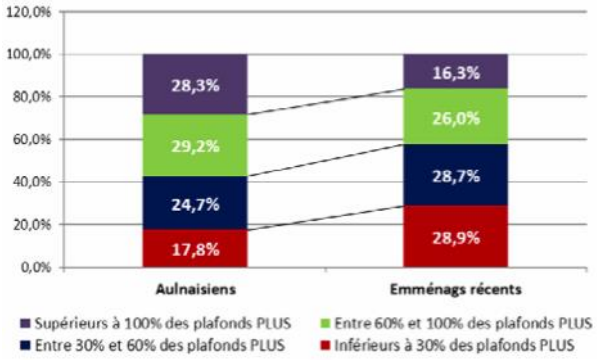
Source BASE BIEN : Volume par tranche d'âge des acquéreurs (comparaison Aulnay en bleu et la Seine-Saint-Denis en vert)

Ainsi, malgré des prix légèrement supérieurs aux communes voisines, les prix de l'immobilier permettent encore aux ménages plutôt jeunes (moins de 30 ans) et aux catégories socio-professionnelles employés et ouvriers d'accéder à la propriété.

Le maintien de l'accessibilité des jeunes ménages à la propriété s'explique en grande partie par le fait que le parc de logements aulnaysien est très majoritairement un parc ancien.

Cependant, si une partie des jeunes ménages aulnaysiens parvient encore à accéder à la propriété, ce n'est pas le cas des autres qui, faute d'une offre suffisante et adaptée, quittent la commune s'ils le peuvent. Par ailleurs, si le fait que ces jeunes ménages, tout comme les ouvriers et employés parviennent encore à accéder, reste un signe encourageant, il peut-être porteur de risques et interroge toutefois quant aux conditions réelles de cette accession.

En effet, le profil des déménagés et des emménagés récents montre que le renouvellement conforte la présence de populations fragiles sur la commune qui s'observe à travers les revenus des emménagés récents (*sens FILOCOM : moins de 2 ans*) : 58% de ces nouveaux ménages disposent de bas revenus (inférieur à 60% des plafonds sociaux) dont 29% de très bas revenus (inférieur à 30%).



Source PLH : Revenus des ménages aulnaysiens et des emménagés récents 2011

Les Enjeux en matière de population et d'habitat

Les enjeux en matière de population et d'habitat sont extrêmement liés puisque les problématiques relatives à l'habitat conditionnent les dynamiques démographiques sur Aulnay-sous-Bois.

En effet, comme en atteste le diagnostic, le rythme de construction des dernières années, combiné à des caractéristiques du parc de logements aulnaysien en inadéquation avec la demande, n'a permis que difficilement le maintien de la population aux alentours des 82000 habitants. Cela s'observe d'ailleurs dans les dynamiques migratoires toujours négatives, la population ne s'étant maintenue à son niveau que par le solde naturel.

Les enjeux en matière de population et d'habitat sont les suivants :

- **Enrayer le déficit migratoire qui fragilise le maintien de la population et l'équilibre démographique de la ville**
    - Donner la possibilité aux Aulnaysiens de réaliser l'ensemble de leur parcours résidentiel sur la commune ;
    - Permettre aux jeunes et jeunes couples, dont le nombre a diminué au cours des dernières années, de rester sur la commune.
    - Attirer de nouveaux ménages ;
- **Anticiper les évolutions démographiques,** liées notamment au vieillissement de la population.
- **Atténuer les déséquilibres socio-économiques entre le nord et le sud**
    - Faciliter l'accès à l'emploi et à la formation ;
    - Favoriser les sorties du parc social ;
    - Diversifier les grands quartiers d'habitat social.

En matière d'habitat, entre problématiques locales et attentes de l'État : quels enjeux ?

- **Des enjeux prospectifs : un territoire « de » et « en » projets :** un territoire en devenir et de nombreuses opportunités à saisir (le Grand Paris, la Gare du Grand Paris Express, le devenir du site PSA, un TCSP ou TZen potentiel), qui sont autant d'éléments à prendre en compte dans les scénarii de développement.
- **Une production de logements pour répondre aux besoins des habitants et aux exigences imposées par l'État**

La ville est incluse dans le CDT Est-Seine-Saint-Denis (Accord-cadre signé le 14 mars 2012, à l'exception de Livry-Gargan). Au projet d'aménagement du CDT s'ajoutent des objectifs de constructions de logements ambitieux fixés par l'État (TOL : Territorialisation de l'Offre de Logement), que la ville doit respecter. Les constructions du PRU étant incluses.

Les besoins en logements s'expriment à travers les tensions actuelles du marché immobilier et les demandes de logements sociaux, mais correspondent également aux objectifs du SDRIF de privilégier un développement dans les tissus déjà urbanisés et à proximité des transports en commun.

Cet objectif oblige Aulnay-Sous-Bois à s'interroger sur la façon dont elle se donne les jalons pour subvenir aux besoins des nouveaux arrivants, tout en assurant un développement maîtrisé permettant de préserver le tissu pavillonnaire qui caractérise l'identité de la ville.

- **Favoriser les constructions neuves et diversifiées dans les secteurs de développement préférentiels afin de préserver le tissu pavillonnaire**

La construction de logement implique une réflexion sur les secteurs qui vont être support de cette nouvelle production. Les espaces de centralité, les axes structurants, bien desservis par les transports en commun, et le site PSA sont tout indiqués. La ville dispose ainsi d'un potentiel constructible permettant de répondre aux objectifs quantitatifs sans avoir besoin de construire dans le tissu pavillonnaire, le préservant d'une densification et des nuisances.

- **La diversification de l'offre de logements pour favoriser les parcours résidentiels, tout en donnant les conditions à l'accueil de nouveaux ménages**

Le parc de logements aulnaysien ne répondant pas aux besoins, en termes quantitatif et qualitatif, et ne permettant pas les mobilités résidentielles, l'enjeu est d'avoir une production diversifiée (petits logements, locatifs privé, collectif, accession).

La programmation doit donc répondre à une volonté de diversification de l'offre de logements, en ménageant la possibilité de concilier deux stratégies : la réponse aux besoins endogènes et le renforcement de l'attractivité résidentielle vis-à-vis des actifs travaillant dans le bassin d'emploi situé sur l'axe Paris-Roissy.

- **Le traitement du parc existant**

La poursuite des interventions sur le parc existant est nécessaire pour enrayer les dynamiques de dégradation et de dévalorisation et ainsi améliorer le cadre de vie des Aulnaysiens et renforcer l'attractivité résidentielle de la ville.

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

- **Des enjeux sectoriels :**

Le diagnostic a en effet permis d'identifier plusieurs quartiers avec leurs propres enjeux, dont les besoins différenciés appellent des réponses territorialisées :

Ambourget / Gros Saule :

- Poursuivre et pérenniser les actions sur les copropriétés dégradées ;
- Surveiller leur évolution en vue de prévenir de nouvelles dégradations ;
- Amplifier et étendre les actions d'amélioration du cadre de vie.

Le sud pavillonnaire :

- Accompagner la restructuration du tissu urbain ;
- Améliorer les performances énergétiques ;
- Mieux cerner les problématiques des propriétaires.

Les Quartiers Nord :

- Poursuivre et étendre les actions d'amélioration du parc social ;
- Poursuivre la diversification de l'offre de logements, en particulier en locatif privé ;
- Apporter une attention particulière au tissu pavillonnaire dont une partie connaît un phénomène de dégradation.

Le Centre :

- Identifier le parc privé fragile, en particulier locatif ;
- Valoriser la centralité tout en favorisant le maintien des ménages déjà installés ;
- Poursuivre la diversification.

3ème PARTIE : LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET SERVICES

Deux enjeux majeurs sont attenants à la question des équipements et des services, pour une collectivité : son attractivité territoriale et la stratégie foncière à mettre en place.

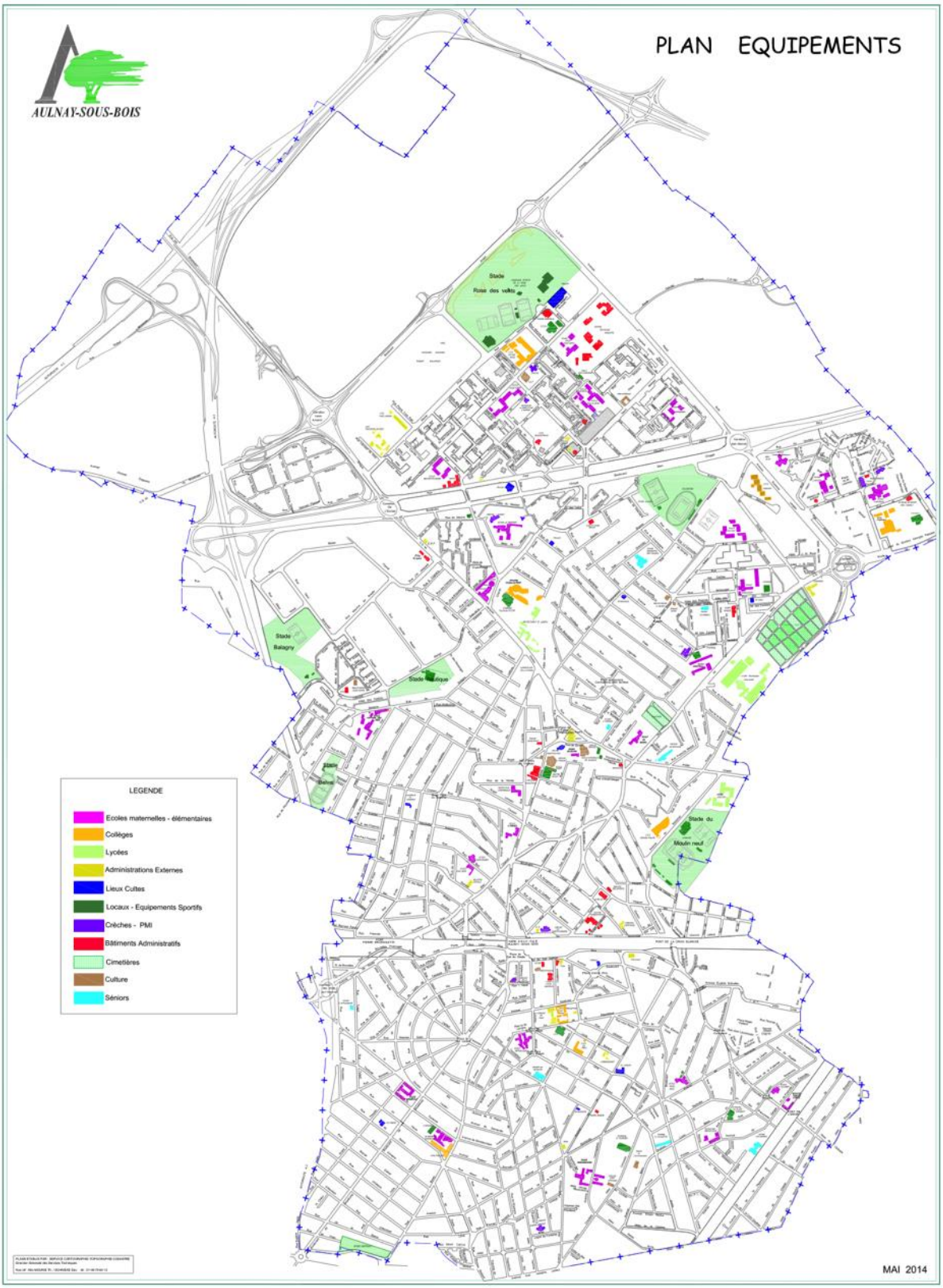
Dans le contexte actuel de spécialisation des territoires, la qualité de vie offerte par une collectivité détermine en partie son attractivité et les mobilités résidentielles résultant de cette attractivité. Les équipements et les services offerts comptent parmi les principaux éléments qui contribuent à la qualité du cadre de vie.

L'accessibilité, la proximité des zones d'emplois, les conditions de logement, la présence d'espaces verts et, de plus en plus, le niveau des établissements scolaires, interviennent dans le choix de résidence des ménages, ce qui impose une réflexion sur l'état des équipements actuels et des besoins.

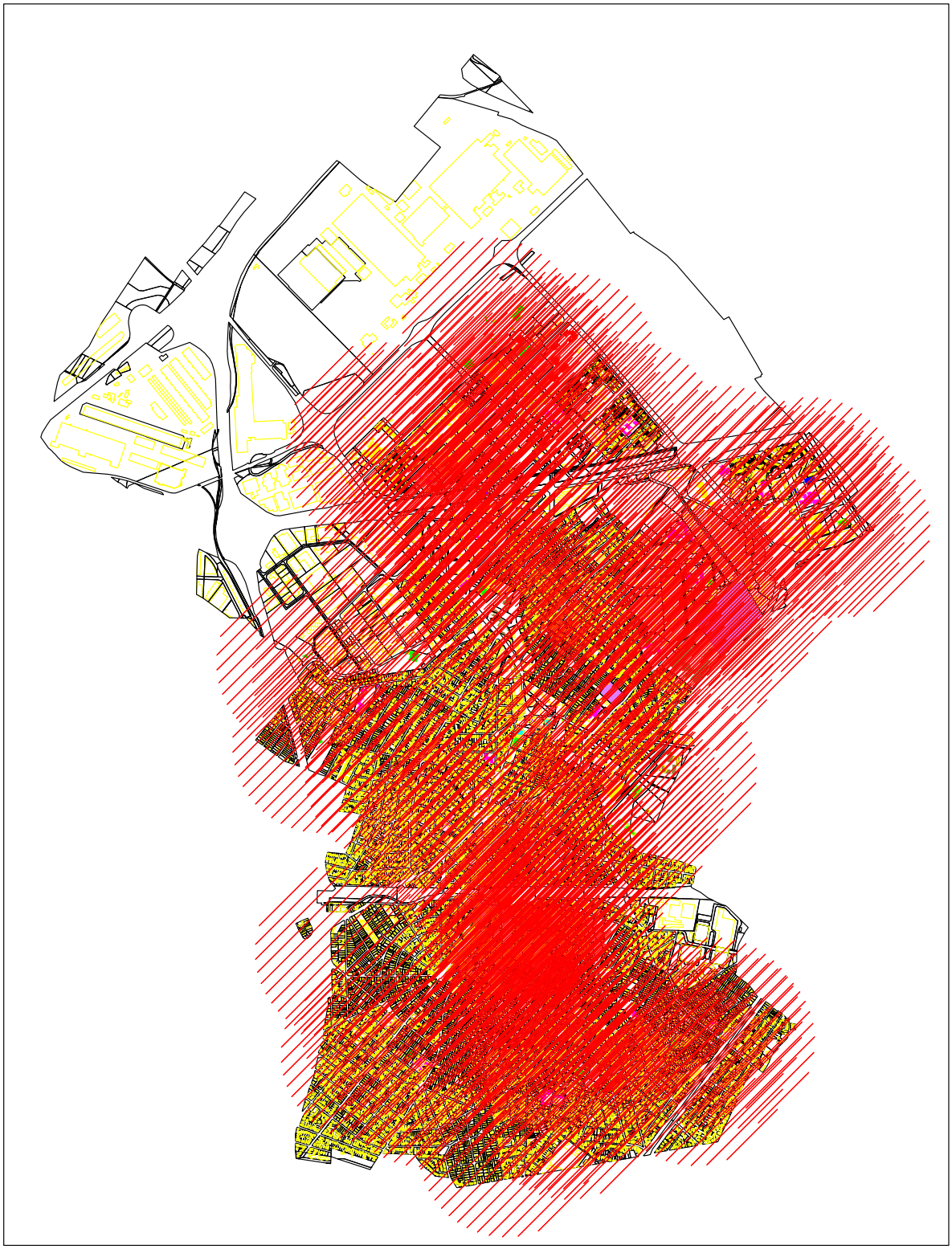
Le second enjeu soulevé par les équipements est celui de la stratégie foncière, compte tenu de la rareté du foncier non bâti à Aulnay-sous-Bois. La programmation de nouveaux équipements doit donc s'accompagner d'une vigilance permettant de saisir les opportunités et d'anticiper les besoins.

Les emplacements des équipements, services existants et des projets sont cartographiés ci-après. Cette carte met en évidence que l'offre en équipement est globalement bien répartie sur l'ensemble du territoire communal, mais également que le sud de la ville compte moins d'équipements de proximité.

Aulnay-sous-Bois compte un taux d'équipements publics satisfaisant, grâce notamment à la présence des équipements culturels et sportifs, mais de nombreux équipements apparaissent comme vieillissants.



Source Ville d'Aulnay-sous-Bois : Plan des équipements



Source Camofor-Actipolis d'après données ville d'Aulnay-sous-Bois : Densité des équipements (2015)

3.1 Les équipements et services administratifs

▪ Les administrations d'État

La ville d'Aulnay-sous-Bois dépend de la circonscription de la sous-préfecture du Raincy, du Tribunal de Grande Instance de Bobigny et de la Préfecture de Seine-Saint-Denis. Seul le Tribunal d'Instance siège à Aulnay-sous-Bois, au 10 boulevard Hoche.

Un commissariat principal est implanté au 28 avenue Louis Barrault. Il existe également un commissariat annexe (bureau de police Aulnay 3000) dans le quartier de la Rose des vents (7 rue Edgar Degas).

Les services fiscaux sont regroupés dans l'hôtel des impôts du centre d'affaires de Paris-nord, dans l'immeuble le Continental au Blanc-Mesnil. La Trésorerie principale est située à Aulnay, 20 rue des Écoles.

▪ Les grands établissements publics ou assimilés

L'ancien établissement public de La Poste possède un hôtel des postes, dans le Vieux Pays, 9 place de l'église, qui sert toujours de bureau de poste. Cinq autres bureaux de poste existent à Aulnay : au centre gare (24 bd du Gal Gallieni), au sud de la gare (avenue d'Aligre), à Garonor (bâtiment C), au centre commercial O'Parinor et enfin au Galion, dans le quartier de la Rose des Vents.

Sont également présentes sur le territoire communal, une Caisse Primaire d'Assurance Maladie (CPAM) au sud, 8, rue Marcel Sambat, une Caisse d'Allocations Familiales (CAF) à la cité de l'Europe, ainsi qu'une agence Pôle Emploi située au 135 rue Jacques-Duclos.

Enfin, RFF et la SNCF disposent de deux gares : la gare d'Aulnay qui dépend du réseau nord ainsi que la Gare RER de Villepinte, située à la limite des deux communes, au milieu du Parc du Sausset.

▪ Les administrations départementales

Outre la construction et l'entretien des collèges et les travaux concernant les routes dépendant de sa compétence à la suite des lois de décentralisation, le Département assure localement ses compétences d'action sociale au travers des services de Protection Maternelle et Infantile (PMI).

Il existe 6 centres de PMI pour accueillir les Aulnaysiens.

Ces centres proposent des consultations médicales gratuites pour les enfants, de la naissance à 6 ans, afin de veiller au développement harmonieux de l'enfant, à son suivi vaccinal et au dépistage d'éventuelles anomalies.

Toutefois, c'est la mairie qui gère la circonscription d'action sociale avec son Service Municipal d'Action Sociale (SMAS).

La ville a en effet mis en place des équipements et des services d'aide et d'accompagnement, en particulier des services sociaux de proximité en direction des familles et des personnes isolées.

Le Service Municipal d'Action Sociale (SMAS) compte 7 antennes sociales implantées dans les quartiers. Dans chaque structure des assistants d'accueil et des assistants sociaux sont à la disposition du public pour toutes difficultés d'ordre social. Ces professionnels de l'écoute et de l'évaluation mettent en place un accompagnement adapté dans lequel l'acteur principal est l'usager.

▪ L'administration communale

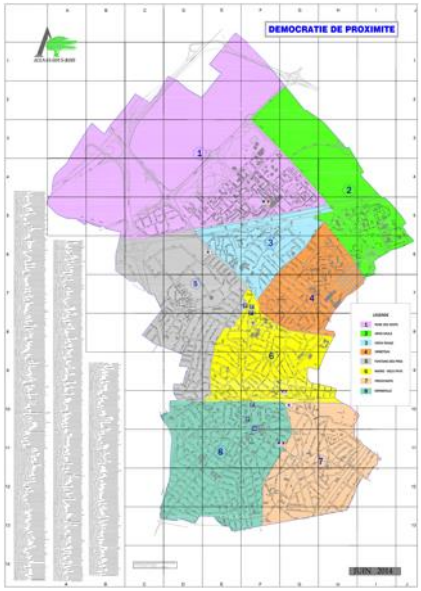
Une bonne partie des services communaux est regroupée au Centre Administratif, rue Félix Faure, ou bien à proximité immédiate de celui-ci et de l'hôtel de ville, alors que le centre technique municipal, se situe à la Croix-Saint-Marc, au nord de la ville et rassemble plusieurs services opérationnels : voirie, propreté, éclairage public, espaces verts, logistiques, etc. Les ateliers et magasins municipaux sont réunis au Vieux Pays, rue Anatole France.

Quatre mairies annexes se répartissent sur le territoire : à Ambourget pour les quartiers centraux, au Galion pour les quartiers de grands ensembles du nord de la commune, au Gros Saule, et enfin, rue de la Croix Blanche, pour les quartiers centre-gare et ceux du sud de la commune. Ces mairies annexes assurent des services de proximité.

Par ailleurs, un certain nombre de locaux municipaux accueillent des associations comme la Mission ville par exemple.

La ville a mis en place en 2003 des Conseils de Quartier en vue de développer la démocratie de proximité. Pour plus de proximité avec les Aulnaysiens et afin de s'accorder aux multiples réalités socio-économiques locales, la commune a été divisée en huit quartiers, chacun sous la responsabilité d'un Adjoint au Maire, secondé par un élu référent.

Les conseils de quartiers sont des lieux dévolus à l'expression des Aulnaysiens, ce sont des organes d'information, de réflexion et de proposition en vue de projets concrets concernant tous les domaines de la vie quotidienne de la commune.



Source Ville d'Aulnay-sous-Bois :
Périmètre des conseils de quartier

Il existe également le conseil consultatif des Aulnaysiens retraités qui est une instance de proposition, de dialogue et de réflexion ouverte à tous les aulnaysiens retraités souhaitant mettre leur expérience, leurs compétences et leur disponibilité au service du « mieux vivre » dans la ville. Constitués en groupes de travail (lien social et intergénérationnel, environnement et cadre de vie, loisirs, Culture, etc.), les membres de ce conseil sont amenés à émettre des avis et des propositions à leur initiative ou à la demande du conseil municipal, ce dernier demeurant la seule instance décisionnaire.

3.2 Les équipements sportifs

Les activités physiques et sportives constituent un élément important de l'éducation, de la culture, de l'intégration et de la vie sociale. Elles contribuent particulièrement à la lutte contre l'échec scolaire et à la réduction des inégalités sociales et culturelles, ainsi qu'à la santé.

La promotion et le développement des activités physiques et sportives pour tous, notamment pour les personnes handicapées, sont d'intérêt général (Code du Sport).

La ville d'Aulnay-sous-Bois encourage la pratique d'une activité physique et sportive par la diversité des activités proposées au travers de ses associations et installations sportives, mais également la mise à disposition des équipements sportifs aux établissements scolaires et aux clubs sportifs. Le taux d'équipement sportif est aujourd'hui relativement bon.

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

20 000 élèves des établissements scolaires sont également concernés par la pratique sportive (de l'école élémentaire au lycée).

La carte ci-dessous rappelle le patrimoine sportif de la ville d'Aulnay-sous-Bois :

Source Guide des sports 2014-2015 : Répartition des équipements sportifs sur Aulnay-sous-Bois

Ces équipements sont relativement bien répartis sur l'ensemble du territoire. Néanmoins, les stades sont essentiellement situés dans la partie nord de la commune. En effet, les contraintes liées au foncier sont plus importantes dans la partie sud de la ville.

Aulnay-sous-Bois propose des équipements sportifs et des activités qui s'adressent à tous : des installations accessibles dès 6 mois, la présence de l'École Municipale des Sports, qui permet aux enfants de 5 à 12 ans de s'initier à plusieurs sports avant de s'inscrire dans un club, l'ouverture au public des équipements sportifs pour les personnes non membres d'une association, et enfin de nombreuses activités proposées aux séniors.

De plus, Aulnay-sous-Bois essaye de favoriser l'intégration du handicap. En effet, avec les villes de Sevran, Villepinte, Tremblay-en-France et Le Blanc-Mesnil, Aulnay-sous-Bois participe au projet « Intégrathlon » qui donne l'occasion aux personnes valides, aux handicapées moteurs et/ou mentaux de s'initier à différents sports adaptés et handisports.

Par ailleurs, l'Association Sport et Loisirs Toulouse Lautrec, qui vise à développer les pratiques sportives des personnes porteuses d'un handicap mental, organise chaque année une journée régionale d'activités motrices. Ces évènements permettent de créer du lien à travers la connaissance de l'autre et la sensibilisation du plus grand nombre.

Il est intéressant de noter que la ligue de tennis régionale est implantée sur le territoire de la ville et dispose de 8 courts de tennis, dont 4 couverts.

Les parcs Ballanger et du Sausset constituent également des sites de pratiques sportives pour les activités de plein air. La présence de ces deux parcs est un atout pour développer l'offre d'activités de plein air et de pleine nature.

Il existe également une charte locale du sport qui fixe les enjeux du développement du sport et des activités physiques et sportives sur le territoire d'Aulnay-sous-Bois et qui affirme son identité : « *Aulnay, Ville sport, Terre de champions* ».

L'offre est importante et relativement bien répartie sur le territoire, cependant, du fait de leur ancienneté, un bon nombre de ces équipements apparaissent aujourd'hui vieillissants. C'est le cas des équipements des quartiers Mitry, Gros Saule et Vieux Pays. C'est également le cas du centre nautique, construit il y a 40 ans.

Du fait de cette ancienneté, d'une part l'accessibilité PMR est inexistante, d'autre part certains équipements ne sont pas adaptés aux pratiques et à la demande actuelle. C'est le cas de la pratique féminine qui n'était pas intégrée à l'origine. Or, la demande est confrontée à ces problématiques. Les 4 COSEC de la ville illustrent parfaitement cela. En effet, ils ne sont composés que d'un vestiaire, ce qui ne favorise pas une utilisation mixte.

Le stade du vélodrome fait également face à certaines problématiques, alors qu'il est idéalement placé. Celui-ci a connu quelques aménagements récents, avec la construction d'un terrain de football synthétique en son centre et d'une piste de Roller. Néanmoins, il n'est pas couvert et dès lors qu'il y a des intempéries, les activités sont interrompues. De plus, la cohabitation entre la pratique du football et du cyclisme sur un même espace n'est pas sans poser de difficultés. Pour finir, certaines difficultés sont aussi liées à l'ouverture de cet espace de part et d'autre. En effet, on y constate de nombreuses traversées non liées à la pratique d'un sport sur le site (notamment scolaires).

Le gymnase Ambourget est en cours de réhabilitation.

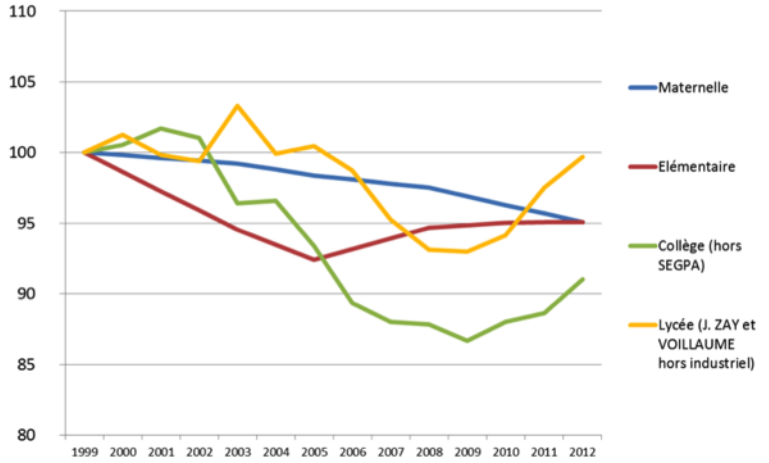
3.3 Les équipements scolaires et de petite enfance

Aulnay-sous-Bois compte une forte proportion de moins de 20 ans (30%). Cela peut s'observer à travers les effectifs du 1er et 2nd degré (environ 20 000 élèves).

Etablissements publics	Effectifs
Ecoles maternelles	3 923 élèves
Ecoles élémentaires	6 351 élèves
Collèges	4 373 élèves
Lycées	3326 élèves
TOTAL	**17 973**

Etablissements privés	Effectifs
Ecoles maternelles	118 élèves
Ecoles élémentaires	459 élèves
Collèges	779 élèves
Lycées	837 élèves
TOTAL	**2 193**

TOTAL EFFECTIFS	**20 166**



Source Ville d'Aulnay-sous-Bois : Effectifs scolaire 1er et 2nd degré (octobre 2013) et Source GTC : Évolution des effectifs en maternelle, élémentaire, collège et lycée

▪ Petite enfance

Le nombre d'enfants de moins de 3 ans est passé de 4 038 en 2006 à 3 867 en 2011.

Le taux de couverture en accueil collectif est de 15,5% pour Aulnay-sous-Bois contre 13,4% au niveau départemental (Seine-Saint-Denis). Malgré ce niveau, la ville ne répond pas à l'intensité des besoins exprimés.

Accueil collectif

	Nb de places	Observations
Etablissements publics		
15 multi accueils municipaux	501	
2 micro crèches municipales		
4 accueils (crèches) familiaux	160	
Crèche hospitalière R. Ballanger	11	11 places pr parents en horaires décalés +49 places pour le personnel de l'hopital, aulnaysien ou non, soit 60 places en tout
Etablissements privés		
Crèche attitude (ouverte le 7/1/2013)	39	agrément demandé pour 39 places, 17 occupés aujourd'hui Réservé pour personnel de l'Hopital Est Parisien et l'Oréal
Fraise des bois		
micro crèche	10	accessible à tous
crèche d'entreprise	36	réservés
Total	**757**	

Taux de couverture en accueil collectif

Aulnay-sous-Bois	15,5%
Département 93	13,4%

Assistantes maternelles

Nb	Observations
230	soit 460 places théoriques

Source Guy Taieb Conseil : Accueille petite enfance

▪ Enfance

On peut schématiquement identifier 3 secteurs :

- Les quartiers nord de la ville qui connaissent une restructuration de l'offre et une fusion de groupes scolaires dans le cadre du PRU.

  On observe des dynamiques démographiques en baisse et des écoles qui perdent des effectifs (liés au PRU) et cela même s'il y a eu de nouvelles constructions et des opérations toujours en cours. Toutefois, la situation devrait évoluer avec les restructurations en cours et les projets de logements sur et proche de l'exRN2.

  Récemment a eu lieu la fusion/restructuration des établissements Jules Ferry et Paul Éluard, ainsi que la fermeture de Bougainville. L'établissement a été laissé à une association.

- La partie centrale de la ville où l'on constate une forte croissance des effectifs (particulièrement en élémentaire). Les marges de manœuvre sont limitées.

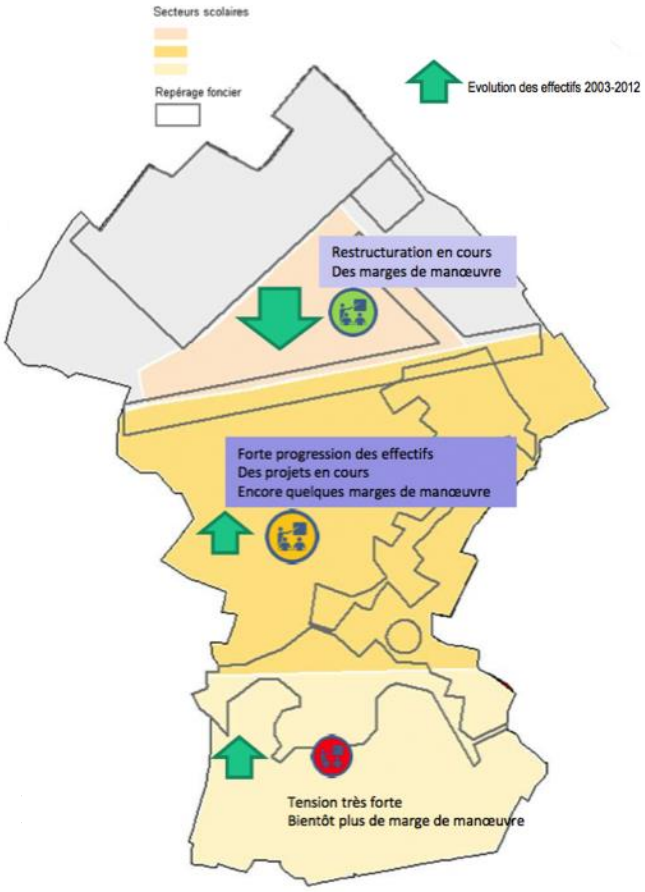
- La partie sud de la ville, qui est en tension maximale, en particulier sur les maternelles, compte tenu de la mutation du tissu pavillonnaire avec l'arrivée de primo accédant avec enfant et de la division pavillonnaire. Les marges de manœuvre foncière y sont très limitées.

Le secteur centre et sud suivent la même dynamique. Ils ne peuvent plus répondre aux besoins supplémentaires. Il y a un besoin d'extension, mais faute de foncier cela est difficile. De plus, certaines écoles apparaissent vieillissantes.

La réforme des rythmes scolaires entraîne également de nouveaux besoins (manque de place et de salles disponibles dans les écoles).

Il existe aussi deux écoles privées.

À noter également la seule école CLIS (Classe pour l'Inclusion Scolaire) du département, qui accueille des élèves non voyants (20-30 en moyenne chaque année) à Nonneville 2.



Equipements scolaires

Maternelles + Élémentaires

QUARTIER	NBRE ETABLISSEMENT	ZEP
Quartier Nord de la ville	13	13
	+ 1 donné à association	1
Quartier Centre (sous RN2)	30	20
Quartier sud (sous RER)	11	0

QUARTIER	ETABLISSEMENTS PRIVES
Quartier Centre	4

Source Ville d'Aulnay-sous-Bois : Équipements scolaires Maternels + Élémentaires (Nombre d'établissements)

Certains équipements scolaires (en élémentaire et maternelle) apparaissent vieillissants : Savigny, Ormeteau, Perrières, P. Éluard.

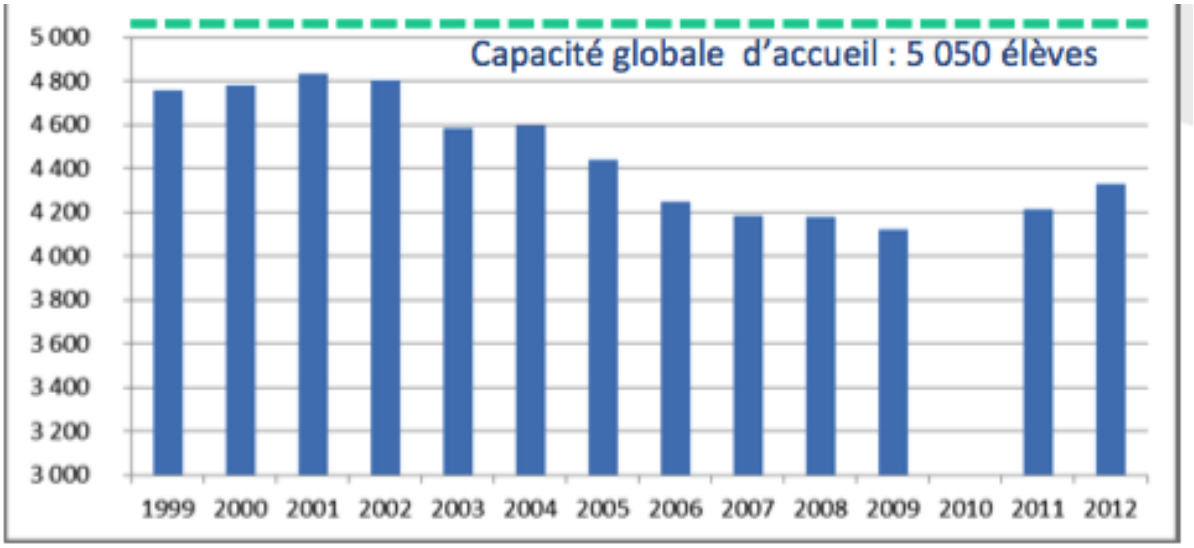
Au nord, on peut observer une diminution des effectifs due en grande partie au PRU, avec les destructions programmées de tours, ainsi que les inscriptions en écoles privées et le vieillissement de la population. Au centre, les effectifs sont en hausse (A. France et Fontaine des Près), avec une construction d'immeubles plus importante dans ce secteur et les demandes de dérogations du nord vers le centre et le sud.

- **Collège**

Depuis 2014, la ville compte 7 collèges. En effet, il y a eu la création d'un collège de 700 places, au sud de la ville, qui a permis de réduire les effectifs du collège du Parc, qui est passé de 1 100 élèves à 800.

De plus, la création de ce collège permettra d'absorber les éventuelles hausses d'effectifs sur la ville.

Il faut également noter la présence de 2 collèges/primaires et lycées privés « l'Espérance » et le « Protectorat ».



Source CG 93 : Évolution des effectifs en collège (hors SEGPA)

Dans le nord de la ville, certains collèges sont en difficultés d'effectifs : PISAN (le plus désaffecté), Victor Hugo (à effectifs constants), Debussy et Pablo Neruda. On constate une forte évasion scolaire entre le primaire et le secondaire sur ces établissements.

En effet, l'environnement et l'attractivité de certains quartiers peuvent conduire à un report des effectifs du nord vers les autres collèges, notamment pour le collège Christine de Pisan, qui est situé à la jonction du nord et du sud, néanmoins, afin d'améliorer cet équipement un projet est prévu par le Département de Seine-Saint-Denis.

Il est prévu par le Département de Seine-Saint-Denis la reconstruction du collège Christine de Pisan, sur site, dans le cadre du Plan Ambition collège 2020, en raison de la vétusté de l'équipement et de problèmes techniques et fonctionnels. A cette occasion, des équipements sportifs mutualisés sont programmés sur le site (salle de sport, plateau extérieur, piste de sprint et de saut en longueur). La capacité actuelle du collège sera maintenue dans le projet de reconstruction pour faire face aux augmentations d'effectifs prévisibles dans les prochaines années. Ainsi, l'attractivité de cet équipement sera notablement améliorée par cette opération.

Dans le sud de la ville, les collèges Gérard Philipe (forte croissance d'effectifs) et du Parc sont attractifs. Une partie de la progression des effectifs s'explique par une attractivité qui va au-delà de leur périmètre de sectorisation.

- **Lycée**

Il existe deux lycées publics : Jean Zay et Voilaume (polyvalents), ainsi que deux lycées privés (également collèges primaires « l'Espérance » et le « Protectorat »).

Tous les établissements sont situés dans la zone centrale. Les effectifs sont globalement stables depuis 1999.

Le lycée polyvalent Voillaume a été construit en 1965 et accueille 2 000 élèves répartis dans les enseignements généraux, technologiques et professionnels. Il se compose également d'un internat de 40 places. En raison de sa vétusté et dans le cadre d'une démarche environnementale, un nouvel internat, de 80 lits, sera construit. Le démarrage des travaux est prévu en avril 2015, pour une livraison en novembre 2016.

De plus, sont également prévus les agrandissements des lycées Jean Zay et de l'Espérance (privé).

EFFECTIFS DU SECOND DEGRE 2014-2015

Etablissements Publics	
Collège Simone Veil	512 élèves
Collège Christine de Pisan	634 élèves
Collège Victor Hugo	680 élèves
Collège Pablo Neruda	640 élèves
Collège Le Parc	622 élèves
Collège Gérard Philipe	835 élèves
Lycée Polyvalent Voillaume	2 232 élèves
Lycée d'enseignement Général et technologique Jean Zay	1 155 élèves
Etablissements Privés	
Collège l'Espérance	779 élèves
Lycée L'Espérance	526 élèves
Protectorat Saint Joseph	268 élèves
Total établissements publics et privés	8 883 élèves

Source Ville d'Aulnay-sous-Bois : Effectifs du second degré 2014-2015

- **Formation supérieure**

La ville d'Aulnay-sous-Bois ne dispose pas d'université sur son territoire. Il existe cependant plusieurs sections BTS au lycée Voilaume et au Protectorat.

3.4 Les équipements jeunesse

7 CLUBS LOISIRS (10-14 ans)	6 ANTENNES JEUNESSE (15-17 ans)	FERME DU VIEUX PAYS (14-25 ans)
-Club loisirs MITRY : Adresse : 29, rue Henri Simon **-Club loisirs MOULIN DE LA VILLE :** Adresse : rue du moulin de la ville **-Club loisirs NAUTILUS :** Adresse : 69, rue Auguste Renoir **-Club loisirs BALAGNY :** Adresse : rue Clément Ader **-Club loisirs TABARLY :** Adresse : rue Calmette et Guérin **-Club loisirs PARC FAURE :** Adresse : 5/7 allée circulaire **-Club loisirs CHANTELOUP :** Adresse : 1 avenue de Nonneville	**-Antenne Jeunesse MITRY :** Adresse : rue des Erables **-Antenne Jeunesse MOULIN DE LA VILLE :** Adresse : rue du moulin de la ville **-Antenne Jeunesse NAUTILUS :** Adresse : 69, rue Auguste Renoir **-Antenne Jeunesse BALAGNY :** Adresse : rue Clément Ader **-Antenne Jeunesse TABARLY :** Adresse : rue du Docteur Claude Bernard **-Antenne Jeunesse CHANTELOUP :** Adresse : 1 avenue de Nonneville	**-Ferme du Vieux Pays** Adresse : rue Jacques Duclos -Accompagnement à la scolarité -Opération BAC et BREVET

Source Ville d'Aulnay-sous-Bois : Équipements jeunesse

3.5 Les équipements culturels

La gamme d'équipements culturels est relativement large, l'offre est ainsi riche et diversifiée. Tous les arts (musique, art plastique, danse, etc.) sont investis et donnent lieu à de nombreuses manifestations. Ces actions valorisent la diversité culturelle aulnaysienne et participent au rayonnement de la ville. Elles donnent une image positive du territoire. Il existe à la fois des équipements municipaux et des équipements associatifs.

Le conservatoire de musique et de danse, qui se trouve au Vieux Pays, dispose d'un rayonnement départemental et propose des cours, individuels et collectifs, aux enfants, dès l'âge de 4 ans jusqu'au 3ème cycle (1 078 élèves en 2013-2014 pour 75 enseignants). Il propose également l'enseignement de la danse classique ou contemporaine.

Le conservatoire organise des festivals et des concerts (6218 spectateurs en 2014), ainsi que des prestations « hors les murs » dont le rôle pour la diffusion de la culture sur tout le territoire communal et à l'ensemble des habitants est important. C'est un moyen de s'ouvrir et d'aller à la rencontre des habitants.

L'espace Jacques Prévert (théâtre et cinéma) est un centre culturel polyvalent situé au Vieux Pays. Son implantation au Vieux Pays favorise ses missions de diffusion du spectacle vivant à l'ensemble de la commune (39 représentations de théâtre, musique et danse – 35 297 spectateurs, dont 6 137 scolaires), ainsi que la diffusion cinématographique (34 850, dont 6137 scolaires). Il accueille environ 80 000 spectateurs par an. Il possède 2 salles : un théâtre de 800 places et une salle de cinéma de 180 places. Le cinéma, classé « Art et essai jeunesse », diffuse une vingtaine de films par mois et propose différentes animations grand public. Son rôle auprès des écoles est important.

Des problématiques liées à la coexistence de ces deux salles existent. En effet, lorsqu'il y a des répétitions, cela rend plus difficile l'usage du cinéma en raison du bruit.

Le CAP, scène pour les musiques actuelles, a été implanté dans le quartier de la Rose des vents en 2001. Il dispose d'une salle de concert de 360 places qui présente différents styles musicaux et soutient les jeunes talents. Il assure un enseignement musical, une mise à disposition de studios de répétitions et un accompagnement des musiciens amateurs dans la réalisation de leurs projets et l'obtention d'informations sur les contrats ou d'adresses de lieux où se produire. 50 concerts ont été organisés en 2014.

Cet équipement demande à être plus attractif. De plus, sa localisation, dans un quartier peu accessible par les transports et où le stationnement peut être un frein à son développement, malgré sa vocation communale et extra-communale. Les usagers peuvent être confrontés à des problèmes pour s'y rendre, malgré la présence d'un service de navettes.

L'école d'Art Claude Monnet est située au Vieux Pays et compte 600 inscrits, complétés par des interventions en milieu scolaire (615 élèves concernés en 2013-2014). C'est l'une des plus grandes écoles non diplômantes de France. Elle propose des disciplines artistiques variées et organise des expositions grand public. Cet équipement s'occupe de la gestion de **l'espace Gainville** (bâtisse du 17ème siècle) lieu d'exposition qui accueille chaque année des événements (5 à 6 expositions par saison pour 3000 visiteurs en 2013-2014). Elle organise l'exposition annuelle de l'Hôtel de ville (2300 visiteurs en 2013).

Le CREA (Centre d'Eveil Artistique d'Aulnay), compagnie implantée à l'espace Jacques Prévert existe depuis plus de 20 ans et propose une pédagogie innovante en matière de création lyrique pour enfants. Son occupation de l'espace Jacques Prévert n'est pas sans

difficultés. Cet équipement occupe l'ensemble de l'espace, ne laissant pas la place à d'autres associations qui pourraient également être résidantes.

C'est un équipement qui doit avoir une vocation métropolitaine, c'est en tout cas ce qu'identifie le SDRIF.

Le Centre de danse du Galion, avec 3 studios de répétitions, valorise la danse hip-hop en proposant des cours de danse à 300 élèves âgés de 5 à 25 ans. La structure accompagne également les créations des jeunes chorégraphes, organise des cours réguliers et des stages pour les amateurs. C'est d'ailleurs l'organisateur du festival H_2O.

On peut constater que les équipements culturels sont nombreux sur la commune, mais également que trois d'entre eux sont regroupés au Vieux Pays qui constitue, de fait, un **pôle culturel** majeur pour la ville d'Aulnay-sous-Bois.

Il existe également 5 **bibliothèques** plus un **médiabus**. Le réseau des 5 bibliothèques municipales d'Aulnay favorise l'accès pour tous à la culture et aux savoirs. Les bibliothèques accueillent 10% de la population (environ 210 000 prêts en 2012). Les bibliothèques mènent un important projet de rénovation des espaces publics numériques et d'acquisition de nouveaux outils de médiation (postes informatiques, tablettes numériques et liseuses, mise en ligne de blogs : 17 320 visites pour le festival Les Futuriales, club lecture ados, page Facebook, compte Twitter, etc.).

Ce sont les équipements les plus fréquentés, néanmoins, des problèmes d'accessibilité aux bibliothèques ont pu être constatés, notamment pour les Personnes à Mobilité Réduite. Ce problème est d'ailleurs récurent sur l'ensemble des équipements culturels. De plus, ceux-ci sont petits et manquent de place. Ainsi, le rôle du médiabus est important. Il permet d'aller directement au contact des habitants et toucher tous les publics. En effet, il permet d'étendre le service aux personnes ne pouvant se déplacer. Le médiabus d'Aulnay-sous-Bois est une véritable bibliothèque mobile multimédia. Il existe 9 arrêts dans la ville. En revanche, il n'existe pas de médiathèque sur la ville.

Le réseau des bibliothèques d'Aulnay-sous-Bois et la librairie Folies d'encre sont à l'initiative du festival « Futuriales », créé en 2010. Celui-ci met à l'honneur les littératures de l'imaginaire tous genres confondus et permet leur diffusion vers le grand public. De plus, un effort conséquent est porté sur les nouveaux médias.

La ville accueille également toute une série d'événements festifs et culturels de qualité qui contribuent largement à valoriser son image moderne et vivante. Les festivals qui ont lieu sur la commune participent au rayonnement culturel de la ville. Il existe ainsi le festival H_2O (1000 spectateurs) qui est une référence, de même que « le Battle VNR » réunissant les meilleurs danseurs en matière de Hip-Hop, le festival Rue des Arts, lors duquel deux journées sont consacrées à la valorisation du « Street Art », mais également l'été au canal (1200 personnes) et les Futuriales (600 spectateurs), plus d'autres événements chaque année.

Globalement, l'offre culturelle aulnaysienne est très riche et des actions sont menées pour la rendre accessible à tous. Des actions à destination des personnes souffrant de déficience visuelle sont également mises en place. Toutefois, un manque de visibilité de certaines activités et de certains équipements peut être à déplorer (manque de signalisation et de communication). D'autres problématiques reposent sur l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite et la qualité énergétique des bâtiments dont certains pourraient être qualifiés de « passoires énergétiques ».

3.6 La vie associative

Le tissu associatif est très développé. Il existe entre 500 et 600 associations sur Aulnay dans des domaines variés : sport, culture, environnement, loisirs, solidarité, formation, etc. Il dispose d'un pôle de ressource à la ferme du Vieux Pays. C'est là que chaque année se tient le Forum des associations.

Ce forum est un moment privilégié d'échanges et de communication entre les différentes associations, c'est aussi l'occasion pour les Aulnaysiens et autres personnes de découvrir la richesse et la variété de la vie associative locale.

Par ailleurs, afin de faciliter la mise en œuvre des activités, la ville accompagne les associations avec son service vie associative. La ville propose également un certain nombre d'aides matérielles : locaux, mobilier, etc.

3.7 Les services sanitaires et sociaux

▪ Le troisième âge

Le nombre de personnes âgées de 60 ans et plus à Aulnay-sous-Bois est en constante augmentation depuis 1982. L'évolution récente tend à le démontrer.

Pour preuve, la ville comptait 12 480 personnes de 60 ans et plus en 2006 et 13 406 en 2011 (*INSEE RP 2011*). Leur nombre devrait s'accroître dans les prochaines années.

Par ailleurs, les besoins ont évolué vers un maintien à domicile le plus long possible, suivi d'un placement en structure pour personnes âgées.

- Les structures d'accueil

La ville d'Aulnay-sous-Bois compte 2 maisons de retraite :

- L'EHPAD Le Parc de 75 places ;
- La résidence service du Préfet Chaleil gérée par la ville de Paris, qui compte 72 studios de 30 m^2.

Mais également 2 foyers-logements :

- Les Tamaris, de 59 places ;
- Les Cèdres, de 84 places.

Les Tamaris et les Cèdres accueillent des retraités valides âgés de 65 ans et plus, seuls ou en couple, et capables de vivre normalement dans un logement indépendant.

Il est prévu pour fin 2015, la création d'un nouvel EHPAD de 94 places porté par SOS Habitat et Soins sur le site BIGOTTINI (89 places + 5 places d'hébergement temporaire). L'accueil de jour COALIA sera hébergé dans cet établissement.

Il existe aussi 1 accueil de jour Alzheimer de 15 places.

Le taux d'équipement en hébergement complet et en lits médicalisés (nombre de place pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus) est plutôt faible si on le compare au niveau régional, et le restera malgré la création d'un nouvel EHPAD.

- Les services d'aides au maintien à domicile

Le Centre de Liaison et d'Information pour le Maintien à Domicile (CLIMAD) assure la coordination de proximité autour des personnes âgées pour leur permettre de mieux utiliser les ressources qui existent localement. Il intervient également pour améliorer l'efficacité des services qui leur sont dispensés.

La vocation du CLIMAD est d'être un guichet unique d'accueil et d'informations pour les personnes âgées de 60 ans et plus de la commune, dépendantes ou non, ainsi que pour les partenaires qui interviennent auprès d'elles. Il a aussi pour finalité de fédérer les institutions et services qui souhaitent s'y associer afin d'assurer à la population âgée des réponses complètes, coordonnées et adaptées à la situation de chacun.

Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) propose des services d'intervention au domicile : aides à domicile ou auxiliaires de vie sociale, en fonction des besoins du bénéficiaire. L'aide à domicile permet par ailleurs aux bénéficiaires d'assurer leur indépendance et de maintenir des relations avec l'extérieur.

Le portage des repas s'adresse aux personnes qui sont dans l'impossibilité de préparer leur repas seule ou de se rendre dans un foyer restaurant de la ville.

La ville compte également d'autres structures dont **un SSIAD Municipal** (Services de Soins Infirmiers A Domicile) de 72 lits pour les personnes âgées et de 10 lits pour les personnes handicapées atteintes de pathologies chroniques ou présentant un handicap. En terme d'offre, le SSIAD se situe dans la moyenne francilienne.

Le SSIAD a été créé en 1984 pour répondre à la demande des intéressés et de leur famille afin de contribuer au maintien à domicile des personnes âgées dépendantes et depuis 2007, aux personnes adultes handicapées résidant à Aulnay-sous-Bois.

La ville a développé des services pour les soins et l'aide au maintien à domicile des personnes âgées dépendantes, néanmoins l'offre actuelle étant saturée il est prévu l'extension du SSIAD (2015). De plus, les besoins inhérents au maintien à domicile des personnes âgées s'accroissent du fait de l'allongement de la durée de vie et de leur souhait de demeurer à leur domicile. En effet, la ville doit désormais composer avec le vieillissement de la population et l'augmentation du nombre de personnes âgées dépendantes.

Par ailleurs, il a été observé, en particulier tôt le matin et le soir, que le service était particulièrement saturé.

- Les services en direction des séniors

Il existe également des services, animations et activités, en direction des séniors. Depuis les années 1950, la ville d'Aulnay-sous-Bois œuvre pour l'accueil des retraités afin de leur donner une visibilité sociale et d'appréhender l'heure de la retraite non pas comme la vieillesse et l'exclusion, mais comme une continuité et une ouverture vers ce qui les entoure. La ville propose ainsi des sorties culturelles et festives, des voyages, etc.

Il existe également des équipements pour les séniors, dont 4 foyers clubs :

- Foyer club André Romand ;
- Foyer club Guillaume Apollinaire ;
- Foyer club Dumont ;
- Foyer club le Hameau.

Ces foyers clubs offrent et organisent un panel d'activité tout au long de l'année pour tous les retraités aulnaysiens sans condition d'âge. Les foyers clubs ont pour vocation de rompre l'isolement et de valoriser le sénior, mais également :

- D'offrir et soutenir des espaces contribuant à organiser une vie sociale nouvelle, d'impliquer ou maintenir le retraité dans la vie sociale ;
- D'offrir des espaces et temps de distraction et de détente ;
- De préserver, le plus longtemps possible, l'autonomie ;
- De proposer un cadre de pratique culturelle, adapté et ambitieux.

La ville d'Aulnay-sous-Bois gère 4 foyers-restaurants pour les repas du midi, destinés aux plus de 65 ans qui préfèrent prendre leurs repas en société.

▪ L'accueil des adultes handicapés en 2015

- Maison d'Accueil Spécialisée : 38 lits (36 lits, 2 accueils temporaires et 4 externes) ;
- Foyer d'Accueil Médicalisé : 71 places dont 55 lits ;
  - Toulouse Lautrec : 29 places (11 externes, 16 internes et 2 accueils temporaires) ;
  - COALLIA (personnes handicapées de plus de 55 ans) : 37 places dont 3 temporaires et 5 places d'accueil de jour ;
- Foyer de vie : 120 places dont 50 lits
  - Foyer du pré : 14 lits (24 externes, 12 internes et 2 accueils temporaires) 38 places ;
  - Foyer Diapason – APAJH : 36 lits (8 externes, 32 internes et 4 accueils temporaires), 44 places ;
  - Foyer Michel Ange – AFTAM/COALLIA en situation de travail : 38 places.

L'accueil des handicaps spécialisés en 2015

- IME Toulouse Lautrec (de 14 à 20 ans) : 80 places dont 23 lits de semaine (25 externes par semaine, 15 internes en semaine et 8 polyhandicapés internes en semaine).
- ESAT : 117 places autorisées + foyer de jour 25 places.

▪ L'action sanitaire

La mission handicap accueille, écoute, informe, oriente les personnes handicapées et leurs familles.

Par le biais de ce service, la ville souhaite favoriser l'intégration des enfants handicapés en milieu ordinaire sur la petite enfance, les écoles maternelles et élémentaires, les centres de loisirs ; soutenir des projets liés à l'intégration générale des personnes handicapées (sensibilisation, accessibilité...).

Les centres de santé. Il en existe 6 sur la ville :

- 1 centre pluri-disciplinaire ;
- 1 centre dentaire ;
- 3 centres médicaux.

Deux des centres médicaux du nord vont être réunis en une seule et grande structure afin d'avoir un équipement bien identifié, tel le CMES (le Centre Municipal d'Éducation pour la Santé Louis Pasteur).

Le CMES : En dehors du service dentaire, ce centre est constitué d'un service de médecine, d'un service de radiologie et d'un service infirmier.

Il comprend en outre une annexe du CSAPA (Centre de Soins, d'Accompagnement et de Prévention en Addictologie) et un Centre médico-sportif. L'équipe se compose de médecins généralistes, de médecins spécialistes (phlébologue, ORL, gynécologue, ophtalmologues, gastro-entérologue, psychiatre, radiologues et échographistes, spécialistes en alcoologie, tabacologie et toxicomanie et spécialistes en médecine du sport), de psychologues et d'infirmiers, appuyés par des secrétaires d'accueil et du personnel d'entretien.

Les centres de planification familiale. Ces centres assurent des conseils conjugaux et familiaux, des consultations de gynécologie pour mineures et majeures, des entretiens sur la sexualité, la contraception, la grossesse, l'interruption volontaire de grossesse, les infections sexuellement transmissibles. Les consultations médicales, ainsi que les entretiens avec les conseillers conjugaux et familiaux, sont gratuits.

Le Centre de Soins d'Accompagnement et de Prévention des Addictions (CSAPA) : C'est une structure pluridisciplinaire qui a pour mission d'assurer les actions de prévention et de soins aux personnes atteintes d'addictions.

Les centres de soins, d'accompagnement et de prévention en addictologie regroupent, depuis 2011, les Centres Spécialisés de Soins aux Toxicomanes (CSST) et les Centres de Cure Ambulatoire en Alcoologie (CCAA).

Le CSAPA a aujourd'hui la vocation d'apporter une prise en charge pluridisciplinaire et conceptuelle sur toutes conduites addictives, quel qu'en soit l'objet.

Le Centre de Liaison et d'Information sur les Conduites Addictives (CLICA). Ce centre fait de la prévention auprès de tous les publics touchés par l'accoutumance au tabac, à l'alcool, aux drogues et à la surconsommation de médicaments... Il répond aux demandes d'aides individuelles et familiales des personnes en difficulté et assure un accompagnement respectueux de l'anonymat.

Le centre médico-sportif du CMES propose un contrôle médico-sportif et un suivi à tous ceux qui veulent pratiquer un sport (suivi des sportifs de haut niveau, prévention, guidage de l'entraînement en liaison avec les entraîneurs et les clubs sportifs). Il a notamment pour mission de :

- Déterminer l'aptitude ou l'inaptitude physique à la pratique sportive ;
- Contrôler périodiquement l'état de santé des sportifs, prévoir leur baisse de forme ou leur état de fatigue passager ;
- Surveiller et guider l'entraînement en liaison avec les dirigeants, les entraîneurs, les activités physiques ;
- Proposer la meilleure adéquation possible dans le couple matériel-sportif (comment choisir ses chaussures, son vélo, sa raquette… en fonction de sa morphologie et de ses aptitudes) ;
- Participer à la lutte antidopage.

Les établissements de santé. Il existe deux établissements de soins non municipaux :

- L'hôpital Robert Ballanger ;
- La clinique de l'Est Parisien.

▪ L'action sociale

Le Bureau d'Aide aux Victimes (BAV) reçoit et accompagne toutes victimes d'infractions pénales (atteintes aux personnes et aux biens).

Cet accueil est anonyme et gratuit. Il s'agit d'un accompagnement psychologique et juridique. Le BAV conseille et oriente vers un réseau de professionnels (avocats, médecins, services sociaux).

Les antennes jeunesses 15-17 ans. Ce sont des lieux d'accueil de loisirs sans hébergement dont l'objectif pédagogique est d'accompagner la construction du projet de vie du jeune et de son identité citoyenne, en le rendant acteur de ses loisirs et de son projet de vie. Il en existe 6 sur la ville.

La ville a mis en place des équipements et des services d'aide et d'accompagnement, notamment des services sociaux de proximité en direction des familles et des personnes isolées. Le **Service Municipal d'Action Sociale** (SMAS) compte 7 **antennes sociales** implantées dans les quartiers.

Dans chaque structure, des assistants d'accueil et des assistants sociaux sont à la disposition du public pour toute difficulté d'ordre social. Ces professionnels de l'écoute et de l'évaluation mettent en place un accompagnement adapté dans lequel l'acteur principal est l'usager.

Il existe également un **Centre Communal d'Action Sociale** (CCAS).

La ville compte également 3 structures/établissements pour **l'accueil des personnes en difficultés : familles, adultes et adolescents** :

- ADOMA : Résidence Berthollet, hébergement – difficultés socio-familiales (325 logements) ;
- Foyer ADEF Aulnay, hébergement – difficultés socio-familiales (350 personnes) ;
- Foyer COALLIA, hébergement social, 360 lits : 6 chambres à 2 lits, 93 chambres à 4 lits.

Pour les enfants, il existe la structure MECS (Maison d'Enfants à Caractère Social) et les Nouveaux Cèdres, qui intervient pour la protection de l'enfance. La structure est habilitée par la Protection Judiciaire de la Jeunesse (PJJ) pour les mineurs et agréée par l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE). Elle accueille les 13 à 21 ans au sein d'un Foyer éducatif et d'un service appartement :

- 14 adolescents en foyers éducatifs (mixte),
- 2 adolescentes en accueil d'urgence en foyer éducatif,
- 23 jeunes en Service appartements (mixte).

ARAPEJ 93 (Association Réflexion Action Prison et Justice) : hébergement et suivi socio-éducatif de personnes écrouées, en aménagement de peine, qui peut accueillir 20 personnes (hommes et femmes seuls sans enfants).

3.8 L'équipement numérique

▪ Réglementation :

- Très Haut Débit > à 30 mégabits par seconde ;
- Minimum pour se connecter convenablement : 2 Mbit/s.

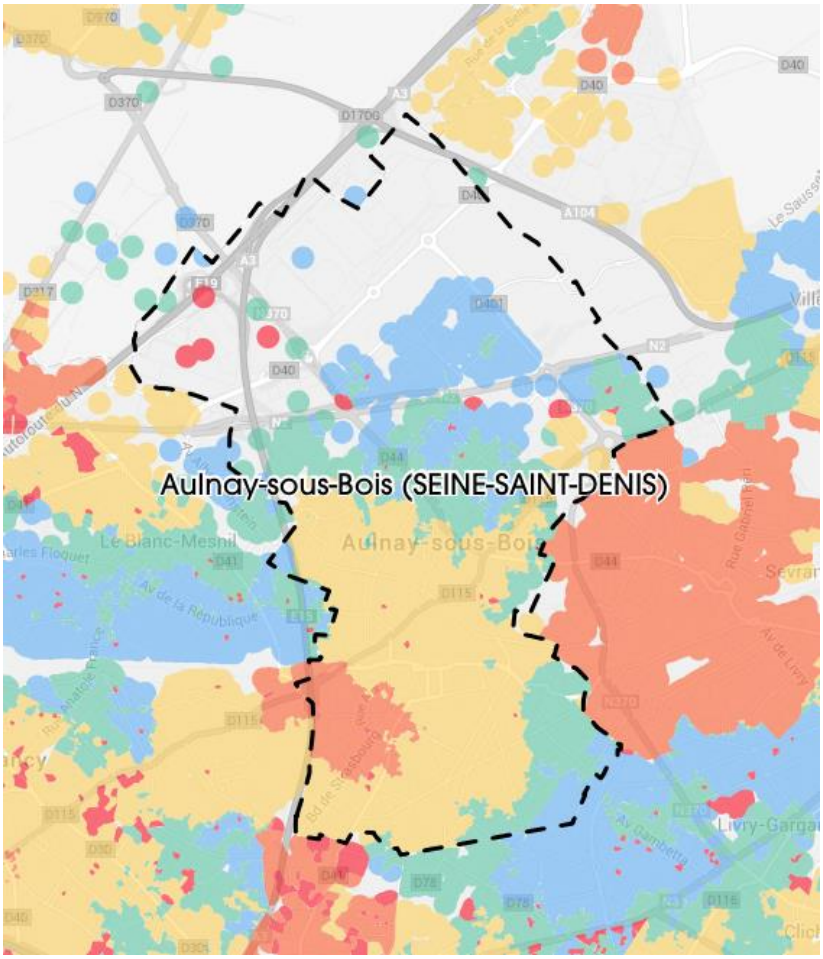
Le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique (SDAN) de la Seine-Saint-Denis a fixé comme objectif d'équiper le territoire en très haut débit et de raccorder les principaux sites publics.

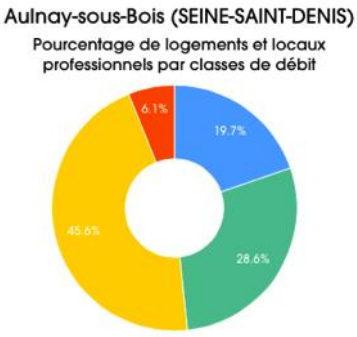
▪ Sur Aulnay-sous-Bois :

L'accès à internet se fait par ADSL. La « fibre FttH » (très haut débit) n'est pas développée sur Aulnay. On peut observer une fracture entre le nord et le sud de la ville. En effet, le haut débit est très peu développé dans le nord et au sud-est de la ville. Les Zones d'Activités Économiques sont d'ailleurs très peu connectées.

20 % de logements et locaux ont un débit < à 3Mbit/s (8% < 1 Mbit/s quartier nord).

Le réseau ADSL ne permet plus de répondre aux attentes des utilisateurs (Particuliers et professionnels).





Source Observatoire très haut débit France

Les Enjeux en matière d'équipements et services

- **Maintenir le niveau d'équipement en corrélation avec la population**

Il y a un enjeu à répondre aux besoins actuels et anticiper les besoins futurs, notamment au regard des évolutions démographiques en cours et à venir.

- **Répondre aux besoins en équipements de petite enfance**

Les besoins de garde en matière de petite enfance ne sont pas entièrement couverts par les structures de gardes collectives existantes, ni par l'offre de garde privée.

- **Répondre aux besoins scolaires**

Les besoins existent, en particulier dans le sud et le centre qui connaissent une croissance démographique importante.

- **Renforcer la présence des équipements de proximité dans les secteurs les moins dotés, notamment au sud, au centre et à l'ouest de la ville**

- **Prévenir l'échec scolaire**

Le nombre de jeunes non diplômés est en augmentation. Cela peut entraîner des difficultés pour s'insérer sur le marché du travail.

- **Répondre aux besoins des personnes âgées**

Bien que la population se caractérise par sa jeunesse, l'effectif des personnes âgées de plus de 60 ans est en augmentation. De plus, au regard des dynamiques démographiques en cours, le nombre de personnes âgées devrait continuer à augmenter.

-**Développer une offre en hébergement permanent,**

-**Adapter les logements existants aux personnes âgées** : l'enjeu est ainsi d'anticiper et d'accompagner le vieillissement de la population en adaptant l'offre de logements existante aux personnes âgées.

-**Renforcer les services de maintien à domicile** : même si les services actuels sont développés et multiples, tant en matière de santé que d'actions sociales, la demande pourrait augmenter avec la poursuite du vieillissement de la population.

-**La mobilité des personnes âgées sur la ville.**

- **Renforcer et améliorer l'attractivité des équipements**

Le rayonnement et la qualité des équipements contribuent à l'attractivité de la ville.

- **Moderniser les équipements vieillissants et énergivores confrontés à des problèmes d'image, d'usage et d'accessibilité.**

- **Améliorer l'environnement urbain des équipements**

L'environnement urbain doit permettre de mettre en valeur les équipements et les rendre clairement identifiables.

- **Mettre en valeur le pôle culturel du Vieux Pays**

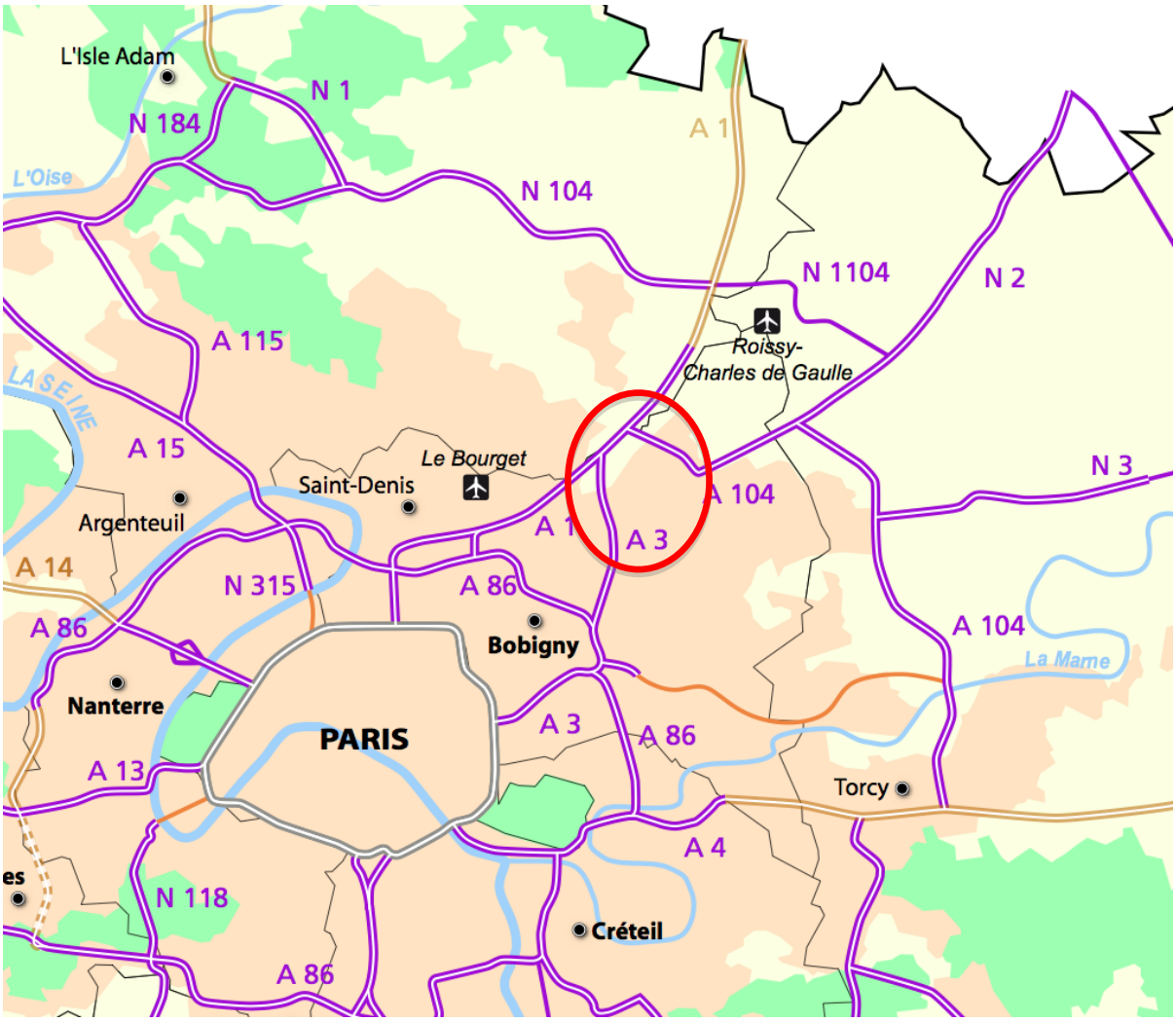
Le Vieux Pays regroupe trois équipements culturels majeurs : le Conservatoire de Musique et de Danse, l'Espace Jacques Prévert et l'École d'Art Claude Monnet. Ce secteur gagnerait à être mis en valeur, afin de devenir un pôle culturel d'envergure et une locomotive pour le développement culturel sur l'ensemble de la ville.

- **Le développement du Très Haut Débit sur l'ensemble du territoire pour renforcer l'attractivité :**

  - résidentielle de la ville, en apportant aux habitants un niveau d'accès performant ;
  - économique du territoire et celle des zones d'activités, afin que les entreprises présentes sur le territoire puissent se positionner face à la concurrence et pour que de nouvelles entreprises s'implantent.

4ème PARTIE : TRANSPORT, MOBILITÉS, DÉPLACEMENTS, STATIONNEMENT

Aulnay-sous-Bois est située à l'interface entre Paris et le pôle économique de Roissy Charles de Gaulle. Son rôle d'interface est facilité par une bonne desserte à la fois par la route et en transport en commun. Néanmoins, la topographie et la structure radioconcentrique de la métropole parisienne ont favorisé un développement des infrastructures lourdes de transport en forme de faisceau, dont la direction dominante suit un axe sud-ouest/nord-est et qui marquent fortement le territoire. Il en est ainsi de l'A1 au nord de la ville, de l'exRN2, de la RD 115, du RER B et du canal de l'Ourcq, qui traversent Aulnay-sous-Bois.



Source DRIEA Île-de-France : Le réseau magistral

4.1 Le réseau routier : entre accessibilité et nuisances

La constitution historique d'Aulnay-sous-Bois, avec la présence de la voie ferrée en centre ville et le tissu pavillonnaire très développé, a fortement influencé la constitution du réseau viaire.

▪ Un réseau qui s'articule autour de 3 niveaux de desserte

- Réseau autoroutier :

Le réseau autoroutier est tourné vers l'extérieur et permet ainsi une bonne desserte de l'ensemble de la région. L'autoroute A1 permet de rejoindre, Paris d'un côté et le nord de la France et de l'Europe, de l'autre, tandis que l'A104 assure une desserte en rocade de l'ensemble de la région Île-de-France en permettant également la connexion avec de nombreuses autoroutes (A4). Dans le même logique l'A3 permet de rejoindre l'A86, autre rocade de l'agglomération parisienne. De plus, les différents échangeurs autoroutiers du territoire, qu'ils soient partiels ou complets, permettent une parfaite jonction entre le réseau routier et autoroutier.

Néanmoins, le réseau autoroutier, qui encadre le territoire (A3 à l'ouest, A1 au nord, A104 à l'est), marque la délimitation communale de manière négative et semble enfermer la ville en offrant que peu de continuité.

- Réseau de voies structurantes :

Le territoire est également traversé par un réseau structurant, complémentaire au réseau autoroutier, permettant d'assurer une desserte intercommunale et communale. Il est composé des anciennes routes nationales (exRN2 et exRN370) et des routes départementales (RD 115, RD 44, RD 40, RD 401), qui sont toutes situées au nord de la voie ferrée.

La RD 115, radiale jusqu'à Paris (Porte de Pantin) et l'exRN2, qui traversent la ville d'est en ouest jouent un rôle fondamental dans l'organisation communale et peuvent supporter localement d'importants trafics.

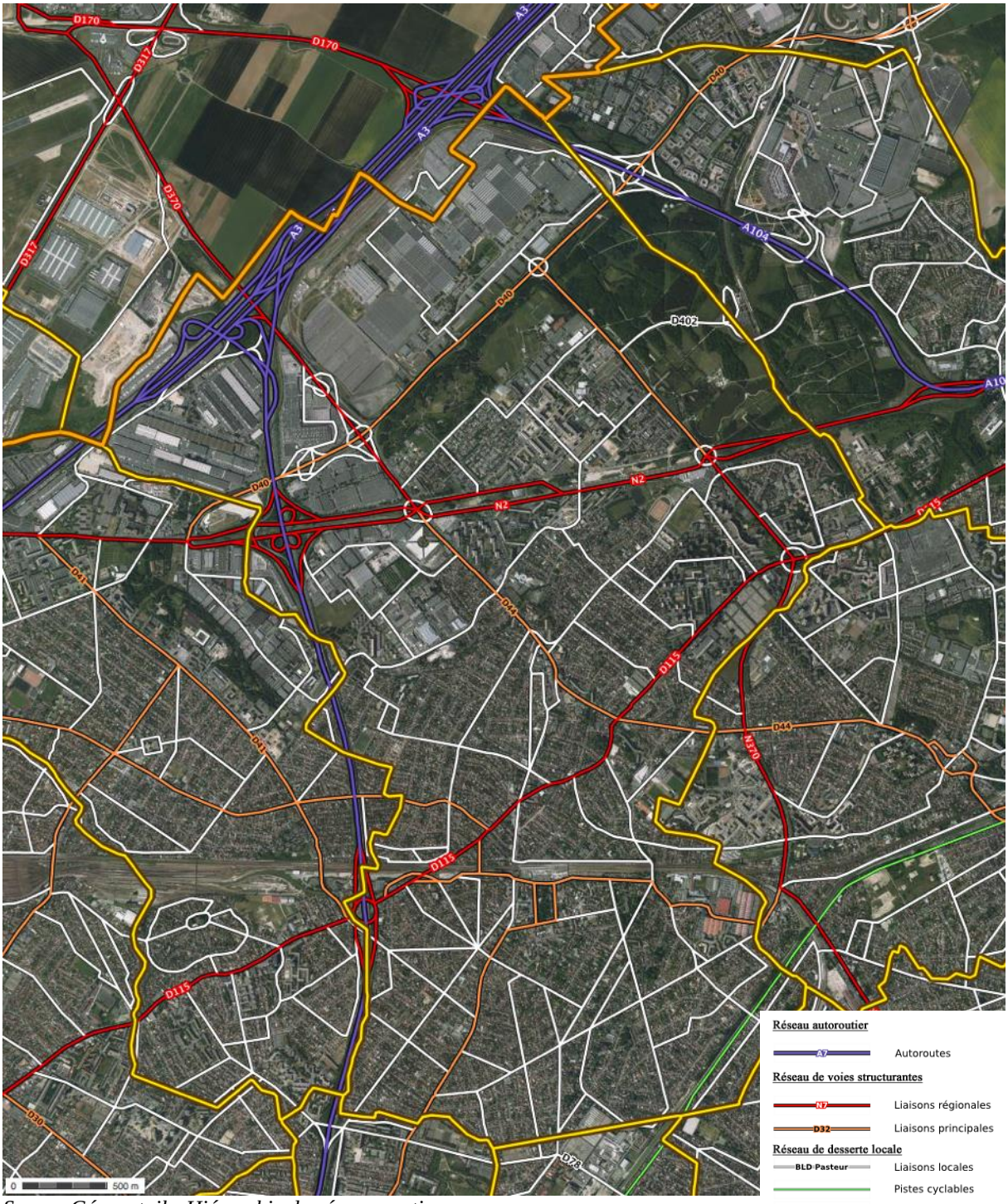
Cependant, on peut observer qu'il n'y a pas d'axe structurant permettant de relier le nord et le sud de la ville. En effet, la coupure urbaine provoquée par le réseau ferré ne le permet pas.

- Le réseau de desserte local :

Le réseau de voirie secondaire permet d'assurer une desserte inter-quartier par l'intermédiaire d'un maillage tertiaire dense, notamment dans le tissu pavillonnaire. Toutefois, celui-ci est rendu discontinu par le réseau ferré traversant la ville et par les principaux axes routiers (RD 115, exRN2, RD 44).

De plus, de nombreuses voies sont en impasse, la trame viaire y est petite et le schéma de circulation, avec les nombreux sens interdits, ne facilite pas la circulation et l'orientation au sein des secteurs pavillonnaires notamment.

Au nord de la commune, la voirie est ainsi relativement large, à caractère très routier supportant la totalité des voies structurantes : rue Jacques Duclos (D44), boulevard Georges Braque (N370), avenue Suzanne Lenglen (N370), boulevard Marc Chagall (N2). A l'inverse, le réseau de desserte local au Sud, dans les zones d'habitat pavillonnaire est très dense et dominant, ce qui pose un véritable problème au niveau du maillage communal. Alors que le réseau de desserte local devrait renforcer la cohérence du territoire, certaines liaisons et continuités ne sont pas assurées.



Source Géoportail : Hiérarchie du réseau routier

▪ Un réseau dense et structurant qui cause des nuisances

Ce réseau, à l'articulation entre maillage interbanlieue et les liaisons radiales vers Paris, confère une position stratégique et une place privilégiée de la ville dans le maillage et l'organisation territoriale métropolitaine. La ville est ainsi mise en relation avec les principaux pôles stratégiques (économiques et universitaires) de la région : Paris, Roissy, Marne-la-Vallée, la Défense, etc. Néanmoins, cette bonne accessibilité et desserte du réseau, qui constituent un atout majeur pour la ville sont également la cause de nombreuses nuisances :

- Il morcèle le territoire et certains quartiers apparaissent enclavés. Le quartier du Gros Saule en est le parfait exemple, lui qui est coincé entre l'exRN2, l'exRN370 et l'hôpital intercommunal. C'est également le cas des zones d'activités à l'ouest situées entre l'exRN2, l'exRN370, la RD 40 et l'A3.
- Il engendre des effets de coupures urbaines. Le passage de la RD 115 sous l'A3 est d'ailleurs identifié dans le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France comme une coupure urbaine dans les itinéraires piétons et cyclistes à résorber.
- Il génère de nombreux déplacements et un transit important, qui aux heures de pointes engendrent des problèmes de circulations qui pénalisent la vie locale. Par exemple, le carrefour de l'Europe est très circulé aux heures de pointes et autres heures spécifiques. Souvent saturé, il pose des problèmes d'accès aux zones industrielles, ce qui peut nuire à leur attractivité, alors qu'elles se trouvent pourtant bien situées.
- Il est la cause de nuisances sonores, visuelles et de pollution importante.

Néanmoins, les aménagements récents réalisés par le Département de Seine-Saint-Denis sur la section centrale de l'exRN2, en lien étroit avec le projet de renouvellement urbain du quartier dit de la Rose des Vents, tendent à améliorer les connexions nord-sud et faciliter les déplacements des modes actifs.

▪ Le trafic routier

La partie nord du territoire supporte des volumes de trafic élevés du fait de la présence des principaux axes de la ville (exRN370, exRN2, RD115, RD40 et RD44), qui sont d'ailleurs pour la plupart en relation avec le réseau autoroutier et les pôles d'activités.

Aux heures de pointe, le trafic y apparaît fortement ralenti, en particulier sur la RD115 et l'exRN2 qui viennent à former des coupures urbaines entre les quartiers. Elles peuvent très vite devenir infranchissables et ainsi limiter les échanges entre quartiers. D'ailleurs, ces axes ne pourraient pas supporter une charge supplémentaire d'automobiliste.

Ce transit automobile important est donc lié à la vocation même de ces axes qui traversent le territoire et encore fortement au déplacement domicile travail, en particulier vers Paris et Roissy. Le réseau routier très dense et relativement compétitif par rapport au transport en commun encourage donc les déplacements en voiture. Cela peut expliquer le taux de motorisation encore élevé sur la commune. En effet, 72,7% des ménages aulnaysiens sont motorisés (Source RP 2011). Toutefois, le taux de motorisation est en légère baisse depuis 2006 où il s'établissait à 74,6%. C'est également le cas pour les déplacements domicile-travail effectués en voiture, même si ce taux reste élevé (44,9%).

Le réseau de desserte plus locale et la trame viaire pavillonnaire connaissent également un trafic important.

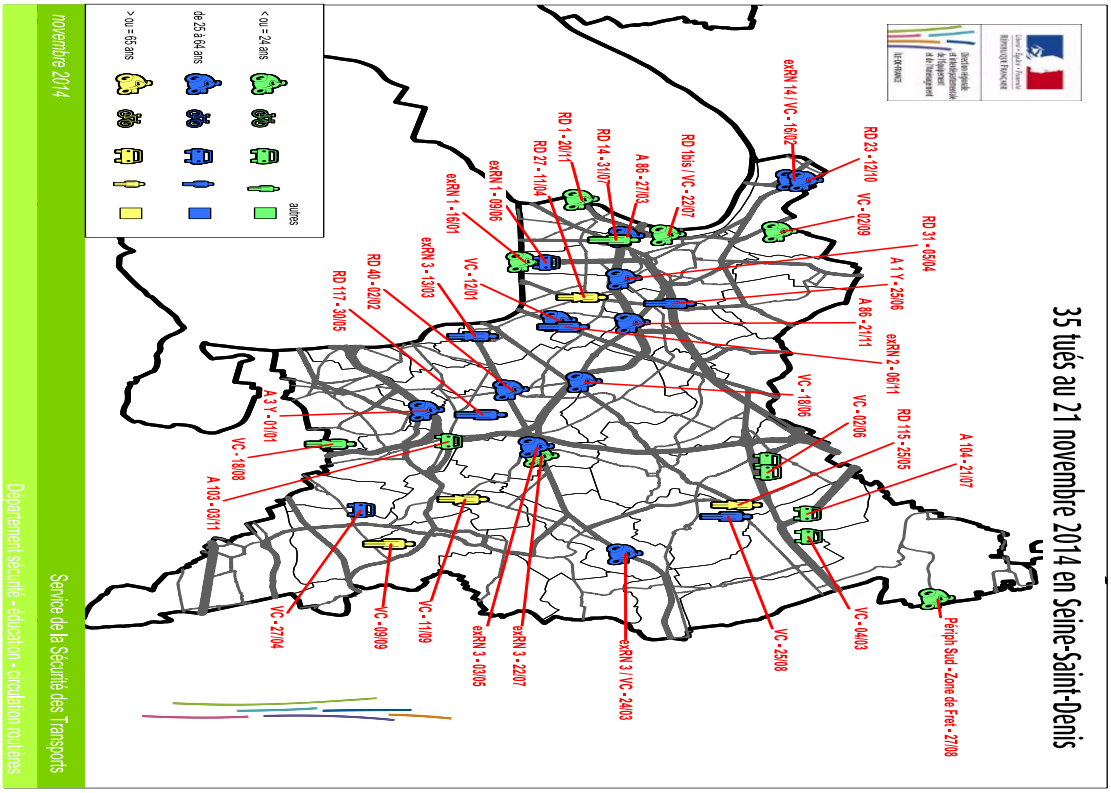
Source Géoportail 93 : Le trafic routier en 2012

- **L'accidentologie**

Selon les chiffres de 2010, il y aurait eu 202 accidents corporels à Aulnay-sous-Bois. C'est une tendance qui est à la baisse depuis plusieurs années. Cependant, les grands axes, en particulier la RD115, et les secteurs qui voient circuler de nombreux piétons sont encore en cause dans de nombreux accidents. Ainsi, il faut poursuivre le partage de la voirie et la sécurisation de ces axes. Cela passe également par la création de boulevards urbains et le réaménagement de certains carrefours.

Source DRIEA Île-de-France : Accidentologie à Aulnay-sous-Bois (2010)

Quant au nombre de tués, celui-ci est relativement stable, faible et concerne la plupart du temps le réseau autoroutier ou les principales infrastructures qui traversent la ville (RD115 et exRN2).



Source DRIEA Île-de-France : Les tués sur la route en Seine-Saint-Denis (2014)

4.2 Les transports en commun

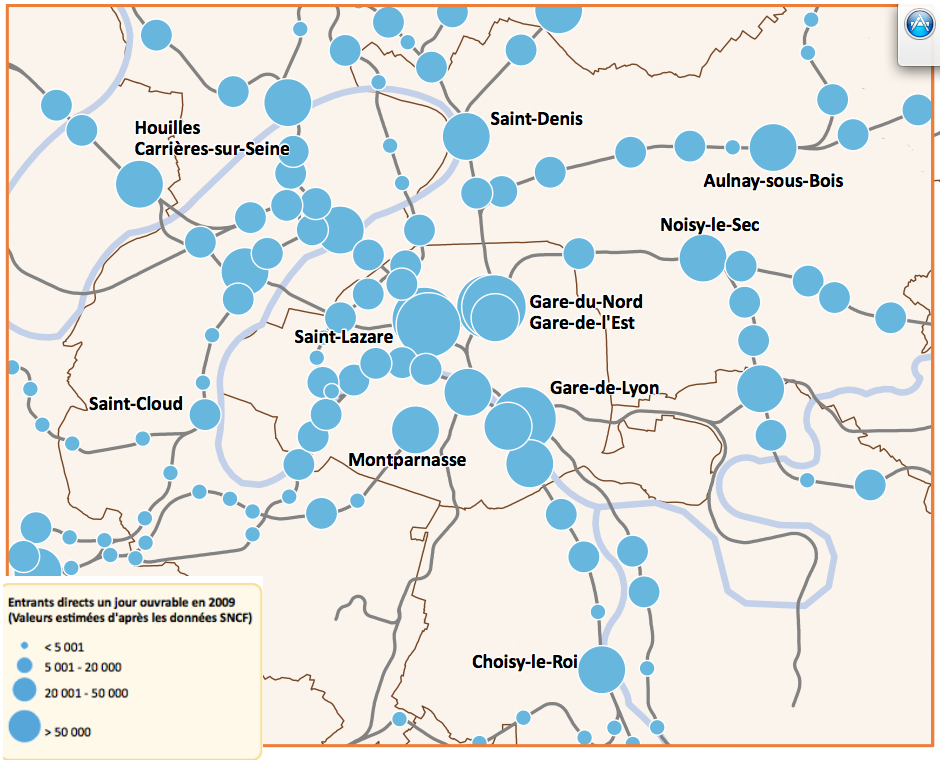
A cette bonne desserte permise par le réseau routier, s'ajoute un réseau de transport en commun riche et concentré au niveau de la gare RER d'Aulnay-sous-Bois. La quasi-totalité des zones de vies est desservie par les transports en commun.

▪ Le réseau de transport en commun lourd

La ville d'Aulnay-sous-Bois est bien pourvue en transport collectif. Le réseau de transports en commun structurant est organisé autour d'une ligne radiale depuis Paris (RER B - Transilien K), mais également d'une ligne périphérique partant de la gare, le tram-train t4 depuis novembre 2006.

La ville est ainsi desservie par trois modes lourds :

Le RER B relie la ville à Paris avec une gare en son centre. D'autres gares également accessibles aux Aulnaysiens, se trouvent en limite communale : la gare de Villepinte dans le parc du Sausset, Sevran-Beaudottes, à l'est et Le Blanc-Mesnil à l'ouest.



Source PDUIF : Nombre d'entrants directs un jour ouvrable en 2009

Depuis Paris, après la gare d'Aulnay-sous-Bois, la ligne se sépare en deux branches. L'une prenant la direction de l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle et l'autre en direction de la gare de Mitry-Claye. À l'autre bout de la ligne, au sud-ouest, le réseau permet de rejoindre les villes de Robinson et de Saint-Rémy-Lès-Chevreuse.

La ligne du RER B est très connectée : TGV, Eurostar, Thalys, 3 aéroports, 9 lignes de métro, l'ensemble des lignes RER, 3 lignes Transilien et 2 lignes de tramway. Elle transporte chaque jour plus de 870 000 voyageurs.

Le RER B circule entre 5h00 et 00h30 avec, en heure de pointe, un RER toutes les 3 minutes (20 rames) et environ 8 rames par heure le reste du temps. La fréquence est donc dense. En 18 minutes, il permet de rejoindre la Gare du Nord (Paris).

On recense 40 240 montants par jour en gare d'Aulnay-sous-Bois, mais également 14 500 sur les deux gares routières. La marche à pied (43%) et le bus (40%) représentent les deux modes de rabattement principaux vers la gare. S'y ajoutent 11% de voitures particulières et 130 vélos (0,5%). En outre, afin de favoriser l'utilisation des transports en commun, un important parking relais payant est installé aux abords de la gare, ainsi que 183 places de stationnement pour vélo, dont deux espaces spécialement conçus et sécurisés.

La gare va bénéficier du projet IMPAQT de la SNCF. Il s'agit d'un projet de modernisation de la gare et de ses accès, comprenant notamment la rénovation de la façade, le réaménagement du bâtiment voyageurs et de la salle d'échange souterraine, ainsi que la création de nouvelles liaisons verticales du bâtiment (accès) dont les travaux se dérouleront de janvier 2015 à septembre 2016.

Autre mode de transport en commun lourd, plus récent, **la ligne de tram-train (T4)** assure une desserte inter-banlieue. Elle relie la gare d'Aulnay-sous-Bois à la gare de Bondy (RER E). La ville possède une autre station sur son territoire, à l'est (Rougemont-Chanteloup) et 3 autres se situent en limite communale, sur Sevran et Livry-Gargan.

Le tram-train t4, qui emprunte l'ancienne ligne des Coquetiers, a été mis en service en novembre 2006. Celui-ci a permis d'améliorer la desserte à l'est de la ville, dotant ce territoire du réseau lourd, tout en venant renforcer l'importance du pôle d'échange de la gare d'Aulnay-sous-Bois, devenant ainsi un véritable pôle multimodal.

En terme d'amplitude, le t4 circule de 4h30 à 1h30, avec la fréquence suivante pour la semaine (du lundi au samedi) :

- Toutes les 9 minutes, entre 4h30 et 6h00 et entre 20h00 et 22h00 ;
- Toutes les 6 minutes, entre 6h00 et 20h00 ;
- Toutes les 15 minutes, entre 22h00 et 1h30.

Le dimanche et les jours fériés, la fréquence est moins importante. C'est là qu'apparaissent les limites des transports en commun par rapport au réseau routier.

Un projet de débranchement du t4 vers Clichy-Montfermeil est envisagé.

Le réseau s'appuie également sur une **ligne de Transilien** (ligne K), qui relie la Gare du Nord à Crépy-en-Valois, mais qui est moins attractive compte tenu de sa plus faible fréquence horaire. Néanmoins, depuis décembre 2014, de nouveaux arrêts en gare d'Aulnay-sous-Bois permettent d'avoir des trains directs entre Aulnay et Paris.

Seule la partie nord de la ville est pour le moment exclue de ce réseau lourd accessible uniquement en voiture ou bus. L'aménagement de la gare du Grand Paris Express, prévue au niveau du Rond-Point de l'Europe en 2023, devrait rééquilibrer la situation.

▪ Le réseau de Bus

Ces trois modes de transport lourd (RER B, T4, Ligne K) irriguent le centre ville avec un niveau d'offre élevé qui se trouve relayé au niveau local par un réseau de bus qui couvre l'intégralité de la commune.

La ville est sillonnée par 22 lignes de bus (urbaines et interurbaines), dont 11 passent par la gare RER-SNCF d'Aulnay-sous-Bois. Elles couvrent la quasi-totalité du territoire communal. 1 des 22 lignes de bus est interne à la commune, assurant une desserte en boucle dans les quartiers situés au sud de la gare RER (ligne 637).

Le réseau de bus est en partie structuré et organisé par rapport à la gare d'Aulnay-sous-Bois grâce à deux gares routières situées de part et d'autre de la voie ferrée qui permettent l'inter-modalité : l'une au nord (7 400 montants) et l'autre au sud (7 150 montants).

11 lignes de bus, en passage ou terminus, desservent ainsi la gare : 5 en gare routière Nord (15, 605, 617, 618 et 627) et 6 en gare routière Sud (251, 613, 615, 616, 637 et 702). Cela permet d'assurer un rabattement vers la gare depuis l'ensemble des quartiers et assure donc un lien jusqu'au centre ville. La ligne 15 constitue également une ligne majeure parmi les plus chargée du département avec 20 000 voyageurs par jour.

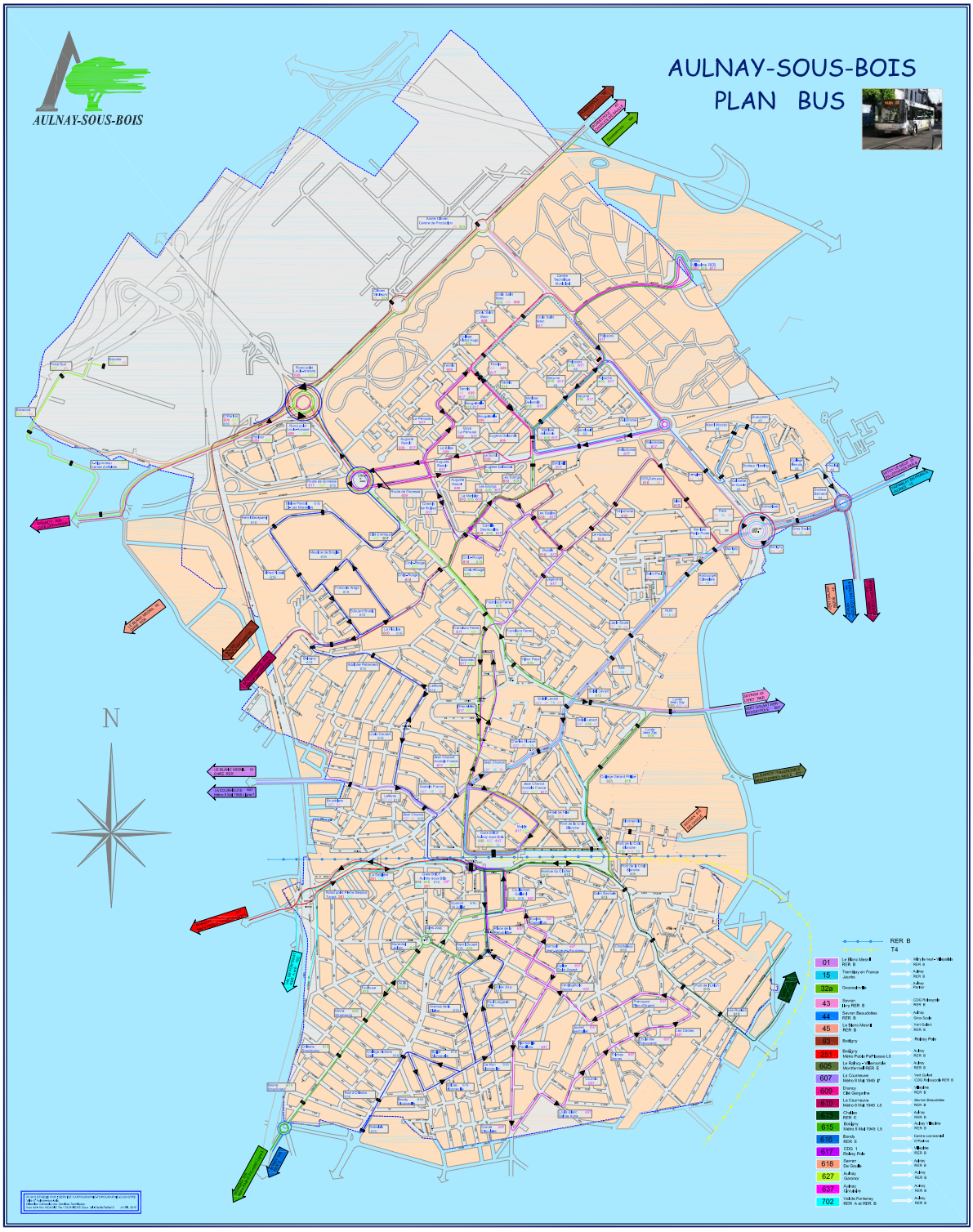
On recense près de 14 500 montants par jour aux arrêts de bus des deux gares routières.

En semaine, la desserte en transports collectifs d'Aulnay est bonne, avec plus de 900 bus par jour desservant la gare RER-SCNCF. De plus, de 1h00 à 4h30, un Noctilien (N140) passe toutes les heures. La fréquence des bus est considérablement réduite le week-end, ce qui peut inciter à l'utilisation de la voiture.

La voie ferrée apparaît comme une entrave à la continuité du réseau de bus. Les itinéraires sont en effet fortement contraints par la présence de la voie ferrée qui ne permet que peu de franchissement. Très peu de lignes assurent une donc une desserte nord-sud. Le rôle des deux gares routières est donc important puisqu'elles permettent d'assurer ce lien.

Une autre limite peu apparaître dans les quartiers pavillonnaires où la trame viaire contraint également les itinéraires. Certains ne sont donc pas les plus adaptés. Cela explique également que le réseau de Bus est plus développé au nord de la commune.

Au regard de l'organisation des transports en commun sur Aulnay-sous-Bois, la gare RER constitue un pôle multimodal et de centralité majeure au cœur de la ville avec plus de 40 000 usagers quotidiens. De plus, pour répondre aux objectifs d'évolution de la répartition modale et d'amélioration des conditions de mobilité en Île-de-France du PDUIF, la ville a récemment mené un projet de réaménagement de la gare et de ses abords (Contrat de pôle gare validé en décembre 2010). Les objectifs étaient d'améliorer l'inter-modalité entre RER, tram-train et les bus, d'aménager une convergence des cheminements piétons et cyclables pour faciliter l'accès aux gares, ainsi qu'une mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.



Source Ville d'Aulnay-sous-Bois : Réseau de bus

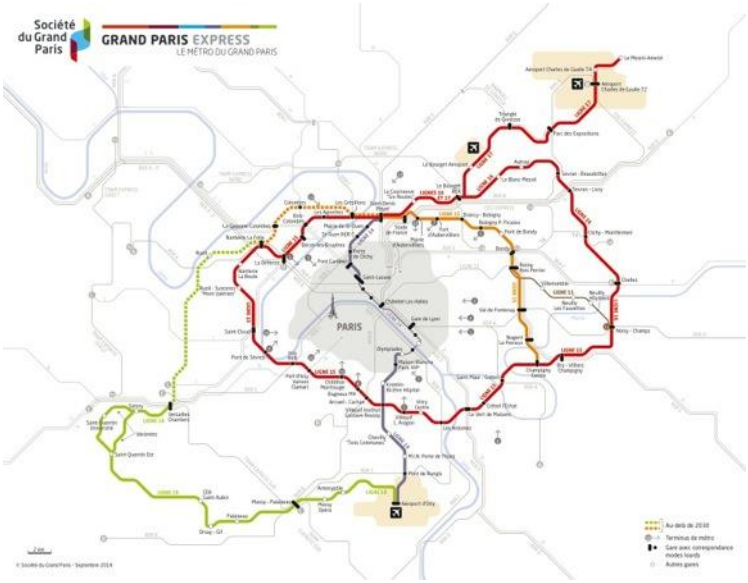
▪ Le réseau projeté

Le réseau du Grand Paris Express

Le Grand Paris Express est un projet stratégique pour le devenir de l'Île-de-France qui prévoit la construction de 205 km de lignes de métro automatique pour relier les territoires de la région et faciliter la vie quotidienne des Franciliens. Ses objectifs sont de fournir un meilleur maillage en transports collectifs dans la région, de moderniser le réseau de transport et de relier les bassins d'emplois et d'habitat.

Aulnay-sous-Bois va accueillir en 2023, au nord, dans une partie de ville qui reste relativement éloignée des grandes infrastructures de transports collectifs, une gare du réseau du Grand Paris Express (ligne 16). Elle sera située aux abords de l'exRN370 et de l'exRN2. En outre, les communes voisines vont également bénéficier de ce réseau et de l'installation de gares qui vont se faire à proximité du territoire aulnaysien, presqu'en limites communales : Parc des exposition Villepinte, Sevran-Beaudottes, Sevran-Livry et Le Blanc-Mesnil. Ces nouvelles gares bénéficieront également aux Aulnaysiens.

La ligne 16 fera la liaison entre Saint-Denis Pleyel et Noisy-Champs via Aulnay-sous-Bois en 26 minutes. Elle sera en correspondance avec les radiales ferrées desservant la Seine-Saint-Denis et la Seine-et-Marne (RER A, RER B, RER E et lignes Transilien). Elle permettra ainsi une liaison directe vers 3 principaux pôles régionaux (Bourget, Plaine-Saint-Denis, Marne-la-Vallée) et facilitera ainsi l'accès des zones d'emplois et pôles universitaires de la région aux aulnaysiens.



Source Société du Grand Paris : Réseau du Grand Paris Express

Les temps de déplacements vont considérablement être raccourcis (vitesse d'exploitation moyenne de 55 à 60 km/h). De plus, les multiples connexions avec les lignes existantes et futures vont faciliter les déplacements de banlieue à banlieue. A titre d'exemple :

- Aulnay < > Saint-Denis Pleyel : 11 minutes contre 50 minutes aujourd'hui ;
- Aulnay < > Noisy-champs : 30 minutes contre 1h05 aujourd'hui.

Par ailleurs, la création et le rabattement de lignes de bus sont envisagés lors de sa mise en service afin d'optimiser son accessibilité. La réalisation d'une gare routière est ainsi prévue et facilitera l'intermodalité. A terme, 18 000 voyageurs fréquenteront chaque jour la gare d'Aulnay.

Le prolongement du t4

Un projet de débranchement du t4 vers Clichy-Montfermeil est envisagé afin de désenclaver les villes alentour et leur assurer une correspondance avec le réseau lourd.

Le prolongement de la ligne de Bondy à Noisy-le-Sec est également envisagé. Cela permettra d'améliorer la desserte inter-banlieue.

Transport en Commun en Site Propre (TCSP)

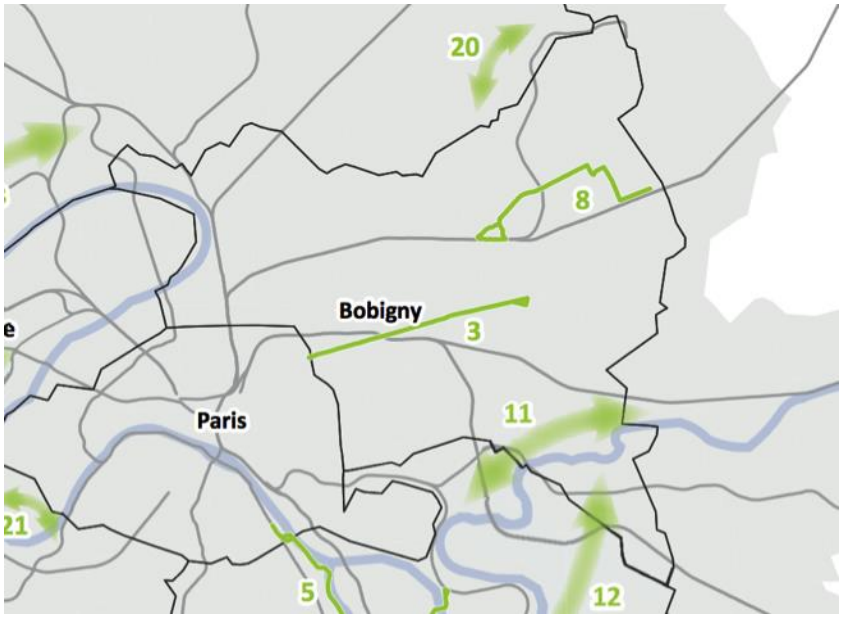
Projet de création d'une ligne T Zen sur la ligne 15 exploitée par le CIF, qui relierait la gare RER d'Aulnay-sous-Bois à Tremblay-en-France (tracé 8 sur la carte).

Une étude sur « les besoins de déplacements et de la desserte en transports collectifs du secteur de Roissy » menée par le STIF, qui visait à proposer un schéma global de desserte en transports collectifs de ce territoire en adéquation avec les besoins de déplacements actuels et les projets de développement, a inscrit le projet de TCSP ou TZen potentiel à l'horizon 2020/2030. Ce projet est également inscrit dans le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF).

Il s'agit en effet d'un mode de transport :

- Moderne, rapide et confortable, grâce à une utilisation exclusive du site propre, à des fréquences régulières et à un niveau de capacité importante ;
- Qualifiant grâce aux aménagements paysagers qui seront réalisés sur le domaine public tels que des itinéraires piétons, cyclables, etc ;
- Structurant, par les opportunités de recomposition urbaine le long de la ligne.

Le PDUIF identifie également un potentiel à la création d'un TZen sur la partie nord de la ville (exRN2) qui pourrait relier Le Bourget à Villepinte en passant par Aulnay-sous-Bois.



Source PDUIF : Réseau de transport en commun en site propre projeté

Le réseau Autolib'

Mise en place du service Autolib' sur la commune d'Aulnay-sous-Bois à l'horizon 2015-2016. L'arrivée de bornes Autolib', service public d'automobiles électriques en libre service, développé à l'échelle de la métropole parisienne, aurait un impact bénéfique et participerait à la réduction des nuisances sonores et de la pollution atmosphérique.

Le réseau Mobilien

Dans le cadre du PDUIF, des lignes de bus ont été identifiées pour faire partie du réseau principal d'autobus Mobilien. Ce réseau régional de lignes de bus met en place des aménagements spécifiques : couloirs réservés, priorité aux feux pour augmenter la vitesse commerciale des bus dont la fréquence, y compris en heure creuse, devrait être inférieure à 15 minutes.

L'objectif est de créer un réseau régional lisible, bien maillé et attractif, organisé autour de pôle de correspondance et de services renforcés.

Aulnay-sous-Bois compte 4 lignes qui répondent aux critères de sélection pour le réseau Mobilien, il s'agit des lignes :

- 215 : Aulnay – Bobigny ;
- 609 : Villepinte RER – La Courneuve-cité Gagarine ;
- 613 : Aulnay RER Chelles RER ;
- 615 : Villepinte RER – Bobigny Pablo Picasso.

Avec ces nouveaux modes de transport, il est probable que la répartition modale évolue avec une augmentation de l'utilisation des transports en commun.

4.3 Les modes actifs

Depuis 1999, le département de la Seine-Saint-Denis a engagé une politique de promotion de l'usage du vélo et de la pratique de la randonnée pédestre dans une démarche partenariale.

▪ Les itinéraires cyclables

Un schéma directeur des itinéraires cyclables est en cours d'élaboration. Le diagnostic a fait ressortir la présence de nombreux aménagements cyclables existants avec :

- Une volonté de généraliser les doubles sens cyclables ;
- La mise en place de zones 30 ;
- Deux aménagements cyclables structurants le long du canal de l'Ourcq et le long de l'exRN2.

Néanmoins, il a été constaté :

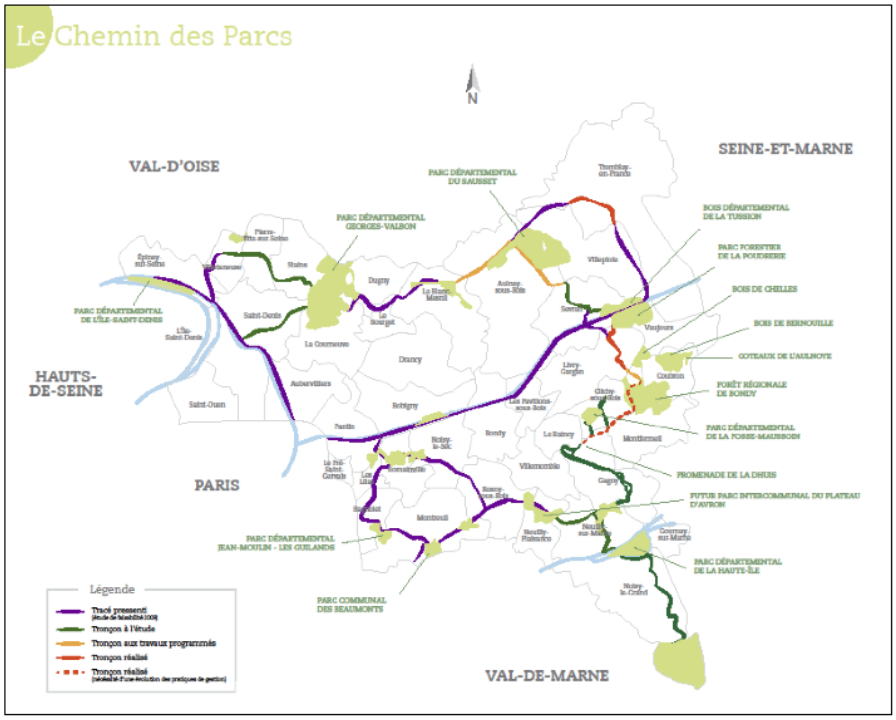
- Un manque de cohérence du réseau cyclable (avec des « morceaux d'itinéraires » non reliés entre eux) ;
- La dangerosité de certains doubles sens cyclables, des zones 30 parfois difficilement identifiables par les usagers.

538 places de stationnement pour les deux-roues sont à disposition des usagers sur l'ensemble de la commune, dont 244 aux abords de la gare (*cf. partie stationnement*).

Les enjeux soulevés par le schéma directeur des itinéraires cyclables sont de :

- Conforter les aménagements existants et combler les discontinuités cyclables, ainsi que de mettre en réseau les itinéraires cyclables ;
- Permettre les rabattements vers la gare pour favoriser l'intermodalité ;
- Travailler les liaisons entre quartiers, entre pôles générateurs de déplacements et relier les communes limitrophes ;
- Desservir les quartiers en mutation urbaine (notamment la future gare du Grand Paris).

Le projet du Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables (SDIC) prévoit un réseau cyclable de 47 km sur l'ensemble de la commune, comprenant 17 km d'axes existants et 30 km d'aménagements créés ou modifiés, dont **le chemin des parcs** pour lequel l'aménagement est prévu le long des parcs Ballanger et du Sausset.



Source Département du 93 : Le parcours du Chemin des Parcs

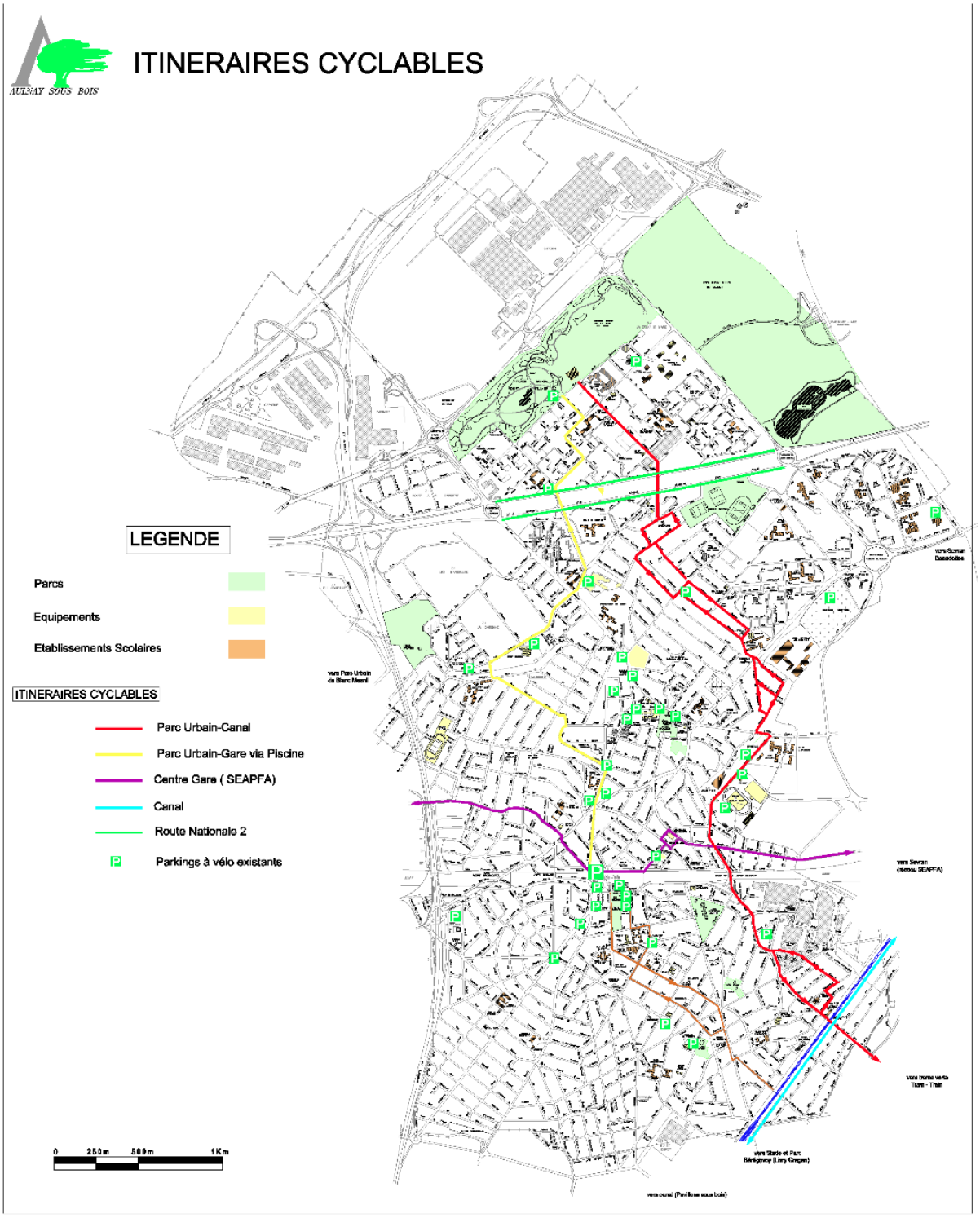
Les trois objectifs du Chemin des parcs sont les suivants :

- Un objectif social en permettant une autre forme de déplacement aux Séquano-Dionysiens, à pied et à vélo, notamment entre les grands espaces verts naturels du département ;
- Un objectif paysager en proposant un itinéraire végétal agréable permettant une découverte des paysages départementaux ;
- Un objectif écologique en maintenant et en développant des couloirs de déplacements locaux et de développement de la faune et de la flore.

Source Ville d'Aulnay-sous-Bois : Les itinéraires cyclables à Aulnay-sous-Bois

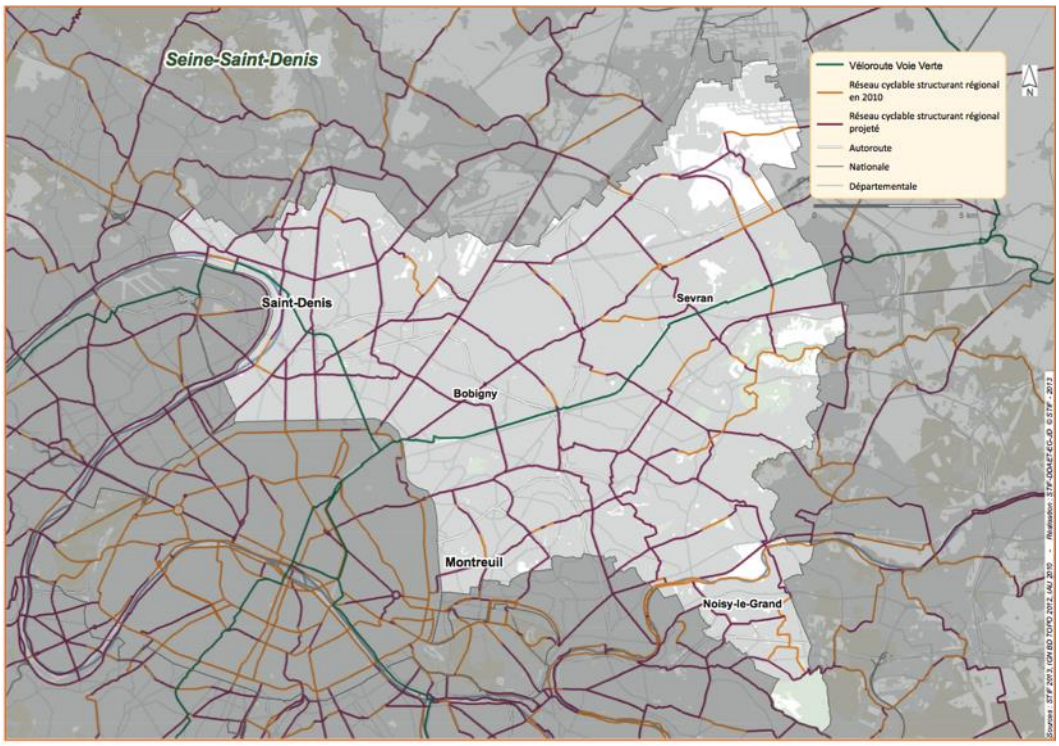
Photo A. Marin : Avenue Jacques Duclos

Photo G. Richard : Boulevard Marc Chagall



Source DGST/DIP/DU/MK : Plan des itinéraires cyclables existants (Août 2010)

Le PDUIF identifie à Aulnay-sous-Bois, au niveau du carrefour de la RD 115 et de l'A3, une coupure urbaine dans les itinéraires piétons et cyclables qu'il s'agit de résorber avant 2020. Un certain nombre d'itinéraires est également à créer afin de compléter le maillage des grandes voies douces départementales.



Source PDUIF : Réseau cyclable actuel et projeté (2020)

▪ Les itinéraires piétons et sentiers de randonnées

- <u>Les itinéraires piétons</u>

Le potentiel aulnaysien des circulations pour les piétons est important et demande à être valorisé principalement dans le vieux pays et entre celui-ci et le centre gare où les déplacements quotidiens en direction des différents équipements de la ville et les transports sont nombreux.

Les enjeux sont dans la valorisation du patrimoine existant et à la mise en réseau des tronçons de parcours existants.

Une étude a également été menée afin de permettre la réalisation d'un « chemin des parcs », un corridor vert qui doit relier les principaux parcs du département, notamment le parc du Sausset, au parc de La Courneuve.

- <u>Le canal de l'Ourcq</u>

Le canal de l'Ourcq, qui passe au sud de la commune, est également un lien vers Paris. Il permet la navigation sur voie fluviale et propose un itinéraire cyclable aménagé.

- Sentiers de randonnées

Le Plan Départemental des itinéraires de promenade et de randonnée a été approuvé par le département le 28 avril 2011. Il recense 29 itinéraires à travers le département et permet de faire découvrir les richesses patrimoniales (naturelles et culturelles) de la Seine-Saint-Denis. La longueur cumulée de ces itinéraires représente un linéaire de 450 kilomètres.

Le Comité Départemental de Randonnée Pédestre est en charge du balisage de ces itinéraires dans les communes.

Les sentiers de randonnées sont principalement développés au nord et au sud d'Aulnay alors qu'Aulnay comprend aussi un patrimoine riche en partie centrale qui pourrait être valorisé. Ainsi, on trouve sur le territoire :

- **L'itinéraire Promenade et Randonnée (PR) du parc départemental du Sausset** qui propose une boucle de 7 km sur Aulnay et Villepinte à partir des gares RER et permet une découverte des paysages ruraux d'antan : bocage, vergers, prairies de fauche, boisement, rucher, et patrimoine viticole ;
- **Un Sentier à Travers Champs** qui développe un itinéraire thématique de 13.6 km de découverte du patrimoine agricole et des milieux naturels franciliens. Il suit depuis Villepinte l'ancien tracé du ru du Sausset jusqu'à l'étang de Savigny ;
- **L'itinéraire de Grande Randonnée de Pays (GPR) Ceinture Verte** qui traverse l'ensemble du département sur une quarantaine de kilomètres permettant aux Franciliens de découvrir la richesse des milieux naturels et le patrimoine historique, archéologique et architectural du territoire. Il traverse Aulnay au nord dans le parc du Sausset et le parc Ballanger et rejoint le parc Jacques Duclos au Blanc-Mesnil par deux variantes d'itinéraires ;
- **Le GRP Canal de l'Ourcq** qui traverse plusieurs communes en suivant le canal. Il permet de découvrir le patrimoine industriel ancien et récent ainsi que plusieurs parcs dont le parc de la Poudrerie de Sevran et son musée.

Source Département de Seine-Saint-Denis : Plan départemental des itinéraires de promenades et de randonnées

4.4 Le stationnement

▪ Analyse des capacités de stationnement

Extrait de l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme (introduit par la loi ALUR). « *Le diagnostic établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités* ».

Avec une autorisation de stationner sur la quasi-totalité des rues, l'offre en stationnement public gratuit est conséquente. De plus, la ville d'Aulnay-sous-Bois dispose de plusieurs aires de stationnement réparties sur l'ensemble du territoire : Place de l'Église, Parking Dumont, du Marché, de la mairie, ainsi qu'un parc relais au niveau de la gare RER.

Une concentration d'espaces de stationnements est remarquée au niveau du centre ville et à proximité de la gare RER. D'ailleurs, les places publiques payantes sont toutes situées en centre ville : près de la gare RER d'Aulnay-sous-Bois, des deux gares routières, le long des rues commerçantes et aux abords des services publics du centre ville.

La tarification du stationnement payant, au centre ville d'Aulnay-sous-Bois, est variable selon le type de stationnement et la durée du stationnement.

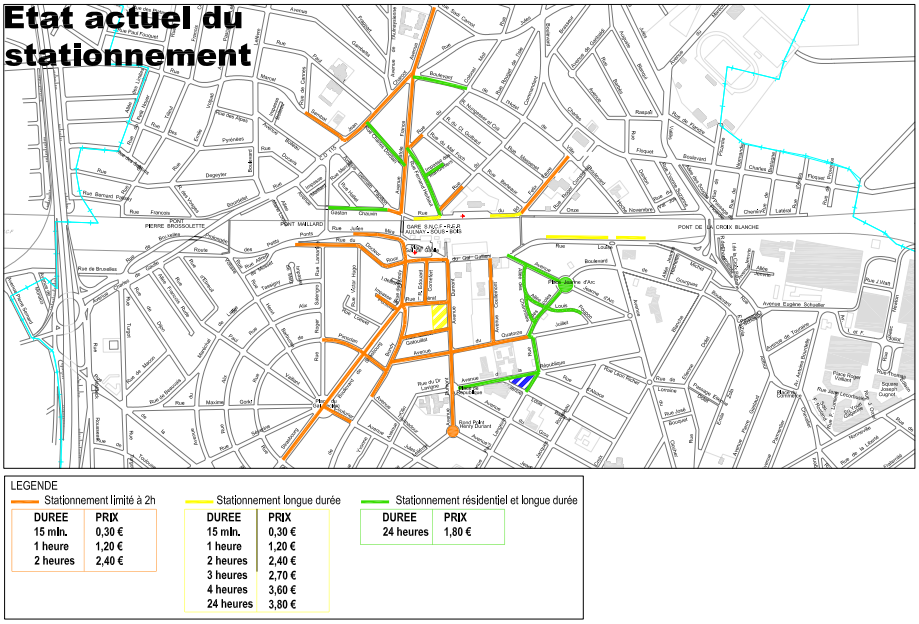
583 places de stationnement pour les deux-roues sont à disposition des usagers sur l'ensemble de la commune, dont 244 aux abords de la gare.

L'ensemble des pôles générateurs de déplacements est bien équipé en stationnements vélos et, pour faciliter l'inter-modalité, 2 parcs de stationnement pour les vélos ont été implantés de part et d'autre de la voie ferrée :

- Au nord, un parc de stationnement vélos municipal gardé (110 places) ouvert de 6h15 à 20h15 du lundi au samedi ;
- Au sud, un parc de stationnement vidéo surveillé dans le parc relais de la gare (60 places) ;

De nombreuses places, en libre accès, viennent compléter ce dispositif aux abords de la gare SNCF.

Il n'existe pas de stationnement pour les véhicules électriques. Néanmoins, des bornes Autolib' seront installées sur la commune d'ici 2016.



Source Ville d'Aulnay-sous-Bois : Le stationnement payant en centre ville

Outre le stationnement sur rue et les parkings publics de la ville d'Aulnay-sous-Bois, il existe d'autres parkings « ouverts au public » : les parkings à proximité des équipements, des commerces et hypermarchés.

	Nom du Parking	Surface	Nombre de places		Nom du Parking	Surface	Nombre de Places
1	Centre Commercial O'Parinor		5200 places	13	Gymnase Moulin Neuf		68 places
2	Parc départemental du Sausset	6200 m²		14	De la Mairie	2800 m²	
3	Bricoman	5000 m²		15	Rue de Bruxelles	360 m²	
4	Stade Vélodrome		33 places	16	Monoprix	800 m²	
5	Carrefour Robert Schuman	2500 m²		17	Du marché		
6	Netto		80 places	18	Relais de la Gare RER		478 places
7	Route de Mitry		35 places	19	Dumont	2670 m²	
8	Stade nautique	5600 m²		20	Place Jeanne d'Arc		20 places
9	Place de l'Eglise		80 places	21	Avenue de la république		
10	Rue de Sevran	5600 m²		22	Intermarché Super		
11	Soleil Levant		35 places	23	Gymnase Maurice Tournier	1600 m²	
12	Roseraie		38 places	24			

Les principales aires de stationnement ouvertes au public

▪ La mutualisation des aires de stationnement

Les parkings sur rue et parkings publics peuvent être utilisés par l'ensemble des habitants, des visiteurs, employés des services, des commerces et des entreprises de la ville, etc.

Les parkings situés aux abords des équipements communaux sont la plupart du temps ouverts au public et peuvent être utilisés le reste du temps par les Aulnaysiens par exemple.

Certains commerces, les hypermarchés (Monoprix, Intermarché) et le centre commercial O'Parinor ont leur propre parking pour la plupart ouvert. Ainsi, en théorie, ces parkings sont réservés à la clientèle, mais leur proximité aux quartiers résidentiels pourrait permettre d'envisager une mutualisation, exception faite du centre commercial O'Parinor, bien trop éloigné des zones d'habitats. D'ailleurs, la mutualisation existe déjà de fait puisque ces aires de stationnement sont utilisées par les riverains, ponctuellement ou pour du stationnement résidentiel. C'est particulièrement le cas du parking d'Intermarché.

Source Camofor-Actipolis : Les principales aires de stationnement ouvertes au public 2015

▪ Problématiques liées au stationnement

Quelques problématiques sont à noter :

Au nord de la ville, le stationnement est saturé. De plus, le stationnement des poids lourds y est particulièrement problématique, notamment pour la visibilité des zones hôtelières.

Les problématiques rencontrées par certains parkings couverts privés (des copropriétés), Gros Saule notamment, se répercutent sur la ville, avec un stationnement qui peut se faire sur le domaine public étant donné que certains ménages délaissent ces parkings privés qui leur sont réservés.

Le stationnement lié à certains types d'activités pose également des problèmes. En effet, certaines entreprises, s'installant dans des locaux existants, n'ont pas la capacité suffisante pour le stationnement des véhicules liés à leur activité et sont donc amenées à stationner sur le domaine public.

4.5 Le transport de marchandises

▪ Le chemin de fer

« L'activité du fret de la Seine-Saint-Denis s'appuie sur l'axe fort qui constitue la grande ceinture pour le trafic de marchandises » mais encore « sur la gare de triage du Bourget/Drancy et sur le pôle multimodal de Noisy-le-Sec ». De plus, au regard du tonnage de fret transporté, la gare du Blanc-Mesnil constitue une des principales gares de fret du département desservi par la gare d'Aulnay-sous-Bois.

À Aulnay-sous-Bois, les Zones d'Activité Économiques et les entreprises embranchées sur le réseau ferroviaire sont respectivement Garonor et anciennement Citroën, à partir d'un embranchement longeant les autoroutes A3 et A1 et une entreprise de la zone de Chanteloup à partir de la ligne Paris-Soissons. Toutefois, les sites embranchés sur le réseau ferroviaire n'utilisent pas ce mode de transport.

▪ La voie fluviale

Malgré un rôle « structurant », les voies fluviales du département ne sont pas exploitées en tant que mode de transport de marchandises et ne constituent qu'une infime partie des flux fluviaux de l'Île-de-France. Le canal de l'Ourcq ne compte que quatre sites majeurs à surfaces suffisantes pour prétendre à une activité portuaire. Il s'agit principalement du port urbain de la Poudrette aux Pavillons-sous-Bois, en aval d'Aulnay-sous-Bois.

De plus, la limite communale marque, sur le canal de l'Ourcq, le passage d'un réseau à grand gabarit de canaux (de 800 à 5 000 tonnes) à un réseau à gabarit réduit Freycinet (inférieur à 350 tonnes) sur la partie est du département. Ainsi, sur la partie à petit gabarit du canal de l'Ourcq, en dépit du caractère parfois ample de ses berges, ce dernier n'est pas navigable pour le fret, mais bénéficie d'aménagement favorisant les circulations douces et les activités de loisirs.

▪ Le transport routier

Cette bonne desserte, atout indéniable en termes d'attractivité des entreprises, se décline plutôt par une primauté du réseau routier en matière de transport de marchandises. Ce mode de transport est d'ailleurs ultra dominant dans le département en termes de flux. Cela n'est d'ailleurs pas sans poser de problèmes sur Aulnay-sous-Bois, notamment par rapport aux stationnements des poids lourds.

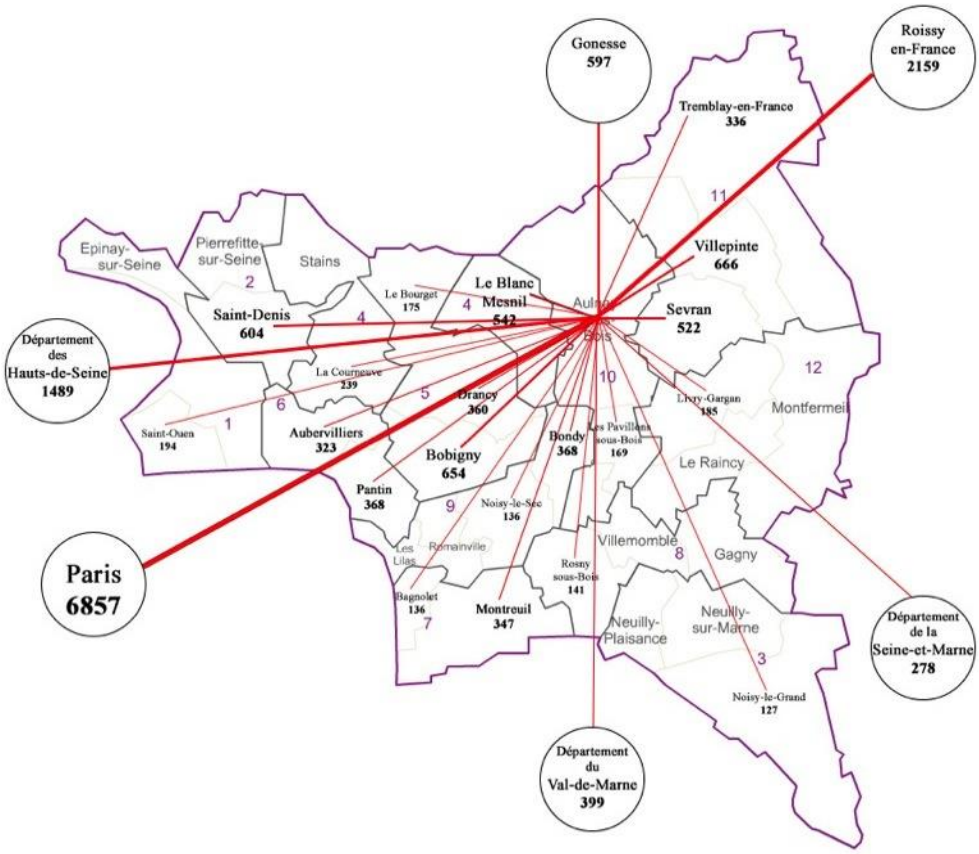
4.6 Les migrations domiciles-travail

▪ Des Aulnaysiens qui travaillent en majorité en dehors de la ville

Entre 1990 et 1999, Aulnay-sous-Bois a connu une baisse significative du nombre de ses actifs de 15 ans ou plus travaillant sur la commune, leur part étant passée de 33,7% à 24,8%. En 2011, on constate que la tendance est identique. En effet, il y a toujours une très grande part des actifs aulnaysiens, de 15 ans ou plus, qui travaille dans une autre commune (74,6%), alors qu'Aulnay-sous-Bois constitue un pôle d'emploi important à l'échelle du département. La part des actifs aulnaysiens travaillant en dehors de la commune a même augmenté entre 2006 et 2011 (+1%). Quelques hypothèses peuvent être émises sur les raisons d'une telle situation :

- Les emplois ne correspondent pas aux catégories socio-professionnelles des Aulnaysiens ;
- La proximité d'importantes zones d'emploi, notamment Paris et Roissy, peut amplifier le phénomène d'érosion des actifs vers d'autres communes ;
- Des actifs qui ont emménagé sur la commune mais qui n'ont pas changé de lieu de travail, et donc qui s'inscrivent plutôt dans un projet résidentiel que professionnel.

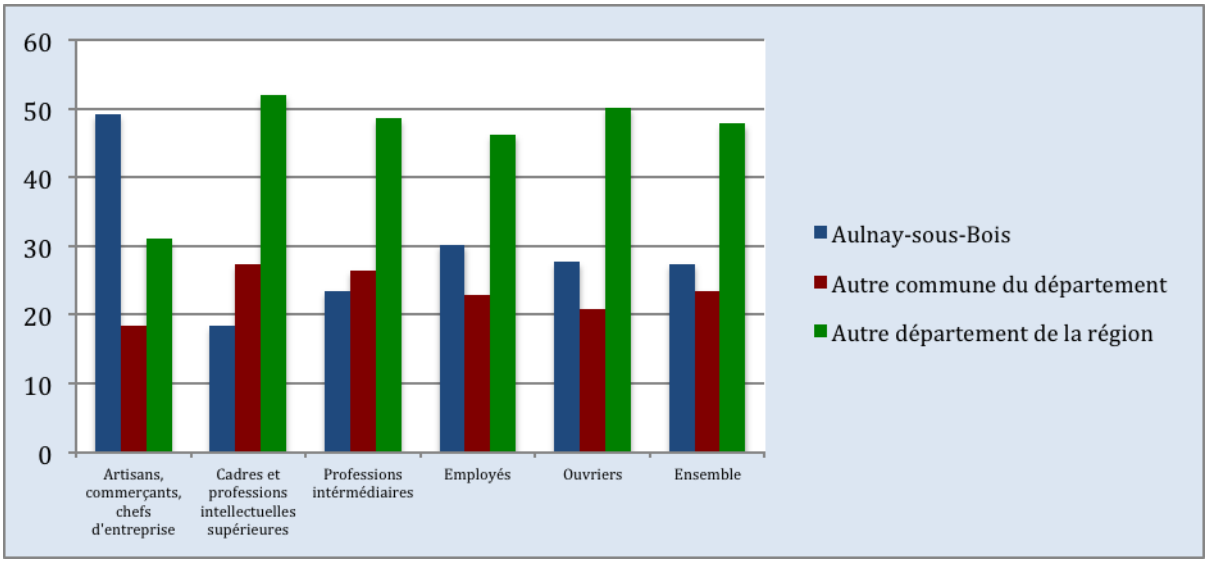
Si l'on détaille les principaux flux migratoires (> 100 personnes travaillant à l'extérieur) et comme en témoigne la carte ci-dessous, Paris, avec 6857 Aulnaysiens y travaillant apparaît comme une zone d'emploi privilégiée pour les actifs aulnaysiens, tout comme le pôle d'activité de Roissy (2159 personnes).



Source Camofor-Actipolis d'après INSEE RP 2011 : Lieu de travail des Aulnaysiens

On constate également une part importante d'Aulnaysiens travaillant dans une autre commune de Seine-Saint-Denis (25%). Cela traduit des logiques de proximité dans les déplacements domicile-travail. Il apparaît que les villes desservies par le RER B sont privilégiées.

Le même exercice peut être réalisé à partir des catégories socio-professionnelles des actifs aulnaysiens de 15 ans ou plus. Nous remarquons que les cadres et les professions intermédiaires sont ceux qui travaillent le moins sur la commune (18,4% et 23,5%), alors que le taux communal est de 25,4% des actifs. Paris est privilégiée par les cadres.



Source INSEE RP 2011 : Les déplacements domiciles-travail selon la catégorie socio-professionnelle des actifs

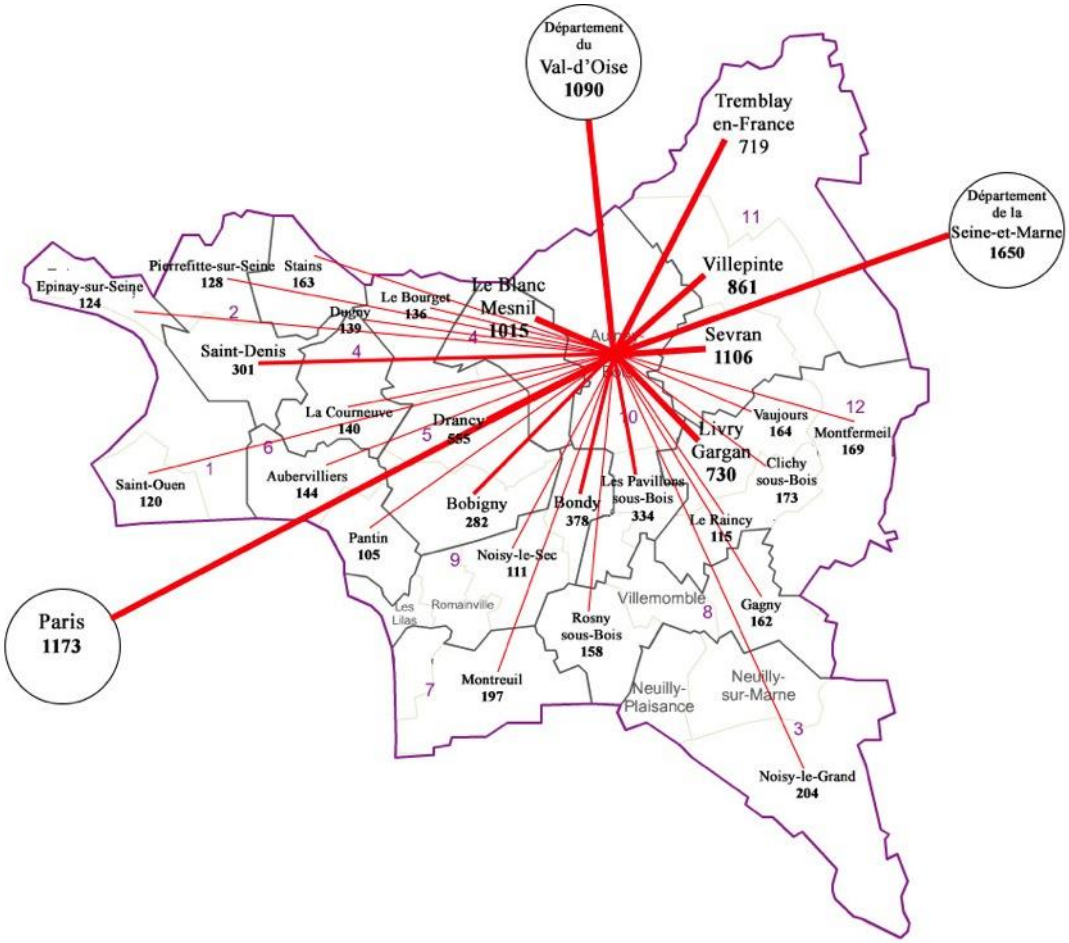
- **Origine des actifs travaillant sur la commune**

Avec ¼ d'actifs aulnaysiens qui travaillent sur la commune, cela signifie que la ville attire chaque jour de nombreux actifs extérieurs (environ 20 000), dont la plupart sont originaires de Seine-Saint-Denis.

L'analyse des principaux flux (>100 personnes venant travailler sur Aulnay) montre qu'Aulnay-sous-Bois opère un fort pouvoir d'attraction en particulier sur les villes limitrophes : Sevran (1106 personnes) Le Blanc-Mesnil (1015 personnes), Villepinte (861 personnes), Livry-Gargan (730 personnes), mais également sur Paris (1173 personnes).

L'un des points communs entre les villes citées précédemment est qu'elles sont toutes traversées par un réseau lourd de transport en commun : RER B notamment, mais également le T4 qui relie la ville à Livry-Gargan.

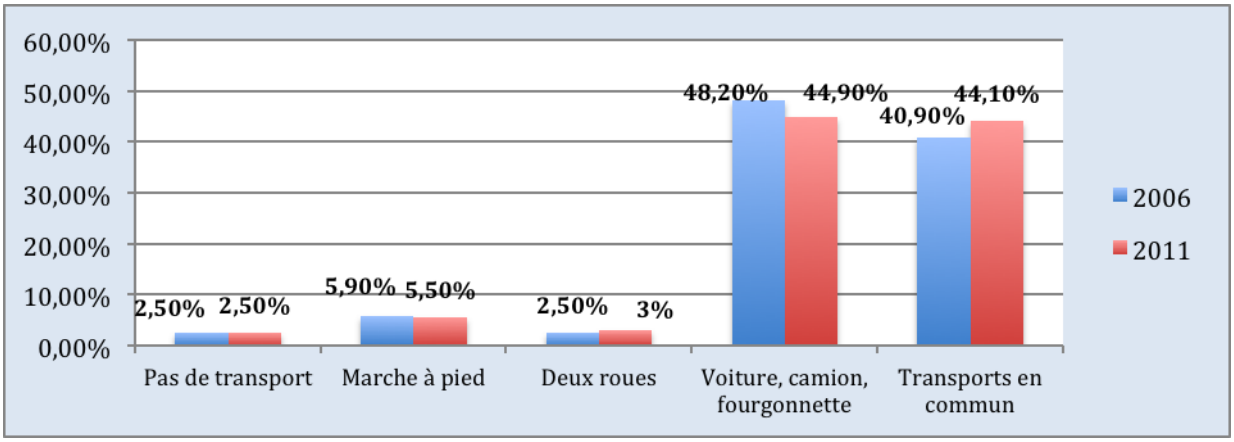
Ces modes de transport, tout comme le réseau routier, facilitent l'accès des emplois aulnaysiens aux actifs extérieurs, provenant majoritairement des villes voisines qui présentent un déficit en terme d'emploi dans chaque catégorie socio-professionnelle.



Source Camofor-Actipolis d'après INSEE RP 2011 : Lieu de travail des Aulnaysiens

▪ Mode de transport des Aulnaysiens pour se rendre au travail

En 2011, deux modes de transport sont privilégiés par les actifs aulnaysiens pour se rendre à leur lieu de travail : la voiture (44,9%) et les transports en commun (44,1%).



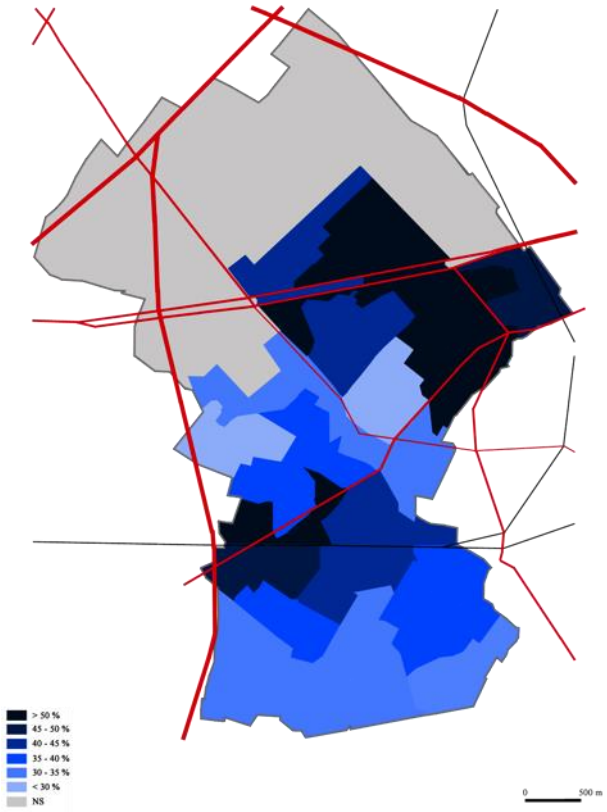
Source INSEE RP 2011 : Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail

La voiture est donc le mode de transport le plus utilisé par les actifs aulnaysiens pour se rendre à leur lieu de travail. En effet, le niveau de desserte routier et le maillage constituent une des principales à raison pour expliquer le choix de ce mode de transport dans les déplacements quotidiens. La part allouée au déplacement automobile est cependant en diminution au profit des transports en commun.

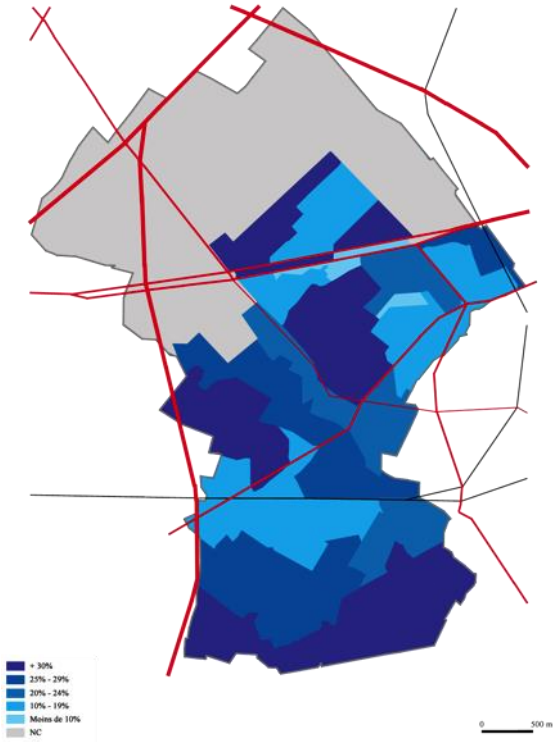
Ainsi, entre 2006 et 2011, on peut constater une baisse notable de la part de la voiture dans les déplacements domicile-travail (-3,3%), au profit de l'utilisation des transports en commun (+3,2%), qui pourraient, si la tendance se poursuit, devenir le mode de transport privilégié des actifs aulnaysiens.

La desserte par le RER B de zones d'emplois importantes (Paris et Roissy) encourage les déplacements en transport en commun. De plus, l'arrivée d'une ligne du Grand Paris Express et d'un TCSP ou TZen potentiel, qui faciliteront les déplacements inter-banlieue, devraient favoriser l'utilisation des transports en commun.

Ce sont les habitants du centre ville, situés à proximité de la gare, et les habitants du nord-est de la ville qui utilisent majoritairement les transports en commun lors de leur déplacement domicile-travail.



Source Camofor-Actipolis d'après INSEE RP 2011 : Part des actifs occupés utilisant les transports en commun lors de leur déplacement domicile-travail



Source Camofor-Actipolis d'après INSEE RP 2011 : Ménages avec deux voitures ou plus

Les Enjeux en matière de transport

- **Améliorer les liaisons et continuités entre les quartiers**

La voie ferrée, les principaux axes routiers (A1, A3, A104, exRN 2, exRN 370) et le canal de l'Ourcq sont autant de coupures urbaines qui entravent certaines liaisons et continuités.

  - Corriger l'insuffisance des liens nord/sud ;
  - Réduire les ruptures urbaines créées par les infrastructures de transport ;
  - Désenclaver les quartiers : Gros Saule, PSA, Zones d'Activités, Parc du Sausset, Balagny ;
  - Mailler le nord de la ville par l'intégration du site PSA au reste de la commune afin que ce morceau de territoire ne constitue plus une enclave ;
  - Relier entre eux les principaux pôles générateurs de déplacements.

- **Intégrer le nouveau pôle créé par l'arrivée de la gare du Grand Paris Express**

  - Assurer des liens entre la gare et les quartiers environnants, afin de désenclaver les zones d'activités ouest, le quartier de Balagny et desservir le futur quartier qui va se développer sur le site PSA ;
  - Assurer des liaisons avec la gare RER d'Aulnay et la gare RER de Villepinte ;
  - Desservir les principaux équipements de la ville depuis cette nouvelle gare ;
  - Favoriser l'intermodalité et le rabattement des lignes de bus et des itinéraires cyclables ;
  - Améliorer le fonctionnement du carrefour de l'Europe

- **Améliorer la gestion du stationnement**

Problématique sur l'ensemble de la ville, le stationnement peut être préjudiciable au bon fonctionnement du tissu commercial et à la qualité de vie.

  - Améliorer les conditions de stationnement au profit du dynamisme commercial ;
  - Valoriser l'accès aux parkings en ouvrage pour les usages de longue durée ;
  - Disposer d'un parking relais au niveau de la future gare du Grand Paris Express afin de favoriser les rabattements et l'inter-modalité.
  - Limiter le stationnement des poids lourds au nord de la ville, sur l'exRN2, en raison du manque de visibilité des zones hôtelières.

- **Réduire l'impact des circulations de transit**

- **Améliorer l'usage et la compétitivité des transports en commun**
  - Faciliter la circulation des bus sur une voie dédiée à l'image du futur TCSP ou TZen potentiel sur la RD 115. Les principaux axes routiers présentent un potentiel important pour le développement des transports en commun et des modes de circulation douce ;
  - Améliorer la desserte des secteurs d'habitat et d'activités (Balagny, Zones d'activités économiques, Garonor, O'Parinor et certaines zones pavillonnaires) ;
  - Favoriser l'inter-modalité et permettre le rabattement vers les gares.
- **Permettre un usage sécurisé des modes doux en pacifiant les grands axes et les centralités existantes. Accorder une meilleure insertion des itinéraires cyclables et piétons et améliorer le niveau de confort**
- **Valoriser les modes doux par la mise en réseau des parcours existants**
- **Valoriser les promenades piétonnes existantes en site propre et les parcours de randonnée**
- **Favoriser l'autopartage, le co-voiturage et l'utilisation de véhicules propres**

5ème PARTIE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET COMMERCIAL

Chapitre 1 : Activités économiques

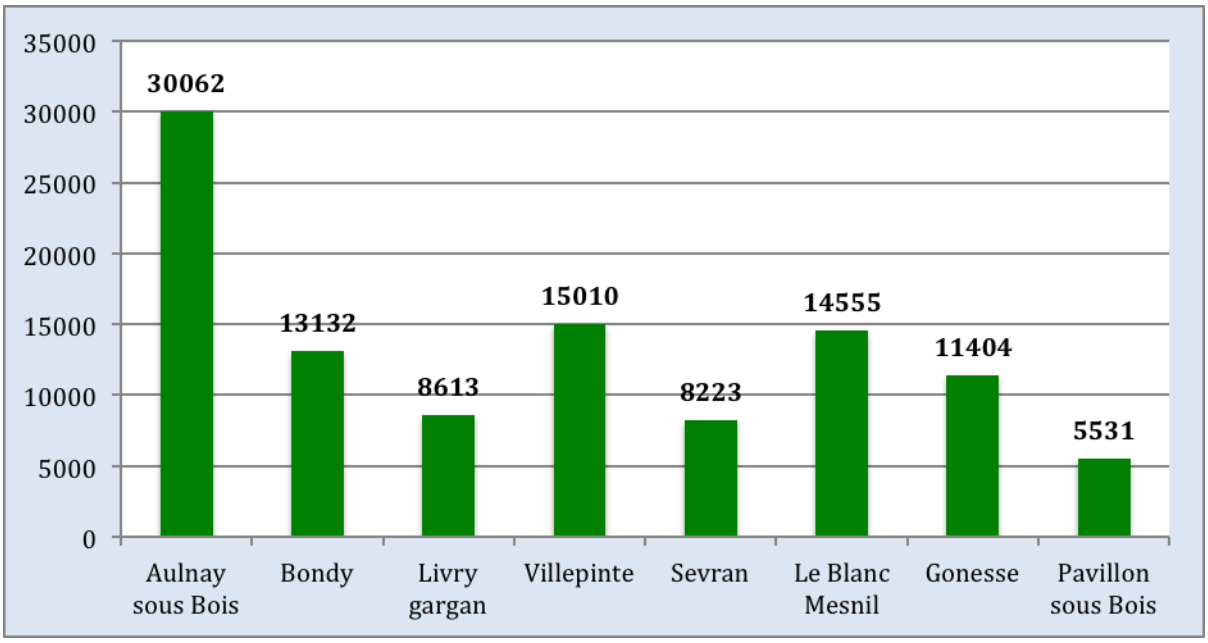
Aulnay-sous-Bois bénéficie d'une situation géographique intéressante au sein du territoire métropolitain, grâce à un excellent réseau de desserte à la fois routier (A1, A3, A104, exRN2) et en transport en commun, par l'intermédiaire du RER B. L'accessibilité constitue en effet un gage d'attractivité pour les entreprises qui, avec l'arrivée d'une gare du Grand Paris Express va être renforcé.

De plus, la ville s'inscrit dans le dynamisme de la plateforme aéroportuaire de Roissy-Charles-de-Gaulle, qui représente plus de 100 000 emplois et se trouve pleinement intégrée au projet du Grand Paris, dans lequel Aulnay-sous-Bois a vocation à devenir un pôle économique majeur d'Île-de-France.

5.1.1 Caractéristiques et évolution des filières d'emploi

- **Un pôle d'emploi toujours important…**

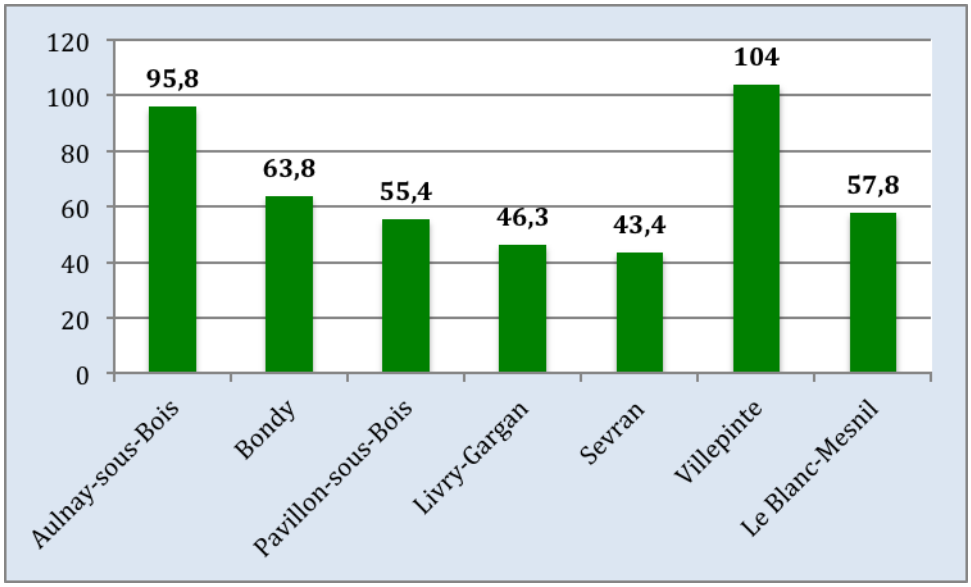
Avec 30 062 emplois (*INSEE RP 2011*), Aulnay-sous-Bois constitue le 5ème pôle d'emploi du département de Seine-Saint-Denis, loin derrière les villes de Montreuil, Saint-Denis et Tremblay-en-France, mais largement au-dessus de l'ensemble des communes limitrophes.



Source INSEE RP 2011 : Nombre d'emplois à Aulnay-sous-Bois et dans les communes limitrophes

L'indicateur de concentration de l'emploi permet de mesurer le rapport entre le nombre d'actifs résidant sur la ville, et le nombre d'emplois sur le territoire. Il permet d'indiquer si Aulnay-sous-Bois compte plus ou moins d'actifs au lieu de résidence que d'emploi. Plus il est proche de 100, plus la situation est considérée comme équilibrée.

L'indicateur de concentration de l'emploi est de 95,8 à Aulnay-sous-Bois. La situation est donc quasiment à l'équilibre. De plus, ce niveau est largement supérieur aux communes limitrophes, qui ont des vocations plutôt résidentielles, alors qu'Aulnay-sous-Bois compte à la fois de grandes zones dédiées aux activités économiques et d'autres dédiées au logement. Seule Villepinte, avec un indicateur de 104, présente une concentration supérieure à celle d'Aulnay-sous-Bois. D'ailleurs, l'indicateur de concentration de l'emploi a fortement progressé sur Villepinte entre 2006 et 2011(de 90,6 à 104), alors qu'il a baissé à Aulnay (95,8 en 2011 contre 101,7 en 2006). Désormais, le nombre d'actifs aulnaysiens occupés est donc supérieur au nombre d'emplois sur la ville.



Source INSEE RP 2011 : Indicateur de concentration de l'emploi

- **… Mais un nombre d'emplois en baisse**

En effet, entre 2006 et 2011, le nombre d'emplois a reculé, passant de 31 892 à 30 062, et il est fort probable que ces données ne tiennent pas compte de la fermeture du site PSA, intervenue après le recensement. Aulnay-sous-Bois est donc passée du 3ème au 5ème rang des villes de Seine-Saint-Denis les mieux dotées en terme d'emploi, mais reste néanmoins un pôle d'emploi important.

Ainsi, malgré un positionnement attractif, Aulnay-sous-Bois a connu successivement et en quelques années le départ de grands groupes. La fermeture du site PSA en est l'exemple. L'usine, qui comptait encore 3 500 salariés en 2012, était le principal employeur de la commune. Désormais, les principaux employeurs sont la ville d'Aulnay-sous-Bois, suivie du centre Hospitalier Robert Ballanger (2000 salariés), de l'Oréal (1670) et de Carrefour (972).

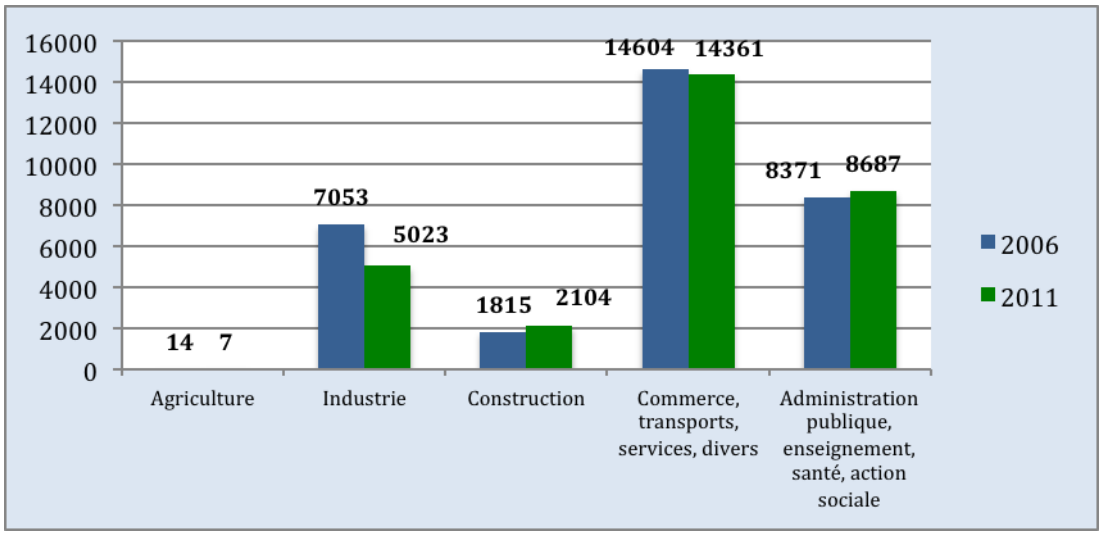
Les problématiques d'obsolescence du parc immobilier d'entreprise, qui provoque un déclin des zones industrielles, peuvent être à l'origine de la diminution du nombre d'emplois, l'attractivité liée au positionnement géographique ne suffisant plus.

- **Un tissu économique local plutôt tertiaire**

Le secteur du commerce, des transports et des services divers concentre presque 50% de l'emploi (14 361 postes sur la commune) et même s'il a connu une légère baisse entre 2006 et 2011, il reste le principal secteur, devant l'administration publique (8 687 postes), qui a vu son nombre d'emplois progresser depuis 2006 (+ 316 postes).

Le secteur de la construction (2104 postes) est également en augmentation (+289 postes).

Entre 2006 et 2011, un secteur en particulier a connu une baisse notable. Il s'agit de l'industrie. Le nombre d'emplois est passé de 7 053 à 5 023 dans ce secteur.



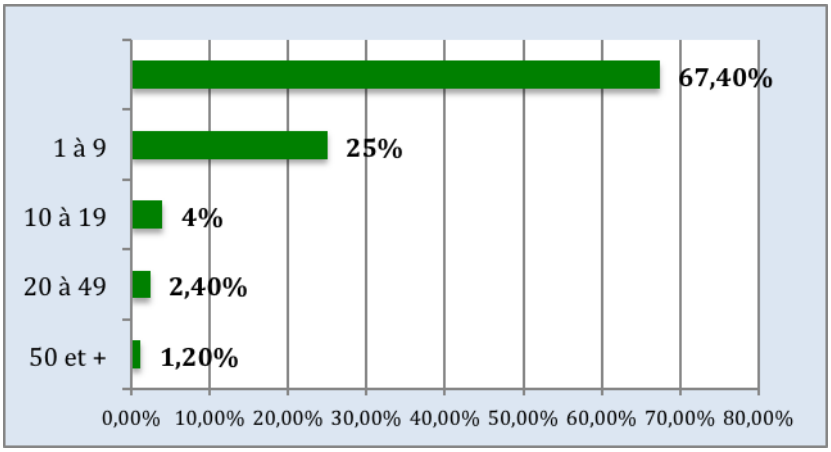
Source INSEE RP 2011 : Emploi selon leur secteur d'activité

L'emploi aulnaysien s'est donc « tertiarisé ». La mutation du tissu économique local s'est produite entre 1990 et 1999, avec le développement important des emplois de service. Néanmoins, la ville compte encore une part significative d'emplois peu qualifiés et un secteur industriel encore présent.

La tertiarisation du tissu économique local se vérifie notamment dans les créations d'entreprises. En effet, en 2013, 646 entreprises ont été créées, et 68,7% de ces créations ont concerné le secteur du commerce, des transports et des services divers et 21,4% le secteur de la construction.

- **Un tissu économique composé en majorité de très petites entreprises**

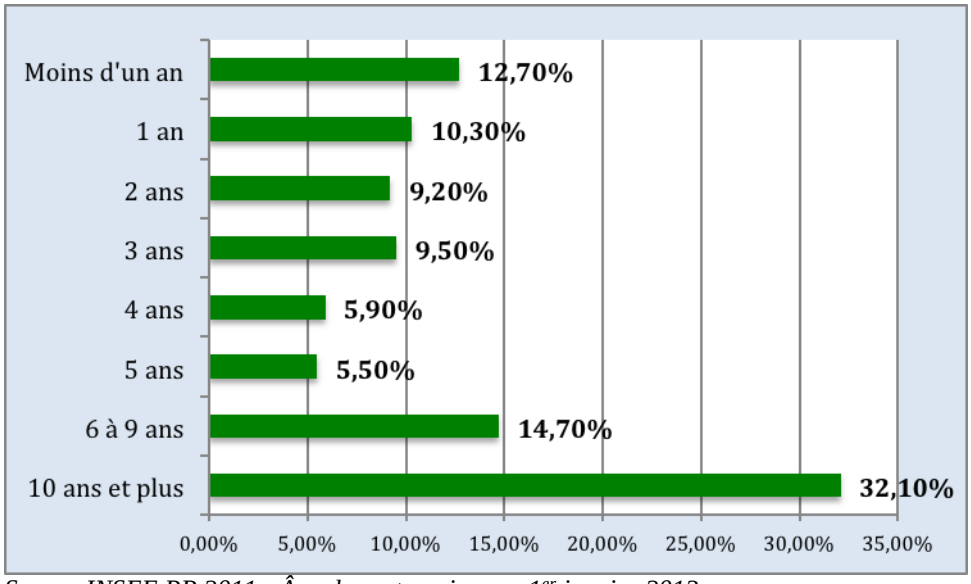
Au 31 décembre 2012, 64% des établissements actifs ne comptaient aucun salarié et 25 % entre 1 et 9 salariés. Cela traduit le fait que le tissu aulnaysien est essentiellement composé de très petites entreprises. En effet, seuls 2,80% des établissements actifs comptent entre 10 et 50 salariés et seulement 1,2% plus de 50.



Source INSEE RP 2011-CLAP : Répartition des établissements actifs par tranche d'effectif salarié (31 décembre 2012)

- **Un tissu économique en renouvellement**

Un tiers des entreprises aulnaysiennes est installé sur le territoire depuis plus de 10 ans (32,1%). Toutefois, nous pouvons constater qu'il y a un fort renouvellement qui s'opère ces dernières années. En effet, également un tiers des entreprises a moins de 2 ans.



Source INSEE RP 2011 : Âge des entreprises au 1er janvier 2013

5.1.2 Les Zones d'Activités Économiques

- **Les principaux secteurs économiques d'Aulnay-sous-Bois**

Le tissu économique est essentiellement composé de petites entreprises diffuses dans le territoire. Néanmoins, les grands groupes et les entreprises les plus importantes sont concentrés au sein des zones d'activités économiques (ZAE) d'Aulnay-sous-Bois, principalement localisées au nord-ouest de la commune à proximité des échangeurs autoroutiers. Les ZAE sont donc favorablement positionnées aux abords d'axes routiers et autoroutiers majeurs en Île-de-France (A1, A3, A104).

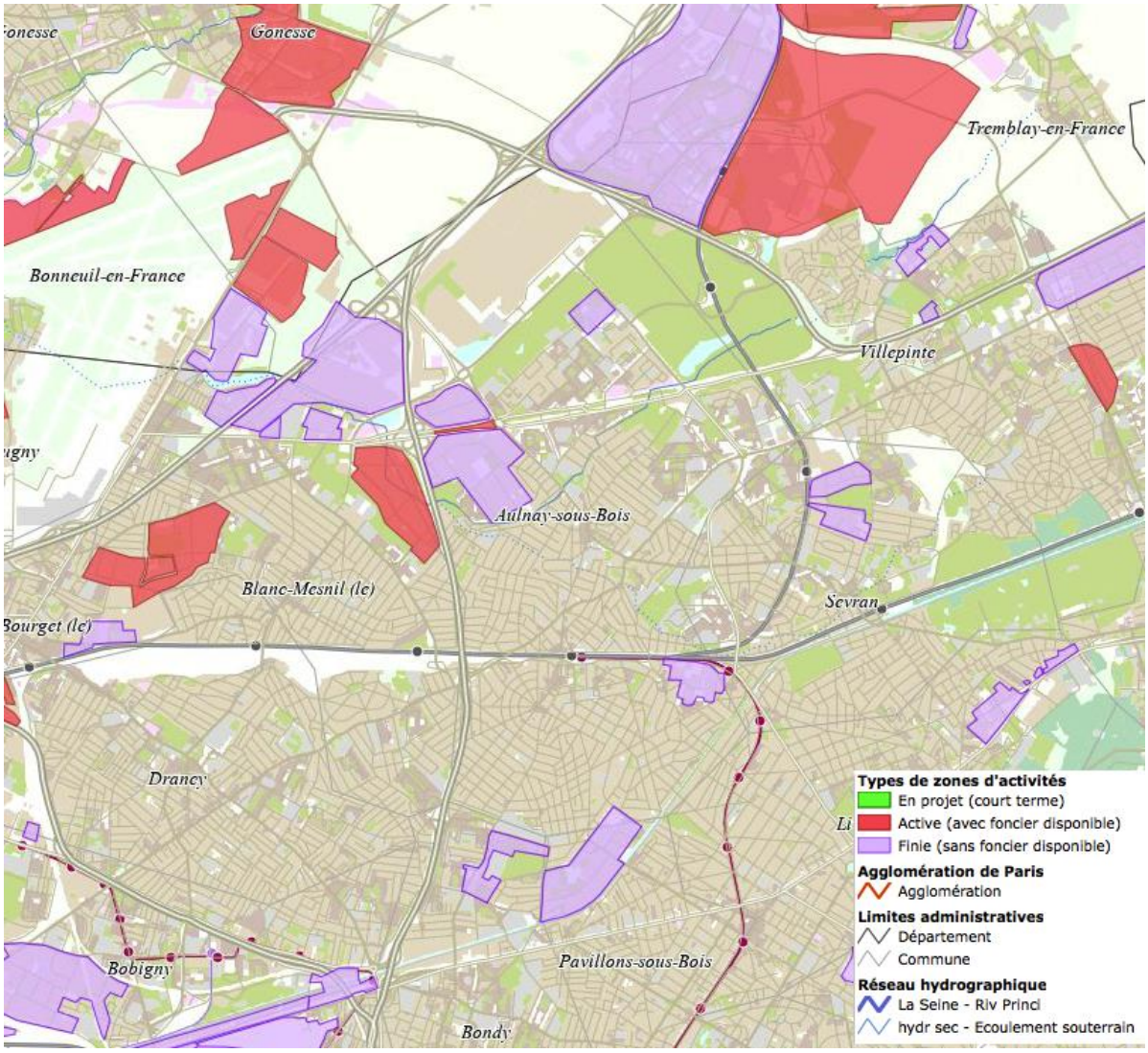
Les principales Zones d'Activités Économiques du nord-ouest de la ville sont :

- La ZAE la Garenne, constituée de petites parcelles de 10 000 m^2 en moyenne ;
- La ZAE les Mardelles, constituée de parcelles plus grandes (15 000 m^2 en moyenne) ;
- La ZAE la Fosse à la Barbière, dont les bâtiments sont globalement vieillissants ;
- Le site Garonor, qui est une importante zone logistique en Île-de-France et qui compte 150 entreprises et plus de 350 000 m^2 de locaux, incluant notamment des bureaux, activités de fret et logistiques ainsi que des centres de formation spécialisés en transport et logistique ;
- La ZAE du Coudray, qui est essentiellement installée sur la commune du Blanc-Mesnil. La partie située à Aulnay-sous-Bois est marginale et concerne seulement une entreprise ;
- Le site PSA, 187 ha situés au nord de la ville, entre le parc Robert Ballanger et l'A1, qui est en attente d'une requalification et d'une mutation.

La ville compte également deux autres zones d'activités économiques de taille plus réduites et un pôle économique en centre ville :

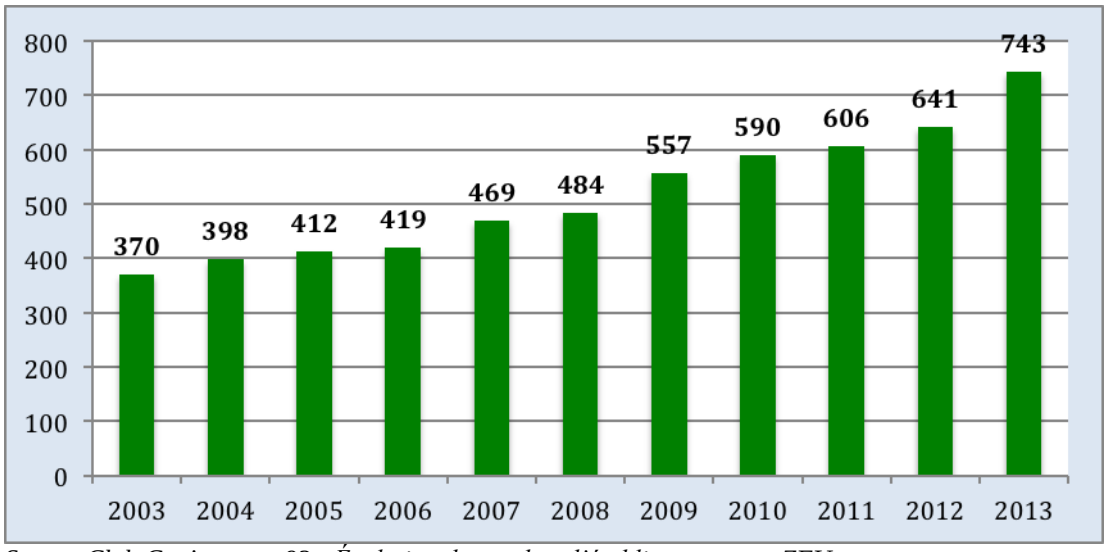
- La zone d'activité de Chanteloup, située à l'est de la ville, en limite avec Sevran ;
- La zone de la Croix-Saint-Marc, dans les quartiers du nord de la ville ;
- Le centre gare, qui, même s'il n'est pas une zone d'activité au sens propre, peut être considéré comme un pôle économique majeur dans la mesure où il regroupe de nombreux établissements.

Les zones d'activités économiques de la Garenne, des Mardelles et Chanteloup accueillent plutôt des activités industrielles. Le cœur de ville et le tissu économique diffus concentrent les entreprises de services. Quant aux zones d'activité de la Fosse à la Barbière, la Croix-Saint-Marc et Garonor, elles sont davantage spécialisées dans la logistique.



Source IAU-IDF : Zone d'activité économique en 2013

Aulnay-sous-Bois compte également une Zone Franche Urbaine (ZFU) sur les quartiers Rose des Vents, Cité de l'Europe, Merisiers et Étangs. Créée en 2004 elle a permis de dynamiser le tissu économique de ces quartiers. En effet, en 10 ans, le nombre d'établissements a doublé. Par ailleurs, le rythme de croissance a été supérieur au reste de la ville sur cette même période.



Source Club Conjoncture 93 : Évolution du nombre d'établissements en ZFU

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 nombre d'emplois par Zone

- **Une fragilité du tissu économique et des problématiques qui perdurent**

La ville, de par son positionnement géographique est attractive et attire naturellement des entreprises. Cependant, les zones d'activités connaissent une fragilisation et des problématiques qui perdurent et qui peuvent nuire à leur attractivité :

Une obsolescence des produits immobiliers : Le parc immobilier d'entreprise est vieillissant, ce qui a plusieurs conséquences :

- Sur la majorité des ZAE, l'offre est ainsi difficilement adaptable à l'évolution de la demande et peu modulable, ce qui nuit à son attractivité ;
- De par le vieillissement de son parc immobilier d'entreprise, le renouvellement des activités tend à une baisse qualitative de ces dernières.

Une offre foncière rare et morcelée : Les disponibilités foncières sont rares dans les zones d'activités économiques, tout comme sur le reste du territoire aulnaysien, ce qui ne laisse pas une marge de manœuvre élevée pour proposer une offre nouvelle en immobilier d'entreprises.

Un environnement fort et adaptable : En effet, les zones d'activités économiques d'Aulnay-sous-Bois et plus généralement le tissu économique aulnaysien est confronté à un environnement concurrentiel fort et adaptable : disponibilité foncière, offre importante et de qualité sur divers segments de l'immobilier d'entreprise.

Un manque de services communs aux entreprises et aux personnes : À l'intérieur des zones d'activités, aucun service aux entreprises ou aux salariés n'est proposé, excepté les commerces au nord de la Fosse à la Barbière et, plus éloigné, le centre commercial O'Parinor.

L'environnement urbain : Des problématiques relatives aux entrées (lisibilité), aux accès (carrefour de l'Europe saturé aux heures de pointe), à la circulation, aux cheminements piétons (manque de perméabilité et de liaisons) et au stationnement (places occupées par des poids lourds ou remorques) sont relevées dans les Zones d'Activités Économiques du nord-ouest de la ville.

L'identité des parcs qui n'est pas assez affirmée : Les zones d'activités manquent de projets forts et fédérateurs pour attirer et fidéliser les acteurs économiques.

La spécialisation de certaines zones d'activités n'encourage pas le développement de zones fonctionnellement mixte.

- ## Les prévisions économiques : un tissu fragile, mais un potentiel à développer et à saisir

Au vu de ces constats, le prolongement des tendances économiques sur la ville laisse envisager, la poursuite de la fragilisation du tissu économique existant, engendrant une nouvelle baisse du nombre d'emplois et d'entreprises, notamment au regard du vieillissement de l'offre immobilière, de l'offre foncière, de l'attractivité et de la compétitivité du secteur.

Malgré la fragilité des zones d'activités économiques, il y a un potentiel et des opportunités à saisir :

La création d'une gare du Grand Paris Express au carrefour de l'Europe, à l'entrée des zones d'activités peut constituer un levier pour leur redynamisation, notamment en permettant de résoudre certaines problématiques liées à l'environnement urbain, en premier lieu l'accessibilité et les perméabilités ;

La restructuration de Garonor : Le site Garonor fait l'objet d'une restructuration (opération de renouvellement/densification) qui a pour objectif de le mettre à niveau ;

La demande des PME-PMI : Il y a en effet une demande importante. De plus, ce sont des entreprises dynamiques et pourvoyeuses d'emplois, à la recherche de produits de qualités, avec des surfaces comprises entre 3000 et 5000 m^2. La ville a d'ailleurs pu observer une grande réussite des projets d'emplacements réservés au PME/PMI, mais qui sont aujourd'hui confrontées à la rareté du foncier dans les zones actuelles ;

La requalification du site PSA : Les 187 ha du site occupé par PSA constituent un potentiel majeur. La requalification de ce secteur pourrait permettre de favoriser le développement économique et la création d'emploi, grâce à une nouvelle offre foncière pour y développer un parc immobilier d'entreprise de qualité ;

Le bâtiment « Idéal Standard » à Chanteloup : Ce bâtiment pourrait constituer une véritable vitrine pour le quartier. La ZAE de Chanteloup pourrait ainsi gagner en qualitatif et en image.

Ainsi, la complémentarité entre requalification des Zones d'Activités Existantes, le développement d'une offre immobilière de qualité et le soutien au développement économique devraient favoriser l'attractivité économique des zones d'activités de la ville et permettre d'enrayer la dynamique actuelle de diminution du nombre d'emplois et à terme permettre la création de nouveaux emplois. En effet, le développement économique est conditionné par une amélioration quantitative et qualitative de l'offre immobilière et foncière.

- **La MEIFE : une structure unique pour l'emploi et la formation**

Il existe à Aulnay-sous-Bois une structure unique pour l'emploi et la formation : la Maison de l'Emploi, de l'Insertion, de la Formation et de l'entreprise (MEIFE).

La MEIFE est engagée dans le développement d'une stratégie territoriale en matière d'emploi. Il s'agit par exemple de participer à l'anticipation des mutations économiques, de contribuer au développement de l'emploi local, etc.

Les Enjeux en matière de développement économique

Stopper l'érosion de l'emploi en redonnant de l'attractivité et en favorisant la compétitivité du tissu économique

Il est en effet nécessaire de favoriser la compétitivité et l'attractivité économique du territoire pour être en capacité d'accueillir de nouvelles entreprises et de renforcer la structure économique existante afin d'enrayer la tendance actuelle : fragilisation du tissu économique et baisse du nombre d'emplois.

- **Un projet valorisant pour les zones d'activités économiques du nord-ouest**
  - **Améliorer l'environnement global des parcs d'activités :**
    - Requalifier les espaces publics ;
    - Traitement paysager des abords des grandes voies qui traversent le site : exRN370, RD 40, exRN2, mais également les abords des autoroutes qui constituent la première vitrine ;
    - Améliorer l'offre de services aux entreprises et aux employés ;
    - Favoriser la concertation avec les entreprises et/ou les propriétaires pour améliorer le patrimoine bâti ;
    - Réaménager les entrées afin de rendre l'accès au parc d'activité plus lisible, notamment depuis le carrefour de l'Europe.
  - **Dégager et asseoir une identité via plusieurs axes :**
    - Une communication institutionnelle ;
    - Le développement d'outils d'animation économique ;
    - L'accompagnement des entreprises ;
    - Une amélioration de la sécurité ;
    - Un travail sur les vitrines que sont l'A1 et l'A3, en favorisant l'installation d'entreprises et un bâti de qualité.
- **Donner un cadre satisfaisant pour le développement économique**
  - **Améliorer l'offre d'immobilier d'entreprise :**
    - Requalifier et/ou le renouveler le parc immobilier actuel ;
    - Proposer une offre adaptée à la demande des entreprises et favoriser un bâti évolutif et modulable.
- **Améliorer l'attractivité économique du centre gare et y favoriser le développement d'une offre immobilière de bureau**
- **Revitaliser le site PSA**
- **Positionner Aulnay sur l'axe de développement Paris-Le Bourget-Roissy et la ligne 16 du Grand Paris Express**
- **Permettre aux Aulnaysiens de bénéficier des emplois présents sur la ville,** alors que le taux de chômage augmente et que de nombreux habitants travaillent en dehors de la commune.

Chapitre 2 : Le commerce

Cette partie se base sur une étude menée par le bureau d'étude PIVADIS : un diagnostic du tissu commercial qui identifie les principales caractéristiques, évolutions, problématiques et enjeux selon les différentes polarités commerciales de la ville.

5.2.1 Un secteur économique toujours important

La ville d'Aulnay-sous-Bois est de tradition commerciale ancienne et a conservé un centre ville important et encore animé.

Aujourd'hui encore, avec 900 commerces, ce secteur tient une place prépondérante dans l'économie locale. D'après l'INSEE-CLAP (décembre 2012), le commerce représente 23% des établissements présents sur la ville et constitue de fait un élément majeur de l'activité économique du territoire. Il s'agit d'un générateur d'emploi important.

De plus, outre le rôle strictement économique du commerce, il participe à « la vie de la cité », dans le sens où il crée de l'animation et participe au lien social.

5.2.2 L'organisation du tissu commercial

L'armature commerciale d'Aulnay-sous-Bois s'appuie sur plusieurs polarités, au rayonnement plus ou moins large, pour assurer un service commercial à ses habitants :

- Le pôle régional O'Parinor ;
- Un pôle communal : le centre ville, qui se répartit du nord au sud des voies ferrées ;
- Plusieurs pôles de quartier et de proximité organisés autour de petites et moyennes surfaces alimentaires, où le marché peut avoir une fonction commerciale d'appel importante : Vieux Pays, Chanteloup, Le Galion, Nonneville, Tour Eiffel, les Étangs, Savigny et Ambourget ;
- Un tissu commercial plus diffus, parmi lesquels les cafés, hôtels, restaurants, services et les établissements automobiles sont fortement représentés.

5.2.3 Les pôles commerciaux et leur évolution : une fragilité du tissu commercial

L'appareil commercial de la ville et, dans une certaine mesure, le centre Gare sud, apparaît fragile. En effet, compte tenu de la situation qualitative de l'offre (hors O'Parinor), de son organisation et de la situation financière des entreprises, on constate une certaine fragilité du tissu commercial. Une proportion significative de commerce présente des risques de fragilité dans une logique à moyen terme.

Derrière cette évolution globale à l'échelle de la commune, l'analyse par pôle montre des situations très disparates, avec en particulier une plus grande fragilisation des pôles de proximité.

Le centre commercial O'Parinor semble également souffrir d'une concurrence accrue qui pourrait le fragiliser.

▪ Le centre commercial O'Parinor

Aulnay-sous-Bois possède au nord de son territoire un pôle commercial majeur : le centre commercial régional d'Île-de-France O'Parinor (anciennement Parinor 2008) qui emploie 2700 personnes.

Ouvert en 1974, il comptait à l'époque 160 boutiques et était organisé à partir de deux pôles situés aux extrémités du centre. En avril 2008, le centre commercial a fait l'objet d'une extension permettant l'accueil de 60 nouvelles boutiques et d'un atrium. Aujourd'hui, celui-ci compte 210 magasins répartis sur 90 000 m^2 de surface de vente.

O'Parinor se situe parmi les 10 plus importants centres commerciaux de France par son chiffre d'affaires. Néanmoins, celui-ci est soumis à une forte concurrence. Alors qu'il était déjà situé dans l'aire d'influence du centre commercial Rosny 2, la concurrence s'est accrue ces dernières années avec l'arrivée en 2013 du centre d'Aéroville à proximité, ce qui a eu pour conséquence de faire baisser son chiffre d'affaires et son rayonnement.

Les centres commerciaux à proximité d'Aulnay-sous-Bois

Pour tenter de se positionner face à cette concurrence, en avril 2013, des travaux de rénovation ont débuté. Les façades extérieures ont été rénovées et le parking restructuré. De plus, ces travaux ont permis la création d'un cinéma de 14 salles et d'une extension du centre en octobre 2014.

Malgré le fait qu'il dispose d'une nouvelle décoration et d'un espace de stationnement augmenté, le centre commercial n'est accessible qu'en voiture ou par l'intermédiaire d'une ligne de bus. Ainsi, l'arrivée d'une station du Grand Paris Express, à proximité, devrait considérablement améliorer l'accessibilité au centre commercial.

▪ Le centre ville

Le centre ville, avec une densité de l'offre importante, apparaît également comme un pôle commercial majeur qui opère une attractivité au-delà des limites communales dans les domaines de l'alimentaire et de l'équipement de la personne.

La centralité principale est bien irriguée par la gare et s'appuie sur une surface généraliste à fort niveau d'activité (Monoprix), sur le marché de la gare, très attractif, ainsi que la halle alimentaire qui propose des produits de grande qualité trois matinées par semaine.

Néanmoins, le quartier a perdu un peu de son pouvoir d'attraction. La centralité principale ne draine pas l'ensemble de la commune. Par ailleurs, même s'il concentre une offre importante de commerces et services, la continuité n'est pas assurée entre le nord et le sud, avec la coupure de la voie ferrée. Ainsi, il est possible de faire la distinction entre le centre gare sud et le centre gare nord.

Le centre gare sud joue un rôle de pôle structurant dans l'appareil commercial de la commune. La densité commerciale reste intéressante, malgré la place importante occupée par les services en agence.

L'organisation commerciale est linéaire et s'organise essentiellement le long du boulevard de Strasbourg, axe historiquement commerçant et attractif, et la rue de Bondy, entre les places du Général Leclerc et du Général de Gaulle. Le long de ce linéaire, le commerce bénéficie d'une visibilité satisfaisante, mais hors de ce linéaire, l'accès aux commerces devient plus confidentiel.

Le centre gare sud peut être considéré comme un pôle important d'attraction locale qui est toujours attractif commercialement, mais qui connaît une lente réduction de son influence sur les communes limitrophes.

Le centre gare nord est un pôle intermédiaire qui joue un rôle de services « de proximité » pour les habitants situés au nord des voies ferrées et les actifs qui passent par le secteur depuis la gare, puisqu'il est destiné à capter les flux sur les trajets domicile-travail.

La composition du linéaire est particulièrement marquée par une occupation non commerciale et la présence de quelques locaux vacants qui entraînent une discontinuité du linéaire.

- ## Les pôles de proximité

Le site du Vieux Pays est positionné sur un axe de passage nord-sud très important au sein de la ville. Il s'inscrit à un emplacement stratégique sur la partie centrale de la commune et joue, en tant que pôle de quartier, un rôle de service à une large population dans l'environnement du site. En effet, les commerces proposent essentiellement une offre de proximité et forment le cœur du quartier du Vieux Pays. Le marché (mercredi et samedi) représente un apport important.

Pour autant, la fragilité du tissu commercial est importante et le maintien d'une offre alimentaire de base non assurée.

Le secteur Ambourget constitue un pôle intermédiaire en difficulté qui se situe sur un territoire à enjeu spécifique. Le site souffre d'une image négative, mais assure tant bien que mal une réponse de proximité aux besoins courants des habitants d'un quartier parmi les plus densément peuplés de la commune. L'offre apparaît ainsi insuffisante au regard du nombre d'habitants.

Le secteur Chanteloup a un rôle de pôle de quartier particulièrement important, tant pour les habitants que pour les salariés, au regard du nombre d'emplois sur la zone. Ce pôle génère un niveau d'activité important, mais présente malgré tout une certaine fragilité.

En effet, organisé à la fois sur un centre commercial introverti et sur des établissements diffus, ce site présente une composition non optimum, une organisation commerciale peu lisible, avec une forte part de l'occupation non commerciale et de la vacance. De plus, ce pôle est relativement enclavé.

▪ Constat

Très classiquement, les centres commerciaux, comme O'Parinor, concentrent une forte proportion de l'offre en équipement de la personne.

Hors O'Parinor, les commerces répondent essentiellement à des besoins courants : bars, restauration, alimentaire, services en agence (banque, assurances...), hygiène, santé, beauté (coiffeurs, pharmacies), etc.

Ainsi, on peut tout de même observer une certaine complémentarité entre le centre commercial O'Parinor et le tissu commercial de proximité, l'équipement de la personne étant majoritairement présent à O'Parinor, alors que les services et l'alimentaire sont davantage présents sur le reste de la ville.

Globalement, l'offre peut apparaître limitée en quantité au regard du nombre d'habitants sur l'ensemble de la commune. Ainsi, on peut relever un léger manque en alimentaire, un fort manque en équipement de la maison et en culture loisir, une offre de restauration de qualité qui manque et une structure hôtelière qui mériterait de se développer.

Cependant, la diversité des métiers de bouche s'est améliorée.

L'offre en commerce non sédentaire, à travers 3 marchés, contribue fortement à l'attractivité des différents pôles commerciaux : marché du centre ville, marché du Vieux-Pays, marché du Galion.

Près de la moitié de l'offre commerciale appartient à la catégorie « Moyen, bas de gamme ».

▪ Une offre commerciale organisée différemment selon les activités représentées

- Dispersée pour les cycles auto et les cafés hôtels restaurants ;
- Organisée en noyaux pour l'alimentaire et plus largement pour la réponse aux besoins courants ;
- Concentrée pour l'offre spécialisée, notamment d'équipement de la personne sur le centre gare sud.

Les enseignes nationales viennent s'implanter en premier lieu dans le centre commercial O'Parinor. En dehors du centre commercial, c'est sur le pôle centre gare sud que l'on compte le plus d'enseignes, mais qui sont essentiellement orientées vers les services, situation classique s'agissant d'activités moins présentes en nombre dans les centres commerciaux.

▪ L'accessibilité de l'offre

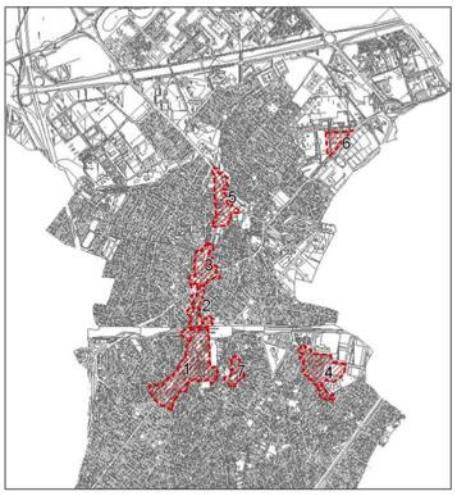
Le centre ville concentre l'offre commerciale. Ainsi, en matière d'accessibilité, l'hypercentre est le secteur où les commerces sont les plus accessibles. Les secteurs du Vieux Pays, du centre gare nord et du Gallion bénéficient également d'une bonne accessibilité du fait de l'offre existante. Néanmoins, dès lors que l'on s'en éloigne, l'accessibilité aux commerces se réduit.

Ainsi, au-delà de ces secteurs, les commerces sont moins représentés et l'accessibilité apparaît moyenne. C'est notamment le cas du secteur pavillonnaire sud et d'une partie de l'est de la ville. Le centre commercial O'Parinor apparaît également en retrait, car celui-ci n'est pas intégré dans l'environnement urbain.

Dans ce contexte, avec une fragilisation du tissu commercial de proximité quasiment généralisé, il apparaissait indispensable de cibler les interventions. C'est ainsi qu'Aulnay-sous-Bois, dans le cadre d'une démarche de redynamisation du commerce de proximité, a défini 7 sites principaux comme porteurs d'enjeux de services aux habitants et de diversité commerciale (Galion, Vieux Pays, centre gare sud, centre gare nord, Ambourget, Chanteloup et Place l'Herminier).

Les enjeux sur chaque site sont différenciés mais nécessitent, au-delà des interventions sur l'aménagement, un accompagnement des mutations commerciales afin de préserver ou d'améliorer la diversité proposée aux consommateurs/habitants.

C'est l'objet de la définition des périmètres d'application du droit de préemption sur les fonds de commerce, qui constitue l'un des outils engagés par la ville pour mettre en œuvre sa stratégie de développement et de sauvegarde du commerce de proximité, au même titre que l'institution d'un périmètre de droit de préemption urbain renforcé sur les centralités (délibération du 15 mai 2008).



Source Étude PIVADIS : Périmètre d'application du droit de préemption sur les fonds de commerce

▪ L'offre hôtelière

Aulnay-sous-Bois se situe entre l'aéroport Roissy Charles de Gaulle et Paris, mais est également proche de l'aéroport du Bourget et du parc des expositions de Villepinte. La commune possède sur son territoire de grandes zones d'activités et est bien reliée aux principaux pôles économiques et d'emplois de la région. Néanmoins, l'offre hôtelière apparaît limitée.

	Hôtels	Chambres
Ensemble	**8**	**629**
1 étoile	1	85
2 étoiles	0	0
3 étoiles	3	173
4 étoiles	1	139
5 étoiles	0	0
Non classé	3	232

Source INSEE RP 2011 : Nombre et capacité des hôtels au 1er janvier 2014

Les Enjeux en matière de développement commercial

- **Redynamiser le tissu commercial**

De nombreux freins subsistent encore : petite taille des cellules commerciales, coûts très élevés des pas de porte et des loyers commerciaux, etc.

- **Accompagner les mutations commerciales pour limiter la fragilisation du tissu commercial**

L'évolution récente du tissu commercial, liée à des mutations importantes, s'est en effet accompagnée d'une fragilisation de l'appareil commercial et artisanal.

- **Renforcer les polarités commerciales déjà constituées**
- **Développer le tissu commercial pour répondre aux besoins de chacun des aulnaysiens**
- **Apporter une réponse adaptée selon les différents pôles**

Derrière cette évolution globale à l'échelle de la commune, l'analyse par pôle montre des situations très disparates, les différents pôles présentant des enjeux différenciés :

- Dynamiser l'axe commercial de centre ville ;
- Renforcer les liaisons entre le centre ville sud et nord afin de ne pas avoir de rupture du linéaire ;
- Traiter le croisement rue Anatole France/RD 115 qui crée une rupture ;
- Accompagner les capacités de développement de O'Parinor pour s'adapter à son environnement concurrentiel et lui permettre de rester compétitif ;
- Conforter les pôles de proximité.

6ème PARTIE : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme doit analyser l'état initial de l'environnement (1°/ de l'article R 123-2 du Code de l'Urbanisme).

Cette analyse doit porter sur l'ensemble des besoins répertoriés en cette matière tels que les paysages, la consommation d'espaces, l'eau, l'énergie, le patrimoine naturel et bâti, les ressources, l'énergie, les risques naturels, les nuisances, etc. Cela permet de caractériser l'état de l'environnement et son évolution.

L'état initial de l'environnement a un double rôle : d'une part, il contribue à la construction d'un projet de territoire par l'identification des enjeux environnementaux et d'autre part, il constitue le référentiel nécessaire à l'évaluation de l'état de référence pour le suivi d'un document d'urbanisme. C'est la clé de voûte de l'évaluation environnementale.

Ce chapitre va donc permettre de présenter et d'analyser les caractéristiques propres à Aulnay-sous-Bois : son patrimoine naturel, ses ressources, celles que la ville utilise (l'eau, les sols, l'énergie, etc.), mais également les nuisances et pollutions (de l'eau, de l'air, du sol, du bruit et des déchets) générées par l'utilisation de ces ressources, l'activité humaine et l'urbanisation. De plus, le territoire est également soumis à certains risques, à la fois naturels (inondations, mouvements du sous-sol), et liés aux activités économiques (technologique et industriel) qu'il s'agit d'appréhender.

Chapitre 1 : Milieux naturels et biodiversité

6.1.1 Les milieux naturels

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

Les données de l'observatoire permettent de réaliser tous les ans des fiches synthétiques sur l'état de la biodiversité par commune.

Le parc du Sausset concentre l'ensemble des protections liées aux milieux naturels en raison de la richesse de ses milieux : Zone Natura 2000, ENS, ZNIEFF de type 1 et 2.

Quatre grands types d'habitats ont été identifiés, ce qui représente une surface de 251 hectares soit 15% de la superficie de la commune.

- Les terres agricoles et les paysages artificiels dominent (38 ha). Cette catégorie se compose de diverses plantations (105 ha), de pelouses de parcs (8 ha), de friches (36 ha).
- Les landes, les fruticées et prairies se composent principalement de prairies de fauche (7ha) et de fourrés à prunelliers et ronces (2 ha).
- Les tourbières et les marais se composent de roselières sèches (1.6 ha) et inondées (0.5 ha).
- Les milieux aquatiques abritent des végétations d'eaux riches en éléments nutritifs (1.8 ha) et ponctuellement des groupements de petits potamots (0.1ha) et de nénuphars (0.03 ha).

La synthèse des connaissances de la flore et des végétations d'Aulnay-sous-Bois établie en janvier 2015 porte le niveau de connaissance à 474 espèces connues.

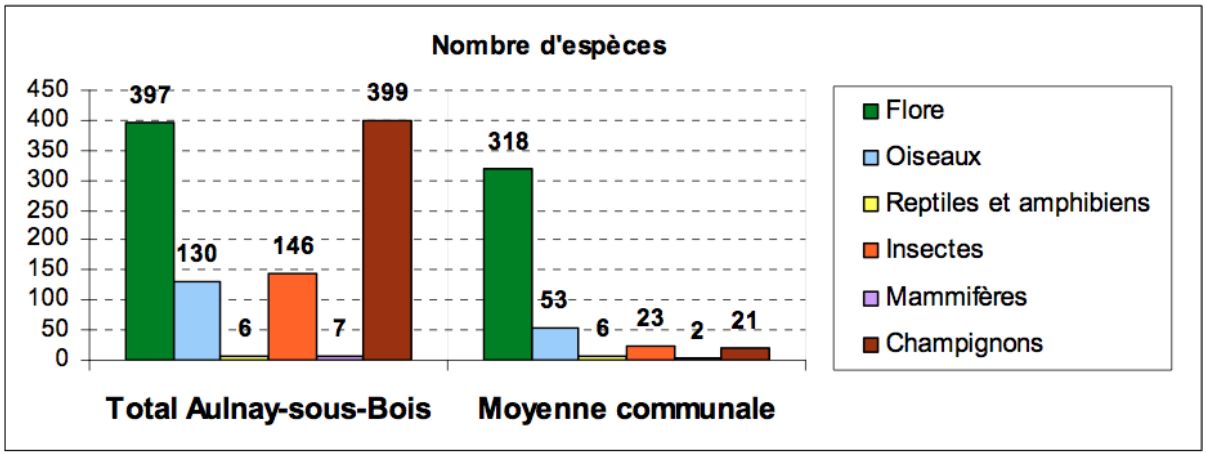
Il existe une espèce protégée : l'Utriculaire citrine (*Utricularia australis*) qui fait l'objet d'une protection au niveau régional qui est présente dans les milieux humides. Et trois espèces qui sont considérées comme quasi menacées. Il s'agit du Cynoglosse officinale (*Cynoglodssum officinale*) observé en 2003, de la Gesse à gousses velues *(Lathyrus hirsutus)* observée en 2009 et du Plantain des sables (*Plantago arenaria*) noté en 2010.

Trois types de végétations présentent un intérêt patrimonial : la prairie fauchée ou pâturée, l'herbier flottant enraciné, la mégaphorbiaie.

A l'échelle communale, dix espèces sont concernées par la problématique des essences invasives : 5 de façon émergente *(Bidens frondosa, Egeria densa, Epilobium ciliatum, Ludwigia grandiflora et Prunus laurocerasus)* et 5 de façon avérée *(Ailanthus altissima, Reynoutria japonica, Robinia pseudacacia, Solidago canadensis, Solidago gigantea).*

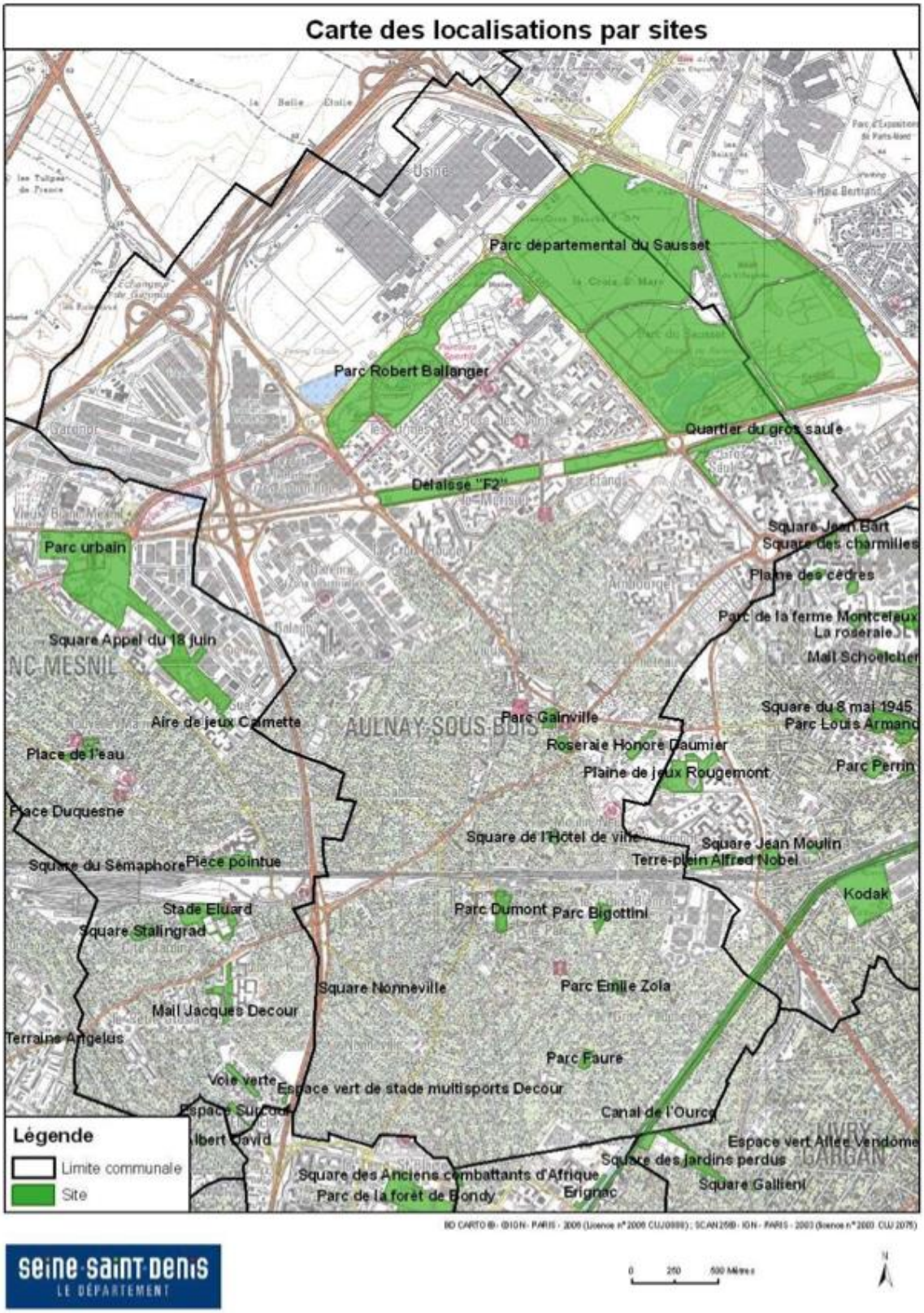
- **Espèces présentes**

Les données suivantes présentent le nombre d'espèces sur la commune par groupe taxonomique, comparé à la moyenne du nombre d'espèces par commune en Seine-Saint-Denis. Le tableau comprend la déclinaison de ce nombre d'espèces par sites. Ces derniers sont localisés sur la carte ci-dessous. La mention « autres sites » correspond aux zones en milieux urbains qui ne sont pas cartographiés.

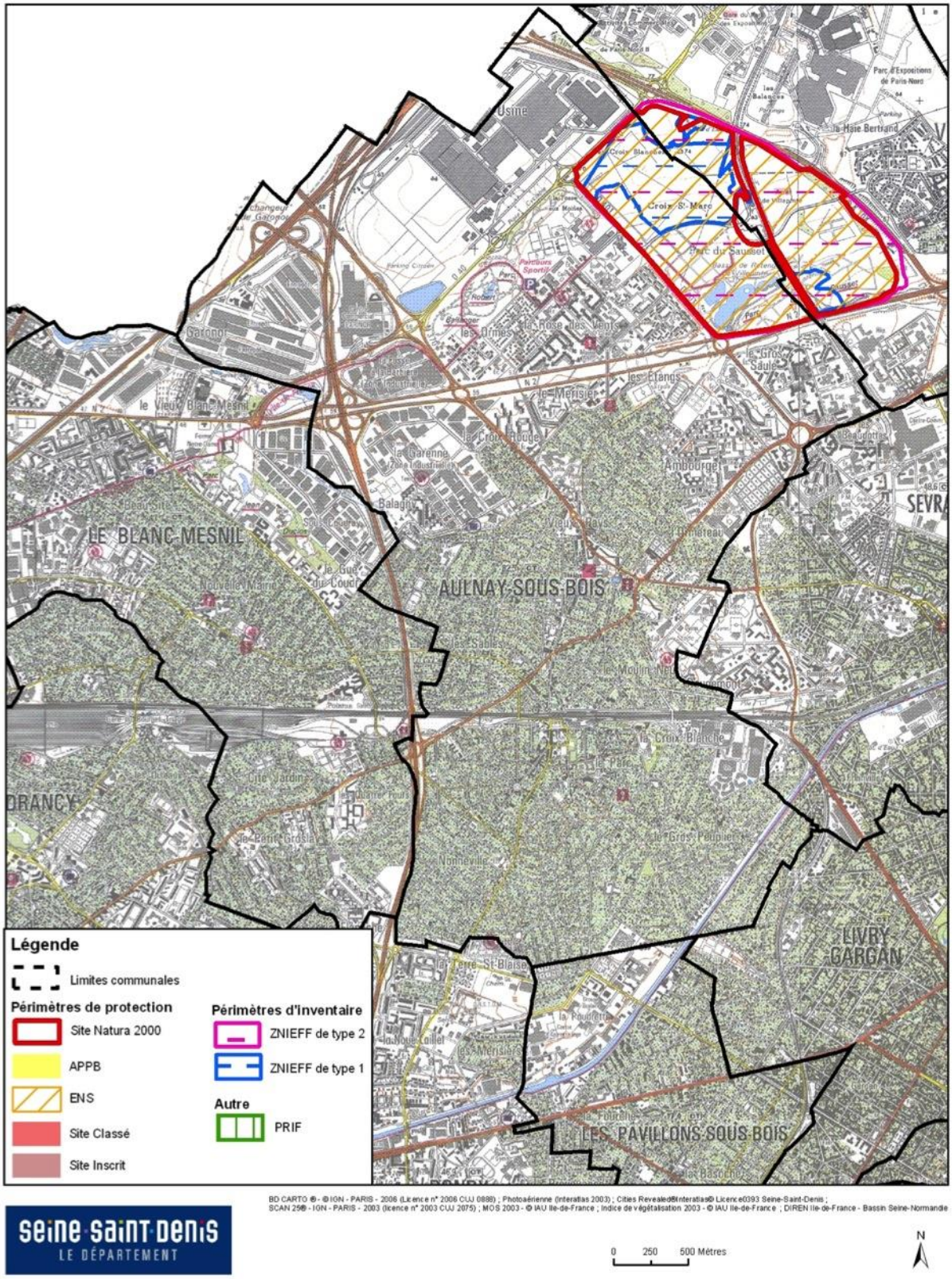


Localisation par sites	Flore	Oiseaux	Reptiles et amphibiens	Insectes	Mammifères	Champignons	Total
Canal de l'Ourcq	91		1				92
Délaissé "F2"	36	34					70
Parc départemental du Sausset	308	125	3	146	7	399	988
Parc Dumont	29	32					61
Parc Emile Zola	20	31					51
Parc Faure	29	33					62
Parc Gainville	25	36			1		62
Parc Robert Ballanger	65	49	1		4		119
Autres sites	131	28	4		1		164
Total Aulnay-sous-Bois	397	130	6	146	7	399	1085
Moyenne communale	318	53	6	23	2	21	425
Total Département	1227	180	18	573	15	534	2547

Source OBDU

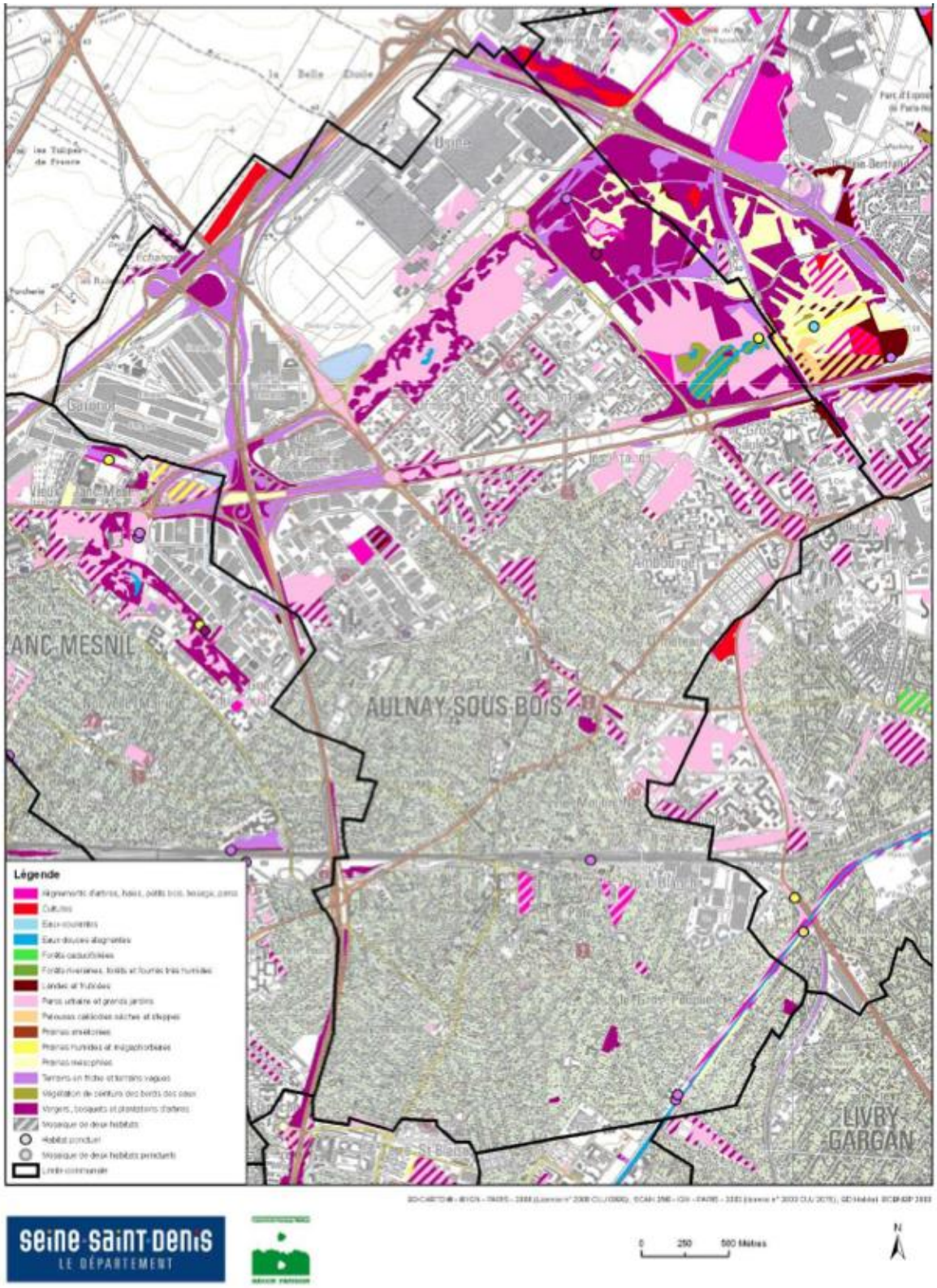


Source OBDU : Carte des localisations par sites



Source OBDU : Carte des périmètres d'inventaire et de protection du patrimoine naturel

Cependant, la carte des habitats naturels et semi-naturels établis par l'ODBU en 2008 montre que le territoire aulnaysien est émaillé d'espaces qui pour certains comprennent des espèces à enjeux de conservation prioritaire (cartographie de 2010). Il s'agit notamment du parc Ballanger, du parc des Aulnes et des berges du canal de l'Ourcq.

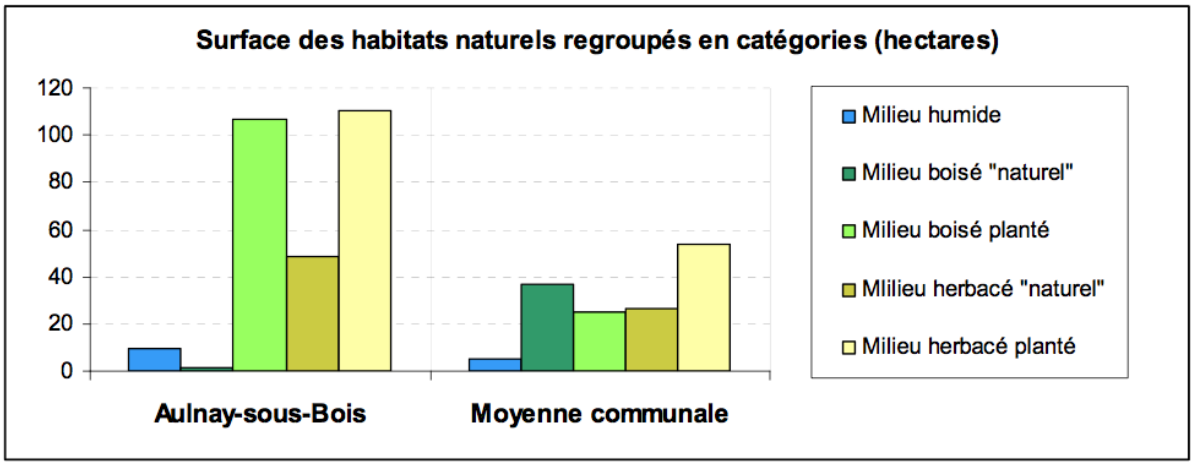


Source OBDU : Carte des habitats naturels et semi-naturels (2008)

- **Analyse par grand type de milieux**

La cartographie par grand type de milieux fait apparaître des continuités thématiques : boisées, ouvertes ou humides sur un territoire. A chaque habitat est affecté le type de milieu dominant.

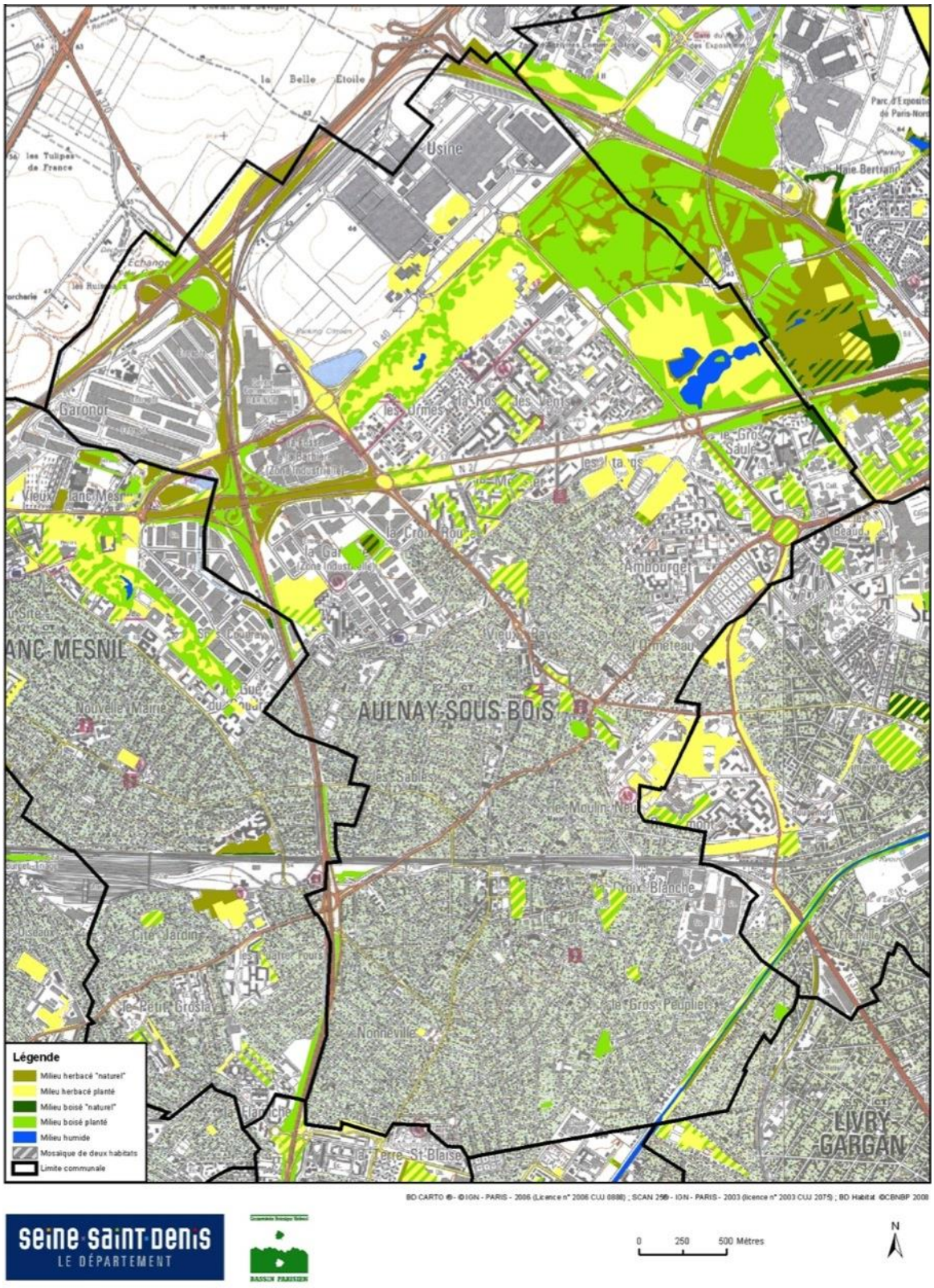
Milieu humide	Eaux courantes et stagnantes, végétation des bords d'eaux
Milieu boisé "naturel"	Massifs boisés présentant une dynamique naturelle, milieux de type landes et fruticées
Milieu boisé planté	Boisements ayant été plantés et ne présentant pas encore de dynamique naturelle : alignement d'arbres, boisements récents de parcs, vergers
Milieu herbacé "naturel"	Prairie mésophile, prairies humides, pelouses calcicoles, friches présentant une dynamique naturelle
Milieu herbacé planté	Prairies semées, pelouses des parcs, terrains cultivés, friches récentes



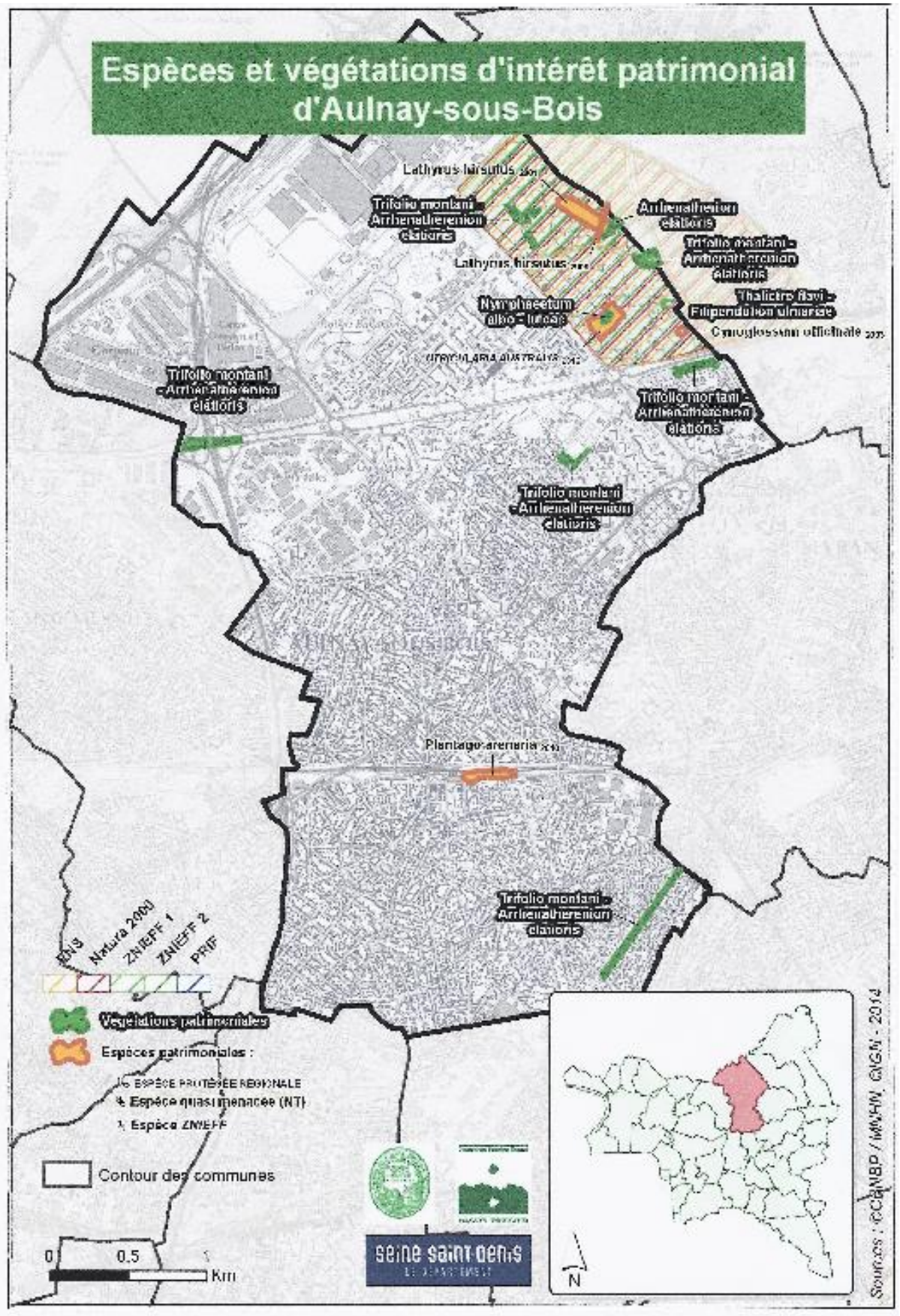
	Milieu humide	Milieu boisé "naturel"	Milieu boisé planté	Milieu herbacé "naturel"	Milieu herbacé planté	Surface totale des habitats naturels
Surface des habitats naturels regroupés par catégories (hectares)						
Aulnay-sous-Bois	9,9	1,7	106,7	48,5	110,1	277,0
Moyenne communale	5,1	36,8	24,9	26,5	54,0	142,7
Total département	157	1327	970	1005	2106	5565
Proportion de chaque catégorie d'habitat par rapport à la surface totale de la commune						
Aulnay-sous-Bois	0,6%	0,1%	6,6%	3,0%	6,8%	17,1%
Moyenne communale	0,7%	5,4%	3,5%	4,0%	7,2%	20,9%

Source OBDU

La cartographie ci-dessous permet de visualiser les éléments naturels structurant le territoire, permettant notamment d'identifier la trame verte et bleue. Néanmoins, cette carte, pour identifier les continuités écologiques ne fait pas apparaître les espaces de nature de trop petite taille, comme les jardins pavillonnaires, très présents sur Aulnay et qui participent également au bon fonctionnement écologique global du territoire.



Source OBDU : Carte des habitats naturels regroupés par catégories (2008)


Espèces et végétations d'intérêt patrimonial d'Aulnay-sous-Bois
Lathyrus hirsutus
Trifolio montani - Arrhenatherenion elatioris
Arrhenatherion elatioris
Lathyrus hirsutus
Nymphaeetum albo - luteae
Thalictro flavi - Filipendulion ulmariae
Cynoglossum officinale
Trifolio montani - Arrhenatherenion elatioris
Trifolio montani - Arrhenatherenion elatioris
Trifolio montani - Arrhenatherenion elatioris
Plantago arenaria
Trifolio montani - Arrhenatherenion elatioris
AULNAY-SOUS-BOIS
RN3
Natura 2000
ZNIEFF 1
ZNIEFF 2
PRIF
Végétations patrimoniales
Espèces patrimoniales :
Espèce quasi menacée (NT)
Espèce ZNIEFF
Contour des communes
0
0,5
1
Km
N
Sources : ©CBNBP / MNHN, ©IGN - 2014

Source OBDU

Les milieux naturels les plus riches en termes de biodiversité sont surtout concentrés au nord du territoire communal ce qui s'explique à la fois par la taille des espaces verts qui offre une « superficie–refuge » importante pour les différentes espèces.

Cette richesse est en outre favorisée par le mode de gestion « harmonique» appliquée sur le parc départemental du Sausset qui vise à maintenir un équilibre entre les écosystèmes et les usages du parc.

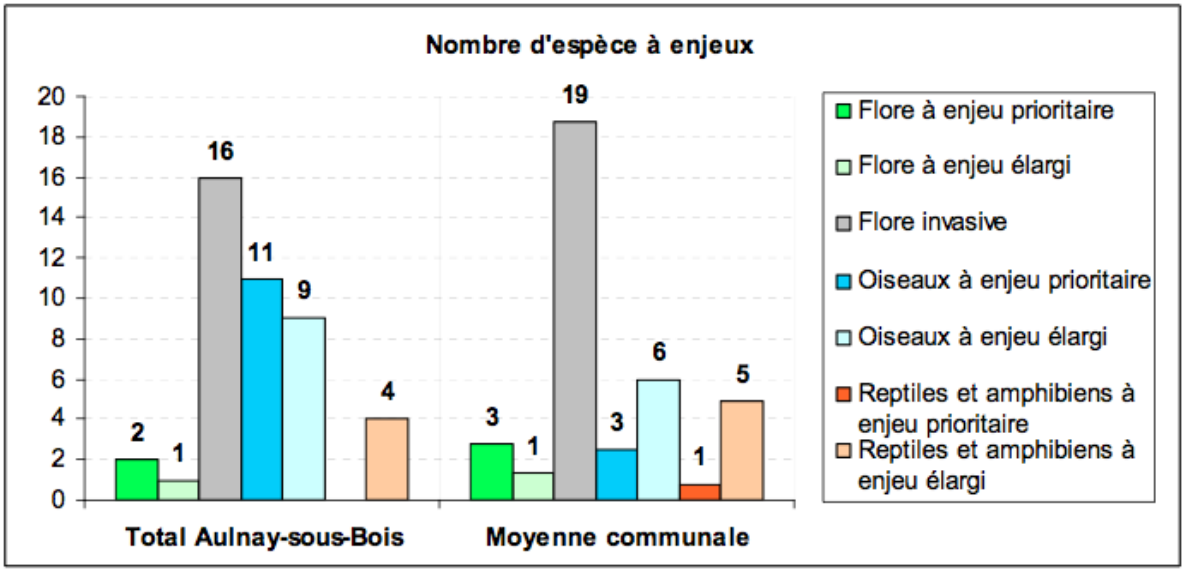
Ceci se traduit par le maintien de zones refuges pour l'avifaune et les petits mammifères, la fauche des prairies après la période de nidification des oiseaux, la limitation des usages des produits phytosanitaires, la création de lisières, ou de zones arbustives. Le service des espaces verts de la ville a adopté une gestion différenciée sur les pelouses du parc Ballanger qui ne sont fauchées que deux fois par an, quelques parcs, tel le parc Faure, et les délaissées le long de certaines infrastructures ont un mode de gestion naturelle mais sur l'ensemble de la commune la gestion des espaces verts reste très horticole.

Une gestion plus naturelle, la mise en place de végétaux moins horticoles et l'aménagement de zones refuges pour les différentes espèces favoriseraient le développement de la biodiversité en ville.

L'éducation du public sur ces questions est à réaliser parallèlement et la ville d'Aulnay dispose pour cela d'un très bel outil : la maison de l'environnement du par Faure.

- **Enjeux de préservation de la biodiversité**

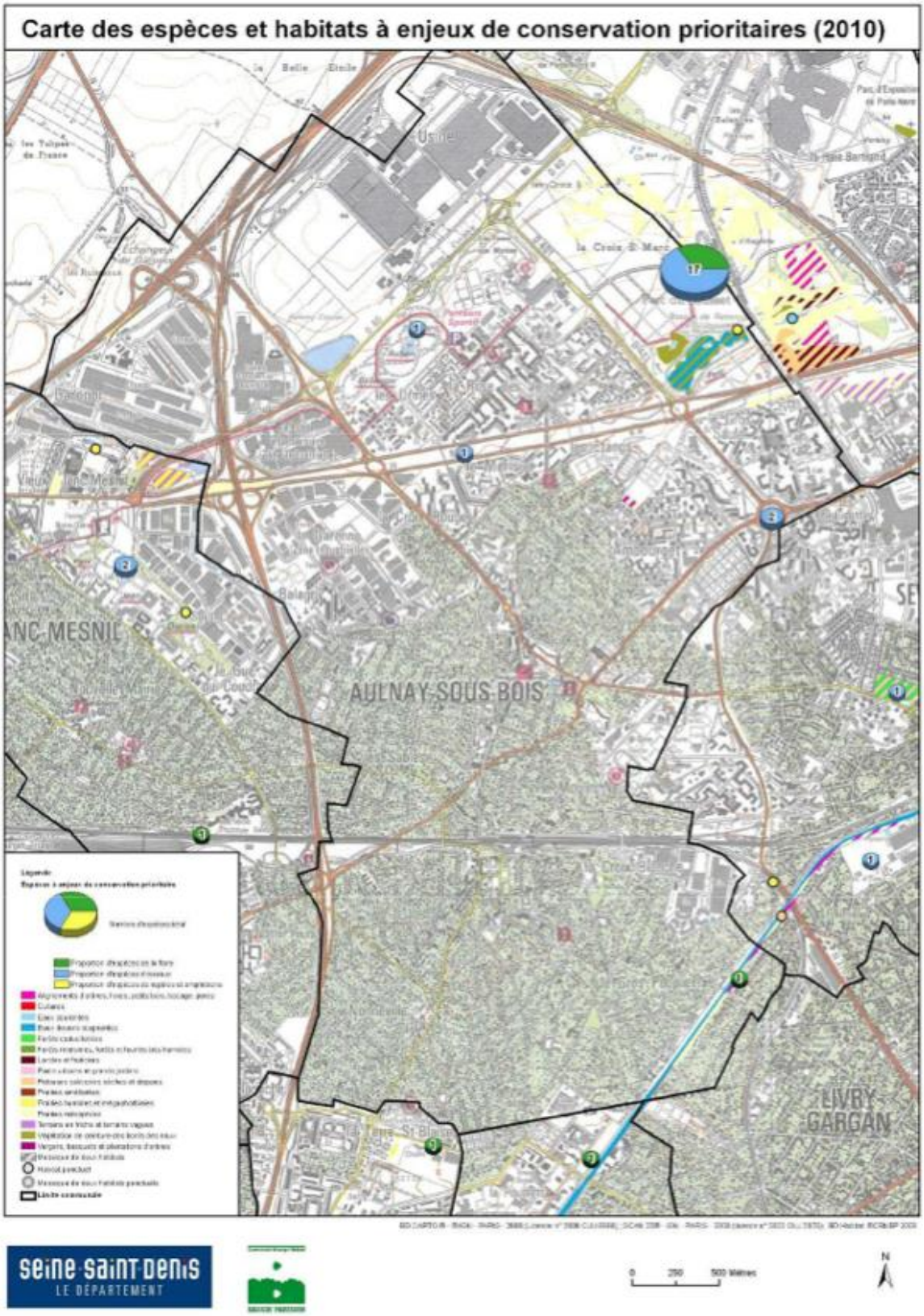
Ces espèces et habitats représentent un enjeu prioritaire pour garantir un bon état de la biodiversité.



Source OBDU

	Flore			Oiseaux		Reptiles et Amphibiens		Total	Total sans invasive
Localisation par sites	Enjeu prioritaire	Enjeu élargi	Invasive	Enjeu prioritaire	Enjeu élargi	Enjeu prioritaire	Enjeu élargi		
Canal de l'Ourcq	1							1	1
Délaissé "F2"			2	1	5			8	6
Parc départemental du Sausset	1		11	11	9		1	33	22
Parc Dumont			3		4			7	4
Parc Emile Zola			1		4			5	4
Parc Faure			1		6			7	6
Parc Gainville					5			5	5
Parc Robert Ballanger			3	1	5			9	6
Autres sites		1	5	2	3		4	15	10
Total Aulnay-sous-Bois	2	1	16	11	9		4	43	27
Moyenne communale	3	1	19	3	6	1	5	37	18
Total Département	54	11	49	14	10	7	10	156	107

Source OBDU


Carte des espèces et habitats à enjeux de conservation prioritaires (2010)
AULNAY-SOUS-BOIS
LIVRY-GARGAN
seine saint denis
LE DÉPARTEMENT

Source OBDU

- **Le site NATURA 2000 du parc départemental du Sausset**

En raison de la richesse de leur avifaune et en application de la directive européenne 79/409/CEE relative à la conservation des oiseaux sauvages, un ensemble de parcs et bois de Seine-Saint-Denis (14 entités publiques gérées par le département, des communes ou l'agence des espaces verts de la Région Ile de France), dont le parc du Sausset est inscrit en site Natura 2000 Zone de Protection Spéciale (ZPS) des oiseaux sauvages (arrêté du 26 avril 2006). Ces espaces sont fréquentés par 12 espèces d'oiseaux remarquables dont quatre sont présentes au parc du Sausset autour des milieux humides et aquatiques : ru, étang et marais, mare.

Il s'agit du **Gorge bleue à miroir** qui est une espèce rare (seulement 3.000 à 4.500 couples en France), du **butoir étoilé** qui est extrêmement rare et que l'on trouve sur le Sausset de façon ponctuelle (300 couples en France), du **Martin pêcheur d'Europe,** espèce rare (10.000 à 30.000 couples estimés), et **le Sterne pierregrain,** espèce rare à surveiller (5.000 à 6.000 couples).

Les prairies bocagères et les pelouses installées sur les remblais (coteaux secs) : Parmi les écosystèmes qui y sont développés se distinguent des zones à cirses, cardères et tulissages, des prairies mésophiles à avoine élevée, dactyles, potentilles rampantes ; des pelouses calcaires domaine du lotier et de plusieurs espèces d'orchidées dont certaines assez rares au niveau régional ; des zones reconquises par les arbustes comme le cornouiller sanguin.

Autrefois, ce type de milieux était considéré comme des friches agricoles, des pâturages où chèvres et moutons venaient paître. Ce milieu est l'une des grandes richesses du parc. Sa diversité floristique attire de nombreux insectes, les passereaux trouvent là un terrain de chasse intéressant, telle la Fauvette babillarde qui s'y reproduit.

Des boucs de la race "chèvre des fossés" entretiennent naturellement une partie du secteur du Bocage et le coteau calcaire. Ce mode de gestion ou « éco-pâturage » est particulièrement adapté à ce lieu à forts enjeux floristiques et faunistiques

Durant la période hivernale, où le monde des insectes est en sommeil, il est toutefois possible d'observer certains passereaux (Bergeronnette grise, Linotte mélodieuse, Verdier d'Europe...), ainsi que des micro-mammifères (Campagnol des champs, Musaraigne carrelet...), et certains de leurs prédateurs (Epervier d'Europe, Faucon crécerelle...).

6.1.2 Les trames vertes et bleues

Les lois Grenelle ont introduit l'exigence de protéger les continuités écologiques – la trame verte et bleue - dans les documents de planification du territoire. La trame verte et bleue (tvb) est composée des cœurs de nature et des liaisons entre ces emprises, continuités plantées - la trame verte - et continuité du réseau hydrologique – la trame bleue.

A l'échelle de la ville d'Aulnay, ces continuités ont été partiellement identifiées, mais leur continuité et le chainage entre les différents espaces verts susceptibles d'être vecteur de valorisation écologique sont encore peu développés.

Les enjeux de la valorisation de ces trames sont nombreux :

- La reconnaissance des fondements géographiques des paysages de la ville ;
- La mise en réseau des espaces naturels et semi-naturels ;
- Le développement de la biodiversité ;
- L'amélioration du cadre de vie et de l'image de la ville.

Au delà de la mise en valeur des espaces verts, le développement de la biodiversité doit être favorisé.

- **<u>Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)</u>**

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

- identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- Propose 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.

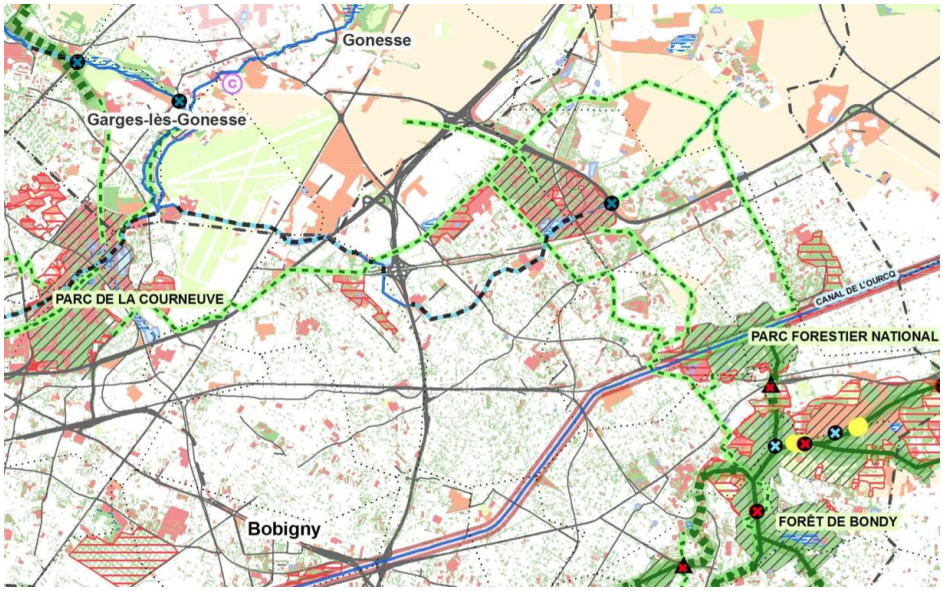
La trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de la biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, notamment agricoles, en milieu rural.

Aulnay-sous-Bois est particulièrement concerné par cet enjeu car le SRCE identifie sur le territoire :

- **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 Sevran, 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 Sevran, 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**.

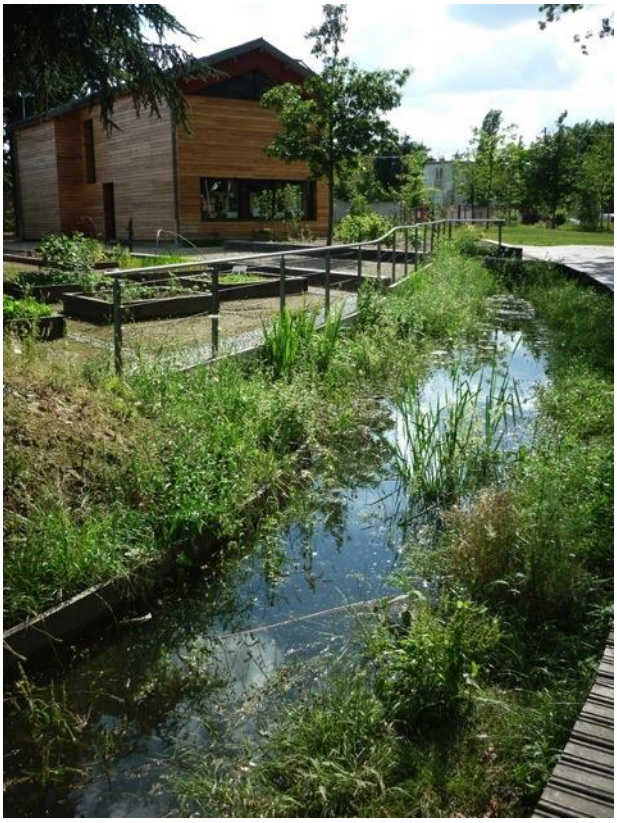
- Les rus du Sausset, sur toute sa partie aulnaysienne, et la Morée sur une petite partie à l'ouest, sont identifiés comme **cours d'eau souterrain susceptible de faire l'objet d'opérations de réouverture**.
- **Des milieux humides à préserver** : au sein du parc du Sausset et au niveau du bassin de rétention du site PSA, au carrefour de la RD 40 et de l'exRN370.



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

6.1.3 La valorisation des zones humides

Le territoire aulnaysien possède un potentiel de valorisation des espaces verts lié à l'eau déjà mis en valeur dans plusieurs parcs (parc du Sausset, parc Ballanger, parc Gainville, parc Faure, canal de l'Ourcq) et qui mériterait d'être développé en d'autres points du territoire communal.



Parc Faure – Bassin de retenue des eaux pluviales et maison de l'environnement (photos Denis Ternet)

Parc départemental du Sausset – (Photo Gaétan Richard)

Chapitre 2 : Contexte climatique

Le climat de la Seine-Saint-Denis est semblable à celui de la région Île-de-France. Il s'agit d'un climat tempéré qualifié d'océanique altéré, qui se caractérise par des hivers doux et pluvieux et des étés frais et relativement humides. Il diffère néanmoins du climat côtier par des pluies plus faibles et quelques extrema de température en hiver, avec de fortes gelées épisodiques, ou en été, avec quelques pointes de chaleur relativement courtes s'apparentant à des canicules.

Le climat est assez homogène sur la région mais impacté par la présence d'un îlot de chaleur urbain à Paris pour les températures minimales qui sont ainsi adoucies (+2°C en moyenne annuelle par rapport aux zones forestières). La localisation de la ville d'Aulnay-sous-Bois, au sein de l'urbanisation très dense de l'agglomération parisienne, provoque une très légère élévation de la température d'un ou deux degrés en fonction des conditions climatiques par rapport aux zones rurales d'Île-de-France, en particulier par temps calme et anticyclonique.

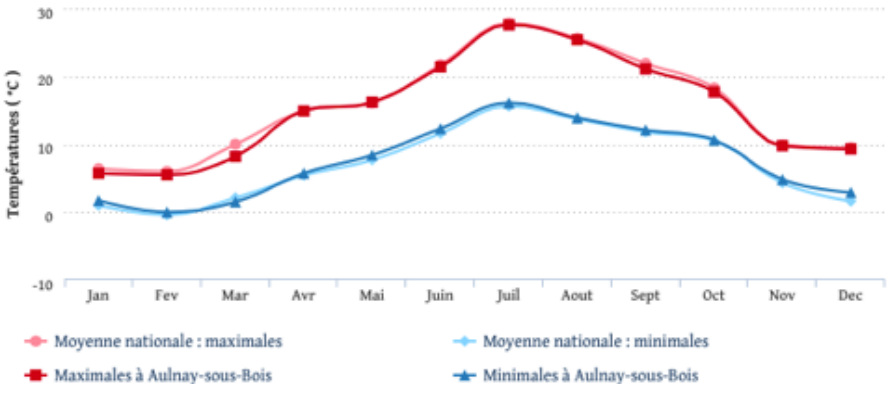
Cet écart est particulièrement notable au lever du jour, et a tendance à s'accentuer au fil des années. Les précipitations régulières et homogènes sont toutefois en moyenne plus conséquentes de La Brie à La Plaine de France et dans le Vexin Français que sur la majorité du reste de la région.

6.2.1 La température

Les mesures pour Aulnay-sous-Bois sont issues de la station du Bourget, la plus proche du territoire.

La température moyenne annuelle est de 11°C (température minimale moyenne de 7,4°C et température maximale moyenne de 15,8°C sur la période 1981-2010). Le mois le plus froid est janvier, et les mois les plus chauds sont juillet et août.

Le nombre moyen de jours où la température dépasse 25°C est de 43, dont 9 au-delà de 30°C. En terme de records : la température la plus basse enregistrée est de -18,2°C le 17 janvier 1985 et la température maximale est de 40,2°C le 12 août 2003.



Source météo France : Les températures à Aulnay-sous-Bois en 2013

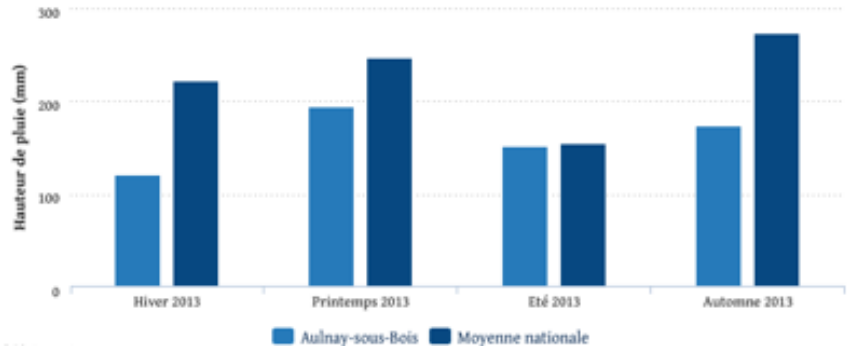
L'amplitude thermique annuelle est faible. La douceur de l'hiver peut s'expliquer en partie par l'influence océanique et le contexte urbain. En effet, il y a relativement peu de jours où la température est inférieure à 0°C. Néanmoins, des périodes plus froides peuvent ponctuellement survenir.

6.2.2 Les précipitations

La commune a connu 639 millimètres de précipitations en 2013, contre une moyenne nationale de 895 millimètres. En 2013, il y a eu 109 jours de pluie.

On constate une répartition régulière des pluies tout au long de l'année : 120 mm en hiver, 194 mm au printemps, 151 mm en été et 173 mm en automne. Cependant, l'intensité des pluies varie d'un mois à l'autre avec, des orages brefs, mais intenses en période estivale et des pluies généralement fines et continues le reste de l'année.

La moyenne annuelle des précipitations (normales 1981-2010) est de 640,7 mm, avec 113,5 jours de pluie.

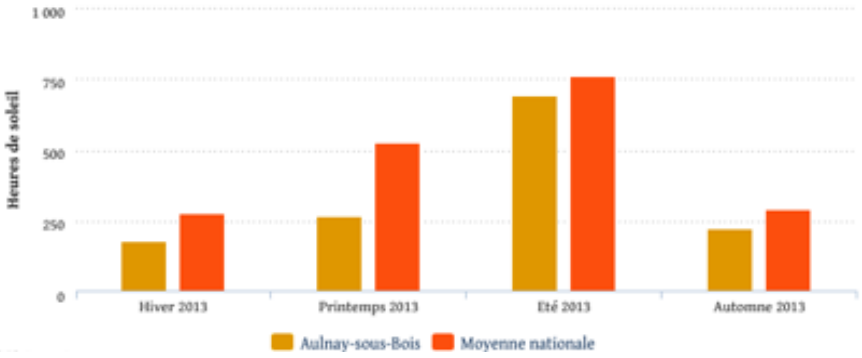


Source météo France : Les précipitations à Aulnay-sous-Bois en 2013

6.2.3 L'ensoleillement

Aulnay-sous-Bois a connu 1511 heures d'ensoleillement en 2013, contre une moyenne nationale de 1819 heures de soleil. La ville a bénéficié de l'équivalent de 63 jours de soleil en 2013 (46 jours d'ensoleillement fort et 168 jours faible).

L'ensoleillement moyen, sur la période 1981-2010 (normales), est de 1 637 h avec 49,85 jours d'ensoleillement fort et 156 jours d'ensoleillement faible. En moyenne, l'ensoleillement à Aulnay est inférieur au niveau national.



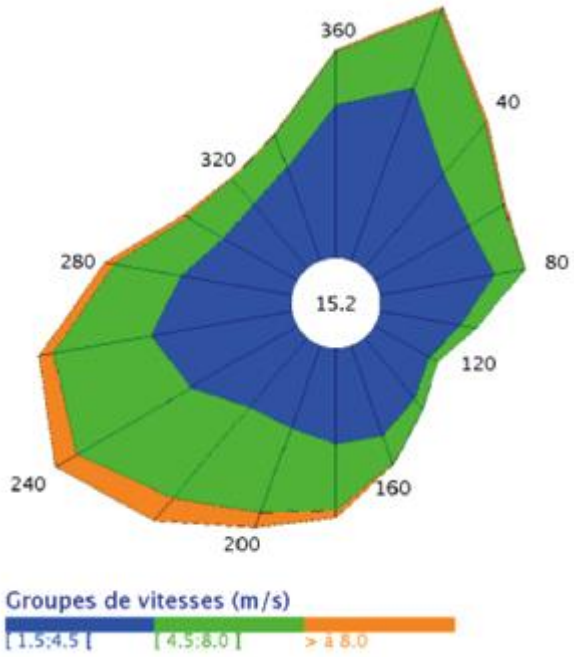
Source météo France : L'ensoleillement à Aulnay-sous-Bois en 2013

6.2.4 Les vents

Les vents les plus forts et les plus fréquents suivent un axe sud-ouest, nord-est. Le vent est généralement faible puisqu'il ne dépasse pas 4,5 m/s (16,2 km/h) sur plus de la moitié des mesures effectuées. La vitesse du vent ne dépasse que très ponctuellement les 8 m/s (28,8 km/h) sur 3,5% des 87 622 mesures effectuées.

À noter qu'il s'agit là des vents météo enregistrés au niveau de la station du Bourget. Ces mesures donnent une orientation générale de l'orientation du vent.

Dir.	[1.5;4.5 [	[4.5;8.0]	> 8.0 m/s	Total
20	5.1	2.3	0.1	7.5
40	3.4	1.8	0.1	5.3
60	3.0	1.1	+	4.2
80	3.3	0.8	+	4.1
100	2.3	0.4	+	2.7
120	1.8	0.3	+	2.0
140	2.2	0.4	+	2.5
160	2.6	0.8	+	3.5
180	2.6	1.8	0.2	4.6
200	2.4	2.5	0.4	5.3
220	2.4	3.3	0.8	6.6
240	3.4	3.7	0.7	7.7
260	3.9	2.8	0.4	7.1
280	3.1	1.9	0.3	5.2
300	2.3	1.2	0.1	3.6
320	2.3	0.9	+	3.3
340	2.7	1.0	+	3.7
360	4.2	1.5	+	5.8
Total	53.1	28.2	3.5	84.8
[0;1.5 [				15.2



Source météo France : Mesure du vent à la station du Bourget

Chapitre 3 : Les risques et nuisances

- **Tableau récapitulatif des risques naturels et technologiques sur Aulnay-sous-Bois**

Tableau des risques naturels et technologiques 2008													
	Risques naturels							Risques technologiques					
	Inondations			Mouvements de terrain			Temp.	R.I.	Transports de matières dangereuses				
COMMUNE	D.D.	D.I.	R.P.	R.G.	C.S.	D.G.			R.	V.F.	V.E.	Trapil	G.H.P.
Aulnay-sous-Bois		X	X	X		X	X	X	X	X	X		X

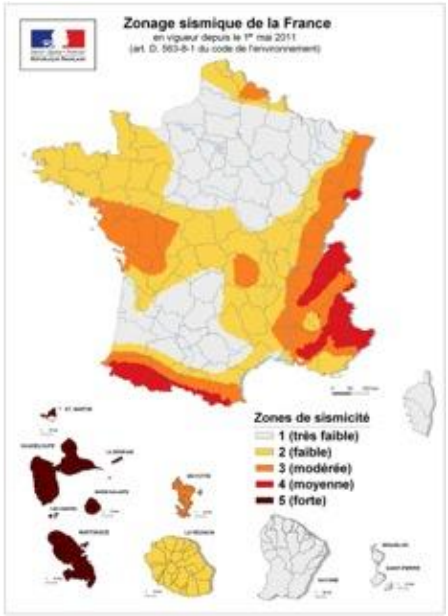
D.D.	Inondation par débordement direct	R.I.	Risque industriel
D.I.	Inondation par débordement indirect	R.	Route
R.P.	Inondation par ruissellement pluvial	V.F.	Transport par voie ferrée
R.G.	Retrait-gonflement des argiles	V.E.	Transport par voie d'eau
C.S.	Carrières souterraines	Trapil	Transport par pipeline
D.G.	Dissolution du gypse	G.H.P.	Canalisation de gaz haute pressio
Temp.	Tempête	E.G.	Risque « engins de guerre »

Source DDRM 2008 : État des risques

6.3.1 Le risque sismique

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en 5 zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes (articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010).

Aulnay-sous-Bois est classée en zone de sismicité 1. Le risque d'aléa est très faible. Il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal, la réglementation parasismique ne concernant que les zones 2 à 5.



Source BRGM : Zonage sismique de la France (entrée en vigueur le 1er mai 2011)

6.3.2 Les risques liés au transport de matières dangereuses

Une matière est classée dangereuse lorsqu'elle est susceptible d'entraîner des conséquences graves pour la population, les biens et/ou l'environnement, en fonction de ses propriétés physiques et/ou chimiques, ou bien par la nature des réactions qu'elle peut engendrer. Elle peut être inflammable, toxique, explosive, radioactive ou corrosive.

Les risques liés au Transport de Marchandises Dangereuses se distinguent des autres risques technologiques par leur activité mobile et multiple. En effet, le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport, par voie routière, ferroviaire, aérienne, voie d'eau ou par canalisation, de matières dangereuses.

Selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs 2008, Aulnay-sous-Bois est concernée par des risques liés au transport de matières dangereuses par :

- Voie d'eau : canal de l'Ourcq ;
- Canalisation : gaz à haute pression (réseau de canalisation de gaz à haute pression qui passe dans le quartier de la Rose des vents, au nord (RD 40) et au sud (canal de l'Ourcq) Cf. carte n°2 ci-dessous ;
- Routes ;
- Voies ferrées.

Excepté pour le gaz, la nature et les quantités des produits traversant la ville ne sont pas identifiées pour les autres modes de transport.

Source DDRM 2008 : Risque du transport de matières dangereuses par voies ferrées

Source DDRM 2008 : Risque du transport de matières dangereuses par canalisations

Source DDRM 2008 : Risque du transport de matières dangereuses par voie d'eau

Source DDRM 2008 : Risque du transport de matières dangereuses par la route

Le risque TMD est très faible par voie d'eau en Seine-Saint-Denis, notamment au regard de l'utilisation du canal de l'Ourcq comme voie navigable.

Pour prévenir tout accident lié à des travaux de terrassement, les plans de canalisations sont pris en compte par les communes traversées par l'inscription au PLU du tracé.

De plus, il y a des obligations à respecter : Déclaration de Travaux (DT) pour les maîtres d'ouvrage et Déclaration d'Intention de Commencement des Travaux (DICT) imposées au gestionnaire de l'ouvrage préalablement à toute intervention.

Toutes les canalisations font l'objet d'un plan de surveillance et d'intervention départemental. Il existe également un plan de secours spécialisé interdépartemental pour le transport de matières dangereuses.

6.3.3 Les risques d'inondations

Outre les risques naturels liés aux caractéristiques du sous-sol, l'autre risque naturel identifié sur Aulnay-sous-Bois concerne le risque inondable et plus particulièrement :

- Les inondations par débordement indirect (remontée de nappe phréatique) ;
- Les inondations par ruissèlement pluvial en cas de fortes pluies (**risque jugé fort**).

Le risque inondation constitue la principale vulnérabilité du territoire.

▪ Les remontées de nappes phréatiques / inondations par débordements indirects

Elles sont dues à la remontée des nappes souterraines. Lorsque le sol est saturé d'eau, il arrive que la nappe affleure et qu'une inondation spontanée se produise.

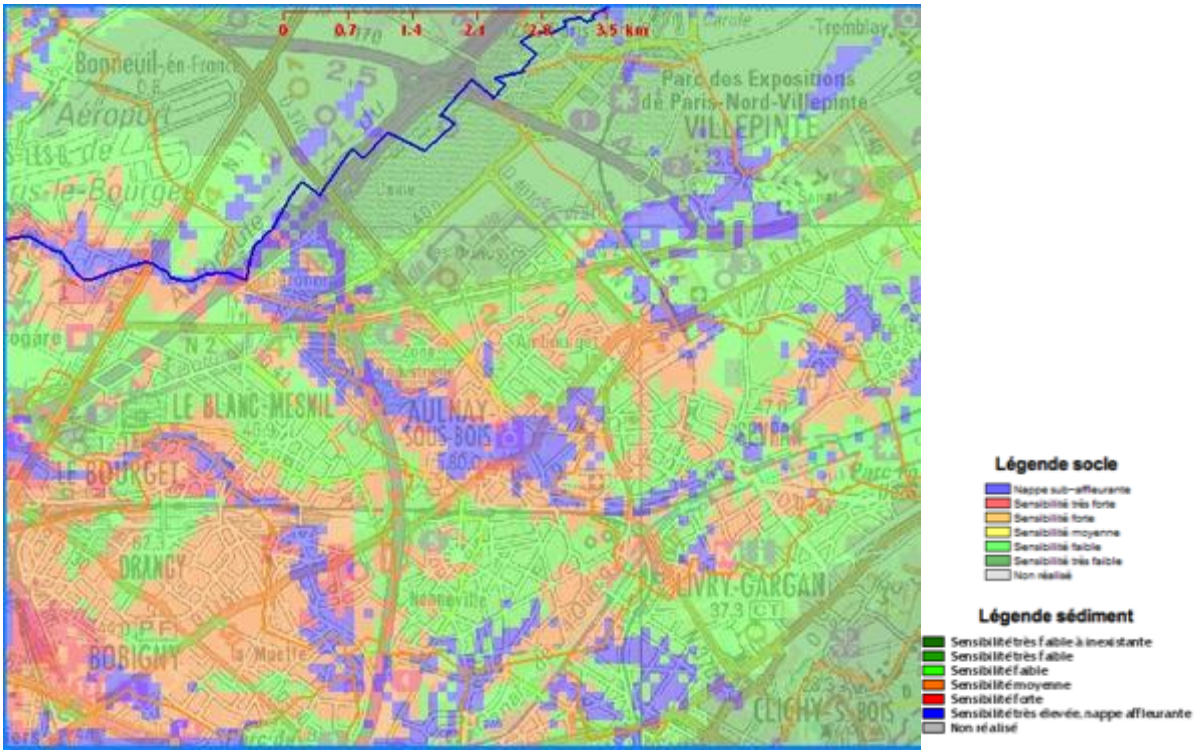
Aulnay-sous-Bois est particulièrement concernée car la nappe phréatique est située à une faible profondeur, notamment dans le sud et à l'est de la ville, zones essentiellement pavillonnaires. La nappe phréatique est généralement plus proche de la surface dans la moitié est de la ville (profondeurs de 2 à 3 mètres) et plus profonde dans la moitié ouest (3 à 4 mètres). Elle se situe sur une profondeur de moins de 2 mètres dans certains secteurs (situés dans le quart sud-est de la ville) et de plus de 4 mètres dans d'autres (principalement au sud de l'exRN2 et dans le quartier de Nonneville).

Les niveaux de la nappe sont suivis par un réseau d'une soixantaine de piézomètres implantés par la ville d'Aulnay-sous-Bois. Cela permet d'anticiper et de prendre en compte les conséquences de sa remontée. De plus, le suivi de la nappe permet de prévenir d'éventuels risques d'inondations par la formulation, dans le cadre de l'instruction des permis de construire, de recommandations relatives à la construction en sous-sol dans les secteurs à risques.

Les pompages dans les différentes nappes avaient contribué à l'abaissement de la nappe phréatique suite à l'urbanisation depuis le 19ème siècle. Mais depuis 1970, suite à la l'institution par l'agence de bassin de la taxe sur les prélèvements et les mutations industrielles, il y a eu une forte réduction des volumes pompés dans la nappe. Une inversion dans l'évolution des nappes a ensuite été observée, le niveau ne cessant de remonter.

La carte ci-dessous identifie les secteurs de la commune d'Aulnay-sous-Bois soumis à une forte sensibilité vis-à-vis du risque inondation par remontée de nappe. La nappe est en effet sub-affleurante :

- À l'est de la commune, en limite avec Villepinte au niveau du ru du Sausset ;
- Du nord-ouest de la commune à l'est, suivant l'ancien tracé du ru de la Morée.



Source BRGM - innondationnappes.fr : Niveau de la nappe phréatique

▪ Le ruissellement pluvial

Les inondations par ruissellement se produisent lors de pluies exceptionnelles, d'orages violents, quand la capacité d'infiltration ou d'évacuation des sols ou des réseaux de drainage est insuffisante. Ce défaut d'absorption a pour origine deux causes principales, qui peuvent d'ailleurs se combiner :

- Dans le premier cas, l'intensité des pluies est supérieure à l'infiltrabilité de la surface du sol ;
- Dans le second cas, le ruissellement est dit « *par saturation* » : la pluie arrive sur une surface partiellement ou totalement saturée par une nappe.

Les inondations par ruissellement pluvial peuvent se produire en dehors des cours d'eau proprement dits. L'imperméabilisation des sols et la conception de l'urbanisation et des réseaux d'assainissement font alors obstacle à l'écoulement normal des pluies intenses.

Ce risque concerne l'ensemble du département de la Seine-Saint-Denis, et la commune d'Aulnay-sous-Bois où se conjuguent plusieurs caractéristiques :

- Une faible pente moyenne des terrains qui pénalise l'écoulement des eaux pluviales ;
- Des exutoires excentrés. Les exutoires eu milieu naturel sont restreints et répartis en bordure du département : la Seine à l'ouest et la Marne au sud. Il y a 50 ans, le département disposait d'un système naturel de régulation des eaux de pluie, constitué d'un réseau de ruisseaux et de rivières, en partie maillé, qui s'étalait dans des zones cultivées ou des marais. Ce système naturel, indispensable au bon drainage, a été bouleversé par l'urbanisation rapide des années 1960. La plupart des rus et rivières qui sillonnaient le département ont été couverts ou busés, réduisant ainsi leur capacité initiale d'écoulement ;

- Des bassins versants de grande taille ;
- Une urbanisation dense avec des sols fortement imperméabilisés.

On peut considérer que les anciennes zones marécageuses, les thalwegs des anciens rus et étangs sont les plus concernés. Si ces zones évacuaient difficilement l'eau par le passé, on peut penser qu'actuellement, avec l'imperméabilisation des sols, l'évacuation reste toujours problématique.

Pour ces raisons, la commune est classée « à risque fort ».

Communes d'implantation	Bassin de rétention départemental ou interdé-partemental limitant le risque sur tout ou partie du territoire	Collecteur départemental ou interdépartemental de délestage par temps de pluie
Aulnay-sous-Bois	Bassin Citroën Bassins Gérard Philippe Bassin Savigny	Collecteur Le Sausset Collecteur La Morée Collecteur Bondy - Blanc-Mesnil

Source DDRM 2008 : les bassins de rétention et collecteur sur Aulnay-sous-Bois

A terme, le Département vise une protection de l'ensemble du territoire contre les risques engendrés, sur son propre réseau, par une pluie de fréquence décennale. Cela passe par la création de bassins de rétention, mais aussi la limitation des apports d'eaux pluviales liés à l'urbanisation nouvelle. D'où l'importance d'une limitation des surfaces imperméabilisées et d'une gestion « à la source » des eaux pluviales.

La commune a fait l'objet de 10 arrêtés préfectoraux de catastrophe naturelle entre 1983 et 2013 pour des inondations et des coulées de boue.

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

6.3.4 Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Les installations et usines susceptibles de porter atteinte à l'environnement (pollutions), qui génèrent des nuisances, risques ou dangers, en particulier pour la sécurité et la santé des riverains sont soumises à une législation et une réglementation particulières, relatives à ce que l'on appelle « les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement » ICPE (Livre V du code de l'environnement).

Les installations et usines concernées doivent se soumettre à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- **Déclaration** : Pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire ;
- **Autorisation** : Pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement ;
- **Enregistrement :** Pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.

D'après l'inventaire réalisé par le Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie, à Aulnay-sous-Bois, il y a 14 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement en raison de leurs impacts potentiels. La majorité d'entre elles sont implantées dans les zones d'activités, à distance des lieux d'habitation, ce qui réduit les risques de conflits de voisinage.

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 - HYPERMARCHE 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)

Cinq établissements sont également soumis à une déclaration annuelle des émissions polluantes et des déchets compte tenu des quantités.

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
L'OREAL	93600	AULNAY SOUS BOIS	Autorisation	Non-Seveso
MA 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)

En application de 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, transposée notamment par l'arrêté du 10 mai 2000 relatif à la prévention des accidents majeurs liés aux ICPE, il est identifié les ICPE soumises à autorisation présentant un risque majeur « seuil haut », et des installations présentant un risque fort « seuil bas ».

Les ICPE seuil haut donnent lieu à des servitudes d'utilité publique limitant ou interdisant certaines utilisations du sol dans leur voisinage. Aucune ICPE donnant lieu à des servitudes encadrant l'occupation du sol n'est recensée sur le territoire de la commune ou les villes limitrophes. La plus proche est située à Villeparisis à 8 km.

6.3.5 Sites et sols pollués

Aulnay-sous-Bois présente une longue histoire en matière d'activités industrielles et donc quelques sites qui font l'objet de surveillance.

- **La base de données nationale des sites et sols pollués (BASOL)**

L'inventaire des sites pollués connus est conduit depuis 1994. Cet inventaire est archivé dans une base de données nationale, BASOL, disponible sur le site internet du Ministère en charge de l'environnement. Il est actualisé de manière permanente.

Cette base recense un site sur Aulnay-sous-Bois : il s'agit du site de l'ancienne usine « Comptoir des Minéraux et Matières Premières » (CMMP) au 107 route de Mitry.

Le CMMP a exploité sur ce site, à partir de 1932, une activité de négoce de minéraux, incluant notamment l'importation d'amiante à l'état de produit fini, à laquelle s'est ajoutée en 1937, une activité de transformation de minéraux industriels.

Par arrêté du 18 janvier 1938, le CMMP a été autorisé à exploiter un atelier de broyage de minerais (amiantes bruts, mica et zircon). Le broyage et défibrage d'amiantes bruts ont définitivement cessé en 1973, mais le CMMP a continué d'en stocker plusieurs années, jusqu'à sa fermeture en 1991. Cette activité s'est accompagnée de rejets de poussières dans l'environnement particulièrement importants.

Le 19 juin 1997, le CMMP a déclaré en préfecture la cessation définitive de l'ensemble des activités. L'exploitant a vendu le terrain en 1999.

Plusieurs arrêtés préfectoraux se sont succédés entre le 31 juillet 2000 et le 6 octobre 2008 pour encadrer la remise en état du site. La présence de poussières d'amiante libre a été détectée sur certaines structures internes des bâtiments, dans les sols, et des points singuliers de zircon ont été mis en évidence.

Ainsi, des travaux de dépoussiérage et de déconstruction des bâtiments se sont déroulés de mai 2009 et à juillet 2010. Le chantier de retrait des bâtiments et sols pollués s'est achevé en février 2013. La démolition de l'usine s'est faite sous confinement extérieur, totalement étanche à l'eau et l'air. La maîtrise d'œuvre a été assurée par la SETEC, la maîtrise d'ouvrage par la mairie qui a racheté le terrain.

Aujourd'hui, les bâtiments ont disparu. Une couche de terre superficielle de quelques dizaines de centimètres a été retirée sur le site, suivi de la pose d'une dalle de béton de 7000 m^2, véritable barrière physique entre le sous-sol et la couche de terre saine. La pollution résiduelle en sous-sol reste contenue au-delà des 80 centimètres de la couche de terre rapportée. Les eaux de ruissèlement sont récupérées dans deux bassins de retenue avant d'être déversées par ajutage sur le réseau communal.

- **L'inventaire des anciens sites industriels et activités de service (BASIAS)**

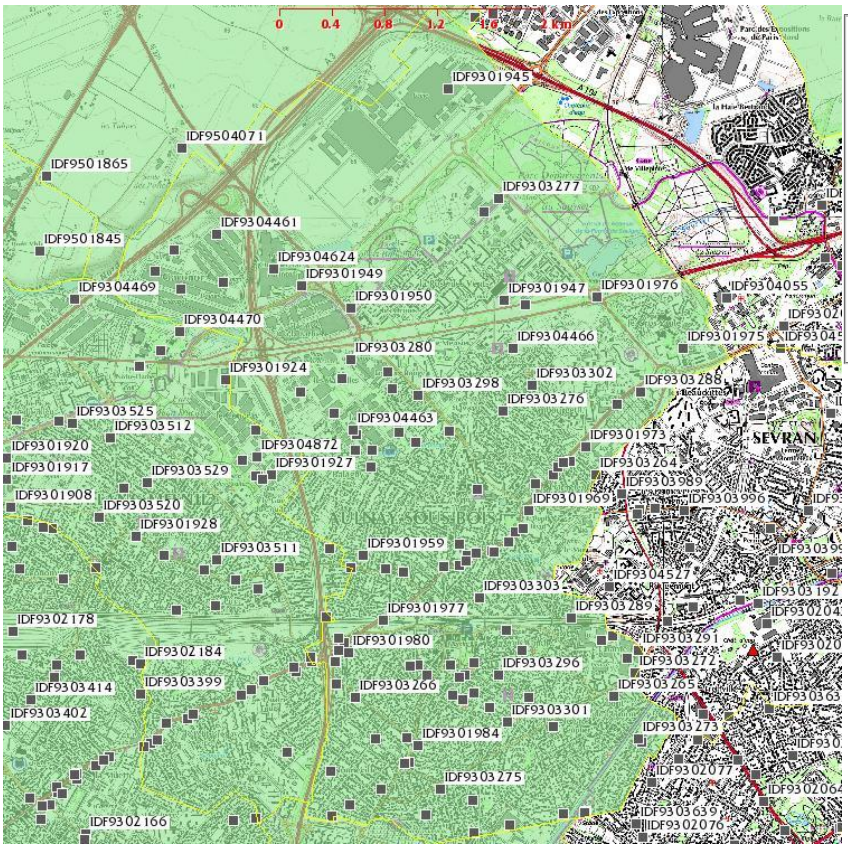
La base de données du BRGM recense les anciens sites industriels et activités de services (BASIAS). La France a été l'un des premiers pays européens à conduire des inventaires des sites pollués d'une façon systématique (1er inventaire en 1978).

Il s'agit d'un outil d'anticipation, la finalité de cette base de données étant de conserver la mémoire de ces sites pour fournir des informations utiles à la planification urbaine et à la protection de l'environnement. Les principaux objectifs sont donc de :

- Recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement ;
- Conserver la mémoire de ces sites ;
- Fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

En fonction de la nature de leur activité, la présence de sites BASIAS peut induire une présomption plus ou moins forte de présence de sols pollués. Les sites recensés, pour lesquels il n'y a pas de pollution identifiée aujourd'hui, doivent faire l'objet d'une attention particulière en cas de réaménagement.

Après consultation de l'inventaire BASIAS, 117 sites, encore en activité ou non, sont recensés sur la commune. Il faut souligner que l'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.



Légende

- *Préfectures et sous-préfectures(*)*
- *Limite des régions(*)*
- *Limites des départements(*)*
- Limites des communes
  Autorisation IGN/BRGM n°8869
- Sites Basol
- Sites Basias (XY centre du site)
- Sites Basias (XY adresse du site)
- Communes avec sites non localisés
- Scans IGN
- *Orthophotographies(*)*

(*) Couche invisible à cette échelle
Couche interrogeable

Echelle de la carte
1 : 28 995

Source BRGM – BASIAS : Carte des anciens sites industriels

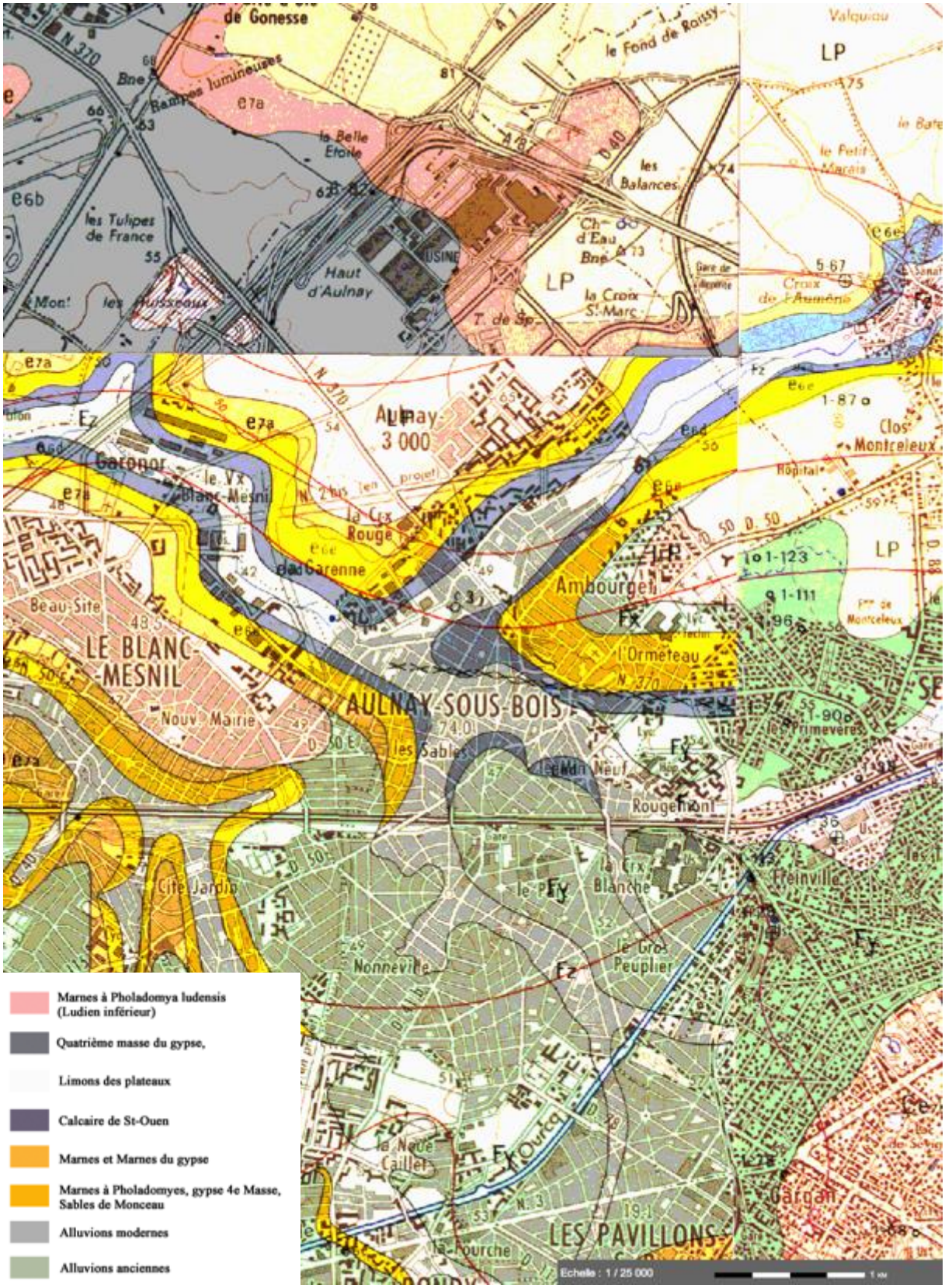
6.3.6 Contexte géologique et risques naturels liés à la nature du sous-sol

- **La nature du sous-sol**

La géologie du territoire d'Aulnay-sous-Bois conditionne fortement les caractéristiques géomorphologiques, hydrogéologiques et géotechniques du sol et du sous-sol.

Située au cœur du Bassin Parisien, Aulnay-sous-Bois fait apparaître des formations géologiques affleurantes, de nature sédimentaire différente. Les principales formations géologiques rencontrées appartiennent à l'ère Tertiaire (Eocène) et se sont déposées il y a environ 45 à 65 millions d'années, il s'agit des fonds de vallées aux plateaux :

- Des alluvions modernes,
- Des alluvions anciennes,
- Calcaire de St-Ouen,
- Marnes et Marnes du Gypse,
- Limons des plateaux,
- Quatrième masse du Gypse,
- Etc.



Source Infoterre- BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) : Formations géologiques

▪ Les risques naturels liés à la nature du sous-sol

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

- Au retrait-gonflement des sols argileux en fonction des cycles saisonniers (prescrit par arrêté préfectoral 01-3061 du 23 juillet 2001). Ce risque est également bien pris en compte puisque l'ensemble du territoire est soumis à un PPR ;
- A la dissolution des masses de gypse par infiltration d'eau pouvant entraîner des affaissements ou effondrements (approuvé par arrêté préfectoral le 21 mars 1986 au titre de l'article R113-3 du code de l'urbanisme et valant aujourd'hui Plan de Prévention des Risques (PPR) et modifié le 18 avril 1995) qui définit les zones où la présence de gypse dans le sous-sol est avérée.

Au sein des périmètres PPR, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales afin d'assurer la sécurité et de limiter tout risque. Par exemple, il peut s'agir de mesures de nature à assurer la stabilité des constructions.

Les risques liés à la dissolution des poches de gypse :

À Aulnay-sous-Bois, compte tenu de la géologie où le faciès gypseux des marnes et des caillasses est particulièrement développé, ces phénomènes géologiques, avec leurs conséquences, sont susceptibles de se produire. La base de données Mouvements de terrain (BRGM) identifie d'ailleurs un effondrement survenu à Aulnay-sous-Bois le 1er juin 1903 au lieu dit « la ferme de Fontenay ». Le diamètre de l'effondrement a atteint 13m et une profondeur de 14m.

Source Infoterre BRGM : Effondrement au lieu dit « la Ferme de Fontenay » 1903

Les ¾ du territoire communal, sont ainsi soumis à des risques d'effondrements ou d'affaissements liés à la dissolution des poches de gypse. Seule la partie nord de la ville, au nord de l'exRN2 et à l'est de l'exRN370 n'est pas concernée.

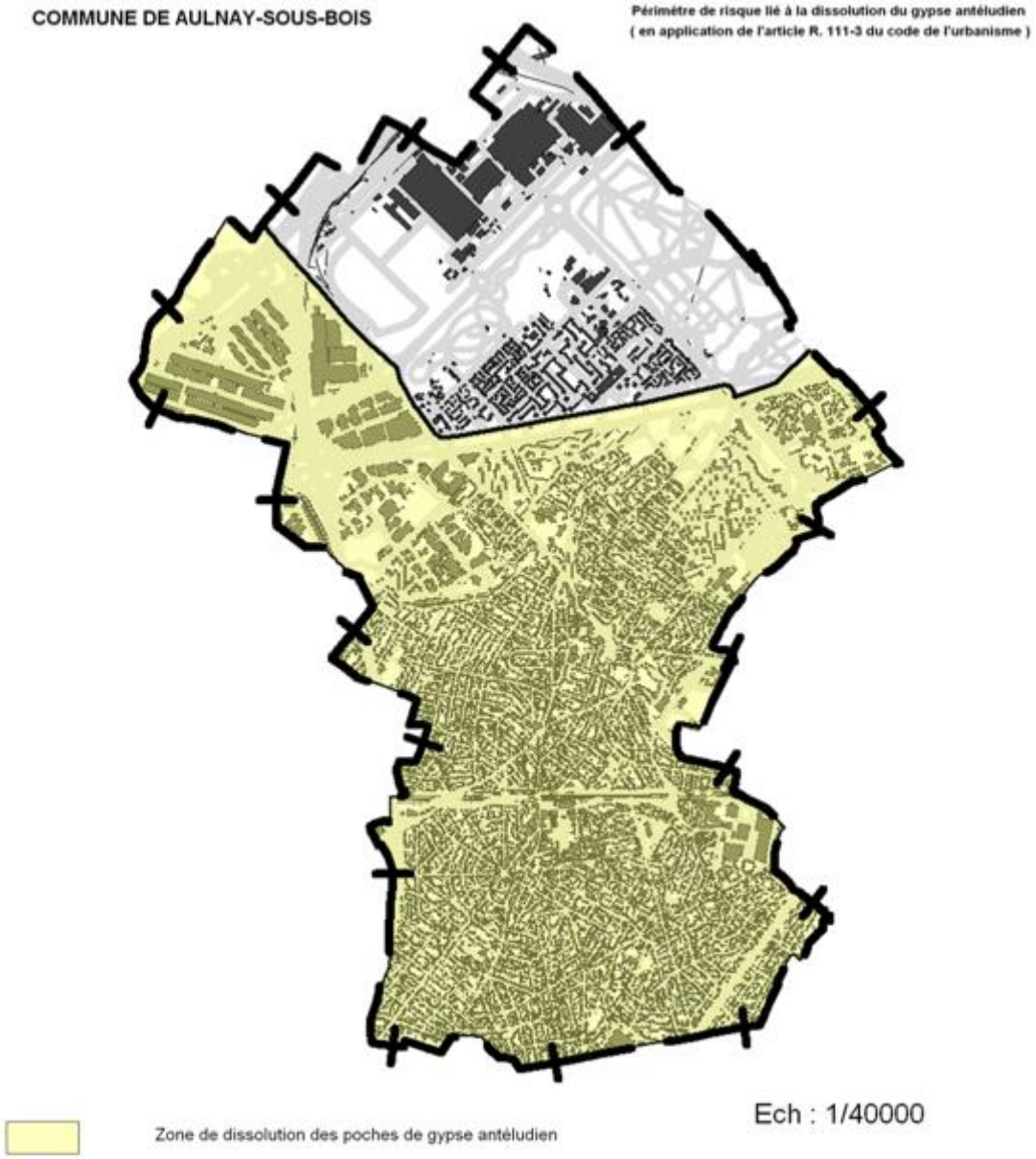
Les **affaissements** sont des dépressions topographiques en forme de cuvette dues au fléchissement lent et progressif des terrains de couverture.

Les **effondrements** résultent de la rupture des appuis ou du toit d'une cavité souterraine, rupture qui se propage jusqu'en surface de manière plus ou moins brutale, et qui détermine l'ouverture d'une excavation grossièrement cylindrique.

Le sous-sol de la Seine-Saint-Denis est riche en formations gypseuses particulièrement soumises au processus d'érosion. Le gypse est un matériau soluble dans l'eau à 2g/l. Par conséquent, toute présence et circulation d'eau (infiltration, remontée de nappe et circulation souterraine) à travers des couches contenant du gypse est susceptible d'entraîner la dissolution d'une poche de gypse. Il peut alors apparaître un vide franc ou une zone décomprimée en sous-sol. En contact avec du gypse, l'eau stagnante en dissout une partie jusqu'à atteinte de la limite de solubilité. En revanche, l'eau mobile (provenant de divers écoulements) ne parvient pas à saturation et la dissolution du matériau se fait de façon continue.

La résistance à la pression du gypse est médiocre. Cette mauvaise tenue, combinée à la dissolution, expose le toit à un risque d'effondrement créant une cloche de fontis pouvant atteindre la surface. La présence de lentilles de gypse, facilement dissoutes par l'eau, engendre des cavités pouvant provoquer des effondrements de surface.

Si l'imperméabilisation du sol, liée à l'urbanisation de la ville, constitue un facteur limitant de ce phénomène (limitation de l'infiltration directe), la présence de réseaux d'adduction d'eau potable ou de collecteur d'assainissement, plus ou moins étanches, peut en revanche accélérer localement la formation de cavités plus ou moins importante dans le gypse. Il peut s'en suivre une déstabilisation des canalisations voire leur rupture en raison des discontinuités de résistance du sol et/ou de tassements différentiels. Ce phénomène est à surveiller, car les canalisations d'assainissement sont posées avec une faible pente en raison de la topographie locale et peuvent tout particulièrement être affectées.

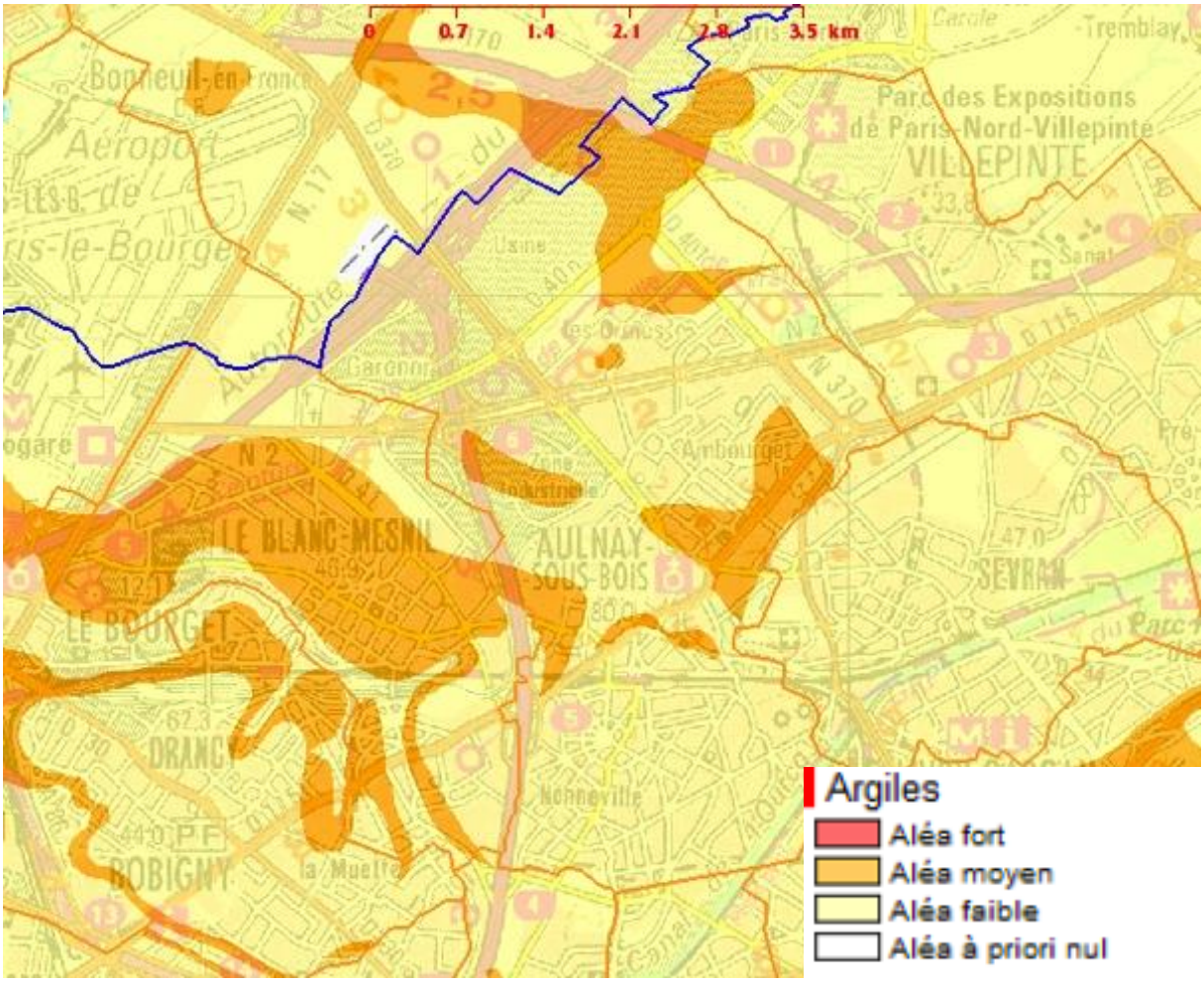


Source DDE 93, Préfecture de Seine-Saint-Denis : Périmètre soumis au risque de dissolution des poches du gypse

Les risques liés au retrait gonflement sols argileux :

Il faut souligner que dans le département, toutes les formations géologiques renferment, à des degrés divers, des terrains de nature argileuse. C'est donc l'ensemble du département qui est concerné par le risque de retrait-gonflement des sols argileux.

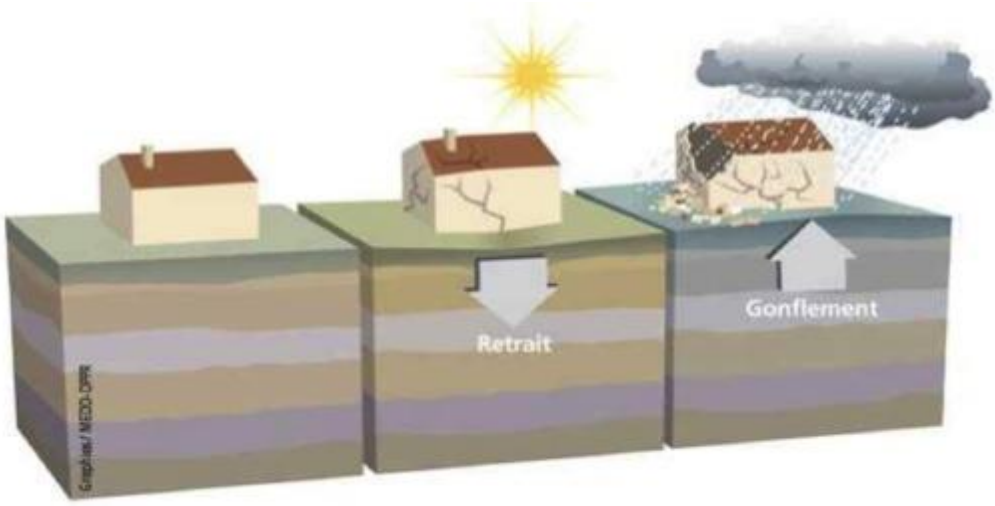
Le territoire communal est concerné par des risques de mouvements de terrain liés au retrait gonflement des poches de dissolution du gypse avec un aléa faible sur 82,64 % du territoire et en aléa moyen sur les 17,36 % restant.



Source Infoterre BRGM : Aléa lié au retrait gonflement des sols argileux

Ce risque, se manifestant dans les sols argileux, est lié aux variations en eau du terrain. En effet, le matériau argileux présente la particularité de voir sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau. Dur et cassant lorsqu'il est asséché, un certain degré d'humidité le fait se transformer en un matériau plastique et malléable. Ces modifications de consistance peuvent s'accompagner de variations de volumes plus ou moins conséquentes.

Lors des périodes de sécheresse, le manque d'eau entraîne un tassement irrégulier du sol en surface : on parle de **retrait**. À l'inverse, un nouvel apport d'eau dans ces terrains produit un phénomène de **gonflement**.



Source DDRM de Seine-Saint-Denis : Effondrement de cavité

La lenteur et la faible amplitude du phénomène de retrait-gonflement le rendent sans danger pour l'homme. Néanmoins, l'apparition de tassements différentiels peut avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles.

En effet, ce phénomène peut être à l'origine, ou la cause, de dégâts sur les bâtiments, réseaux et voiries. Ces variations sont essentiellement gouvernées par les conditions météorologiques, mais peuvent être amplifiées par une modification de l'équilibre hydrique du sol (imperméabilisation, drainage, concentration des rejets d'eaux pluviales, etc.) ou une conception inadaptée des fondations des bâtiments.

Pour garantir la stabilité des constructions, en dépit de ces éléments, tous les permis de construire passent par les services techniques qui émettent des recommandations.

Ce risque a donné lieu à de nombreuses déclarations de sinistre (119 recensés jusqu'en 2007) et deux arrêtés de catastrophes naturelles pris sur les périodes 1989-1990 et 1991-1997.

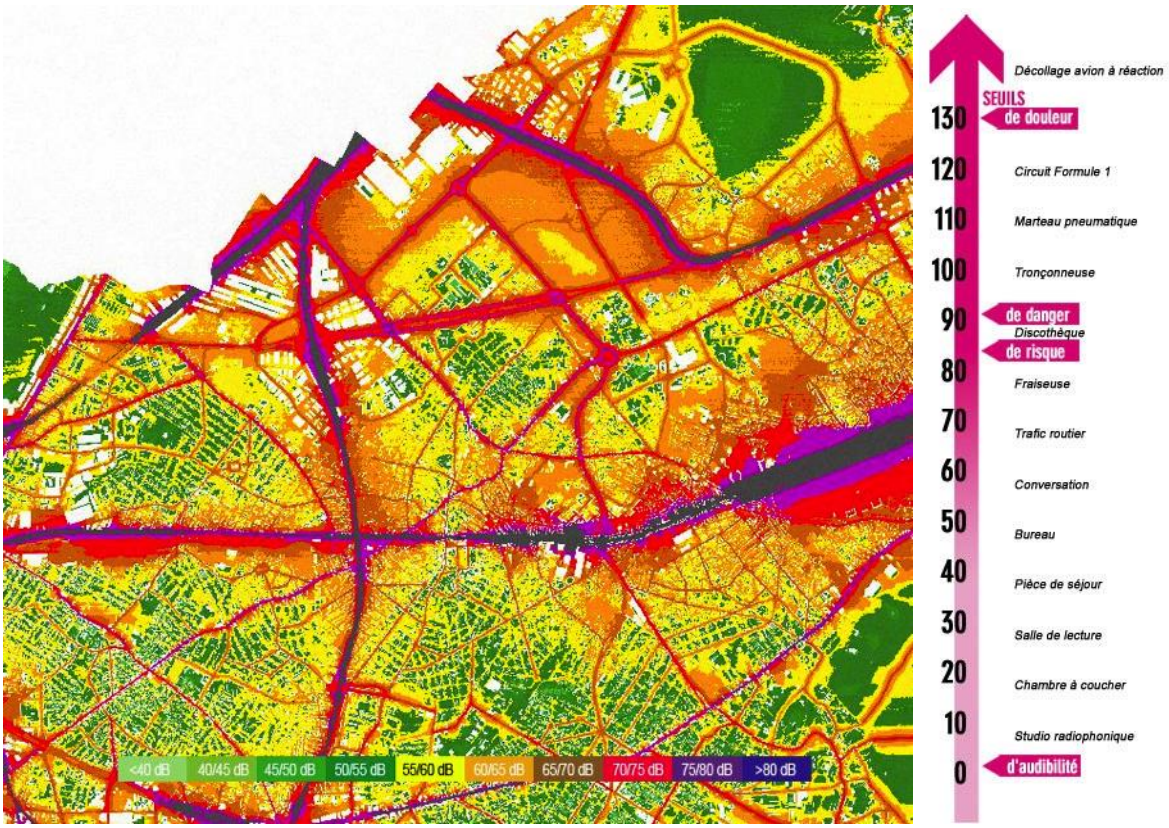
Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/06/1989	31/12/1990	04/12/1991	27/12/1991
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1991	31/12/1997	26/05/1998	11/06/1998

Source BRGM : Arrêtés de catastrophe naturelle lié au retrait-gonflement des sols argileux

6.3.7 Les nuisances sonores

Les nuisances sonores, dans l'agglomération parisienne, sont considérées comme une des premières atteintes à la qualité de vie, avec la pollution de l'air.

À Aulnay-sous-Bois, une large partie de la population est impactée et souffre de ces nuisances, comme le montre la cartographie suivante. En effet, près de 20% des Aulnaysiens, soit 16 000 habitants, seraient concernés (*Source CG 93 - Estimation des populations et bâtis sensibles exposés au bruit sur la commune*).



Source Géoportail 93 : Bruit routier et ferroviaire jour/soir/nuit

- **Les causes des nuisances sonores**

Le trafic automobile est la principale source, mais c'est le trafic aérien qui semble dominant dans le nord de la ville, alors que le Parc du Sausset fait lui écran.

L'analyse des cartes de bruit stratégique, établies par le département de la Seine-Saint-Denis, révèle que les principales causes de dégradation de la qualité sonore du territoire sont liées au trafic routier. La présence et la proximité immédiate d'importantes infrastructures de transports : A1, A3, A104, exRN2 en est la raison.

Les nuisances générées par les infrastructures ferroviaires ne sont pas à négliger. Celles générées par le trafic sur les voies ferrées qui longent l'A3 (nord-sud) sont négligeables alors qu'elles deviennent préoccupantes autour des voies qui traversent Aulnay-sous-Bois d'est en ouest. Elles se concentrent presque exclusivement autour de la gare SNCF. Cependant, la modernisation des voies ferrées et des matériels roulants contribue à réduire les nuisances sonores.

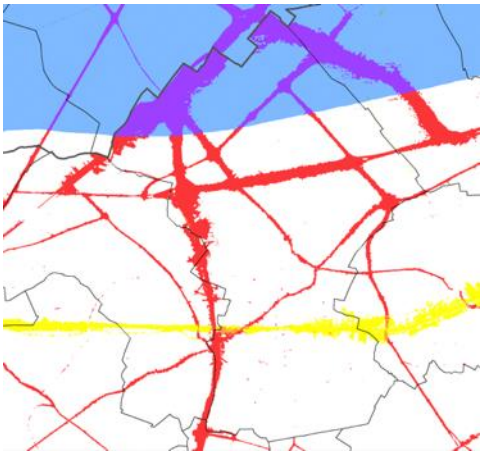
Les nuisances liées au trafic aérien proviennent de la présence des deux aéroports situés à proximité : Le Bourget et Roissy-Charles de Gaulle. Néanmoins, compte tenu de l'orientation des pistes, Aulnay-sous-Bois semble relativement peu concernée par ces nuisances, en dehors bien sûr des périodes de manifestation à l'aéroport du Bourget qui accueille, tous les deux ans, le salon international de l'aéronautique et de l'espace et en fonction des vents dominants qui peuvent plus ou moins ramener le bruit. Aujourd'hui, seule la partie nord est concernée, mais ne compte que très peu de logements et d'habitants.

Ainsi, les nuisances générées par les deux aéroports sont faibles et ne constituent pas un enjeu majeur à l'échelle de la commune, que ce soit en terme d'intensité sonore et de populations exposées dans l'état actuel. De la même manière, l'impact des nuisances sonores, liées aux activités industrielles, est également limité, ce qui s'explique par une organisation urbaine qui a très largement séparé les activités de l'habitat.

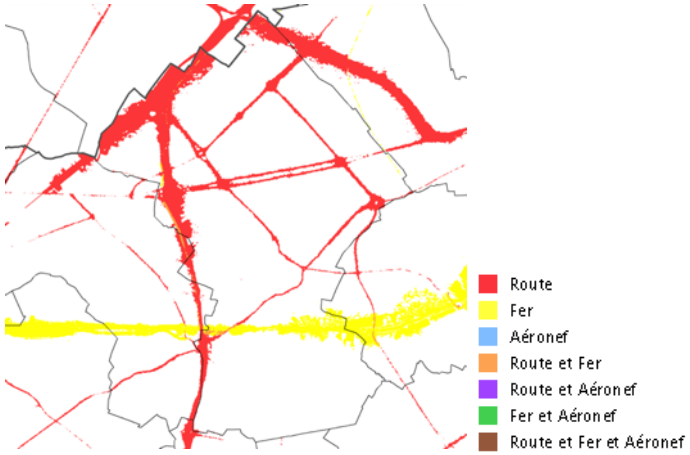
▪ Les zones exposées à des niveaux de bruit excessifs

En Île-de-France, l'observatoire régional du bruit (Bruitparif) réalise différentes cartographies liées au bruit. Ces cartographies permettent d'identifier les zones de bruit critique (secteur exposé à des niveaux de bruit supérieur à 73 dB(A) jour et 68 dB(A) nuit pour le rail et 70dB(A) jour et 65dB(A) nuit pour la route.

Les cartes ci-dessous nous indiquent qu'il peut y avoir dépassements des valeurs seuil à certains endroits, ce qui peut signifier la présence de quelques points noirs.



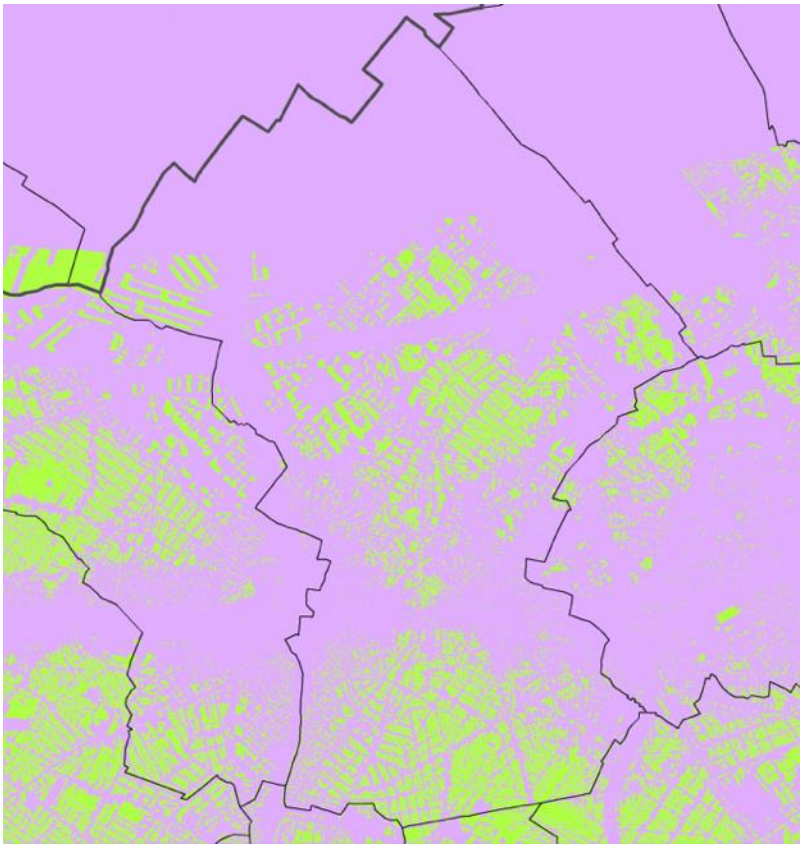
Source Bruitparif : Zones exposées à des niveaux de bruit excessifs (zone de dépassement des valeurs-seuils – Lden)



Source Bruitparif : Zones exposées à des niveaux de bruit excessifs (zone de dépassement des valeurs-seuils – Ln)

▪ Les zones calmes

Il s'agit des espaces extérieurs remarquables par leur faible exposition au bruit. En plus de l'ensemble des parcs et jardins, l'ensemble des zones pavillonnaires du territoire est identifié en tant que zone calme au sein du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE). Au total, près de 50 % du territoire est ainsi identifié en tant que « zone calme ». Une attention particulière est portée pour ces zones, notamment lorsqu'un projet susceptible d'être bruyant sera envisagé à proximité.



Source Bruitparif: Zones calmes (bruit inférieur à 55 dB toutes sources)

- **Les populations exposées (Source Bruitparif)**

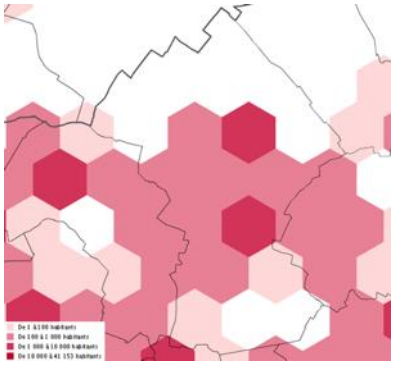
- <u>Route</u> :

Expo Route > 65dB (A) – Lden : 14 300 hbts (18%)

Expo Route > 55dB (A) – Ln : 20 000 hbts (25%)

Expo Route > 68dB (A) - Lden 7 040 hbts (9%)

Expo Route > 62dB (A) – Ln 2 440 hbts (3%)



Source Bruitparif : Population exposée au bruit routier - Lden

- <u>Fer</u> :

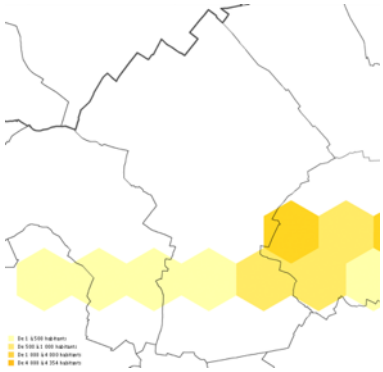
Expo Fer > 65dB (A) – Lden : 2 800 hbts (3%)

Expo Fer > 55dB (A) – Ln : 4 700 hbts (6%)

Expo Fer > 68dB (A) - Lden 1 020 hbts (1%)

Expo Fer > 62dB (A) – Ln 1 200 hbts (1%)

Expo Fer > 62dB (A) – Ln 1 200 hbts (1%)



Source Bruitparif : Population exposée au bruit ferré - Lden

- <u>Aéroport</u> :

Expo Aéronefs > 55dB (A) – Lden 22 hbts (0%).

▪ Le classement des infrastructures terrestres

La ville dispose d'un classement des infrastructures bruyantes terrestres et ferroviaires qui est établi pour :

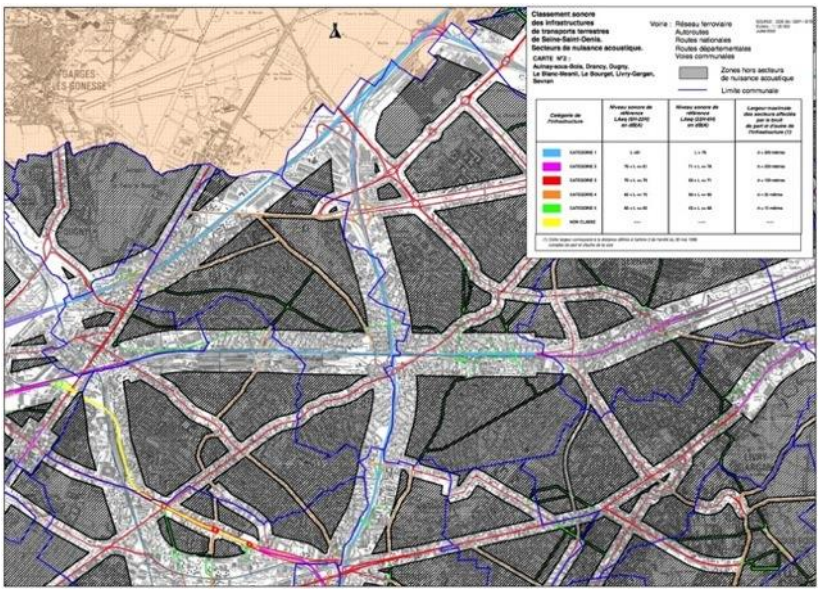
- Les routes dont le trafic est supérieur à 5000 véhicules par jour, quel que soit leur statut (national, départemental, ou communal) ;
- Les infrastructures ferroviaires interurbaines, connaissant plus de 50 passages de train par jour ;
- Les lignes de transports collectifs en site propre supportant un trafic supérieur à 100 trains ou bus par jour.

Le classement comprend 5 catégories sonores. Le classement détermine les secteurs dits « affectés par le bruit », dont la largeur de part et d'autre des infrastructures classées varie, de 300 m pour les plus bruyantes à 10 m pour les moins bruyantes, ainsi que les niveaux sonores à prendre en compte par les constructeurs. Il fixe ainsi les performances acoustiques minimales que les futurs bâtiments sensibles au bruit (bâtiments d'habitation, établissement de santé, d'enseignement, hôtels) devront respecter. Le respect de ces prescriptions est essentiel pour éviter la création de nouveaux points noirs du bruit.

LAeq (6h-22h)	LAeq (22h-6h)	Catégorie de l'infrastructure
L > 81	L > 76	Catégorie 1 - la plus bruyante
76 < L = 81	71 < L = 76	Catégorie 2
70 < L = 76	65 < L = 71	Catégorie 3
65 < L = 70	60 < L = 65	Catégorie 4
60 < L = 65	55 < L = 60	Catégorie 5

Source préfecture de Seine-Saint-Denis : Classement des infrastructures sonores

Compte tenu de la densité du réseau de grandes infrastructures, et du trafic relativement important supporté par certaines voies de moindre importance, une grande part du territoire est concernée par les prescriptions issues de ce classement.



Source préfecture de Seine-Saint-Denis : Classement des infrastructures sonores

▪ La gestion des nuisances sonores par la ville

Un arrêté municipal relatif à la lutte contre le bruit, approuvé en 1996 a été révisé le 7 mars 2005 pour prendre en compte la nouvelle réglementation issue du nouveau code de la santé publique. Celui-ci réglemente les activités bruyantes des particuliers (jardinage et bricolage) et des industries, artisans et commerces, en les limitant à des jours et heures précis. Il indique également les sanctions en cas de constatations d'infraction.

Le plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) :

Le bruit est clairement mis en cause dans de nombreuses pathologies. Cette nuisance, qui représente un véritable enjeu de santé publique, a conduit la ville d'Aulnay-sous-Bois à se doter d'un PPBE, adopté le 20 décembre 2012, qui comprend un plan d'action en matière de lutte contre le bruit et qui doit constituer un facteur d'amélioration du cadre de vie.

Le PPBE d'Aulnay-sous-Bois vise à limiter au maximum les sources de nuisances générées par l'exécution des compétences de la ville. Pour cela, la ville s'est dotée d'un programme d'action, engagé sur 5 ans (2013-2017), qui vise à réduire le bruit dans les zones les plus exposées et de maîtriser son évolution dans l'ensemble des espaces verts et secteurs pavillonnaires.

Dans la mesure où les principales sources de nuisance échappent aux compétences de la Ville (Autoroutes, Voie ferré, aéroport), le plan d'action s'est avant tout attaché à créer un cadre favorable au traitement du bruit, en promouvant particulièrement des actions destinées à améliorer les connaissances et les pratiques des services, et à renforcer les partenariats techniques et financiers avec les différents acteurs aujourd'hui impliqués dans la lutte contre le bruit sur le territoire (*CG 93, Région Île-de-France, SNCF et Bruitparif*).

Les actions complémentaires :

Outre la définition d'un périmètre des zones calmes, cela s'accompagne d'une veille sur les nuisances sonores, ainsi que d'actions visant à améliorer l'existant, notamment la réduction de l'exposition des bâtiments communaux sensibles comme les écoles. De manière complémentaire, l'achat de matériels à faible nuisance sonore par la Ville et une meilleure prise en compte du bruit dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) sont autant de mesures qui participeront à réduire le bruit « à la source ».

▪ Plan de Gêne Sonore (PGS)

C'est un plan qui délimite des zones dans lesquelles les riverains peuvent bénéficier, sous certaines conditions, d'une aide à l'insonorisation de leur logement.

La partie nord du territoire d'Aulnay-sous-Bois est concernée par le PGS de l'aéroport du Bourget. Il s'agit de la zone 3, dite de nuisance modérée. Ce PGS englobe 14 654 logements, mais aucun sur le territoire d'Aulnay-sous-Bois, car seule la partie nord du site PSA, inhabitée, est concernée.

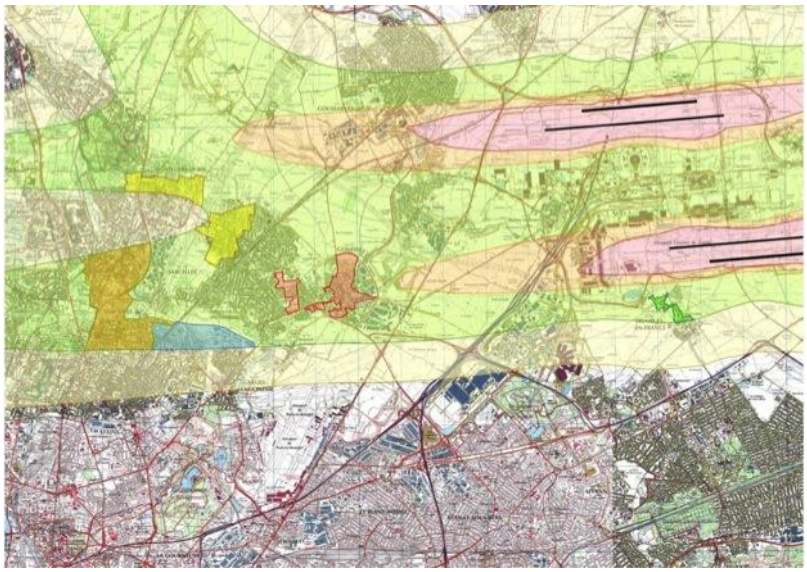
▪ Les Plans d'exposition au bruit (PEB) :

C'est un document d'urbanisme qui fixe les conditions d'utilisation des sols exposés aux nuisances dues au bruit des aéronefs. Le PEB vise à interdire, ou limiter, les constructions pour ne pas augmenter les populations soumises aux nuisances. Il anticipe à l'horizon 15-20 ans le développement de l'activité aérienne, l'extension des infrastructures et les évolutions des procédures de circulation aérienne. Le PEB est annexé au plan local d'urbanisme.

L'importance de l'exposition est délimitée par zone selon le degré de nuisance. Dans ces zones différentes restrictions à l'urbanisation s'appliquent :

- Zone A : Exposition au bruit très forte, Lden 70 ;
- Zone B : Exposition au bruit forte Lden 65 ;
- Zone C : Exposition au bruit modéré Lden 56 ;
- Zone D : Exposition au bruit faible. Lden 50.

Le 3 avril 2007, le PEB révisé de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle a été approuvé. Alors que la commune d'Aulnay-sous-Bois ne figurait pas sur la liste des communes concernées, dans le premier plan approuvé en 1988, une infime partie du territoire, à son extrême nord-est, sur le site PSA, est désormais concernée par une zone D qui prévoit une obligation d'information et des normes d'isolation acoustique pour les constructions neuves.



Source Préfecture de Seine-Saint-Denis : Plan d'exposition au bruit de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle

Le PEB de l'aéroport de Paris le Bourget est en cours d'élaboration, néanmoins, au regard du PGS, il est fort probable que la partie nord de la ville soit impactée.

6.3.8 Les ondes électromagnétiques

Les enjeux de santé publique passent aussi par la question des ondes électromagnétiques.

Les débats sur le sujet, européens et nationaux, sont encore ouverts et aucune décision ferme n'a été prise. Les études scientifiques de ces dernières années ont donné des résultats contradictoires. En effet, le domaine est sujet à controverse et les impacts sur le très long terme de l'exposition au rayonnement électromagnétique issu des appareils modernes sont encore relativement méconnus.

Cependant, il semble sage de s'attacher à un principe de précaution pour limiter au maximum les risques, en particulier sur les populations sensibles comme les enfants. En effet, les autorités nationales, comme l'agence française de sécurité sanitaire de l'environnement et du travail (AFSSET), émettent des avis de prudence tout en favorisant la poursuite des recherches pour dresser un tableau plus complet des risques sanitaires.

Les appareils concernés par le risque sanitaire des télécommunications sont ceux émettant des ondes pour l'échange de données. Cette liste non exhaustive comprend : les antennes-relais de téléphonie mobile, les talkies-walkies, le Wi-Fi, etc.

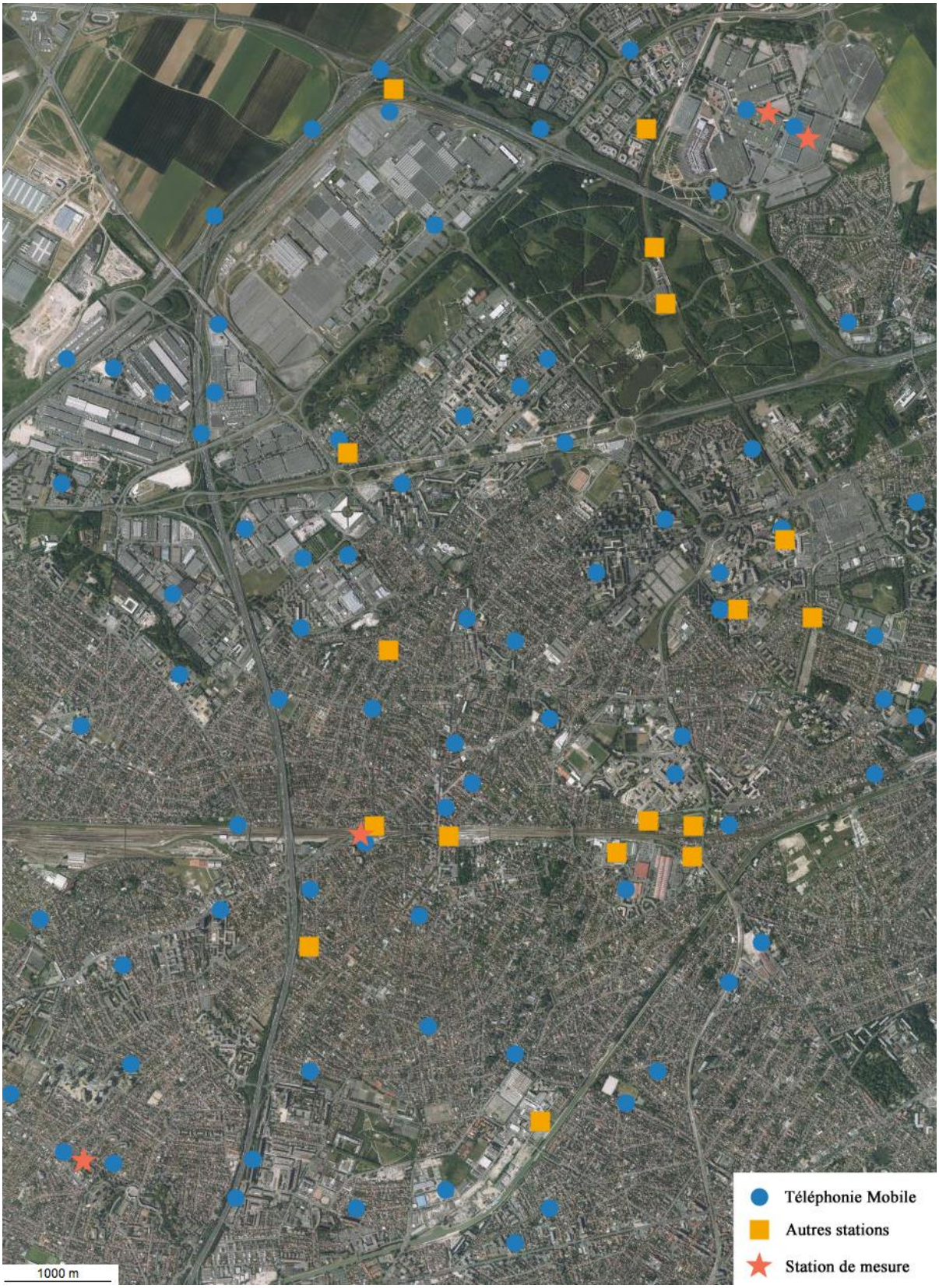
Les fréquences radioélectriques appartiennent au domaine public de l'État. Celui-ci a confié à l'Agence Nationale des Fréquences des missions de planification, de gestion de l'implantation des émetteurs, de contrôle et enfin de délivrance de certaines autorisations et certificats radio.

De nombreuses antennes de téléphonie mobile sont répertoriées sur la ville.

On trouve également d'autres stations : réseaux radioélectriques privés, radars météo, SNCF par exemple.

Une station de mesure est présente sur Aulnay-sous-Bois. Elle renvoie à une fiche de mesures comportant des indications géographiques sur l'emplacement des émetteurs, le détail des mesures réalisées et une synthèse des résultats.

L'ensemble des mesures est inférieur aux valeurs limites.



Source Camofor-Actipolis d'après ANFR Agence Nationale des Fréquences (Cartoradio) : localisation des antennes relais et stations radio-électriques (2014)

Afin de protéger le public des risques liés aux champs électromagnétiques, des valeurs limites maximales d'exposition sont mise en place (norme d'exposition publique).

Appareil concerné	Type	Limite
Antenne	Radiodiffusion	28 V/m[16]
Antenne-relais de téléphonie mobile	GSM 900	41 V/m[16]
Antenne-relais de téléphonie mobile	GSM 1800	58 V/m[16]
Antenne-relais de téléphonie mobile	UMTS (3G)	61 V/m[16]
Téléphone mobile	DAS	2 W/kg[16]

Source AFNR : Valeurs limitent maximales

Il existe une station de mesure sur la ville qui est située au 17bis, rue des Petits Ponts. Un rapport a été réalisé en septembre 2014. L'objet du document est de présenter les résultats des mesures de champs électromagnétiques « *in situ* » effectuées suivant le protocole de l'Agence Nationale des Fréquences par rapport aux valeurs limites d'exposition du public.

Les résultats de champ électromagnétique ne valent que pour l'emplacement spécifié et à la date des mesures. L'essai couvre la bande 100kHz – 6GHz.

Ce rapport a conclut à une déclaration de conformité. Les relevés intermédiaires pour le point de mesure n°1 sont fournis dans le tableau suivant :

Numéro de relevé intermédiaire	Point de mesure n° 1 Localisation : 17 bis rue des Petits Ponts à Aulnay sous Bois	Niveau de champ (V/m ou A/m)
A	2ème étage - Pièce principale, proche fenêtre	0.03 V/m
B	2ème étage - Pièce secondaire, chambre milieu de pièce	0.03 V/m
C	2ème étage - Chambre principale au milieu de la pièce	0.05 V/m
D	2ème étage - Cuisine, milieu de pièce	0.04 V/m
E	2ème étage - Véranda, milieu de pièce	0.06 V/m

Niveau de sensibilité de la sonde : 0.2V/m

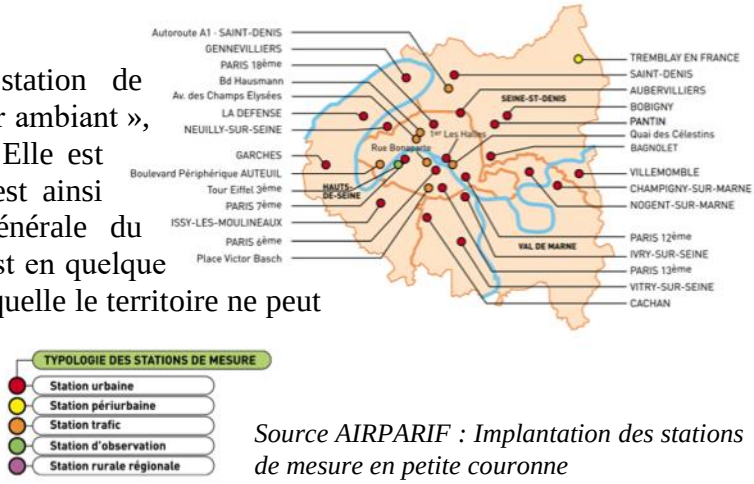
Chapitre 4 : La qualité de l'air

La pollution atmosphérique et la pollution intérieure sont reconnues aujourd'hui comme enjeu de santé publique.

Avant tout, il faut rappeler le rôle déterminant du facteur météorologique dans les niveaux de pollution et les tendances observées. La qualité de l'air dépend en effet largement de la variation des conditions météo d'un jour sur l'autre. Néanmoins, les pollutions liées au trafic, compte tenu de la proximité d'infrastructures routières importantes, représentent une problématique croissante sur le territoire.

La qualité de l'air à Aulnay-sous-Bois est connue principalement à travers le réseau AIRPARIF couvrant l'ensemble de la région Ile-de-France. Il n'existe pas de station de mesure sur le territoire même, mais l'on peut en dénombrer 3 à proximité : à Bobigny, Villemomble et Tremblay-en-France, qui donnent une appréciation de la pollution de fond valable sur Aulnay-sous-Bois.

La station de Bobigny, station de « fond » mesure la qualité de « l'air ambiant », loin de toute source de pollution. Elle est éloignée du trafic routier et elle est ainsi représentative de la pollution générale du secteur géographique alentour. C'est en quelque sorte la pollution « minimale » à laquelle le territoire ne peut échapper.



Source AIRPARIF : Implantation des stations de mesure en petite couronne

6.4.1 Contexte réglementaire et engagement du Grenelle de l'environnement

La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996, décret 98-360 du 6 mai 1998 et les arrêtés du 17 aout 1998 et du 24 juin 1999 ont pour objectifs de « mettre en œuvre le droit de respirer un air qui ne nuise pas à la santé ». La loi rend ainsi obligatoire :

- La surveillance de la qualité de l'air assurée par l'État ;
- La définition d'objectifs de qualité ;
- L'information du public, dont l'État est le garant.

La loi a donné aux collectivités territoriales un rôle en matière de prévention, de surveillance, de réduction ou suppression des pollutions atmosphériques.

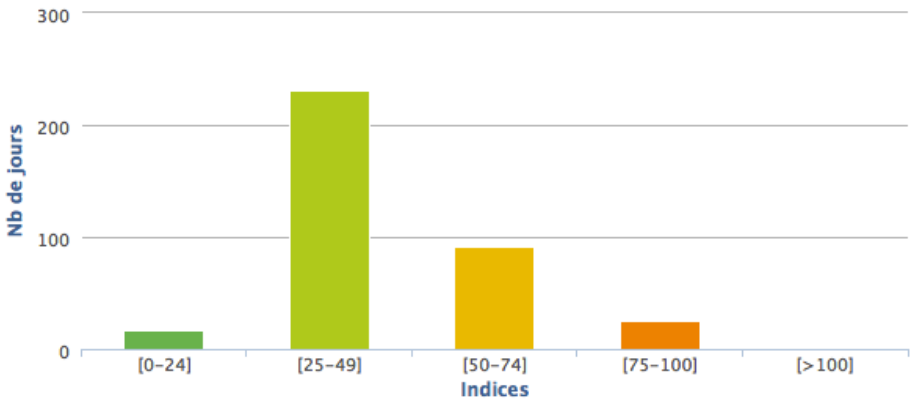
Au regard des normes européennes et françaises de la qualité de l'air, des polluants restent problématiques dans certaines zones d'Île-de-France, en raison du dépassement récurrent des seuils fixés par ces normes. Il s'agit plus précisément du dioxyde d'azote, des particules (PM10 et PM2.5), du benzène et de l'ozone.

6.4.2 La qualité de l'air à Aulnay-sous-Bois

- **L'indice de qualité de l'air européen CITEAIR**

Les indices de qualité de l'air sont fournis chaque jour dans un objectif d'information du public. À travers l'échelle des 5 couleurs allant du vert au rouge.

En 2013, l'indice général (fond) a été faible et très faible 68% des jours, ce qui signifie une qualité de l'air globalement bonne.



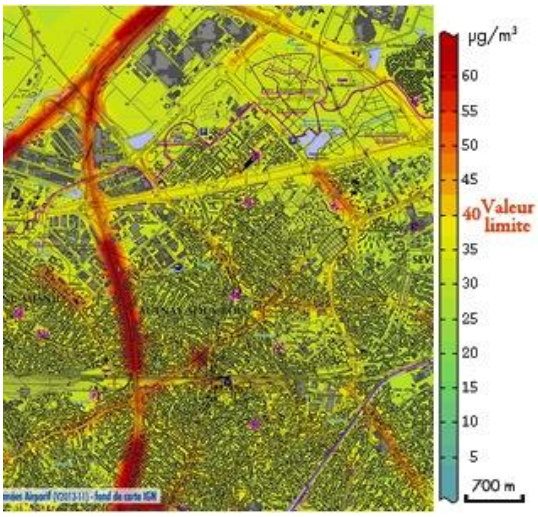
Source AIRPARIF : Répartition annuelle des indices Citeair pour la commune d'Aulnay-sous-Bois en 2013

- **Les dépassements des valeurs limites**

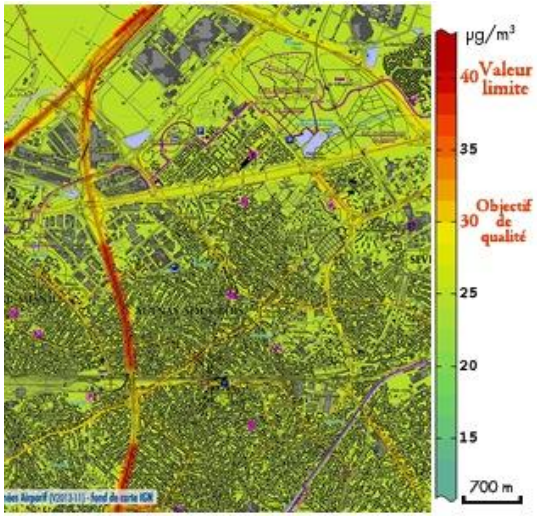
Dans le département de Seine-Saint-Denis, pour le dioxyde d'azote, la valeur limite annuelle est dépassée en proximité du trafic routier sur les 3 sites de mesures du département. Les niveaux observés en Seine-Saint-Denis sont globalement similaires aux niveaux parisiens, et supérieurs à la moyenne de l'agglomération parisienne, exception faite des stations de Villemomble et de Tremblay-en-France, qui sont situées loin du cœur de l'agglomération et présentent des concentrations inférieures à la moyenne de l'agglomération parisienne. Pour les PM10, les PM2.5 et le Benzène, les seuils réglementaires ne sont dépassés qu'en situation de proximité du trafic.

Les cartes présentées ci-dessous ont été réalisées par Airparif. Ces cartes, à l'échelle des communes, présentent les concentrations annuelles en dioxyde d'azote (NO2) et en particules (PM10), les deux polluants les plus problématiques dans la région, compte tenu de leur dépassement chronique des valeurs limites réglementaires.

Ces cartes illustrent bien le fait que les Aulnaysiens qui résident à proximité des grandes infrastructures routières (A1, A3) sont vraisemblablement confrontés à une pollution de l'air bien supérieur à celle de l'air ambiant, comparable à celle du périphérique parisien. Aux abords des infrastructures routières, la concentration en éléments polluants est supérieure au reste du territoire. De plus, l'évolution dans la journée suit globalement le profil journalier du trafic.



Source Airparif : Carte de concentration annuelle de dioxyde d'azote en 2012 sur Aulnay-sous-Bois



Source Airparif : Poussières <10um à Aulnay-sous-Bois en 2012

La pollution due à la proximité du réseau routier constitue donc une pollution « de fond » assez importante : les mesures de dioxyde d'azote et des particules PM10 réalisées en bordure de ces voies de circulation sont, comme pour le reste de l'Île-de-France, supérieures aux valeurs limites et aux objectifs de qualité.

Dans une moindre mesure, les autres voies de circulation très fréquentées de la commune peuvent également générer une dégradation locale de la qualité de l'air, induisant un risque sanitaire pour la population.

Le reste du territoire, plus éloigné des autoroutes, possède des concentrations de polluants globalement inférieures aux valeurs limites ou objectifs de qualité. Seuls quelques points durs peuvent induire une concentration égale ou supérieure à ces limites.

40 µg/m³ en moyenne annuelle		35 jours supérieurs à 50 µg/m³	
	Commune Aulnay-sous-Bois	Département Seine-Saint-Denis	Île-de-France
Nombre d'habitants affectés	<500	4000	25000
Superficie cumulée (km2)	negligeable	1	4
Longueur de voirie concernée (km)	13	129	1079

Source Airparif : Indicateurs de dépassement des valeurs limites

40 µg/m³ en moyenne annuelle		35 jours supérieurs à 50 µg/m³	
	Commune Aulnay-sous-Bois	Département Seine-Saint-Denis	Île-de-France
Nombre d'habitants affectés	16000	323000	2566000
Superficie cumulée (km2)	4	41	277
Longueur de voirie concernée (km)	44	407	2972

Source Airparif : Indicateurs de dépassement des valeurs limites

- **Les principales sources d'émission de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre (*estimations faite en 2012 pour l'année 2010*)**

Le trafic routier en Île-de-France est responsable de plus de la moitié des émissions d'oxydes d'azote (NOx) régionales, d'un quart des émissions directes de particules PM10 et PM2.5, de 16 % des hydrocarbures (composés organiques volatils, COVNM), et de 27 % des émissions directes de gaz à effet de serre de la région.

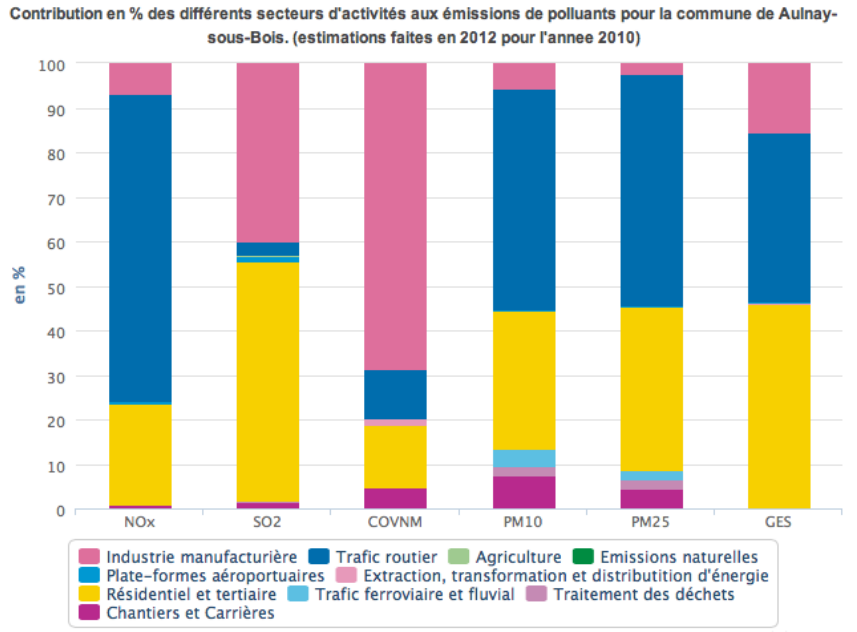
La vitesse des véhicules influe sur leurs émissions de polluants : une faible vitesse des véhicules conduit à des émissions plus importantes de monoxyde de carbone et d'hydrocarbures. À l'inverse, à plus grande vitesse, les véhicules émettent davantage d'oxydes d'azote.

Les secteurs résidentiel et tertiaire, notamment le chauffage domestique et des entreprises, contribuent en grande partie aux émissions de polluants en particulier aux particules PM10, aux particules fines PM2.5 (chauffage au bois domestique), aux émissions d'hydrocarbures, et au rejet de gaz à effet de serre. C'est le deuxième secteur derrière le trafic routier.

Il n'existe pas de quantification précise des émissions polluantes et de gaz à effet de serre en fonction des sources émettrices à l'échelle de la ville. Cependant, les indicateurs constatés au niveau de la région Île-de-France mettent clairement en évidence que ce sont les transports qui sont majoritairement à l'origine de la pollution.

Le graphique ci-dessous présente la répartition des différents secteurs responsables des émissions de polluants sur la commune d'Aulnay-sous-Bois.

Polluants :	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales :	755 t	23 t	1219 t	92 t	75 t	315 kt



Source Airparif : Contribution en % des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants (Estimations faites en 2012 pour l'année 2013

A la lecture du graphique ci-dessus, nous observons que les valeurs sont semblables au niveau régional. En effet, le trafic routier apparaît comme étant le premier contributeur pour la plupart des polluants, suivi par le bâti résidentiel et tertiaire.

Le dioxyde d'azote NO2 est émis en grande partie par le trafic routier. Cependant, ses émissions diminuent depuis plusieurs années.

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

Auparavant, l'usine PSA était l'un des sites les plus émetteurs de composés organiques volatils (855 t/an). Or, avec la cessation d'activité sur ce site, les émissions vont dorénavant être nulles, et vont fortement diminuer au niveau communal (pour ces composés).

Au regard de la qualité de l'air, Aulnay-sous-Bois fait partie de la zone sensible pour la qualité de l'air, comme en atteste la carte ci-dessous.

Source DRIEE-IF/SECV – novembre : Cartographie des zones sensibles pour la qualité de l'air - liste des communes concernées

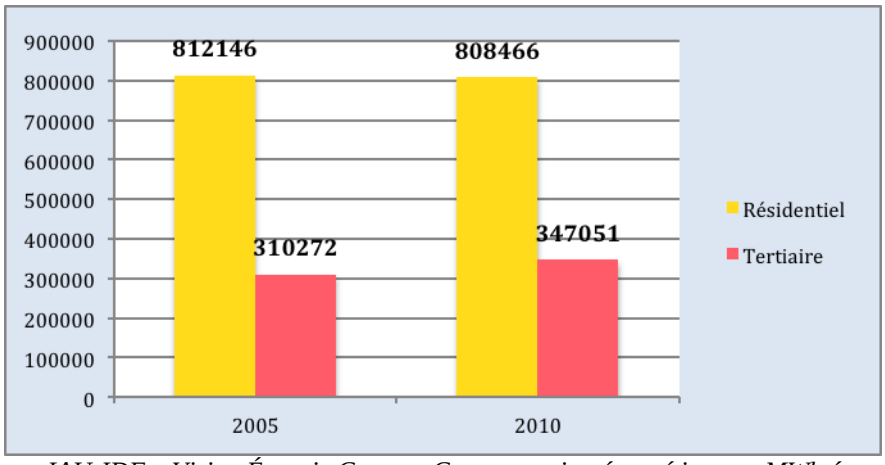
Chapitre 5 : L'énergie

6.5.1 La consommation énergétique

La consommation énergétique totale en MWh d'énergie primaire sur Aulnay-sous-Bois s'établit à 1 155 517 MWh en 2010 contre 1 122 419 MWh en 2005. Il y a donc eu une légère augmentation de la consommation énergétique entre ces deux périodes.

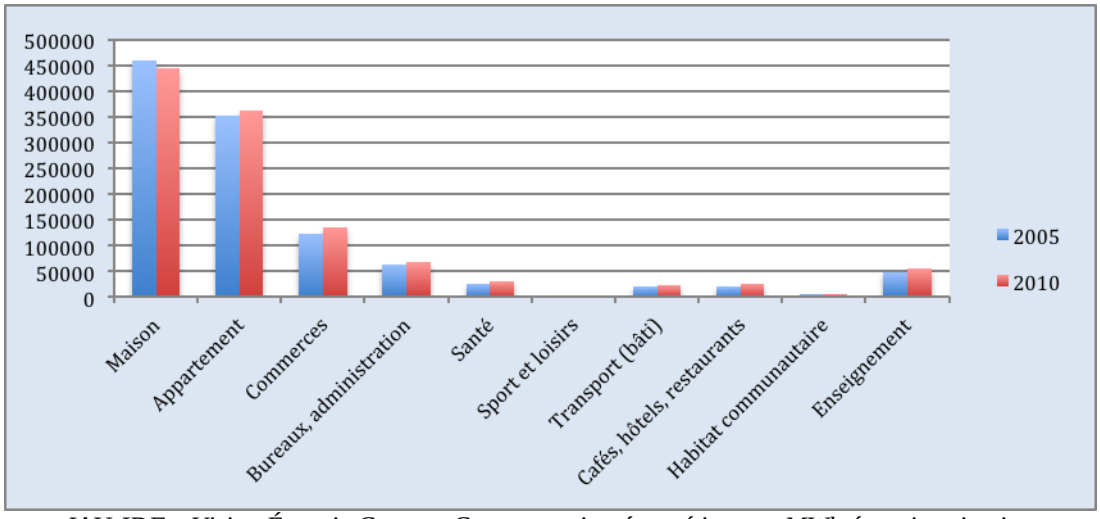
Au regard de la taille de la ville, de son parc de logements et d'activités la consommation énergétique y est, par voie de conséquence, plus importante que sur les communes limitrophes.

Le secteur résidentiel est le plus consommateur sur la commune. Il représente près de 70% de la consommation énergétique en MWh énergie primaire.



Source IAU-IDF – Visiau Énergie Center : Consommation énergétique en MWh énergie primaire

Si l'on fait le détail par secteur, l'habitat individuel est le secteur qui consomme le plus d'énergie primaire sur la ville d'Aulnay-sous-Bois. Sa part représente 38,5 % des consommations totales, soit plus d'un tiers. Néanmoins, entre 2005 et 2010, la consommation énergétique dans ce secteur a diminué.

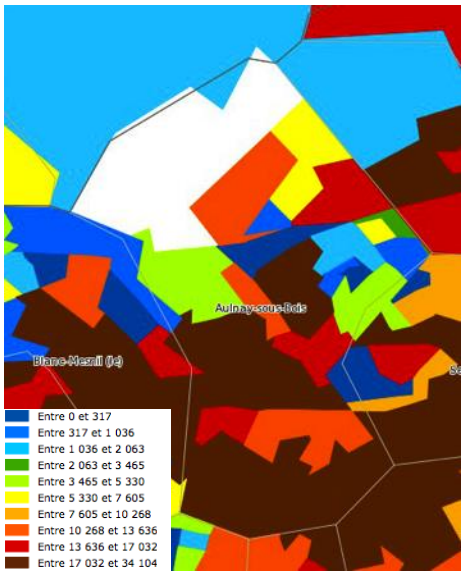


Source IAU-IDF – Visiau Énergie Center : Consommation énergétique en MWh énergie primaire par secteur

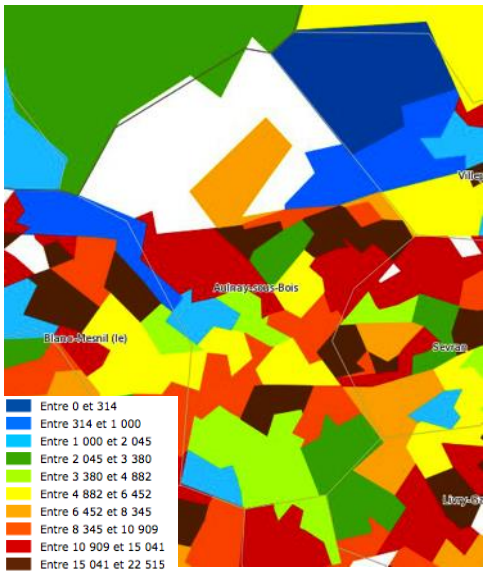
Un tiers de la consommation énergétique (33,44%) des maisons est due à l'habitat construit avant 1949. Toutefois, cette typologie de logement connaît une évolution positive puisqu'entre 2005 et 2010 la consommation a diminué passant de 157 269 MWh à 149 031 MWh.

Quant au collectif, le secteur HLM consomme plus que les non-HLM : 219 132 MWh contre 143 643, car il est beaucoup plus représenté.

Les deux cartes ci-dessous illustrent bien le niveau de consommation énergétique supérieur dans les secteurs pavillonnaires.



Source IAU-IDF – Visiau Énergie Center : Consommation énergétique en MWh énergie primaire du bâti résidentiel (maisons) à l'IRIS



Source IAU-IDF – Visiau Énergie Center : Consommation énergétique en MWh énergie primaire du bâti résidentiel (appartement) à l'IRIS

6.5.2 Le potentiel de production d'énergie renouvelable

Les augmentations récentes des prix de l'électricité et du gaz incitent les collectivités à s'interroger sur l'utilisation d'autres formes d'énergie pour leurs besoins propres, mais aussi pour aider leurs concitoyens à maîtriser leurs factures.

▪ Le potentiel géothermique

Le bassin parisien est l'un des bassins sédimentaires qui bénéficient de conditions géologiques favorables à l'exploitation de la géothermie.

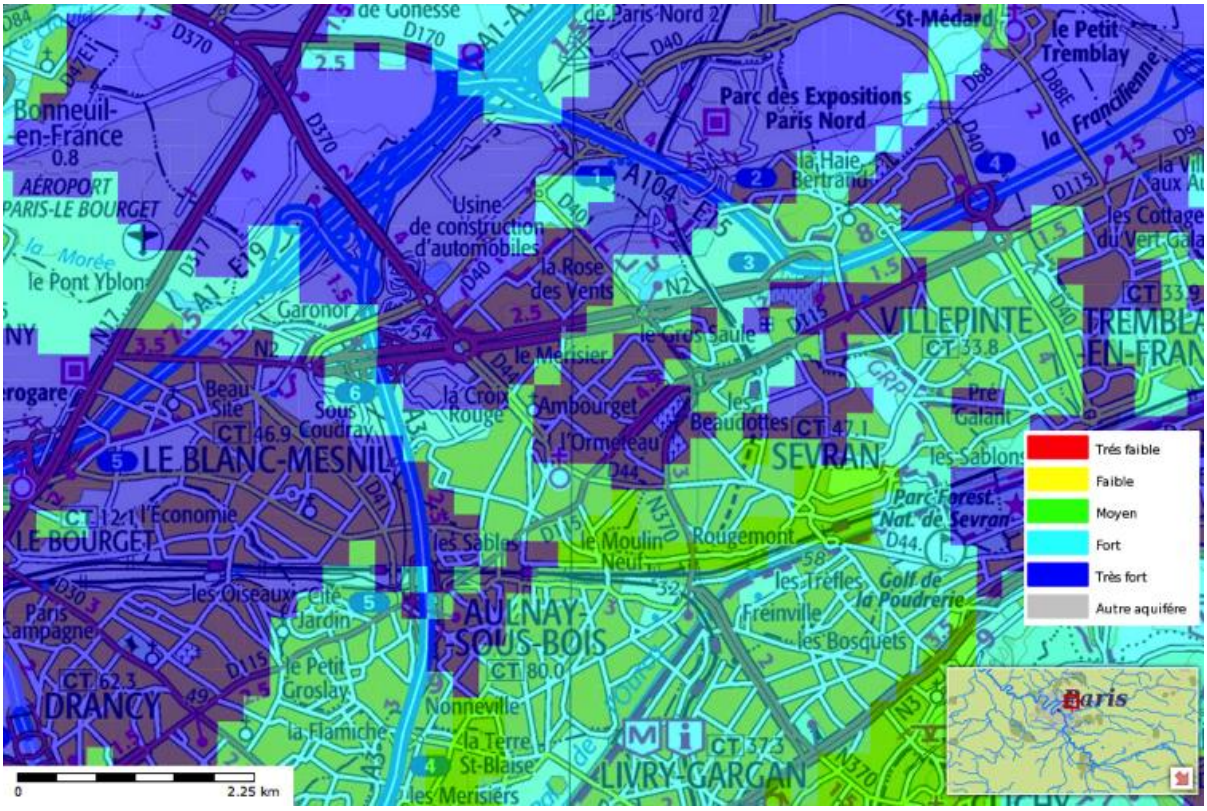
Au cœur du bassin parisien, l'Île-de-France peut jouer de cet atout pour la diversification de ses sources d'énergie. Ainsi, plusieurs expériences de production de chaleur, par forage géothermique, existent sur le territoire de la Seine-Saint-Denis. Par exemple, une centrale géothermique est en cours de construction sur Rosny-sous-Bois (mise en service en juin 2016). Le réseau de chaleur Rosny-Noisy alimentera en chauffage et en eau chaude sanitaire l'équivalent de 10 300 logements.

Le bassin parisien est constitué d'un ensemble de couches sédimentaires qui s'empilent les unes sur les autres :

- À près de 3 km de profondeur se trouve la formation la plus ancienne, le Trias, constitué de grès ;
- Entre 1 et 2 km sous terre se trouvent le Dogger et le Lusitanien dont les dépôts, datant du jurassique, sont à dominante calcaire et où la température varie de 50°C à 85°C ;
- Entre 750 m et 1500 m, les sables du Néocomien (température entre 35°C et 50°C) ;
- Situés à 150 m au-dessus, ceux de l'Albien (température de 25°C à 30°C) datent du Cétacé.

Ces différentes nappes constituent une source d'énergie importante. La géothermie est particulièrement adaptée pour le chauffage des habitations et des équipements collectifs. Elle consiste à prélever de la chaleur contenue dans le sous-sol, qui est ensuite exploitée dans des réseaux de chauffage d'eau chaude. En France, les techniques utilisées sont majoritairement liées à la géothermie basse énergie (température des nappes comprise entre 30°C et 150°C), ou à la géothermie très basse énergie (température des nappes inférieure à 30°C), généralement utilisée pour chauffer et rafraîchir des locaux (sources ADEME).

Dans sa majeure partie, le département de Seine-Saint-Denis dispose d'un important potentiel géothermique. La carte ci-dessous donne d'ailleurs le potentiel des aquifères superficiels. Elle indique le potentiel moyen du sous-sol pour une application du stockage d'énergie thermique en aquifère. Aulnay-sous-Bois présente ainsi un potentiel intéressant puisque toute la partie nord de la ville a un potentiel identifié comme très fort, le reste de la ville bénéficiant d'un potentiel allant de moyen à fort.



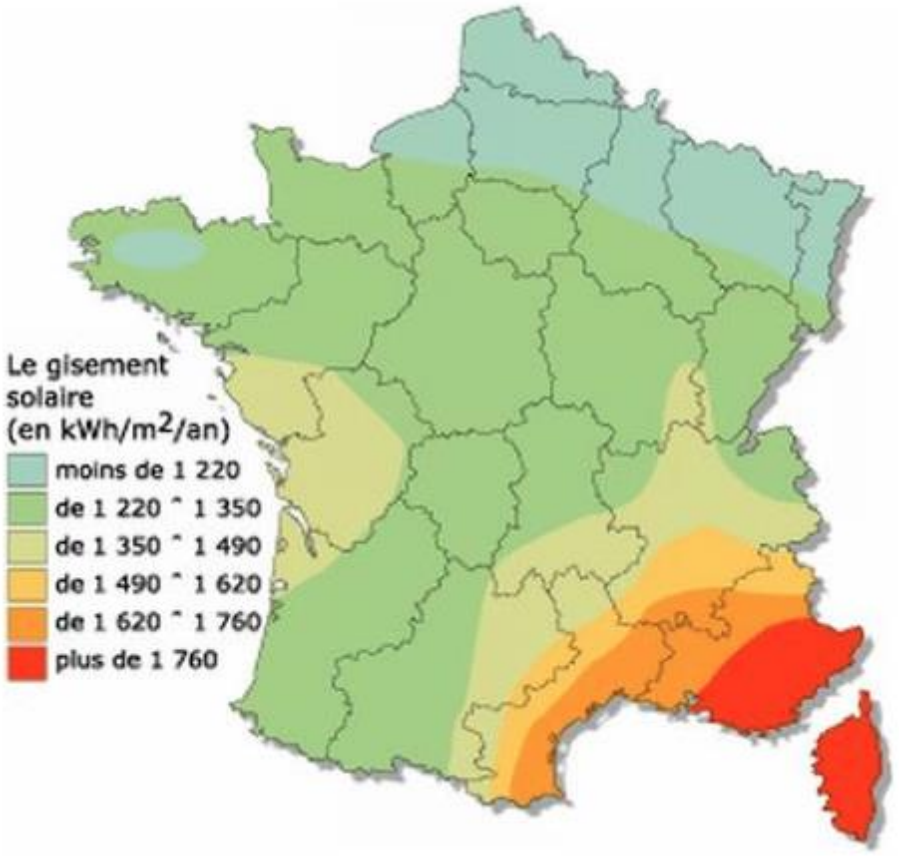
Source BRGM : Potentiel géothermique du meilleur aquifère

- **Le potentiel solaire**

Le gisement en Île-de-France, identifié par l'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME), est de 1 220 à 1 350 kWh/m^2/an, soit seulement 20% de moins que dans le sud de la France, ce qui reste ainsi suffisant pour envisager l'installation de dispositifs type panneaux solaires photovoltaïques et/ou thermiques.

Le potentiel solaire en Île-de-France (cf. carte du gisement solaire) est calculé en kWh d'énergie solaire reçue par m^2 de panneau solaire et par an. Pour connaître la production annuelle d'un panneau photovoltaïque d'un m^2, il faut diviser par 10 la quantité d'énergie annuelle reçue par le panneau.

Dans la région Ile-de- France, un m^2 de panneau photovoltaïque peut produire, en une année, 130 kWh en moyenne. Sachant que la consommation moyenne annuelle d'une famille de 4 personnes est de 4 000 kWh, 10 m^2 de panneaux photovoltaïques peuvent permettre d'assurer un tiers des besoins annuels en électricité.



Source ADEME : Gisement solaire en Île-de-France

La région bénéficie d'une durée d'ensoleillement relativement importante estimée à 1 630 h par an. Le nombre d'heures d'ensoleillement est relativement comparable à celui observé à Aulnay-sous-Bois à travers la station du Bourget.

En effet, la moyenne d'ensoleillement entre 1981 et 2010 est de 1637 h, dont 53 jours d'ensoleillement fort. De plus, étant donné le relief relativement plat, le potentiel solaire est identique sur l'ensemble du territoire communal.

L'énergie solaire peut être utilisée de 2 façons principales :

- **Le solaire thermique** : L'énergie est récupérée par des capteurs thermiques lors des périodes d'ensoleillement et est restituée pour chauffer le bâtiment. Un dispositif de stockage et le couplage avec d'autres énergies d'appoint sont nécessaires. En moyenne, la surface nécessaire pour un système solaire thermique combiné varie de 10m^2 à 30m^2. Ce procédé produit environ 25% à 60% des besoins annuels moyen en chauffage d'une famille de 4 personnes. À titre d'exemple, les économies d'énergie pour une maison de 110m^2 sont de l'ordre de 4 500 kWh à 6 500 kWh par an selon les régions climatiques (de 235 à 340 € d'économie) ;

- **Le solaire photovoltaïque** : Il s'agit ici de produire de l'électricité en utilisant l'impact des ondes des rayons du soleil sur de grands panneaux. Cette énergie peut être stockée.

▪ Le réseau de chaleur urbain

Aulnay-sous-Bois dispose de trois réseaux de chaleur urbain. De plus, le réseau de chaleur présent sur le quartier Mitry, Savigny, Ambourget et Gors Saule est situé à proximité des réseaux de chaleur de Sevran.

Les réseaux de chaleur, mis en place par les collectivités sur leurs territoires afin de chauffer des bâtiments publics et privés à partir d'une chaufferie collective, permettent de mobiliser d'importants gisements d'énergie renouvelable difficiles d'accès ou d'exploitation, notamment en zones urbaines (bois-énergie, géothermie, chaleur de récupération...).

Source ADEME : Le réseau de chaleur

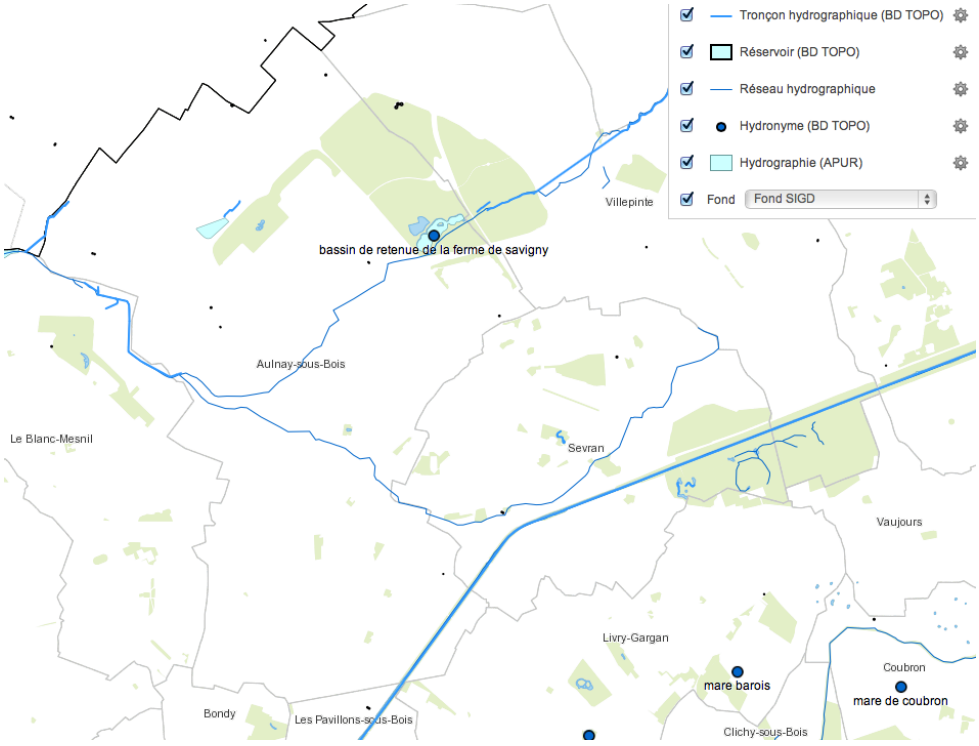
Chapitre 6 : La gestion de l'eau

La préservation des milieux humides est l'un des points clefs d'une politique de développement durable, tant en raison des intérêts biologiques de ces milieux, que des usages qu'offre cette ressource. A Aulnay-sous-Bois, le canal de l'Ourcq et le ru de la Morée, découvert sur sa partie ouest offrent de nombreuses possibilités.

La richesse de la biodiversité et la faible profondeur de la nappe phréatique imposent de surcroît un assainissement exemplaire. Le cycle de l'eau fonctionne en effet « en vase clos » : l'eau polluée rejetée aujourd'hui atteindra les ressources et l'eau qui sera consommée demain.

6.6.1 Les eaux superficielles

La majeure partie du territoire de la commune d'Aulnay-sous-Bois est située dans une zone alluvionnaire à la confluence de plusieurs rus naturels, dont les plus visibles sont le ru de Sausset au nord-est et celui de la Morée, au nord-ouest. Le ru du Sausset est à découvert sur Tremblay où il prend sa source, le long de la ZAC Aérolians, puis il se canalise en rentrant sur le territoire de Villepinte. La Morée est quant à elle canalisée sur tout son linéaire hormis une petite partie (canal maçonnée) qui se jette dans le bassin du Blanc-Mesnil.



Source Géoportail93 : Le réseau hydrographique

Ces rus « entaillent » les formations géologiques éocènes marquées par les légers reliefs qui dominent de quelques mètres la dépression alluvionnaire : La Rose des vents, Ambourget, Le Gros Peuplier, Nonneville.

Le développement de l'urbanisation a nécessité de remanier et de couvrir ces rus (problèmes hydrauliques et d'hygiène principalement).

Les rus, aujourd'hui couverts et canalisés, servent essentiellement d'émissaires pour les réseaux d'assainissement pluvial. Ils sont gérés par la Direction de l'Eau et de l'Assainissement (DEA) du Département de Seine-Saint-Denis qui dispose d'un réseau de mesures et de surveillance de la qualité des eaux et des débits qui transitent dans ce réseau départemental.

Par ailleurs, il faut rappeler l'existence des Bassins Ballanger et de Savigny en tant qu'eaux closes (décret 2007-978 du 15/5/2007).

26 stations de mesures sont localisées sur les rus entre Tremblay et Dugny ; 9 sont situées sur le territoire d'Aulnay-sous-Bois (3 sur le Sausset, 6 sur la Morée). La Direction de l'Eau et de l'Assainissement du département (DEA) mène régulièrement des campagnes de prélèvements et d'analyses physico-chimiques.

Les données récentes (2011) ont montré que la qualité observée sur le Sausset (au niveau du parc) est satisfaisante. La situation se dégrade néanmoins en aval avec, vraisemblablement, des non-conformités de branchement sur le réseau séparatif de la commune. Il y a en effet une nette différence de qualité du Sausset entre l'amont et l'aval d'Aulnay-sous-Bois, notamment sur les paramètres mettant en évidence l'influence des rejets domestiques (ammoniac en particulier) en lien avec les mauvais branchements. Néanmoins, la mise en conformité des réseaux d'assainissement réalisée en 2012 doit permettre de confirmer la tendance à l'amélioration.

Quant à la Morée, la classe de qualité « mauvaise » est moins représentée cette année. Les rivières canalisées (Croult et Morée) ont un objectif à atteindre de bon état physico-chimique pour 2015.

Le canal de l'Ourcq constitue en revanche un élément aquatique artificiel bien perceptible au sud-est du territoire communal. Percé sous Napoléon 1er pour alimenter Paris en eau en provenance de la rivière éponyme (affluent de la Marne), il traverse la Seine-Saint-Denis, la Seine-et-Marne et va jusque dans l'Aisne. L'ouvrage est de grand gabarit sur 11 km, entre le Bassin de La Villette et Les Pavillons-sous-Bois (93). Il est ensuite à petit gabarit sur 97 km à partir d'Aulnay-sous-Bois.

Propriété de la ville de Paris, ce canal traverse Aulnay-sous-Bois sur près d'un kilomètre. La gestion des deux berges revient à la ville. Cette gestion donne l'occasion de développer des aménagements favorisant la biodiversité, ainsi que les activités sportives et de loisirs.

Le canal à plusieurs rôles :

- La navigation de fret fluvial en aval de Pavillons-sous-Bois, de plaisance en amont ;
- Espace de loisirs sur ses berges (piste cyclable en particulier) et sur le plan d'eau : pêche, canoë-kayak, navigation de plaisance, nage à palme, etc. Les conditions bactériologiques ne sont cependant pas actuellement compatibles avec la baignade ;
- L'alimentation en eau non potable de la capitale avec une prise d'eau dans le bassin de la Villette ;
- Réserve de secours pour l'alimentation en eau potable de la capitale (le réseau d'eau non potable est interconnecté avec le réseau d'eau potable).

Les eaux du canal de l'Ourcq font l'objet de prélèvements et d'analyses physico-chimiques et bactériologiques tous les 6 mois. Elles présentent une assez bonne qualité.

Tant pour l'amélioration de sa gestion quantitative que de la préservation de sa qualité, la ville de Paris interdit tous les rejets dans le canal. Pourtant celui-ci reçoit encore plusieurs rejets communaux d'eau pluviale : ceux de Tremblay et de Sevran, ainsi que la surverse du réseau unitaire d'Aulnay-sous-Bois et quelques rejets communaux (dont 2 à Aulnay).

Une étude est actuellement menée par la DEA 93 pour trouver des solutions alternatives aux rejets dans le canal de l'Ourcq, dont l'aménagement de plusieurs bassins permettant le stockage de ces rejets, puis leur acheminement vers le collecteur départemental de Pavillons-sous-Bois.

Les actions menées en matière d'assainissement (et présentées ci-après) ont notamment pour objectif d'améliorer la qualité des milieux récepteurs en y réduisant les rejets polluants. Elles relèvent de la commune d'Aulnay (suppression des mauvais branchements, convention de rejets avec les entreprises...), mais aussi des acteurs qui gèrent ces questions à l'échelle départementale (Département, son action étant définie dans le schéma départemental d'assainissement « Assainissement Urbain Départemental et Actions Concertées pour l'Eau » - AUDACE) ou régionale (SIAAP, avec le projet de station d'épuration du Blanc-Mesnil).

6.6.2 Les eaux souterraines

Le sous-sol de la commune contient une nappe phréatique peu importante et complexe, logée dans les formations de l'éocène supérieur.

Les niveaux de cette nappe sont suivis par un réseau d'une soixantaine de piézomètres implantés par la ville d'Aulnay. Les relevés piézométriques montrent que la nappe phréatique est généralement plus proche de la surface dans la moitié est de la ville (profondeurs de 2 à 3 mètres) et plus profonde dans la moitié ouest (3 à 4 mètres de profondeur).

Elle se situe à une profondeur de moins de 2 mètres dans certains secteurs (situés dans le quart sud-est de la ville) et de plus de 4 mètres dans d'autres (principalement au sud de l'exRN2 et dans le quartier de Nonneville). Cette proximité peut faciliter les échanges entre la nappe et les eaux superficielles, parfois fortement chargées en pollution.

Dans les zones où la nappe est proche de la surface, les remontées de nappe en période hivernale peuvent provoquer des inondations dans les sous-sols des habitations anciennes.Le suivi du niveau de la nappe phréatique permet à la ville de prévenir d'éventuels risques d'inondations par la formulation, dans le cadre de l'instruction des permis de construire, de recommandations relatives à la construction de sous-sol dans les secteurs à risque.

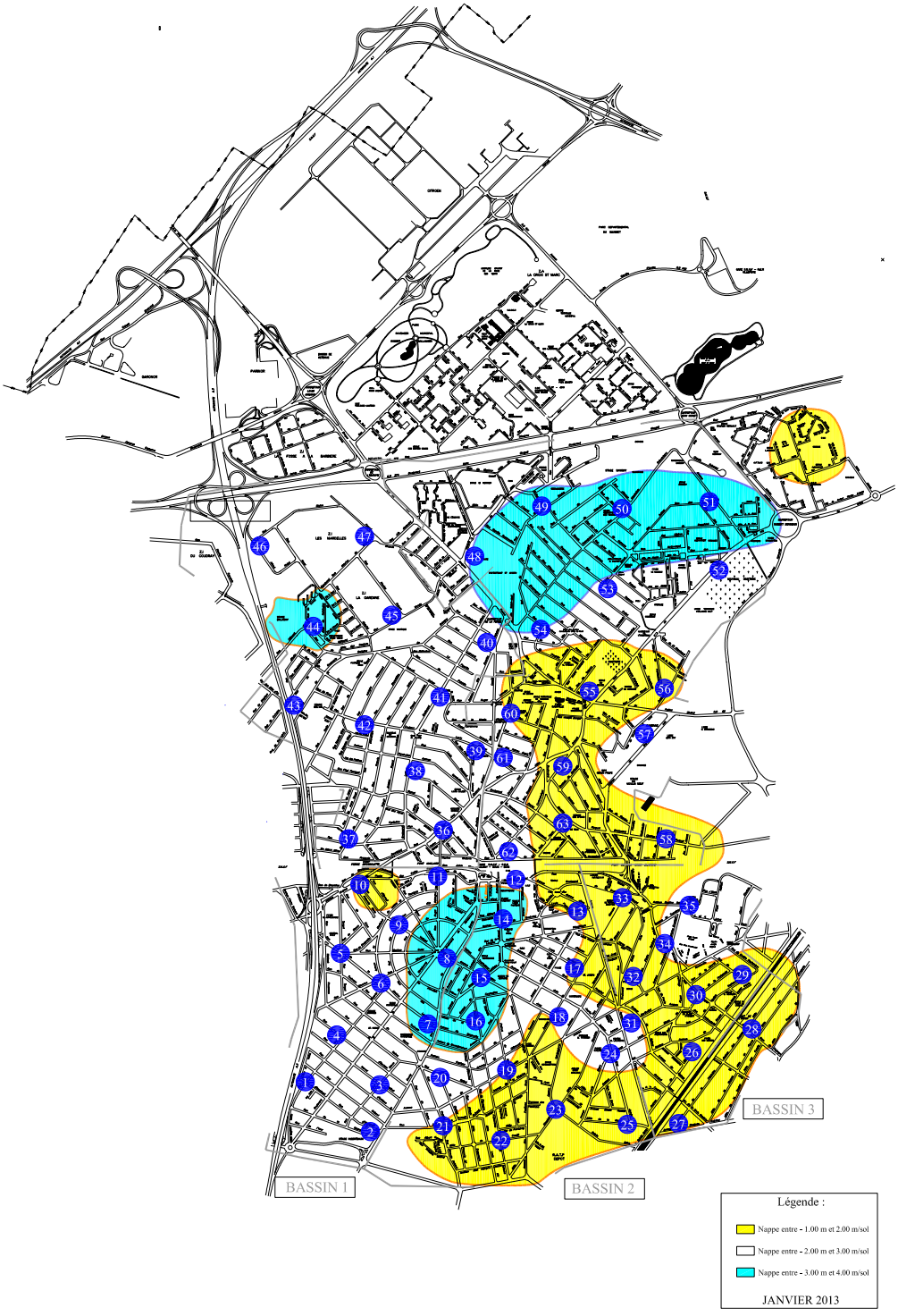
Il est donc crucial de prendre en compte cette spécificité dans les constructions. Tout permis de construire est transmis au service Eau et Assainissement, qui produit des recommandations en matière de construction (pas contraignantes). Ainsi, sur certaines zones, les garages souterrains ou les caves ne sont par exemple pas recommandés.

La qualité de l'eau de la partie superficielle de la nappe est suffisamment mauvaise pour qu'un arrêté préfectoral interdise de l'utiliser pour l'arrosage des jardins potagers. Cela est dû, en partie, à la pollution des terrains KODAK de Sevran.

Le sous-sol de la commune contient également deux aquifères (formations géologiques perméables contenant une nappe profonde exploitée au droit d'Aulnay-sous-Bois :

- L'aquifère du Sparnatien (l'aquifère des sables du Cuisien) située à environ 100 mètres de profondeur ;
- L'aquifère des sables d'Albien située à environ 800 mètres de profondeur.

Ces aquifères semblent naturellement protégés des pollutions de surface et fournissent une eau de très bonne qualité, riche en fer. Il ressort cependant des études menées par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières que la nappe de l'Ypresien est vulnérable. Néanmoins, un périmètre de protection du forage de l'Albien sera instauré sur le pourtour de l'usine de forage. De plus, un périmètre de protection rapprochée des forages de l'Yprésien est également à l'étude.



Source Ville d'Aulnay-sous-Bois 2013

6.6.3 L'eau potable

▪ L'alimentation en eau potable

La commune d'Aulnay-sous-Bois est adhérente au syndicat des eaux d'Île-de-France (SEDIF), qui assure l'alimentation en eau potable de 149 communes réparties sur 7 départements d'Île-de-France, excepté Paris, soit plus de 4,4 millions d'usagers. Depuis le 1er janvier 2011, le SEDIF confie la production, l'exploitation, la distribution de l'eau et la relation avec les usagers à Véolia Eau Île-de-France, par le biais d'un contrat de délégation de service public.

L'alimentation en eau potable de la ville d'Aulnay-sous-Bois est relativement complexe compte tenu des différentes origines de l'eau :

- L'essentiel de l'eau potable distribuée provient de l'usine de Neuilly-sur-Marne/Noisy-le-Grand qui traite l'eau de la Marne (3/5) ;
- Une partie provient de l'usine d'Aulnay-sous-Bois, située rue des Près de la Garenne : sur 4 forages (1 dans l'Albien, les 3 autres dans l'Yprésien). Le traitement comprend une aération et une filtration sur sable pour éliminer le fer ainsi qu'une chloration préventive. Elle est ensuite stockée dans 2 réservoirs avant d'être pompée dans le réseau. ;
- Une autre partie peut venir de l'usine d'Anet-sur-Marne, propriété de la Société Française de Distribution de l'Eau (SEDIF).

La procédure d'établissement d'un périmètre de protection autour des captages d'eau potable de l'usine d'Aulnay-sous-Bois est en cours, conformément à la réglementation en vigueur.

À Aulnay-sous-Bois, le réseau d'adduction d'eau du SEDIF totalise près de 193 km. Il est constitué par :

- Le réseau primaire du départ des usines de production aux grands réservoirs principaux et les interconnexions de sécurité reliant les trois usines entre elles, composé de conduites généralement de 50 à 70 cm de diamètre, mais pouvant atteindre 2 m ;
- Les canalisations secondaires, de 20 à 40 cm de diamètre qui alimentent les « conduites locales » ;
- Les conduites locales, raccordées aux branchements des abonnés, de 10 à 15 cm de diamètre.

Le réseau a un âge moyen de 50 ans. Il s'agit essentiellement de canalisations en fonte grise, pouvant subir des casses suites à diverses causes (mouvements de terrains, usure, corrosion,…). Leur renouvellement atteint un linéaire de 95 km/an et est effectué progressivement par le SEDIF et Véolia Île-de-France en accompagnement d'opération de voirie, les conduites étant remplacées par des canalisations de polyéthylène haute densité ou en fonte ductile.

Le rendement du réseau du SEDIF est de 88,3 % en 2014. Le SEDIF prépare actuellement son XVe Plan d'Investissement pour la période 2016-2020 et prévoit d'intensifier son effort.

L'opération de modernisation des branchements en plomb sous maîtrise d'ouvrage du SEDIF s'est achevée le 30 juin 2014. Les derniers branchements en plomb, correspondant à divers types de refus, seront pris en charge par Véolia Île-de-France, dans le cadre du contrat de délégation de service public pour les années à venir, au rythme de 1100 branchements par an sur l'ensemble du territoire.

La ville d'Aulnay-sous-Bois est toutefois 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. Cette information figure dans les annexes du PLU (article R123-13 du Code de l'Urbanisme).

Le réseau public de distribution du SEDIF ne compte pas de canalisations en plomb. Seuls les branchements reliant la canalisation au compteur de l'abonné ont pu être réalisés en plomb et sont actuellement remplacés à un rythme accéléré. Les nouveaux branchements sont en polyéthylène.

▪ Consommation d'eau potable

En 2014, pour les 82 572 usagers, le volume d'eau consommée s'est élevé à 4 362 584 m^3.

Le tableau ci-dessous présente la consommation moyenne sur les 3 dernières années.

Volumes d'eau consommés en 2014	4 362 584 m^3
Volumes d'eau consommés en 2013	4 332 119 m^3
Volumes d'eau consommés en 2012	4 068 481 m^3
Volumes moyens annuels consommés sur la période 2012-2014	4 254 395 m^3

Les actions évoquées précédemment de remplacement des canalisations contribuent également à améliorer le rendement des réseaux. De plus, le SEDIF joint à la facture d'eau un fascicule destiné à sensibiliser et à conseiller les abonnés pour l'entretien de leur réseau d'eau : protection du compteur en hiver, chasse aux fuites insidieuses qui consomment beaucoup d'eau (chasse d'eau fuyarde par exemple) etc.

Au-delà, la ville d'Aulnay-sous-Bois, à travers sa démarche d'Agenda 21, a défini au sein de son programme d'action 3 actions et 9 moyens d'action pour une gestion plus économe de la ressource en eau :

- Rendre la Ville exemplaire, en matière d'économies d'eau ;
- Mieux gérer les eaux de ruissellement ;
- Économiser l'eau et valoriser les eaux pluviales.

▪ Qualité de l'eau potable

Le SEDIF effectue des mesures de qualité de l'eau qui a conclu que l'eau potable distribuée aux Aulnaysien est considérée comme de bonne qualité, c'est-à-dire qu'elle respecte les normes en vigueur. Elle ne contient pas de pesticides et très peu de nitrates.

L'Agence Régionale de Santé a émis un avis dans le même sens : « L'eau distribuée en 2013 a été conforme aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés (pesticides, fluor, nitrates, aluminium) ».

- **Prix de l'eau**

Au 1er octobre 2014, le prix de l'eau TTC au m^3 s'élève à 4,7407 € (sur la base d'une consommation annuelle de 120 m^3).

6.6.4 L'assainissement : eaux usées et pluviales

Aulnay-sous-Bois est équipée d'un réseau d'assainissement en majorité séparatif (collecte séparée des eaux usées et des eaux de pluie), hormis deux secteurs dans le pavillonnaire au sud de la commune équipés d'un réseau unitaire.

Il ne subsiste aucun secteur d'assainissement individuel, l'essentiel des voies communales étant desservies par un réseau collectif d'assainissement. Le site de Peugeot possède son propre réseau d'assainissement. Celui-ci est directement connecté au réseau départemental.

L'organisation des réseaux sur Aulnay comporte deux types de réseau : eaux usées (EU) et eaux pluviales (EP) : le réseau communal qui collecte les eaux usées et les eaux pluviales des habitants de la commune et le réseau départemental qui sert d'exutoire au réseau communal, constitué principalement par des canalisations qui reprennent et longent pour partie les anciens rus (le Sausset et la Morée).

Les eaux usées sont acheminées vers la station d'épuration du SIAAP (le Service Public de l'Assainissement Francilien) à Achères. Les eaux de pluie sont déversées en Seine à Saint-Denis. Depuis décembre 2013, dans le cadre de la modernisation de l'assainissement francilien, une nouvelle station d'épuration a été ouverte au Blanc-Mesnil, la station d'épuration Seine Morée. Son nom est lié à celui de la Morée, petit cours d'eau qui traverse notamment les communes de Sevran, Aulnay-sous-Bois et Le Blanc-Mesnil.

Elle prend en charge le traitement des eaux usées de six communes du nord-est de la Seine-Saint-Denis (Aulnay-sous-Bois, Sevran, Tremblay-en-France, Villepinte, Vaujours, auxquelles s'ajoutent une partie du Blanc-Mesnil et de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle), soit 200 000 habitants. Elle a une capacité de 50 000 m^3 d'eau par jour par temps sec et 76 500 m^3/jour par temps de pluie. La station Seine Morée se veut également un modèle d'écologie industrielle. En outre, elle utilise des procédés de traitement favorisant la limitation de la consommation de réactifs. Enfin, un partenariat a été établi entre le SIAAP et le SYCTOM pour le traitement et le recyclage des boues issues de l'épuration des eaux.

La mise en œuvre de cette usine permettra également la renaissance du cours d'eau de La Morée, qui coule sous l'usine. C'est un petit cours d'eau de 12 kilomètres, progressivement réduit au rôle d'égout depuis le 19ème siècle. En réceptionnant désormais les eaux épurées de l'usine, la Morée retrouvera une qualité biologique et chimique propice au développement de la biodiversité. Tout en intégrant au mieux la construction de Seine Morée sur le tracé actuel du cours d'eau, le SIAAP a réaménagé une partie de son lit dans la zone sud du site. La construction de Seine Morée s'est donc accompagnée de la renaturation et renaissance de la Morée, qui se trouve ici à ciel ouvert avec des berges réaménagées.

La construction de la station vise donc aussi un objectif d'amélioration de l'état

biologique et chimique de la Seine pour respecter les objectifs fixés à l'horizon 2015 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.

Par ailleurs, une partie des eaux traitées par la nouvelle station d'épuration sera réutilisée pour le nettoyage des équipements et l'arrosage des espaces paysagers. Un récupérateur de chaleur permettra également de chauffer 350 logements de l'OPHLM d'Aulnay-sous-Bois.

Ses performances épuratoires (abattement de 99 % des matières en suspension, 95 % des pollutions carbonées, 97 % des pollutions phosphorées et 70 % des pollutions azotées) contribuent à atteindre les objectifs de la Directive Cadre sur l'Eau.

Un partenariat entre le SIAAP et le SYCTOM a également été mis en place pour le traitement des boues. Les boues issues de l'épuration des eaux seront traitées, avec les biodéchets, dans une usine de méthanisation, qui sera construite à 400 mètres de Seine Morée. Elles seront utilisées de deux manières : pour produire du biogaz utilisé pour le chauffage, compte tenu de leur fort potentiel énergétique, et pour être transformées en compost, grâce à leur teneur appréciable en azote, phosphore et potassium, utilisables par les agriculteurs une fois combinées aux bio-déchets traités par l'usine du SYCTOM.

Les réseaux communaux d'assainissement sont constitués d'environ 116 000 mètres linéaires (ml) de collecteurs d'eaux usées, autant de collecteurs d'eaux pluviales, et de 14 000 ml de collecteurs unitaires.Il existe aussi 3 bassins de retenue à ciel ouvert : Moulin Neuf, parc Faure, Arthur Chevalier, 8 bassins de retenue enterrés, y compris celui de la rue Dupuis. De plus, 5 points de rétention ou parkings inondables ont été aménagés pour éviter les surcharges fréquentes du réseau pluvial, les débordements et les inondations. Trois chambres à sable ont également été aménagées pour permettre la décantation des matières solides du réseau pluvial.

La commune est équipée de 2 fosses de stockage des produits de pompage pour un retraitement en déchets industriels. La capacité de stockage des équipements communaux atteint 12 783 m^3 (dalots et bassins).

Des bassins ont également été aménagés sur le réseau départemental : bassin Citroën, bassin Gérard Philipe, bassins du parc du Sausset (Savigny, etc.), bassins limitrophes avec le Blanc-Mesnil, ainsi que des ouvrages permettant d'augmenter la capacité de son réseau comme le doublement de la Morée à l'aval du bassin Gérard Philipe vers le Blanc- Mesnil.

À noter qu'environ le tiers des eaux pluviales de la plate-forme aéroportuaire de Roissy transite par la commune d'Aulnay, via le bassin Citroën.

L'assainissement non collectif. L'utilisation de systèmes d'assainissement non collectif (fosses septiques) sur le territoire est interdite. Pourtant certains équipements sont présents sur la commune et leur nombre est mal connu. Même si ce nombre est peu important, la proximité de la nappe phréatique devrait conduire à effectuer un recensement de ces équipements afin de pouvoir informer les propriétaires de la nécessité de se raccorder au système collectif.

La gestion des réseaux communaux est assurée en régie par le Service Réseaux du Service Technique Municipal qui en assure l'entretien, le contrôle, notamment par des inspections télévisées, et la conformité des branchements. Elle dispose d'un « diagnostic assainissement » qui permet de disposer d'informations sur la qualité du réseau et sur les rejets des professionnels (les plus importants) du territoire.

La ville souhaite préciser cette connaissance en identifiant les rejets des commerçants et des artisans (garages, commerces de bouche, imprimeries...), principalement : la vérification des branchements (localisation des secteurs concernés par les mauvais branchements) et le contrôle des effluents rejetés dans le réseau d'assainissement. Grâce à cette étude, Aulnay disposera donc d'un état des lieux initial complet lui permettant de définir, en creux, son Schéma Directeur d'Assainissement ».

La Direction de l'Eau et de l'Assainissement du Département Seine-Saint- Denis (DEA 93) assure, quant à elle, un contrôle des rejets industriels dans son réseau : contrôle permanent préventif à partir de prélèvements de rejets industriels, action de soutien et d'assistance aux industriels équipés d'ouvrages de traitement des effluents et valorisation des efforts accomplis par les industriels en matière de dépollution.

Huit établissements industriels (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement : ICPE) sont concernés par ces actions sur Aulnay-sous-Bois, et bénéficient d'autorisations de déversements. Parmi ceux-ci, 3 établissements classés déversant leurs effluents dans le réseau départemental ont signé avec le Département une convention de rejets avec une obligation d'auto-surveillance de la qualité des rejets. La DEA accompagne également la commune d'Aulnay-sous-Bois pour la mise au point d'une convention avec un industriel qui rejette ses effluents dans le réseau communal.

Les principaux dysfonctionnements actuels des réseaux sont les débordements des réseaux pluviaux lors d'événements orageux, en raison de la faible pente des réseaux d'assainissement (cf. paragraphe relatif aux inondations). Les services techniques d'Aulnay-sous-Bois suivent ces phénomènes par le recensement des déclarations d'inondation par les riverains.

Les débordements les plus fréquents des réseaux pluviaux affectent naturellement les points bas : secteur stade du Moulin Neuf, rue de Picardie, etc. Pour limiter ces phénomènes, outre l'entretien régulier des réseaux, de nouveaux bassins de retenue ont dernièrement été réalisés : rue Dupuis (150 m^3) et rue Gérard Philipe. Le diagnostic de réseau en cours devra également permettre de mieux comprendre les interactions entre les réseaux communaux et départementaux et de localiser les points sensibles.

Le traitement des eaux pluviales est inexistant. Pour sa part, le réseau des eaux pluviales débouche dans le collecteur départemental, qui a pour exutoire la Seine (au niveau de Saint-Denis). Les rus du Sausset et de la Morée sont également utilisés comme collecteur des eaux pluviales, et aboutissent également dans la Seine.

Lors de fortes précipitations, ces réseaux, communal et départemental, ne sont pas toujours dans la capacité de collecter l'ensemble des eaux pluviales. Ce qui peut entraîner des inondations par « remontées du réseau d'eaux pluviales ». Pour diminuer l'ampleur de ces phénomènes, la ville dispose de 20 bassins de rétention (voir fiche n°6 – gestion des risques).

Les eaux pluviales sont rejetées directement dans le milieu naturel (Seine, rus du Sausset et de la Morée), sans traitement. Or, ces eaux de ruissellement sont très souvent chargées en hydrocarbures et en matière en suspension, éléments qui peuvent polluer le milieu naturel.

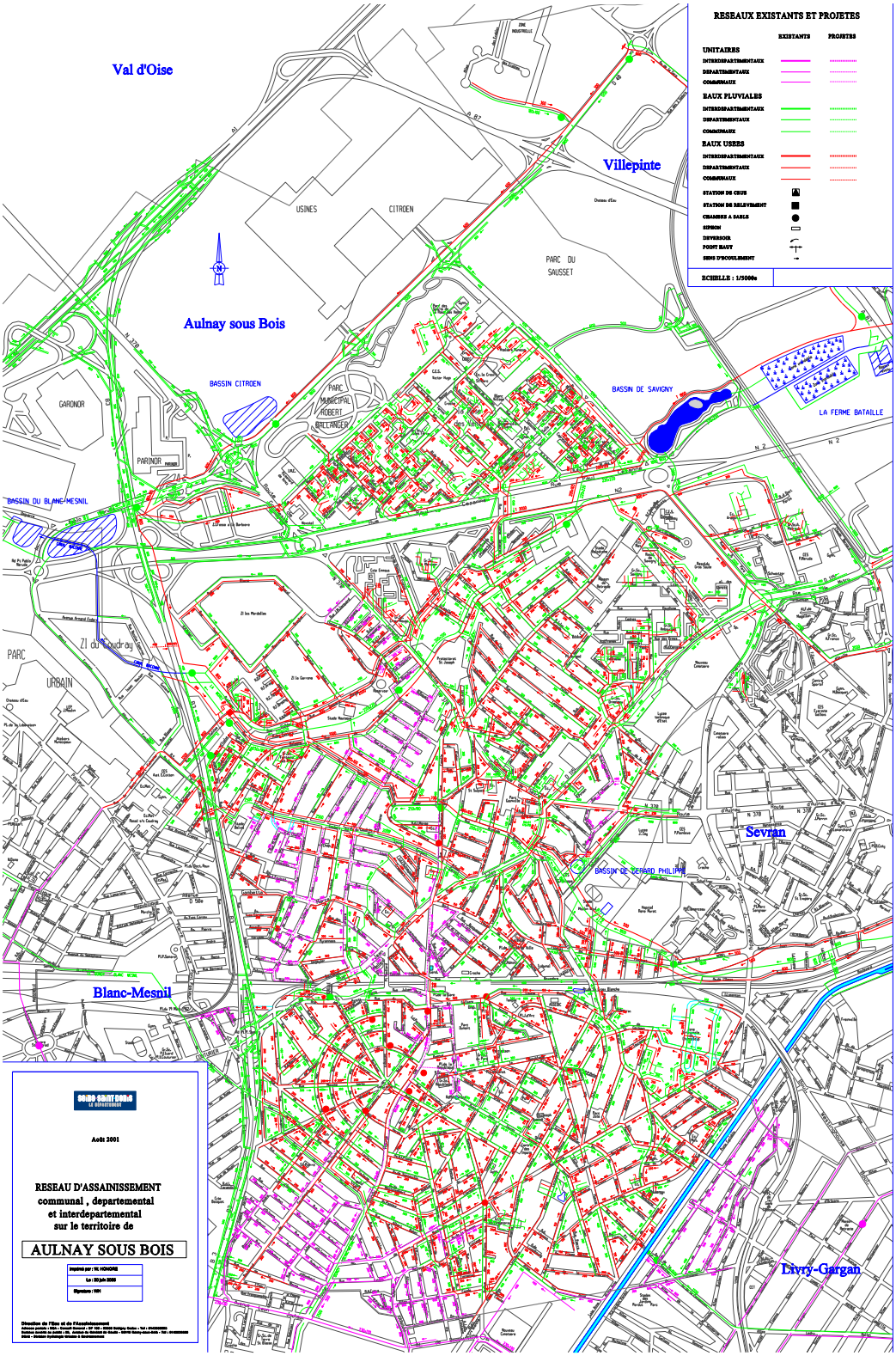
Le Département (DEA) fait la promotion des techniques alternatives et impose des limitations de débits de rejets pluviaux dans son réseau pour tout nouvel aménagement nécessitant l'imperméabilisation de la surface du sol. Les techniques alternatives d'assainissement pluvial ont été déjà mises en œuvre à Aulnay-sous-Bois, notamment avec le bassin du Parc Faure et le parking de la Croix Saint-Marc à proximité du parc du Sausset.

À l'issue d'une étude de suppression des rejets dans le canal de l'Ourcq, les ouvrages de stockage à réaliser participeront à résoudre les problèmes d'inondations liées aux débordements de réseaux dans ce secteur très sensible.

Le schéma directeur de l'assainissement départemental s'inscrit dans la construction du projet départemental de développement durable. L'idée centrale du projet est de faire vivre l'homme dans les meilleures conditions possibles. Cela implique naturellement toutes les activités relatives à l'eau et à l'assainissement, parce que l'eau est la première matière dont l'homme a besoin pour vivre et se développer et que l'activité humaine, en particulier en ville, vient perturber le cycle naturel de cette ressource.

Ce document se divise en quatre orientations. Chacune d'elle aborde un aspect de la gestion de l'eau à l'échelle du département :

- Assurer la pérennité du réseau départemental ;
- Maîtriser les inondations ;
- Préserver les rivières et respecter l'eau ;
- Tisser des partenariats solidaires.



Source Aulnay-sous-Bois : Réseau d'assainissement

6.6.5 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Aulnay-sous-Bois est située dans le bassin hydrographique Seine Normandie.

Le SDAGE fixe les orientations d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, ainsi que les objectifs à atteindre pour chaque masse d'eau. Le SDAGE est accompagné d'un programme de mesures qui décline ses grandes orientations en actions concrètes (amélioration de stations d'épuration, restaurations des berges de cours d'eau, etc.)

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 bien évidemment Aulnay-sous-Bois.

Pour atteindre ce niveau d'ambition, le SDAGE propose de relever 8 défis majeurs en s'appuyant sur deux leviers. Les 10 propositions du SDAGE sont les suivantes :

- 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 partage les connaissances ;
- Levier 2 : Développer la gouvernance et l'analyse économique.

6.6.6 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Croult-Enghien-Vieille Mer

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.

Chapitre 7 : La gestion des déchets

La ville d'Aulnay-sous-Bois assure à ses habitants la collecte des déchets ménagers et assimilés.

Le traitement est, quant à lui, confié par délégation au SYCTOM, l'agence métropolitaine des déchets ménagers (anciennement SYCTOM de l'agglomération parisienne), via le SITOM 93 (Syndicat Intercommunal de traitement des ordures ménagères qui rassemble 37 communes de Seine-Saint-Denis).

Le SYCTOM traite et valorise les déchets ménagers de 5,7 millions d'habitants des 84 communes adhérentes de l'agglomération parisienne. Ce dernier remplit une mission de service public d'écologie urbaine à l'échelle de la métropole. Créé en 1982, le SITOM 93 est un syndicat intercommunal dont les adhérents sont, au 1er janvier 2014, 12 communes, trois communautés d'agglomérations et un syndicat intercommunal (SEAPFA). Cet ensemble représente 94% de la population totale de Seine-Saint-Denis.

6.7.1 La collecte

Les différents types de services assurés sur le territoire d'Aulnay-sous-Bois en 2013 sont :

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

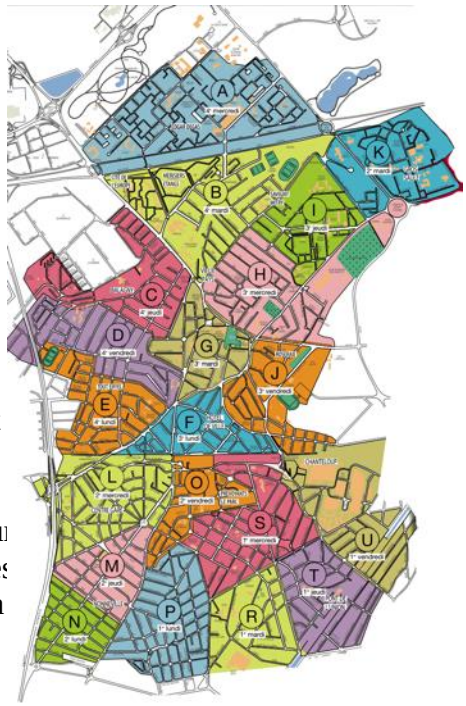
Ces services sont gérés, suivis ou exécutés directement par le bureau de gestion des déchets urbains de service collecte propreté urbaine.

▪ La collecte des ordures ménagères résiduelles

Il existe deux modes de collecte :

1) En porte-à-porte, avec des bacs mis à la disposition en habitats individuels et dans certains habitats collectifs ainsi que chez les commerçants. La collecte en porte à porte des ordures ménagères a lieu 3 fois par semaine.

2) En point d'apport volontaire : la ville en collaboration avec plusieurs bailleurs (logement Francilien, OGIF et Aulnay Habitat et Emmaüs Habitat) a mis en place une collecte en apport volontaire. Cette collecte est réalisée via des colonnes enterrées. Leur volume varie entre 3 et 5m^3. Elles sont dotées de sondes qui permettent de connaître à distance, leur niveau de remplissage. Cet outil permet de programmer et d'optimiser la collecte. En 2013, le nombre de colonnes à Ordures Ménagères Résiduelles s'élève à 105.



Source Ville d'Aulnay-sous-Bois : Les secteurs de collectes

Le territoire de la Ville est intégré dans un plan de gestion régional des déchets ménagers et assimiles (PREDMA), approuvé en novembre 2009. Ce document préconise notamment de favoriser la collecte en porte-à-porte : ce que fait la Ville.

Les déchets dits « assimilés aux ordures ménagères », c'est-à-dire les déchets non dangereux issus de l'activité des professionnels, sont collectés dans les mêmes conditions que les déchets issus de l'activité domestique des ménages.

La collecte des déchets des gens du voyage est mise en place ponctuellement, lorsque l'aire d'accueil située sur la commune est occupée. La gestion de cette aire officielle est déléguée au SEAPFA.

▪ La collecte sélective des emballages, des journaux et des papiers

La collecte du verre par points d'apport volontaire, s'effectue en fonction de la vitesse de remplissage des 37 colonnes aériennes et des 30 colonnes enterrées implantées sur le territoire. L'intervalle moyen entre deux collectes en 2013 était de 17 jours. La collecte du verre en porte-à-porte concerne l'habitat pavillonnaire et certains habitats collectifs. La collecte se fait une fois toutes les deux semaines.

La collecte des emballages et des journaux-papiers en porte-à-porte se fait 1 fois par semaine, dans des bacs corps et couvercle bleus. Ce mode concerne toute la partie pavillonnaire et une partie de l'habitat collectif. En point d'apport volontaire 50 colonnes enterrées et 27 semi enterrées dédiées à la collecte des emballages et journaux-papiers sont mises à disposition des Aulnésiens habitant dans le collectif.

La collecte des encombrants en porte-à-porte se fait une fois par mois. Le territoire est divisé en 20 secteurs de collecte. Par ailleurs, une partie des encombrants est déposée directement à la déchèterie et l'autre partie est déposée dans les gloriettes (abris à encombrant) en bas d'immeuble, collectées quant à elle 5 fois par semaine. Cependant, cette collecte est en voie de diminution. Les gloriettes publiques sont progressivement remplacées par des abris extérieurs fermés ou des locaux techniques situés à l'intérieur des bâtiments.

Les dépôts sauvages sont collectés par les agents du service propreté urbaine et sont déposés dans les bennes de tri du centre technique municipal. Il s'agit essentiellement :

- Des déchets déposés en dehors des jours de collecte sur la voie publique,
- Les déchets déposés en vrac au dehors des contenants appropriés,
- Les déchets qui sont non conformes pour la collecte, par exemple les gravats.

Ces dépôts sont dus à l'incivisme de particuliers ou d'entreprises. Les auteurs de ces incivilités sont verbalisés lorsque la preuve de l'infraction est constatée.

La collecte des déchets dangereux des ménages : Malgré les efforts des industriels et la mise en place progressive de nouvelles normes, certains déchets provenant de l'activité des ménages présentent encore des caractères dangereux ou nocifs pour les personnes ou l'environnement. Il s'agit principalement de peintures, de piles ou de batteries usagées, de produit de bricolage etc. Ces déchets ne peuvent donc être pris en compte par la collecte usuelle des ordures ménagères. Ils doivent impérativement être déposés à la déchetterie municipale. Une fois collectés, ils suivent des filières de traitement spécifiques écartant tout risque de pollution du milieu naturel.

La déchèterie est réservée en premier lieu aux habitants d'Aulnay-sous-Bois. Les déchets doivent être triés directement par l'usager. Les apports sont limités à $2m^3$ par semaine. L'accès est également autorisé aux professionnels exerçant sur le territoire

Le quai de transfert des services municipaux est installé au centre technique municipal. Il est destiné à recevoir les différents déchets (bois, carton, tout-venant etc.) produits ou collectés par les services municipaux (propreté, Bâtiments, Espaces Verts, etc.) lors de leurs travaux de productions ou lors du ramassage des dépôts sauvages.

Les éco-composteurs : depuis 1995, la ville d'Aulnay-sous-Bois propose aux habitants la fourniture de composteurs individuels pour les déchets fermentescibles (tontes, feuilles, épluchures et restes de repas). Près de 4 000 éco-composteurs individuels ont été distribués depuis cette date et plus de 30% des pavillons de la ville en sont équipés. Le compost produit peut être utilisé comme amendement organique.

Ce système est une des solutions pour réduire efficacement la production de déchets. Depuis la mise en place du programme local de prévention, la promotion du compostage individuel et collectif se fait plus activement. 277 composteurs ont été distribués en 2013.

6.7.2 Les quantités collectées

En 2013, le tonnage global des déchets gérés par le service public, toutes collectes confondues, a atteint 47 309 t, ce qui représente une moyenne de 569 kg par an et par habitant. Le tonnage global des déchets ménagers s'établit à 39 262 T, soit 472 kg par an et par habitant, soit une hausse de 2,08% par rapport à 2012.

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

La quantité de verre collectée connaît une baisse continue depuis 3 ans. Cette baisse peut avoir plusieurs causes, notamment la fréquence réduite de la collecte qui n'a lieu qu'une semaine sur deux depuis mai 2011. Une partie des habitants aurait donc abandonné le geste de tri.

En ce qui concerne les emballages et papiers journaux, différentes études conduites par le SYTCOM ont montré l'évolution régulière des tonnages des déchets triés (2010 et 2013) et une amélioration très nette de la quantité de tri sur la ville en 2013. Ainsi, 88,36% des quantités triées en 2013 étaient recyclables contre 72,53% en 2010. Le refus de tri est passé de 20,87% à 9,09% en 4 ans.

Pour sensibiliser les Aulnaysiens aux nouveaux modes de collecte, au tri sélectif et à l'intérêt du recyclage, des agents d'environnements de proximité interviennent dans les écoles, en centres de loisirs et en porte-à-porte.

6.7.3 Le traitement des déchets ménagers

Le SYCTOM assure le traitement de la majorité des déchets collectés sur la commune.

Source Ville d'Aulnay-sous-Bois : Schéma des flux de déchets

Type de déchets	Traitement	Sites de traitement
Ordures ménagères	SYCTOM	Centre de transfert de Romainville puis incinération à Saint-Ouen ou enfouissement à Claye-Souilly.
Emballages et journaux	SYCTOM	Centre de tri de SEVRAN puis filières de recyclage
Verre (bouteilles, bocaux)	SYCTOM	Transfert sur la plate-forme MINERIS à Villeparisis,
Encombrants	SYCTOM	Centre de tri de Romainville
Tout-venant collecté en déchèteries	SITA Ile-de-France	SITA Ile-de-France - Butte bellot 77 Soignolles
Déchets ménagers spéciaux (collectés en déchèteries)	SITA Ile-de-France	Labo-services 95 Gennevilliers
Bois collecté en déchèterie	SITA Ile-de-France	SITA Ile-de-France - 95 Gennevilliers
Déchets verts collectés en déchèterie	SITA Ile-de-France	Paysage Sports et Loisirs - 77 Compans
Inertes collectés en déchèterie	SITA Ile-de-France	SITA Ile-de-France – Centre de transfert - 93 Montreuil
Carton collecté en déchèterie	SITA Ile-de-France	SITA Ile-de-France - 95 Gennevilliers
Ferraille collectée en déchèterie	SITA Ile-de-France	SIDEREM 93 La Courneuve
Lampes à économie d'énergie et néons	OCAD3E	OCAD3E Recylum, recyclage
Déchets d'équipement électrique et électronique (DEEE ou D3E)	OCAD3E	OCAD3E, Ecologic, démantèlement et recyclage.

Source Ville d'Aulnay-sous-Bois : Les sites de traitement

▪ Un enjeu : réduire le volume des déchets

Agenda 21

A travers son Agenda 21, la ville a défini dans son programme 5 actions et 16 moyens d'action pour 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.

Le Programme Local de Prévention des Déchets (PLPD)

Le 25 novembre 2011, la ville d'Aulnay, en partenariat avec l'ADEME, s'est lancée dans la réalisation d'un programme local de prévention des déchets sur son territoire.

L'objectif est fixé par le gouvernement : réduire les tonnages de déchets ménagers et assimilés au minimum de 7% sur 5 ans, soit environ 2 200 tonnes. Cela représente pour Aulnay une diminution de 26 kg par habitant et par an.

Ce programme concerne en premier lieu, les déchets produits par les ménages, mais la collectivité dans son ensemble se doit d'être exemplaire.

Le PLPD a également pour objectifs de réduire la nocivité des déchets produits par les ménages.

Différentes actions élaborées en 2012, année de la signature de l'accord-cadre avec l'ADEME et la Région, sont menées dans le cadre de ce PLPD.

Les actions principales concernent la lutte contre le gaspillage alimentaire, la promotion du réemploi et le développement du compostage. Pour atteindre ces objectifs, le plan de prévention prévoit d'agir sur plusieurs thématiques contenant chacune d'entre elles des actions :

- 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.

Les Enjeux en matière d'environnement

- **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**

- **Limiter l'exposition aux risques naturels, notamment le risque d'inondation, principale vulnérabilité du territoire**

  - Étudier l'évolution de la nappe phréatique et ses mouvements pour mieux appréhender le risque ;

  - Poursuivre le suivi communal du niveau de la nappe phréatique ;

  - Favoriser l'absorption des eaux pluviales ;

    - Mettre en place des zones humides dans les parcs et les espaces publics ;

    - Limiter l'imperméabilisation du sol en maintenant des espaces verts de pleine terre ;

    - Prendre en compte la survenance d'épisodes pluvieux de forte intensité dans le dimensionnement des ouvrages de collecte, de transfert et de rétention des eaux de ruissèlement.

- **Favoriser une gestion économe des ressources**

  - Favoriser la récupération des eaux de pluie ;

  - Optimiser la gestion des déchets ;

  - Développer les énergies renouvelables pour limiter les consommations énergétiques et ainsi réduire les charges qui pèsent sur les ménages, notamment dans le tissu pavillonnaire où la précarité énergétique est particulièrement ciblée.

- **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**

  - Réduire les rejets parasites d'eaux usées et les pertes dans le réseau d'eau potable ;

  - Améliorer la qualité des eaux de la nappe.

- **Réduire les nuisances sonores et préserver les zones calmes, afin que la part de la population exposée n'augmente pas**

- **Limiter les émissions de polluants et de gaz à effet de serre principalement dues aux bâtiments (résidentiels et tertiaires) et au transport routier**

Plan Local D'URBANISME d'AULNAY-SOUS-BOIS

RAPPORT DE PRESENTATION

EXPLICATIONS
DES CHOIX RETENUS

SOMMAIRE

Introduction 6

1ère 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

2ème 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

3ème PARTIE : Explication des choix retenus pour établir le PADD, notamment au regard des enjeux communaux 42

1) Les orientation 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

4ème 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) Renouvellement 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

5ème 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

6ème 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

7ème 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

8ème 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 prospectives 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.

1ère 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 (vieillissement 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 1er 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 définis 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 éco-systèmes, 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 ouvrants 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 définis 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, défini 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.

2ème 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 replaçant 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 ou 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 Sevran et de la future gare du Grand Paris Express Sevran-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.

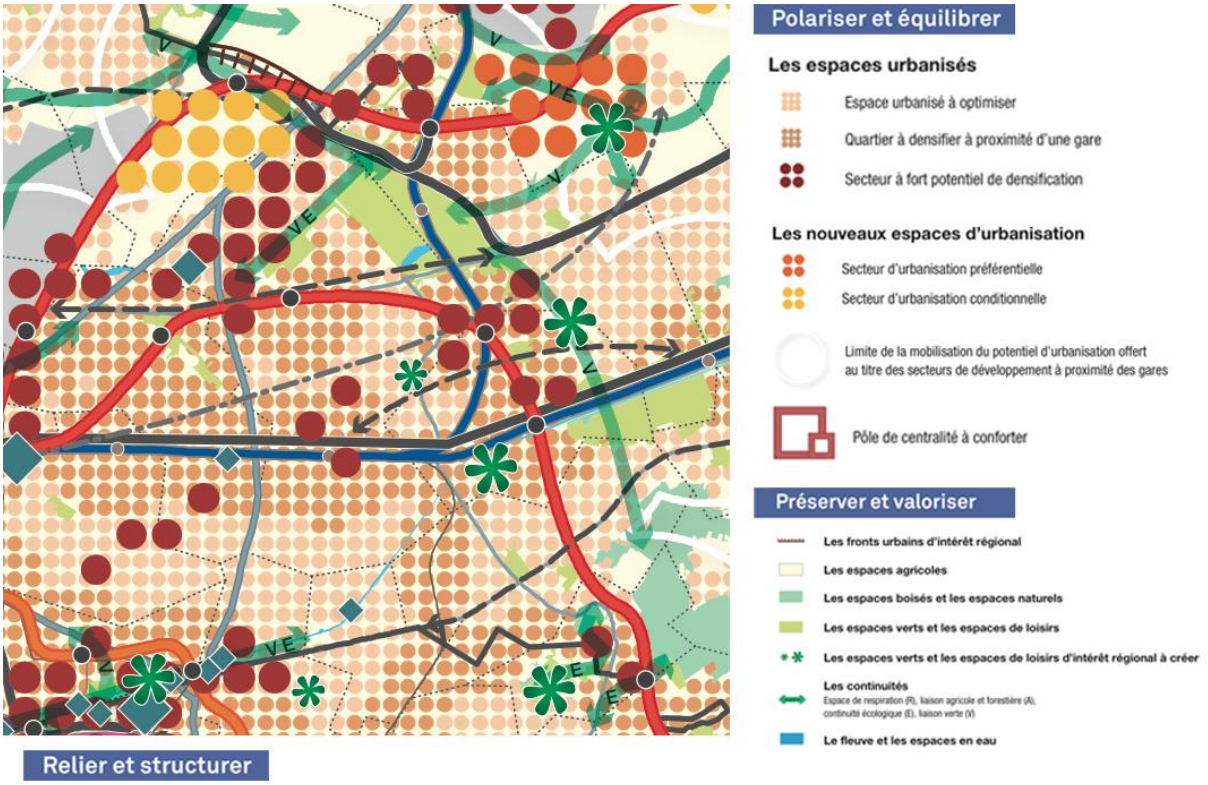
La mise en œuvre des orientations définies au sein du PADD vise donc à pérenniser et renforcer la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces verts ouverts privés insérés dans la ville et d'optimiser l'ensemble des fonctions ou services que rendent ces espaces, tout en améliorant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



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 défini 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 défini 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 compatible 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 ou 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 ou 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 Sevran, 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 Sevran, 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.

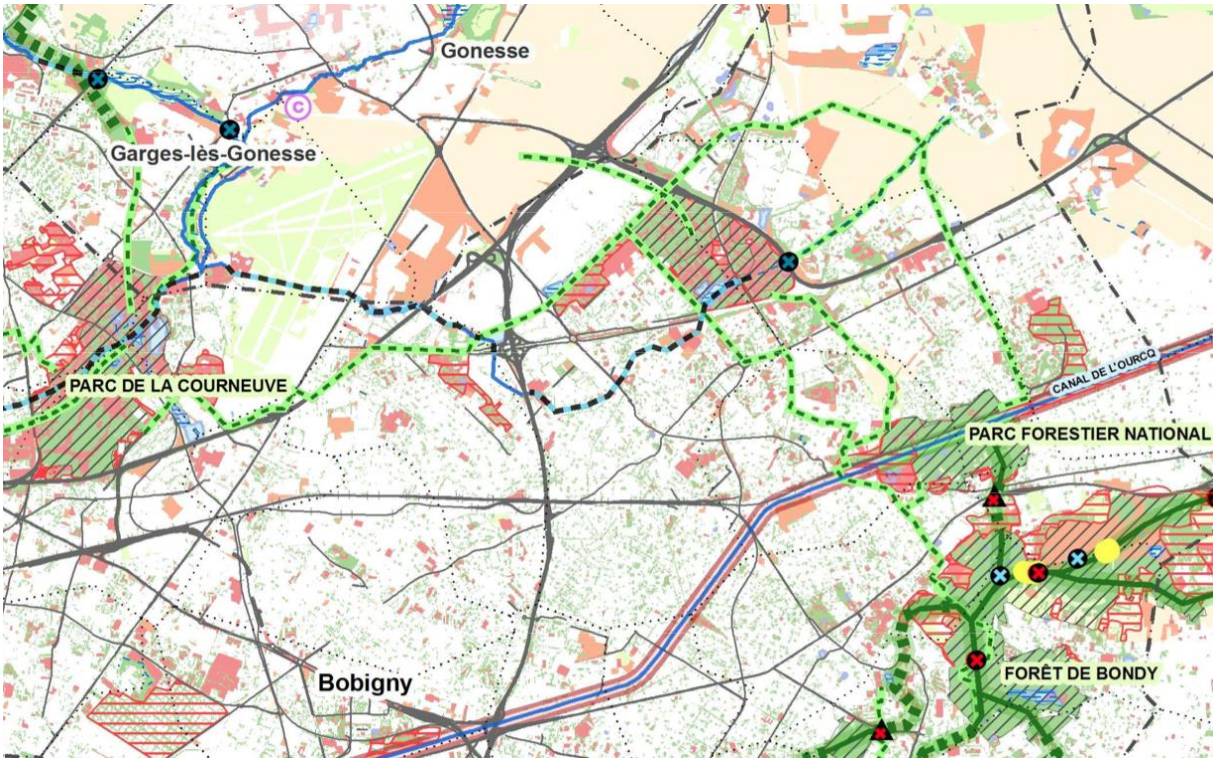
La préservation des cœurs d’îlots verts présents sur l’ensemble de la ville, des jardins, des sentes, des alignements d’arbres remarquables, la mise en valeur des itinéraires doux et le réaménagement des grandes emprises routières définis au sein du PADD permettront également d’assurer la continuité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



CARTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DES DÉPARTEMENTS DE PARIS ET DE LA PETITE COURONNE
LÉGENDE

CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER

Principaux corridors à préserver
- Corridors de la sous-trame arborée
- Corridors de la sous-trame herbacée

Corridors alluviaux multitrames
- Le long des fleuves et rivières
- Le long des canaux

Principaux corridors à restaurer
- Corridors de la sous-trame arborée
- Corridors des milieux calcaires

Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain
- Le long des fleuves et rivières
- Le long des canaux

Réseau hydrographique
- Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer
- Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer

Connexions multitrames
- Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux
- Autres connexions multitrames

ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT

Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée
- Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes
- Principaux obstacles
- Points de fragilité des corridors arborés

Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue
- Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture
- Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement)
- Obstacles sur les cours d'eau
- Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport
- Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport

ÉLÉMENTS À PRÉSERVER
- Réservoirs de biodiversité
- Milieux humides

CONTINUITÉS EN CONTEXTE URBAIN
- Autres secteurs reconnus pour leur intérêt écologique
- Liaisons reconnues pour leur intérêt écologique

AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR
pour le fonctionnement des continuités écologiques
- Secteurs de concentration de mares et mouillères
- Mosaïques agricoles
- Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés

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.

3ème 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 défini 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'encore 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 5ème 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.

4ème 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) Renouvellement urbain des quartiers Mitry-Ambourget, Savigny et Gros Saule

La perspective d'un PNRU nouvelle génération (ANRU 2) laisse entrevoir l'opportunité d'une mise en œuvre d'un projet urbain ambitieux sur les quartiers 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 Montceleux-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 Sevran-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 entraine 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 comme 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'attitrer 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 proximités 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 de 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.

5ème 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).

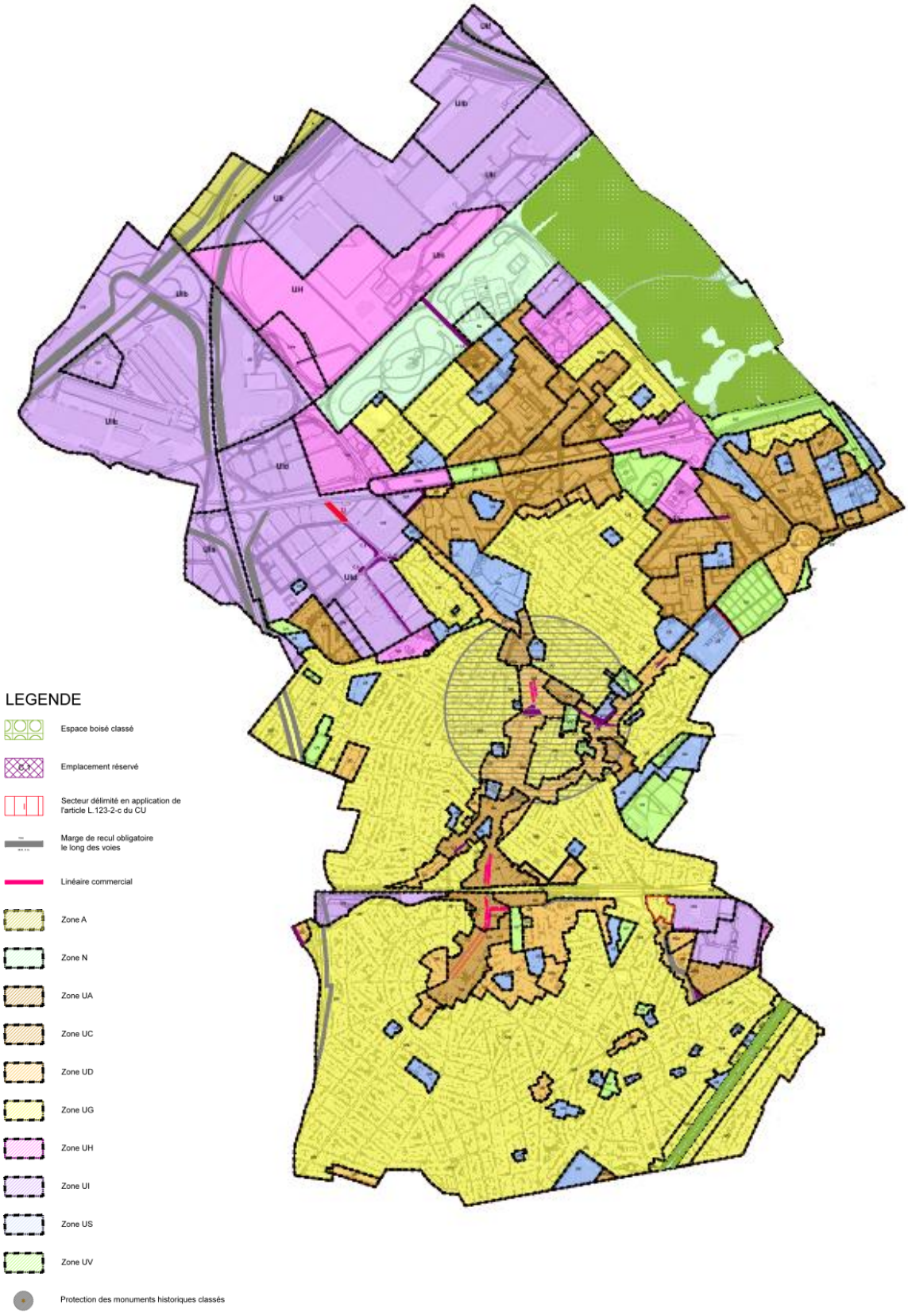
1) Les grands principes du zonage

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


LEGENDE
Espace boisé classé
Emplacement réservé
Secteur délimité en application de l'article L.123-2-c du CU
Marge de recul obligatoire le long des voies
Linéaire commercial
Zone A
Zone N
Zone UA
Zone UC
Zone UD
Zone UG
Zone UH
Zone UI
Zone US
Zone UV
Protection des monuments historiques classés

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	▪ **Les dispositions réglementaires par zone** Il s'agit du corps principal du règlement qui énonce pour chacune des zones, ses propres règles. 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. ▪ **Les annexes au règlement** Elles regroupent : - 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 autours des gares. - Le tableau des réserves foncières
Les documents graphiques	▪ **Les plans de zonage** 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. Les plans de zonage délimitent spatialement les différentes zones et donc le champ d'application de la règle écrite qui y est attachée. 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. ▪ **Le plan des protections** 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.

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 Générale 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
Nature de l'occupation du sol ***Articles 1 et 2***	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 m^2 de surface de plancher (SDP). L'armature commerciale, notamment l'axe commercial de centre gare, est confortée de façon à favoriser le commerce : surface de plancher limitée à 350 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.
Conditions de desserte par les voies et les réseaux ***Articles 3 et 4***	Concernant la desserte des terrains par les voies, les limitations et contraintes imposées correspondent : - 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. 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. 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)…

Superficie minimale des terrains constructibles ***Article 5***	Il n'est pas fixé de règle. La nouvelle législation (loi ALUR) ne permet plus de fixer une taille minimale des terrains.
Implantation des constructions par rapport aux voies ***Article 6***	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. 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. 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. Pour favoriser les travaux d'isolation par l'extérieur, une disposition particulière est prévue. Elle autorise un débord de 20 cm maximum.
Implantation par rapport aux limites séparatives ***Article 7***	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. Pour favoriser les travaux d'isolation par l'extérieur, une disposition particulière est prévue. Elle autorise un débord de 20 cm maximum.
Implantation des constructions sur un même terrain ***Article 8***	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.
Emprise au sol des constructions ***Article 9***	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. Par ailleurs, la bande constructible inscrite à l'article 6 empêche toute nouvelle construction au-delà de 25 mètres à partir de l'alignement.
Hauteur maximale des constructions ***Article 10***	La hauteur maximum de la zone UA est limitée à 20 mètres, dont 17 mètres de façade maximum. 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.

	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.
Aspect extérieur des constructions ***Article 11***	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… 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. Dans le cadre de restauration ou de ravalement, la préservation et la mise en valeur d'éléments architecturaux intéressants sont prescrites. 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. Enfin, les éléments de superstructures doivent être intégrés au mieux aux constructions afin de limiter leur impact visuel. 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.
Normes de stationnement ***Article 12***	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. Les normes de stationnement sont distinguées au regard de la destination des constructions définie par le code de l'urbanisme. La norme de production des places s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut notamment le stationnement des deux roues motorisés. 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. 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. 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. Afin de favoriser l'implantation de petits commerces, les établissements de moins de 70 m^2 sont dispensés de l'obligation de créer des places de stationnement. 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 m^2 de surface de plancher) et du nombre d'emplois générés par l'équipement. 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. 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.
Espaces libres et plantations ***Article 13***	Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts. Des mesures précises sont prévues afin de protéger et conforter les espaces verts de qualité remarquable (« espaces boisés classés » et « espaces verts protéger »). 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.
Coefficient d'occupation du sol (COS) ***Article 14***	Il n'est pas fixé de règle. La nouvelle législation (loi ALUR) ne permet plus de réglementer cet article.

Performances énergétiques et environnementales ***Article 15***	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.
Infrastructures et réseaux de communications électroniques ***Articles 16***	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.

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 étendu 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 intégré 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 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 ***Articles 1 et 2***	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.

Conditions de desserte par les voies et les réseaux ***Articles 3 et 4***	Concernant la desserte des terrains par les voies, les limitations et contraintes imposées correspondent : - 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. 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. 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)…
Superficie minimale des terrains constructibles ***Article 5***	Il n'est pas fixé de règle. La nouvelle législation (loi ALUR) ne permet plus de fixer une taille minimale des terrains.
Implantation des constructions par rapport aux voies ***Article 6***	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. 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. Les services d'intérêt général ne sont pas soumis à cette règle pour prendre en compte la diversité des programmes et leur évolutivité. Pour favoriser les travaux d'isolation par l'extérieur, une disposition particulière est prévue. Elle autorise un débord de 20 cm maximum.

Implantation par rapport aux limites séparatives ***Article 7***	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. 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. 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. 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. Pour favoriser les travaux d'isolation par l'extérieur, une disposition particulière est prévue. Elle autorise un débord de 20 cm maximum.
Implantation des constructions sur un même terrain ***Article 8***	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.
Emprise au sol des constructions ***Article 9***	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.
Hauteur maximale des constructions ***Article 10***	En zone UD, le volume total est limité à 15 mètres (dont 13 mètres de façade maximum). 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. Dans le sous-secteur UDa la hauteur de façade est limitée à 16 mètres et la hauteur maximale des constructions à 18 mètres. 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.

Aspect extérieur des constructions ***Article 11***	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… 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. 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. Dans le cadre de restauration ou de ravalement, la préservation et la mise en valeur d'éléments architecturaux intéressants sont prescrites. 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. 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.
Normes de stationnement ***Article 12***	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. Les normes de stationnement sont distinguées au regard de la destination des constructions définie par le code de l'urbanisme. La norme de production des places s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut notamment le stationnement des deux roues motorisés. 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. 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.

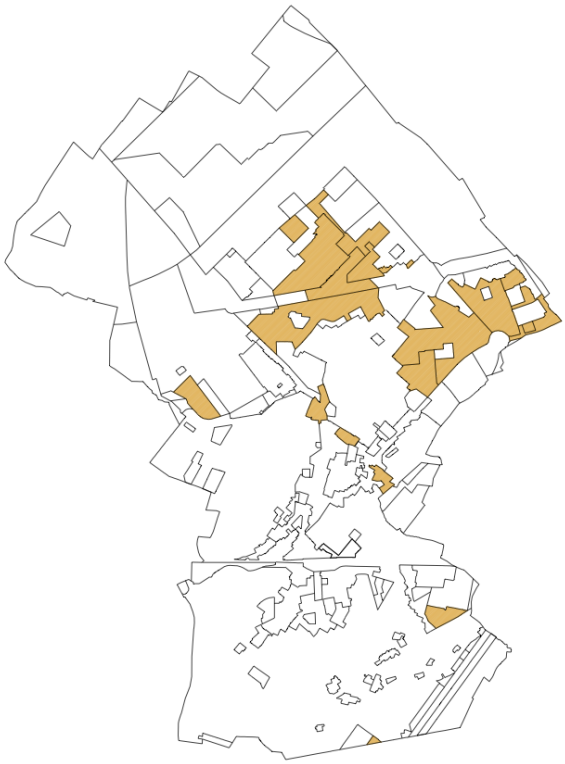
	Pour les bâtiments de bureau, il s'agit de limiter l'espace de stationnement dédié aux véhicules motorisés. Ainsi, des normes plafond de stationnement sont fixées. Puisqu'il s'agit d'une norme plafond, celle-ci ne peut pas être dépassée. De plus, les normes de stationnement liées aux bureaux sont différenciées 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. Afin de favoriser l'implantation de petits commerces, les établissements de moins de 70 m^2 sont dispensés de l'obligation de créer des places de stationnement. 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 m^2 de surface de plancher) et du nombre d'emplois générés par l'équipement. 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.
Espaces libres et plantations ***Article 13***	Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts. Des mesures précises ont été prévues afin de protéger et conforter les espaces verts de qualité remarquable (« espaces boisés classés » et « espaces verts protéger »). 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. 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.

Coefficient d'occupation du sol (COS) ***Article 14***	Il n'est pas fixé de règle. La nouvelle législation (loi ALUR) ne permet plus de réglementer cet article.
Performances énergétiques et environnementales ***Article 15***	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.
Infrastructures et réseaux de communications électroniques ***Articles 16***	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.

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 toute 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
Nature de l'occupation du sol ***Articles 1 et 2***	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 m^2 de surface de plancher (SDP). 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. 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.
Conditions de desserte par les voies et les réseaux ***Articles 3 et 4***	Concernant la desserte des terrains par les voies, les limitations et contraintes imposées correspondent : - 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. 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. 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)…
Superficie minimale des terrains constructibles ***Article 5***	Il n'est pas fixé de règle. La nouvelle législation (loi ALUR) ne permet plus de fixer une taille minimale des terrains.

Implantation des constructions par rapport aux voies ***Article 6***	Les règles établies permettent de prendre en compte la diversité des formes urbaines et leur organisation particulière sous forme de plan d'ensemble. 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… 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. Pour favoriser les travaux d'isolation par l'extérieur, une disposition particulière est prévue. Elle autorise un débord de 20 cm maximum.
Implantation par rapport aux limites séparatives ***Article 7***	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. 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. Pour favoriser les travaux d'isolation par l'extérieur, une disposition particulière est prévue. Elle autorise un débord de 20 cm maximum.
Implantation des constructions sur un même terrain ***Article 8***	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.
Emprise au sol des constructions ***Article 9***	Le PLU reconduit le principe, en limitant l'emprise au sol des constructions à 40% de la superficie du terrain. Toutefois, le secteur UCa n'est pas concerné par cette disposition pour faciliter permettre les travaux d'amélioration, de requalification et de résidentialisation nécessaires. 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. 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. Les activités de commerces et de bureaux sont encouragées grâce à une emprise au sol possible de 50%.

Hauteur maximale des constructions ***Article 10***	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. Des règles de hauteur différentes sont imposées aux activités artisanales et aux commerces afin de ne pas générer des constructions démesurées. 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. 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. 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.
Aspect extérieur des constructions ***Article 11***	Les règles édictées déclinent différents registres comme l'aspect général, la composition des façades, les matériaux, les couvertures... 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. 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. Les règles de cet article ont surtout pour objectif d'accompagner la requalification de ces quartiers. 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.
	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.

Normes de stationnement ***Article 12***	Les normes de stationnement sont distinguées au regard de la destination des constructions définie par le code de l'urbanisme. La norme de production des places s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut notamment le stationnement des deux roues motorisés. 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. 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. Afin de favoriser l'implantation de petits commerces, notamment dans le secteur UCa, les établissements de moins de 70 m^2 sont dispensés de l'obligation de créer des places de stationnement. 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 m^2 de surface de plancher) et du nombre d'emplois générés par l'équipement. 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.
Espaces libres et plantations ***Article 13***	Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts. Des mesures précises ont été prévues afin de protéger et conforter les espaces verts de qualité remarquable (« espaces boisés classés » et « espaces verts protéger »).

	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. Toutefois, dans les secteurs UCa et UCb, les espaces libres doivent être végétalisés, mais aucune superficie minimum n'est imposée. 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. 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.
Coefficient d'occupation du sol (COS) ***Article 14***	Il n'est pas fixé de règle. La nouvelle législation (loi ALUR) ne permet plus de réglementer cet article.
Performances énergétiques et environnementales ***Article 15***	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.
Infrastructures et réseaux de communications électroniques ***Articles 16***	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) 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
Nature de l'occupation du sol ***Articles 1 et 2***	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 m^2 de surface de plancher (SDP). 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. 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.
Conditions de desserte par les voies et les réseaux ***Articles 3 et 4***	Concernant la desserte des terrains par les voies, les limitations et contraintes imposées correspondent : - 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. 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. 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)… Le précédent règlement ne prévoyait aucune disposition sur la gestion des

	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 ***Article 5***	Il n'est pas fixé de règle. La nouvelle législation (loi ALUR) ne permet plus de fixer une taille minimale des terrains.
Implantation des constructions par rapport aux voies ***Article 6***	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. 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. 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. Les services d'intérêt général ne sont pas soumis à cette règle pour prendre en compte la diversité des programmes et leur évolutivité. 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. Pour favoriser les travaux d'isolation par l'extérieur, une disposition particulière est prévue. Elle autorise un débord de 20 cm maximum.
Implantation par rapport aux limites séparatives ***Article 7***	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. Par ailleurs, les règles d'implantation tiennent compte des spécificités de certains sous-secteurs tels que UGa et UGe. 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.

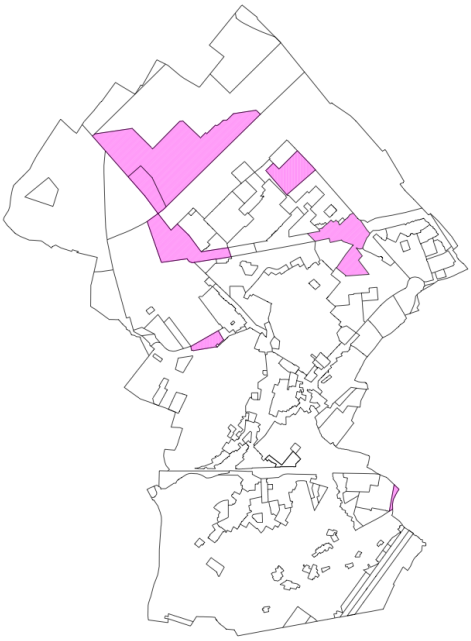
	Toutefois, afin de tenir compte des besoins ponctuels d'évolution et d'aménagement des constructions existantes implantées au-delà de la bande de constructibilité, des dispositions spécifiques sont prévues avec une limite de superficie. La distance des retraits par rapport aux limites séparatives est 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. Pour favoriser les travaux d'isolation par l'extérieur, une disposition particulière est prévue. Elle autorise un débord de 20 cm maximum.
Implantation des constructions sur un même terrain ***Article 8***	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.
Emprise au sol des constructions ***Article 9***	L'emprise au sol n'est pas règlementée. 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.
Hauteur maximale des constructions ***Article 10***	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. 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. 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.
Aspect extérieur des constructions ***Article 11***	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… Les règles qui encadrent la forme des toitures ont évolué pour mettre en

	conformité le PLU avec le Grenelle de l'environnement et permettre la réalisation de toitures terrasses végétalisées. 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. 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. 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. Enfin, les éléments de superstructures doivent être intégrés au mieux aux constructions afin de limiter leur impact visuel.
Normes de stationnement ***Article 12***	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. Les normes de stationnement sont distinguées au regard de la destination des constructions définie par le code de l'urbanisme. La norme de production des places s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut notamment le stationnement des deux roues motorisés. 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. 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

	pour garantir le fonctionnement de la voirie et éviter son encombrement. 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. 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 m^2 de surface de plancher) et du nombre d'emplois générés par l'équipement. Le stationnement en sous-sol n'est pas généralisé compte tenu des possibilités de réaliser des places de stationnement sur les parcelles. 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.
Espaces libres et plantations ***Article 13***	Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts. Des mesures précises ont été prévues afin de protéger et conforter les espaces verts de qualité remarquable (« espaces boisés classés » et « espaces verts protéger »). 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. 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.
Coefficient d'occupation du sol (COS)	Il n'est pas fixé de règle. La nouvelle législation (loi ALUR) ne permet plus de réglementer cet article.

Article 14	
Performances énergétiques et environnementales ***Article 15***	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.
Infrastructures et réseaux de communications électroniques ***Articles 16***	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.

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
Nature de l'occupation du sol ***Articles 1 et 2***	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. 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.
Conditions de desserte par les voies et les réseaux ***Articles 3 et 4***	Concernant la desserte des terrains par les voies, les limitations et contraintes imposées correspondent : - 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. 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. 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)… 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.
Superficie minimale des terrains constructibles ***Article 5***	Il n'est pas fixé de règle. La nouvelle législation (loi ALUR) ne permet plus de fixer une taille minimale des terrains.
Implantation des constructions par rapport aux voies ***Article 6***	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

	énoncé. L'implantation pourra désormais se faire à l'alignement ou avec un recul minimal de 4m.
Implantation par rapport aux limites séparatives ***Article 7***	Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. Il s'agit en effet de permettre une diversité architecturale et urbaine. 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.
Implantation des constructions sur un même terrain ***Article 8***	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.
Emprise au sol des constructions ***Article 9***	L'emprise au sol n'est pas réglementée. Il s'agit de permettre l'intensification et de favoriser le commerce en rez-de-chaussée.
Hauteur maximale des constructions ***Article 10***	La hauteur maximum de la zone UH est limitée à 20 mètres, dont 17 mètres de façade maximum. 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. 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. 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.
Aspect extérieur des constructions ***Article 11***	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. 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.

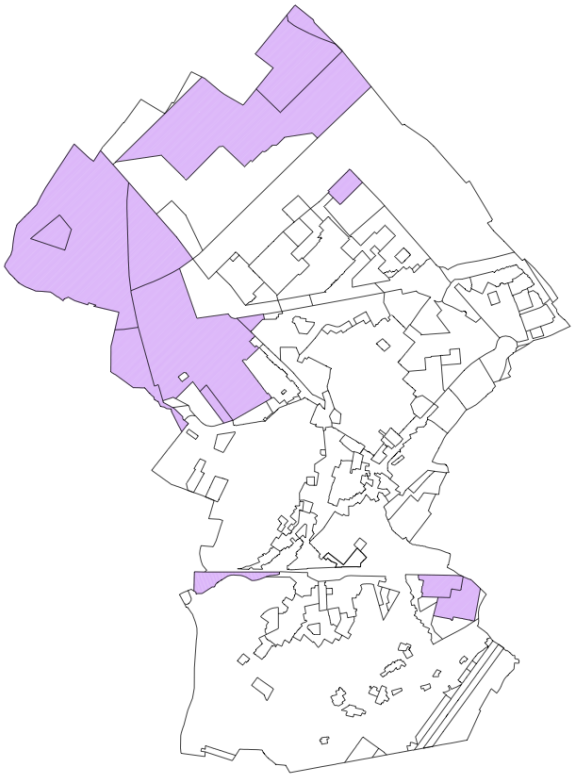
Normes de stationnement ***Article 12***	D'un point de vue général, les normes de stationnement du PLU permettent d'assurer une couverture optimale des besoins. Les règles établies tiennent compte des normes issues du nouveau Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France (PDUIF 2014) avec lequel le PLU doit être compatible. Les normes sont ainsi fortement encadrées, à la fois de manière qualitative et quantitative. Les normes de stationnement sont distinguées au regard de la destination des constructions définie par le code de l'urbanisme. La norme de production des places s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut notamment le stationnement des deux roues motorisés. 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. 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. Afin de favoriser l'implantation de petits commerces, les établissements de moins de 70 m^2 sont dispensés de l'obligation de créer des places de stationnement. 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 m^2 de surface de plancher) et du nombre d'emplois générés par l'équipement. 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. 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.

Espaces libres et plantations ***Article 13***	Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts. Des mesures précises ont été prévues afin de protéger et conforter les espaces verts de qualité remarquable (« espaces boisés classés » et « espaces verts protéger »). 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).
Coefficient d'occupation du sol (COS) ***Article 14***	Il n'est pas fixé de règle. La nouvelle législation (loi ALUR) ne permet plus de réglementer cet article.
Performances énergétiques et environnementales ***Article 15***	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.
Infrastructures et réseaux de communications électroniques ***Articles 16***	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.

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 et 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
Nature de l'occupation du sol ***Articles 1 et 2***	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. 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. Les hôtels peuvent être réalisés dans des zones spécifiques dédiées à l'accueil de services accompagnant les activités présentes dans leur environnement. Enfin, des logements peuvent être réalisés, mais uniquement en accompagnement des activités pour répondre, entre autres, à des impératifs de sécurité ou de gardiennage.
Conditions de desserte par les voies et les réseaux ***Articles 3 et 4***	Concernant la desserte des terrains par les voies, les limitations et contraintes imposées correspondent : - 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. 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. 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)…

Superficie minimale des terrains constructibles ***Article 5***	Il n'est pas fixé de règle. La nouvelle législation (loi ALUR) ne permet plus de fixer une taille minimale des terrains.
Implantation des constructions par rapport aux voies ***Article 6***	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. 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). Pour favoriser les travaux d'isolation par l'extérieur, une disposition particulière est prévue. Elle autorise un débord de 20 cm maximum.
Implantation par rapport aux limites séparatives ***Article 7***	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. Seulement dans certains cas précis, l'implantation en limite est possible. Dans quelques secteurs, la distance minimum du retrait a été diminuée pour tenir compte de la réalité des sites ou des projets à venir. 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. Pour favoriser les travaux d'isolation par l'extérieur, une disposition particulière est prévue. Elle autorise un débord de 20 cm maximum.
Implantation des constructions sur un même terrain ***Article 8***	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. Dans les secteurs en devenir (UId), aucune règle ne s'impose dans cet article afin de donner plus de souplesse aux possibilités d'aménagement.
Emprise au sol des constructions ***Article 9***	Le PLU reconduit le principe en limitant l'emprise au sol des constructions à 60% de la superficie du terrain. 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

	taille restreinte du parcellaire et de la configuration de cette zone et (UIi) afin de permettre la redynamisation économique du site PSA. Pour les activités d'entrepôts, l'emprise au sol autorisée est supérieure afin de tenir compte de la spécificité de ces types d'activité.
Hauteur maximale des constructions ***Article 10***	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. 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. Dans la majorité des secteurs, les règles de hauteurs s'établissent entre 12 et 20 mètres. 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.
Aspect extérieur des constructions ***Article 11***	Les règles édictées déclinent différents registres comme l'aspect général, la composition des façades, les matériaux, les couvertures... 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. 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.
Normes de stationnement ***Article 12***	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. Les normes de stationnement sont distinguées au regard de la destination des constructions définie par le code de l'urbanisme.

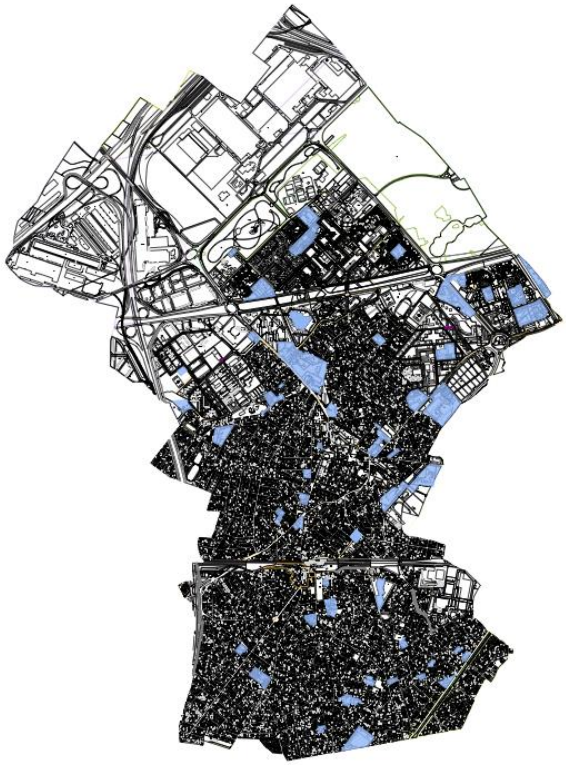
	La norme de production des places s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut notamment le stationnement des deux roues motorisés. Pour les bâtiments de bureau, il s'agit de limiter l'espace de stationnement dédié aux véhicules motorisés. Ainsi, des normes plafond de stationnement 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. 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. 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 m^2 de surface de plancher) et du nombre d'emplois générés par l'équipement. 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.
Espaces libres et plantations ***Article 13***	Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts. 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. Dans le même esprit, les règles prévoient que les espaces de stationnement soient un minimum arborés.
Coefficient d'occupation du sol (COS) ***Article 14***	Il n'est pas fixé de règle. La nouvelle législation (loi ALUR) ne permet plus de réglementer cet article.

Performances énergétiques et environnementales ***Article 15***	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.
Infrastructures et réseaux de communications électroniques ***Articles 16***	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.

g) La zone des équipements (US)

- **Territoire concerné**

Cette zone regroupe les emprises foncières importantes (supérieure à 1 500 m^2) 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
Nature de l'occupation du sol ***Articles 1 et 2***	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).
Conditions de desserte par les voies et les réseaux ***Articles 3 et 4***	Concernant la desserte des terrains par les voies, les limitations et contraintes imposées correspondent : - 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. 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. 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)…
Superficie minimale des terrains constructibles ***Article 5***	Il n'est pas fixé de règle. La nouvelle législation (loi ALUR) ne permet plus de fixer une taille minimale des terrains.
Implantation des constructions par rapport aux voies ***Article 6***	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. Pour favoriser les travaux d'isolation par l'extérieur, une disposition particulière est prévue. Elle autorise un débord de 20 cm maximum.

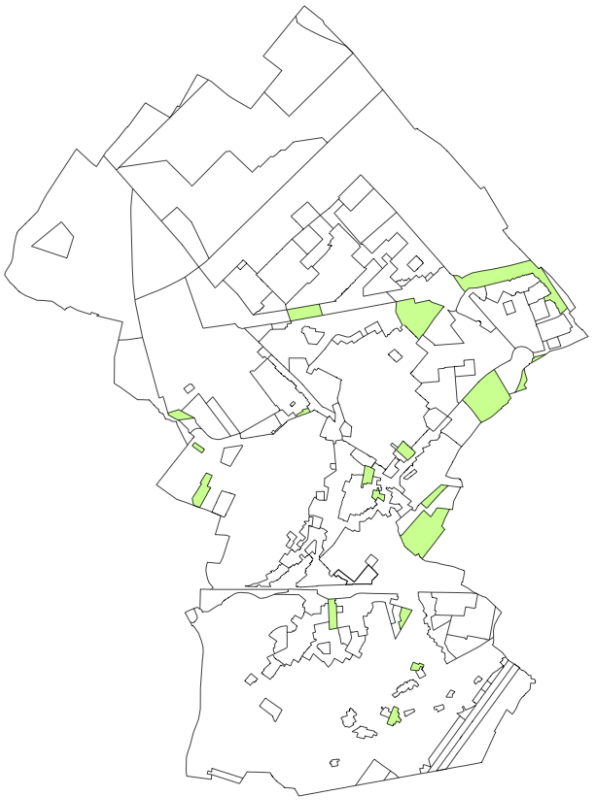
Implantation par rapport aux limites séparatives ***Article 7***	De la même façon, les règles d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives sont suffisamment adaptables afin de permettre l'évolutivité de ces sites d'équipements. Toutefois, leur implantation doit s'effectuer obligatoirement 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. Pour favoriser les travaux d'isolation par l'extérieur, une disposition particulière est prévue. Elle autorise un débord de 20 cm maximum.
Implantation des constructions sur un même terrain ***Article 8***	Il n'est pas fixé de règle. 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.
Emprise au sol des constructions ***Article 9***	Il n'est pas fixé de règle. 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. 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.
Hauteur maximale des constructions ***Article 10***	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.
Aspect extérieur des constructions ***Article 11***	Les règles édictées déclinent différents registres comme l'aspect général, la composition des façades, les matériaux, les couvertures... 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. 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...).
Normes de stationnement ***Article 12***	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 m^2 de surface de plancher) et du nombre d'emplois générés par l'équipement.

	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.
Espaces libres et plantations ***Article 13***	Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts. Des mesures précises ont été prévues afin de protéger et conforter les espaces verts de qualité remarquable (« espaces boisés classés » et « espaces verts protéger »). 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. De plus, la moitié des surfaces de stationnement doit être traitée en ever-green.
Coefficient d'occupation du sol (COS) ***Article 14***	Il n'est pas fixé de règle. La nouvelle législation (loi ALUR) ne permet plus de réglementer cet article. 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.
Performances énergétiques et environnementales ***Article 15***	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.
Infrastructures et réseaux de communications électroniques ***Articles 16***	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.

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
Nature de l'occupation du sol ***Articles 1 et 2***	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, cultuelle ou funéraire (cimetière) sont autorisées. L'habitat est autorisé uniquement en accompagnement de ces équipements.
Conditions de desserte par les voies et les réseaux ***Articles 3 et 4***	La desserte des terrains par les voies doit répondre à des impératifs d'intérêt général et aux nécessités de la circulation. 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. 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)…
Superficie minimale des terrains constructibles ***Article 5***	Il n'est pas fixé de règle. La nouvelle législation (loi ALUR) ne permet plus de fixer une taille minimale des terrains.
Implantation des constructions par rapport aux voies ***Article 6***	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. Pour favoriser les travaux d'isolation par l'extérieur, une disposition particulière est prévue. Elle autorise un débord de 20 cm maximum.
Implantation par rapport aux limites séparatives ***Article 7***	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. Pour favoriser les travaux d'isolation par l'extérieur, une disposition particulière est prévue. Elle autorise un débord de 20 cm maximum.

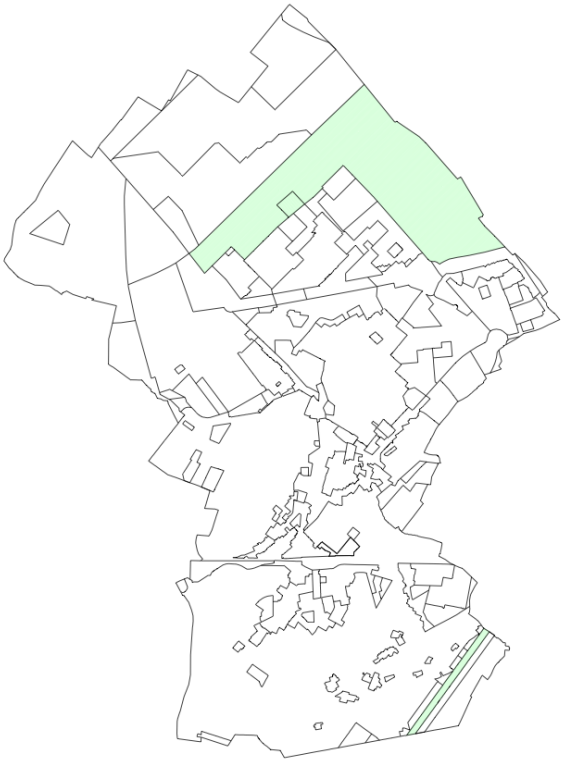
Implantation des constructions sur un même terrain ***Article 8***	Il n'est pas fixé de règle. Seule la présence d'éléments de patrimoine bâtis ou végétaux, repérés aux documents graphiques peut intervenir dans les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle.
Emprise au sol des constructions ***Article 9***	Il n'est pas fixé de règle. 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. 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.
Hauteur maximale des constructions ***Article 10***	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. 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.
Aspect extérieur des constructions ***Article 11***	Les règles édictées déclinent différents registres comme l'aspect général, la composition des façades, les matériaux, les couvertures... 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. 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...).
Normes de stationnement ***Article 12***	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 m^2 de surface de plancher) et du nombre d'emplois générés par l'équipement.

	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.
Espaces libres et plantations ***Article 13***	Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts. Des mesures précises ont été prévues afin de protéger et conforter les espaces verts de qualité remarquable (« espaces boisés classés » et « espaces verts protéger »). 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. Les aires de stationnement devront être traitées en « ever-green » afin d'accompagner le caractère végétal de la zone.
Coefficient d'occupation du sol (COS) ***Article 14***	Il n'est pas fixé de règle. La nouvelle législation (loi ALUR) ne permet plus de réglementer cet article. 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.
Performances énergétiques et environnementales ***Article 15***	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.
Infrastructures et réseaux de communications électroniques ***Articles 16***	Il n'est pas fixé de règle. Au regard de la vocation de la zone UV, il n'est pas nécessaire de réglementer cet article.

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 ».

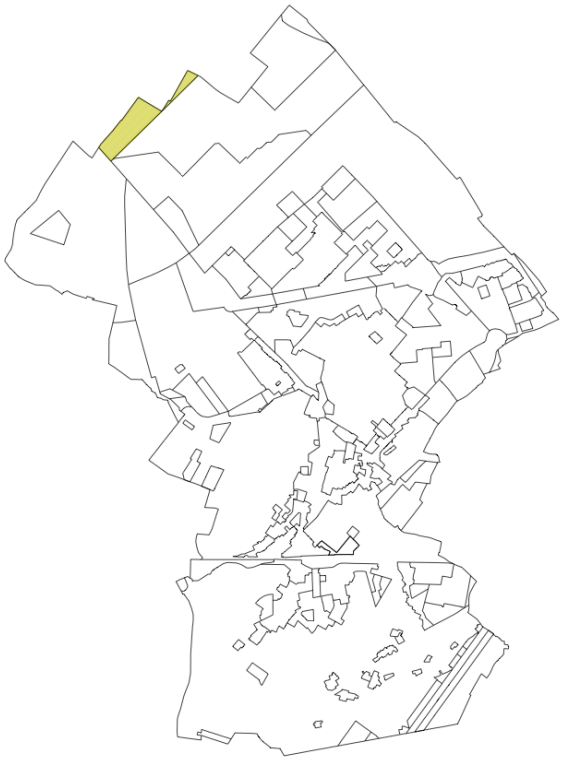
- **Explication des règles**

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles retenues
Nature de l'occupation du sol ***Articles 1 et 2***	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.
Conditions de desserte par les voies et les réseaux ***Articles 3 et 4***	La desserte des terrains n'est pas réglementée. 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. 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)…
Superficie minimale des terrains constructibles ***Article 5***	Il n'est pas fixé de règle. La nouvelle législation (loi ALUR) ne permet plus de fixer une taille minimale des terrains.
Implantation des constructions par rapport aux voies ***Article 6***	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.
Implantation par rapport aux limites séparatives ***Article 7***	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.

Implantation des constructions sur un même terrain ***Article 8***	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. 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.
Emprise au sol des constructions ***Article 9***	Seul le secteur Na, constructible, dispose d'une emprise au sol limitée au regard des projets qui peuvent y être développés. 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.
Hauteur maximale des constructions ***Article 10***	Les règles de hauteur fixent une hauteur maximale de 9 mètres pour les futures constructions. 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. 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.
Aspect extérieur des constructions ***Article 11***	Les règles édictées déclinent différents registres comme l'aspect général, la composition des façades, les matériaux, les couvertures... 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. 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...)
Normes de stationnement ***Article 12***	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 m^2 de surface de plancher SDP) et du nombre d'emplois générés par l'équipement.

	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.
Espaces libres et plantations ***Article 13***	Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts. Des mesures précises ont été prévues afin de protéger et conforter les espaces verts de qualité remarquable (« espaces boisés classés » et « espaces verts protéger »). 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. 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.
Coefficient d'occupation du sol (COS) ***Article 14***	Il n'est pas fixé de règle. La nouvelle législation (loi ALUR) ne permet plus de réglementer cet article. 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.
Performances énergétiques et environnementales ***Article 15***	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.
Infrastructures et réseaux de communications électroniques ***Articles 16***	Il n'est pas fixé de règle. Au regard de la vocation de la zone naturelle, il n'est pas nécessaire de réglementer cet article.

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 situées 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 ***Articles 1 et 2***	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 ***Articles 3 et 4***	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.

Superficie minimale des terrains constructibles ***Article 5***	Il n'est pas fixé de règle. La nouvelle législation (loi ALUR) ne permet plus de fixer une taille minimale des terrains.
Implantation des constructions par rapport aux voies ***Article 6***	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.
Implantation par rapport aux limites séparatives ***Article 7***	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.
Implantation des constructions sur un même terrain ***Article 8***	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.
Emprise au sol des constructions ***Article 9***	Il n'est pas fixé de règle. 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.
Hauteur maximale des constructions ***Article 10***	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.
Aspect extérieur des constructions ***Article 11***	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.
Normes de stationnement ***Article 12***	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.
Espaces libres et plantations ***Article 13***	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.

Coefficient d'occupation du sol (COS) ***Article 14***	Il n'est pas fixé de règle. La nouvelle législation (loi ALUR) ne permet plus de réglementer cet article.
Performances énergétiques et environnementales ***Article 15***	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.
Infrastructures et réseaux de communications électroniques ***Articles 16***	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.

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 1er). 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 XIIe et XIIIe siècle, elle a également été partiellement reconstruite au XVIIIe 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 1er 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 couvrement 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 majeur (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 privatifs, 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 définit 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 ilots 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’acquérir 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.

6ème 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 règlementaires.

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 règlementaires.

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 1et 2, loi ALUR) et surtout, suite à la publication le 28 janvier 2014 de la loi portant modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles qui prévoit la mise en place de la Métropole du Grand Paris au 1er 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 intégré 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 m^2. 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 réalisé 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 règlemente 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 m^2 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 m^2 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 apporté 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 règlementaire (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**
dont	UAa	3,6		2,8		
	UAb	0		1,7		
UC		**145,6**	**8,98**	**159,4**	**9,83**	**- 13,8**
dont	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**
dont	UDa	3,27		30,2		
UG		**585,5**	**36,08**	**583,3**	**35,96**	**+ 2**
dont	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**
dont	UHa	7,4		0		
	UHb	4,1		0		
UI		**368,5**	**22,71**	**458,3**	**28,25**	**- 89,8**
dont	UIa	15,8		15,8		
	UIb	127,9		127,9		
	UIc	5,2		5,2		
	UId	82,6		79,4		
	UIe	12		12		
	UIf	32,2		71,7		
	UIh	8,8		9,5		
	UIi	84		134,3		
	UIj	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**
dont	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 m^2) 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 UId 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.

7ème 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 1ère et 2ème partie du présent document, *Explication des choix retenus*, relatives au *respect des objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme* (1ère Partie), ainsi que *l'articulation du Plan Local d'Urbanisme avec les documents supra-communaux* (2ème 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'accroitre la précarité énergétique, alors que le parc ancien est encore très présent (19% de logements ont été construit avant 1946). Les conséquences sociales et urbaines pourraient être négatives, les ménages aulnaysiens consacrant une part 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 règlementaires pour préserver les milieux naturels et paysager sur la ville, la mise en relation de ces milieux n'est pas assurée (trames vertes discontinues sur la ville), ce qui entravera la création ou la restauration de continuités vertes et écologiques, d'autant plus qu'Aulnay-sous-Bois se trouve au cœur de l'Arc Paysager et du chemin des parcs.

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

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

Sans mise en œuvre du projet de PLU, l'équilibre entre l'aménagement et la protection ne sera pas assuré. Un développement urbain non maîtrisé et n'intégrant pas les enjeux de préservation de l'environnement, de gestion économe de l'espace (densification à proximité des infrastructures de transports en commun), ne permettra pas la préservation du tissu

pavillonnaire qui occupent 36% du territoire aulnaysien et qui constitue une des principales caractéristique paysagère de la ville. De plus, ces espaces comptent une importante surface végétalisée, dont le rôle environnemental est fondamental (absorbation des eaux pluviales, lutte contre les îlots de chaleurs, circulation de la biodiversité).

Ainsi, sans mise en œuvre du projet de PLU, les secteurs de développement préférentiels, notamment à proximité des infrastructures de transports en commun, ne seront pas favorisé, ce qui pourrait avoir comme conséquence de porter atteinte au tissu pavillonnaire aulnaysien, d'entrainer 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, Sevran et Bondy ; depuis le parc du Sausset vers Sevran ; 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 réglemente 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 réglemente 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 m^2. 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.

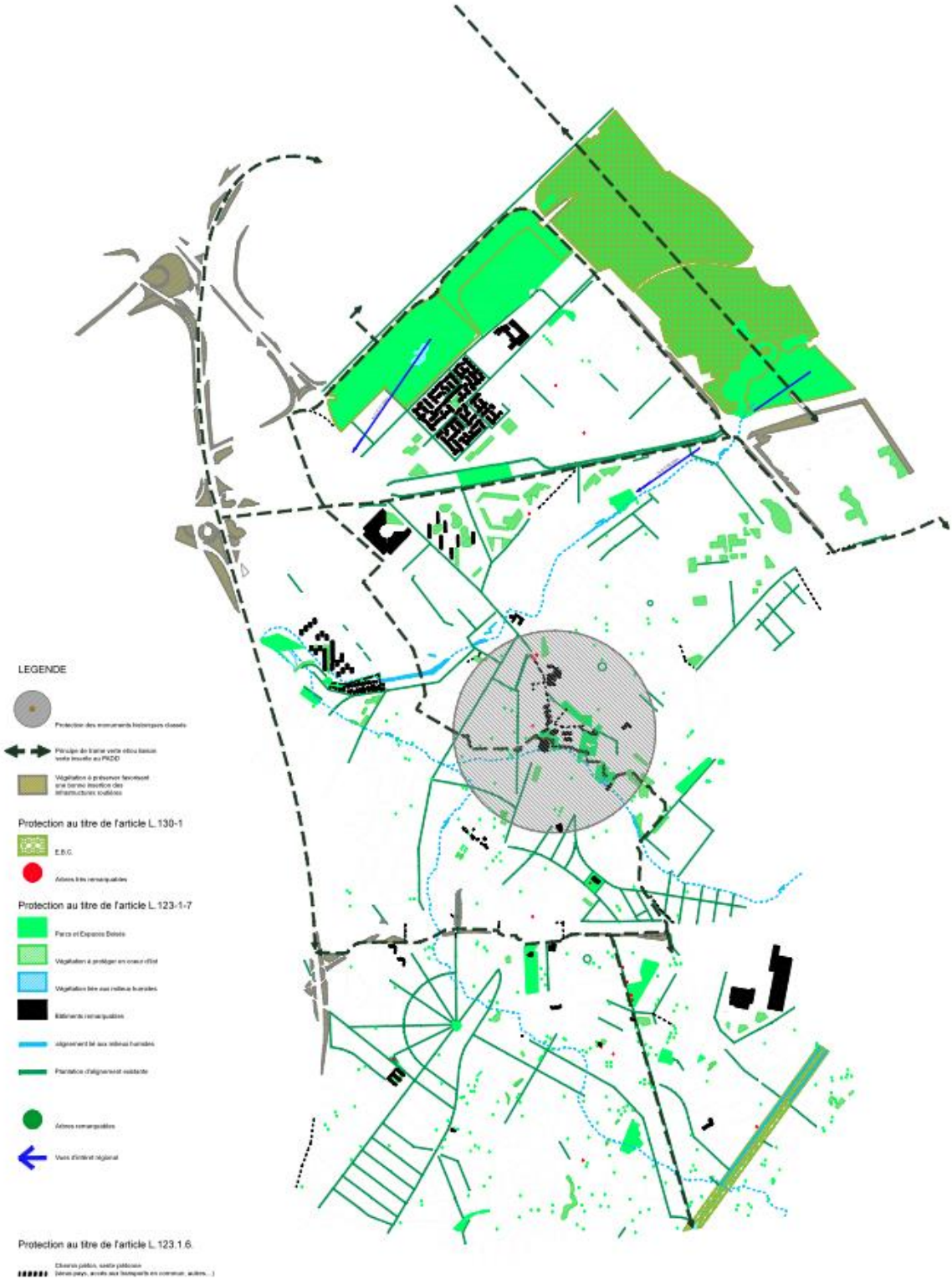
En 2008, la ville s'est dotée d'une maison de l'environnement, installée dans le parc Faure. Cette maison propose 120 m^2 d'espaces en libre accès et gratuits dans lesquels sont organisés expositions, ateliers thématiques et conférences. La maison de l'environnement met également à disposition de ses 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

Indicateurs	***Sources de données***
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 1er 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.

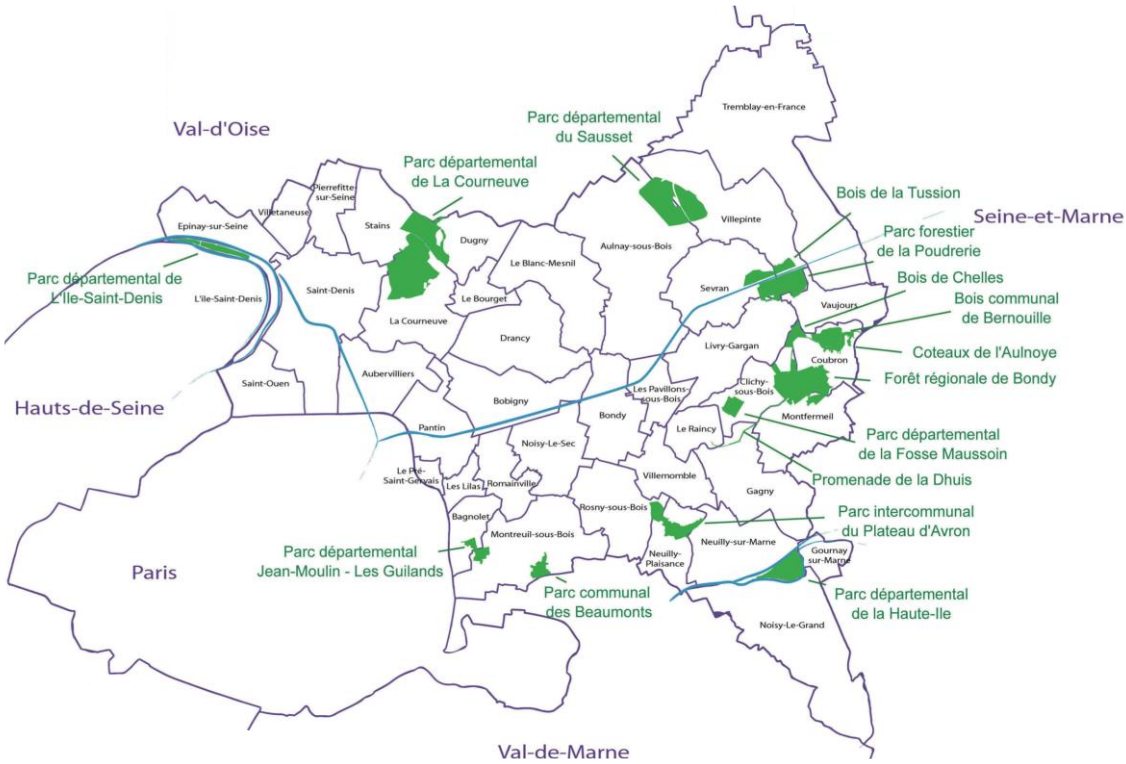
Pour la formulation de son PADD, la ville s'appuie notamment sur les potentialités de développement de secteurs clairement identifiés : centralités existantes, le long des grands axes structurants de la ville ou encore dans certains secteurs en mutation (site PSA, abords de la future gare du Grand Paris 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 entrainera 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'Ecologie 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.

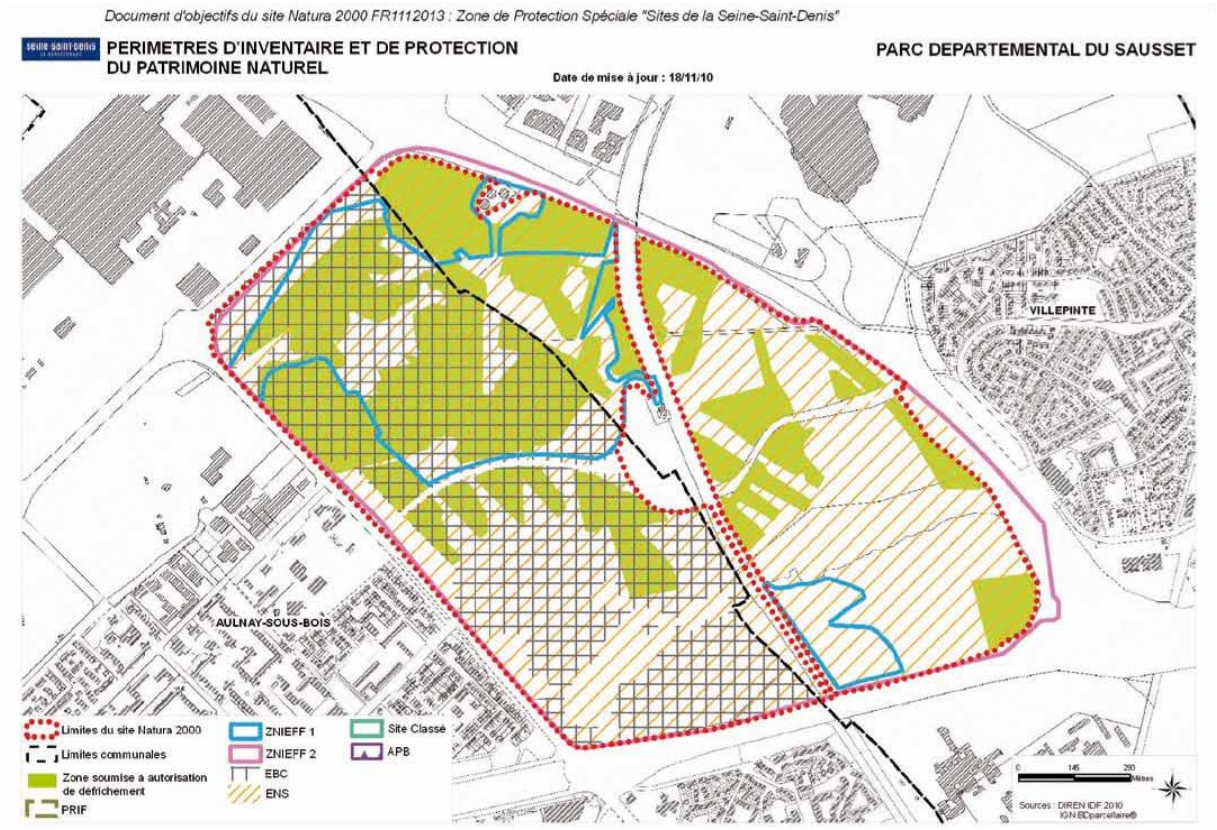
- **Objectifs de préservation du site Seine-Saint-Denis**

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**



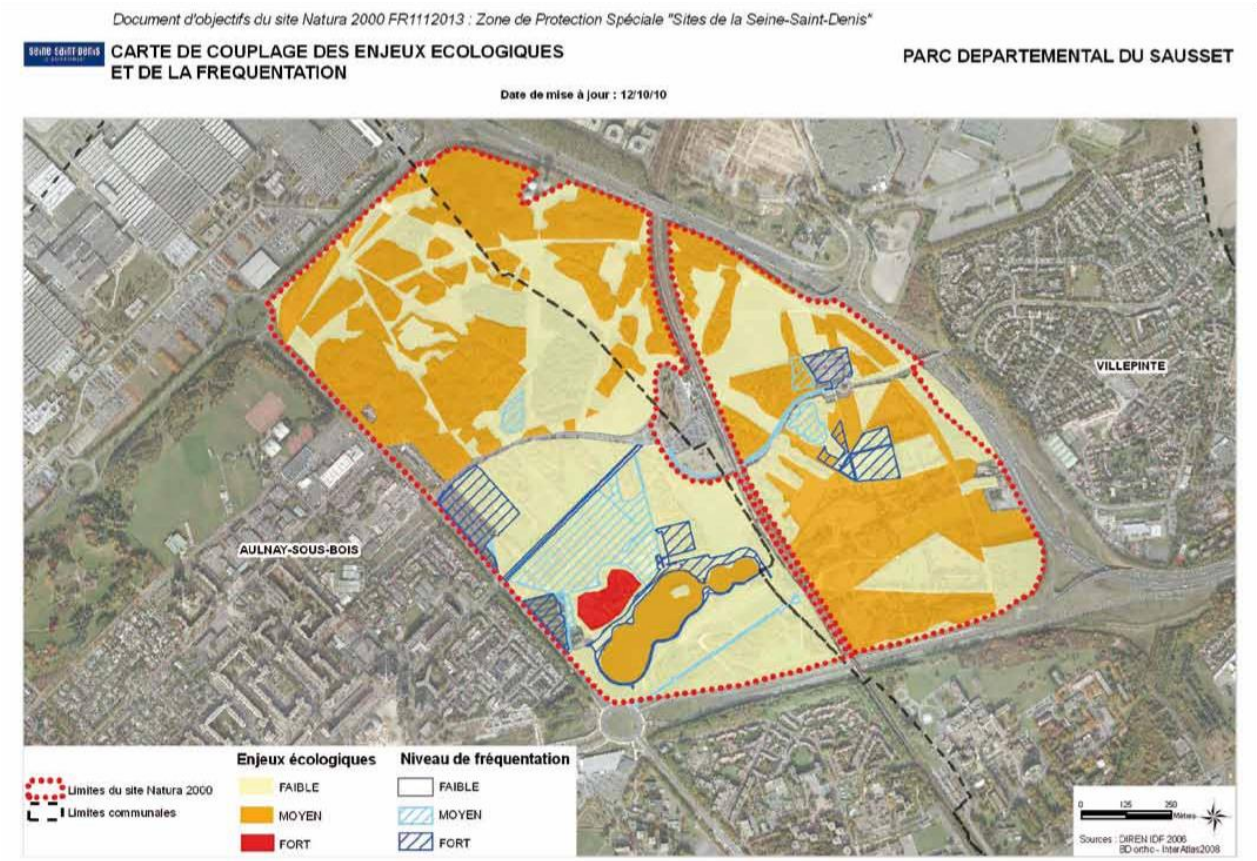
Source : Document d'objectifs Natura 2000 « Sites de la Seine-Saint-Denis » Parc départemental du Sausset Zone de Protection Spéciale FR 1112013 Février 2011

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.



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 1112013 Février 2011

HIERARCHISATION DES ENJEUX PAR ESPECE						
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 mâtures associé à des milieux ouverts	Migrateur occasionnel (ensemble du parc en 2004), habitat faiblement présent sur l'entité et 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 mâtures	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 mâtures	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 considérerions 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 où 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 nichage, 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 où 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 forte 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

Indicateurs	***Sources de données***
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 présentent 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 où d'entrepôts. Pour ces secteurs en mutation, et afin de réduire les nuisances vis-à-vis des logements qui pourront être créées 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

Indicateurs	***Sources de données***
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 défini 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

Indicateurs	*Sources de données*
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*
    - *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

Indicateurs	*Sources de données*
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 partage 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 Concertés 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 ou 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 règlementaires 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 règlemente 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 m^2 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 permettre la renaissance du cours d'eau de la Morée. L'objectif recherché et 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

Indicateurs	*Sources de données*
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

Indicateurs	***Sources de données***
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

8ème 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	▪ Nombre de ménages : 28 167 ▪ Taille des ménages : 2,8 (Insee RP 2011)	INSEE
Revenu Médian / Inégalités de revenus	▪ 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)	▪ 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.)	▪ 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	Pour les déplacements domicile-travail : ▪ Voiture 44,9% ▪ Transports en commun 44,1% ▪ Marche à pied : 5,5% ▪ Deux-roues : 3% ▪ Pas de transport 2,5% ▪ (Insee RP 2011) Pour se rendre à la gare : ▪ 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	▪ 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.)	▪ 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	▪ 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	▪ 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	▪ 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	▪ 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

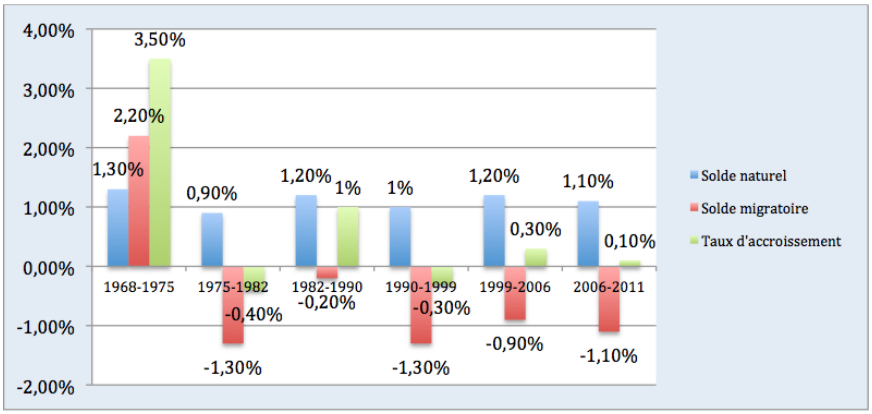
Indicateurs	État-zéro des indicateurs en 2015	Sources de données
Qualité des eaux (potable et de la nappe) et qualité des rejets	L'eau distribuée en 2013 a été conforme aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés (ARS)	ARS SEDIF
Rendement 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	Indice CITEAIR : ▪ indice général (fond) faible et très faible 68% des jours en 2013 ▪ 35 jours supérieurs à 50 ug/m^3 (16 000 habitants affectés) en 2012 Cf. carte	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	▪ 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	b) Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie c) Préfecture de Seine-Saint-Denis
Biodiversité : nombre d'espèces existantes	▪ 474 espèces connus (flore et végétation) en 2015 ▪ Une espèce protégée : l'Utriculaire citrine (*Utricularia australis*) 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 (*Cynoglodssum officinale*) observé en 2003, de la Gesse à gousses velues *(Lathyrus hirsutus)* observée en 2009 et du Plantain des sables (*Plantago arenaria*) noté en 2010. ▪ 2 espèces d'oiseaux remarquables ▪ 40 espèces d'oiseaux sur le parc du Sausset ▪ 3 espèces de chauve-souris	OBDU Site web « Observ'acteur » Seine-Saint-Denis
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

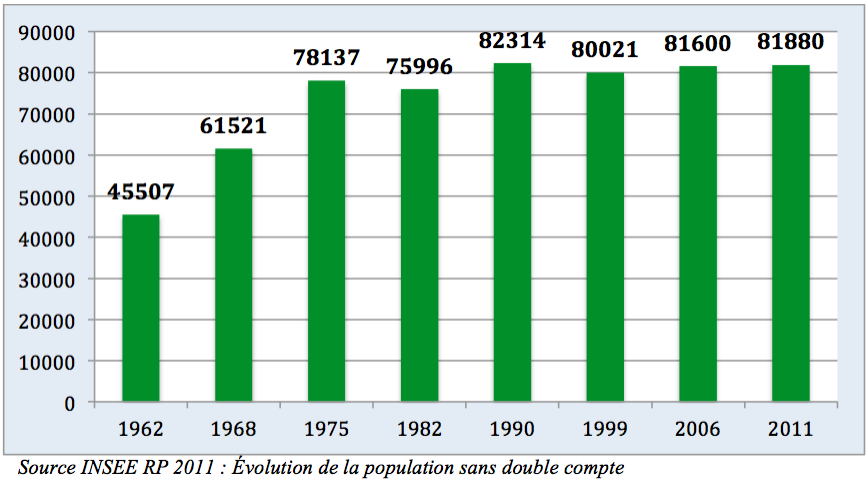
- **Les indicateurs liés à la population**

- Solde migratoire :



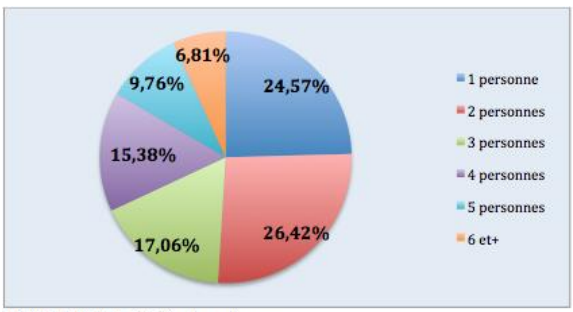
INSEE RP 2011 : Variation annuelle moyenne de la population Aulnay-sous-Bois

- Niveau démographique :

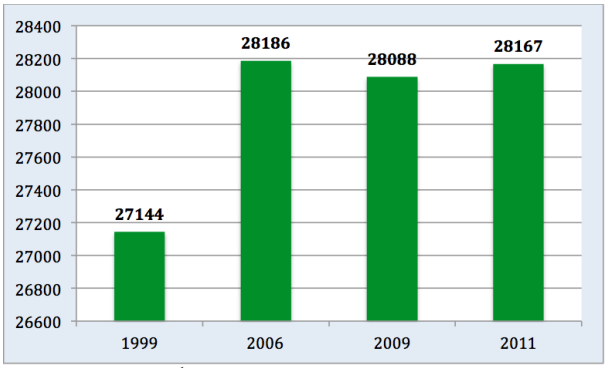


Source INSEE RP 2011 : Évolution de la population sans double compte

- Nombre et taille des ménages :

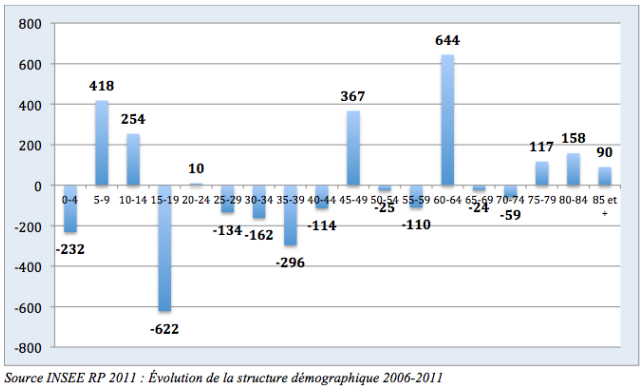


INSEE RP 2011 : Taille des ménages



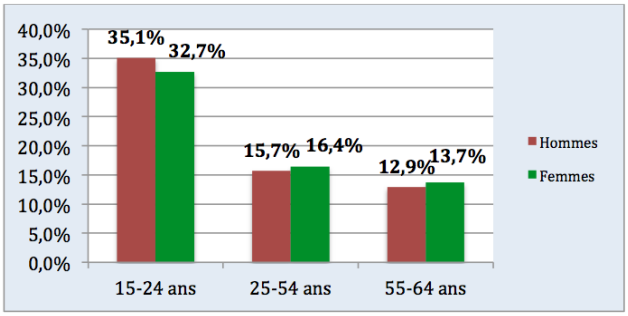
Source INSEE RP 2011 : Évolution du nombre de ménage depuis 1999

- Nombre de 15-44 ans :

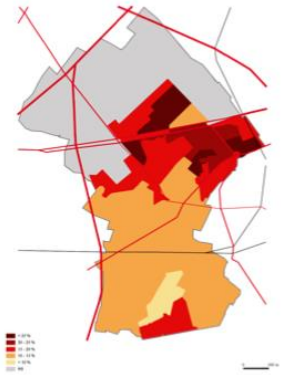


Source INSEE RP 2011 : Évolution de la structure démographique 2006-2011

- Taux de chômage (par âge et secteurs) :

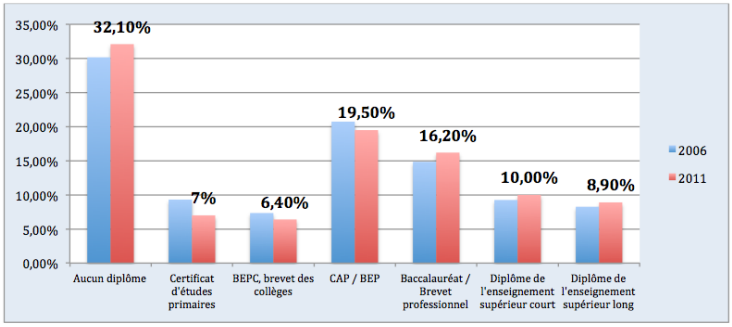


Source INSEE RP 2011 : Taux de chômage au sens du recensement



Taux de chômage des 15-64 ans

- Non diplômés :



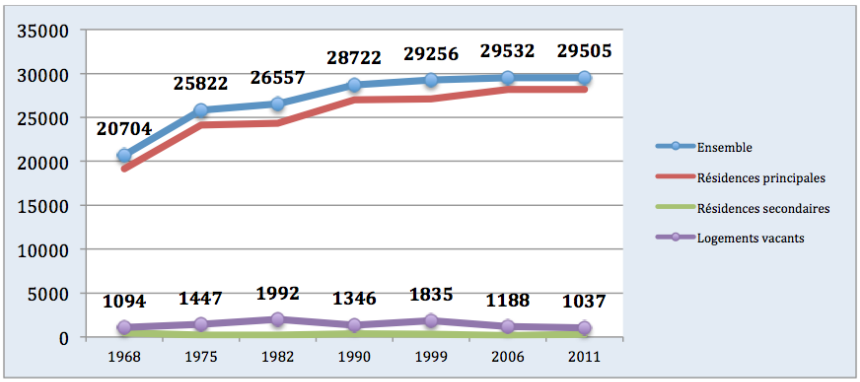
Source INSEE RP 2011 : Population non scolarisée de 15 ans ou plus

- 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%

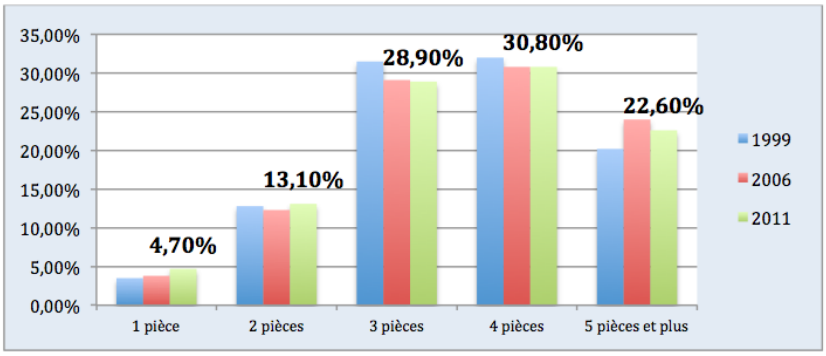
- **Les indicateurs liés à l'habitat**

- Nombre de logements :



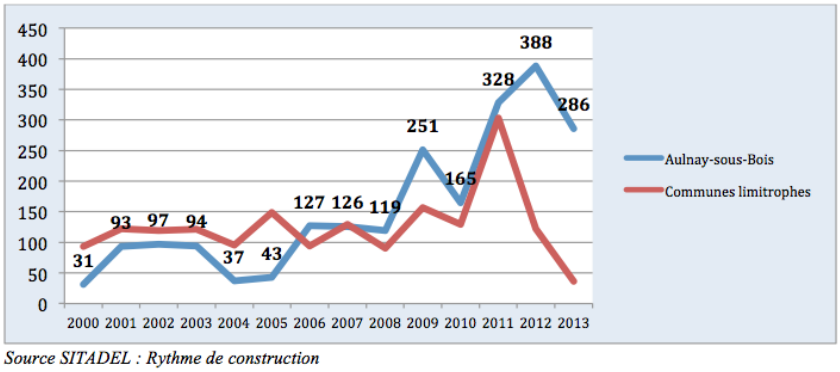
Source INSEE RP 2011 : L'évolution du nombre de logement depuis 1968

- Typologie des logements :



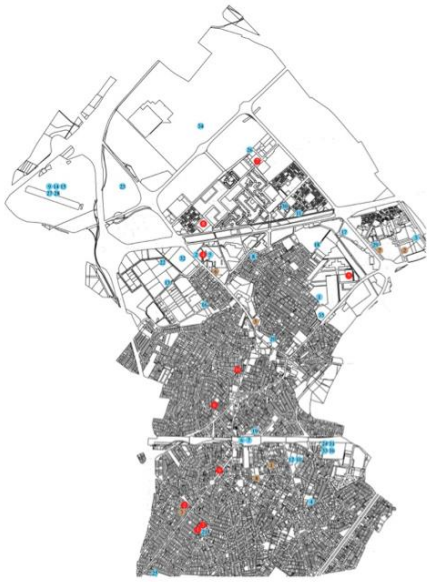
Source INSEE RP 2011 : Répartition par typologie de logement

- Rythme de construction annuel :

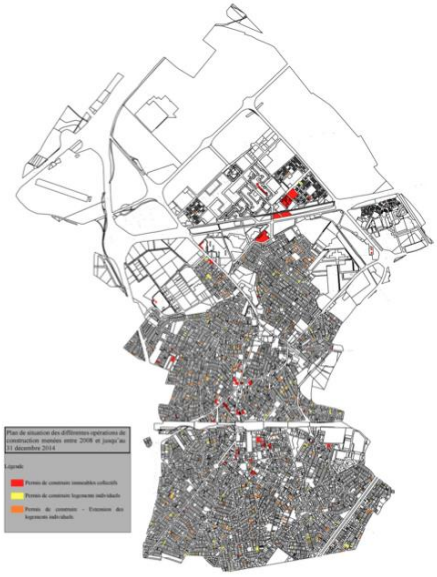


Source SITADEL : Rythme de construction

- Localisation des nouvelles constructions :

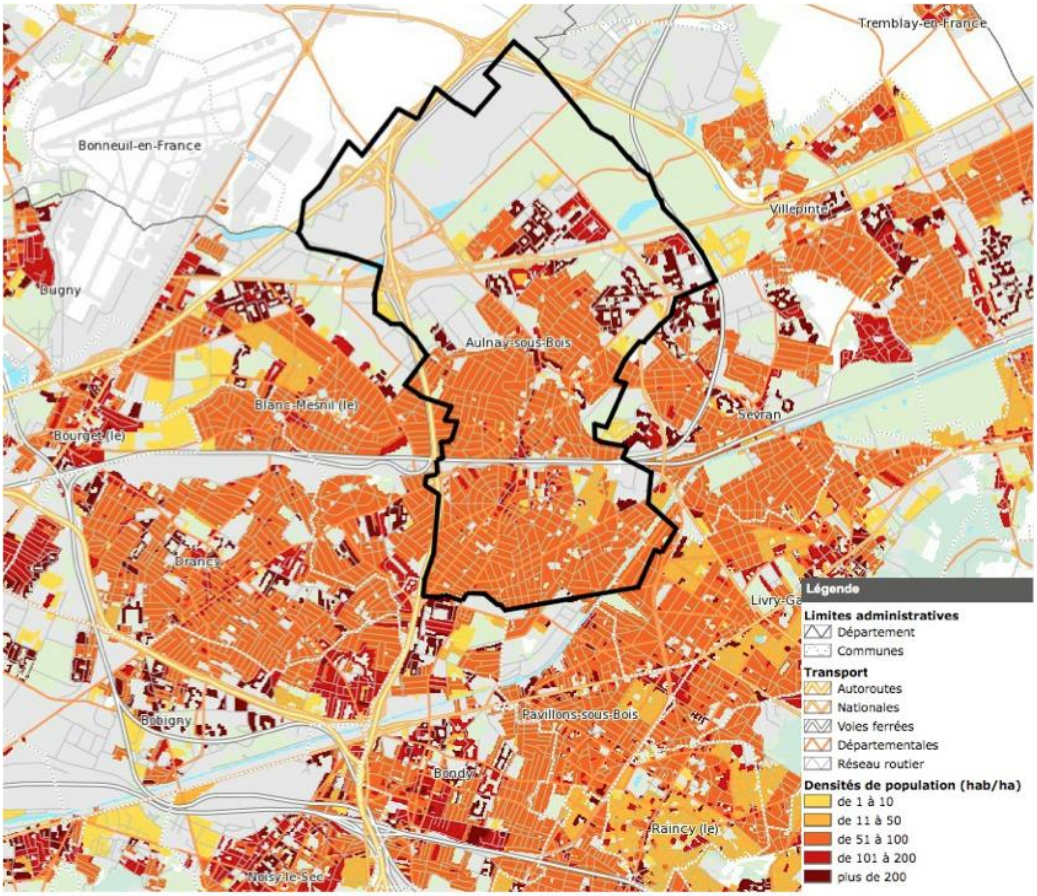


Source Camofor-Actipolis d'après données Ville d'Aulnay-sous-Bois : Les constructions d'équipements entre 2008 et 2014



Source Camofor-Actipolis d'après données Ville d'Aulnay-sous-Bois : Les constructions de logements entre 2008 et 2014

- Densité de population :



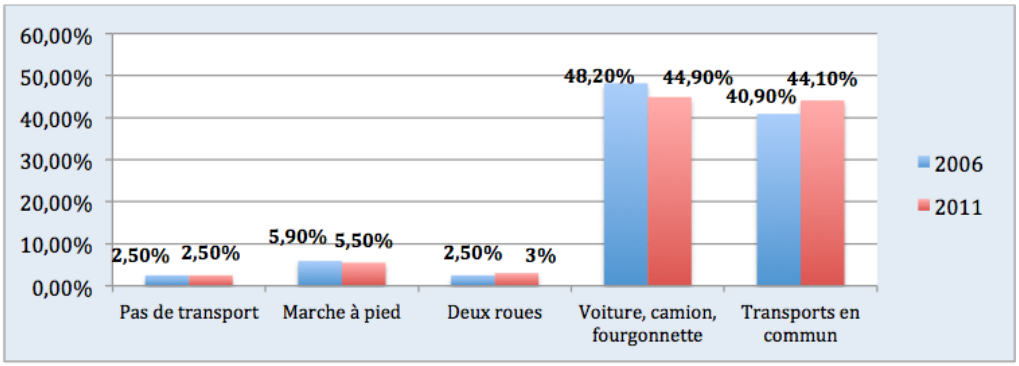
Source IAU-IDF : Répartition de la population sur le bâti en 2009 (densité de population hab./ha)

- **Les indicateurs liés aux déplacements**

- Flux de circulation sur les principaux axes :

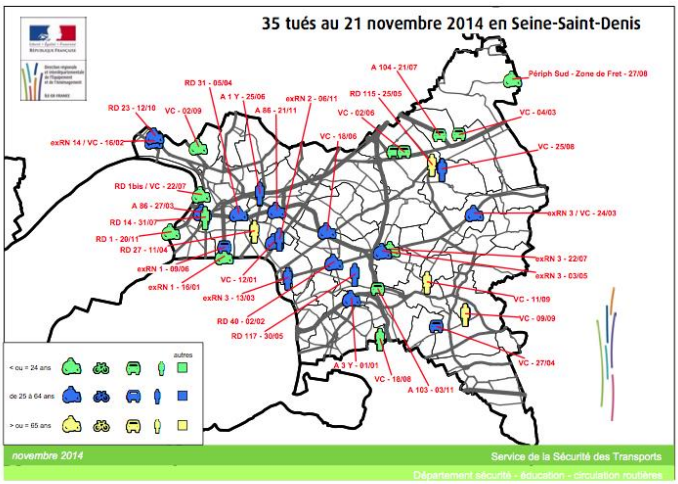
Source Géoportail 93 : Le trafic routier en 2012

- Part modale pour les déplacements domicile-travail :

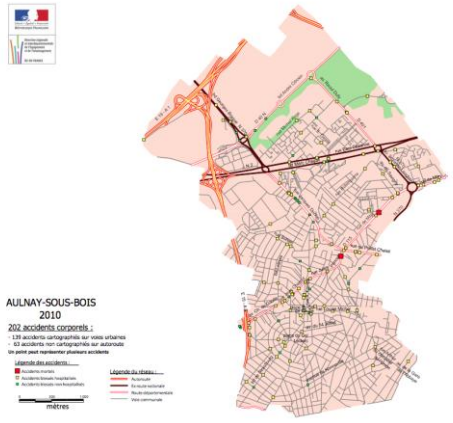


Source INSEE RP 2011 : Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail

- *Nombre d'accidents :*

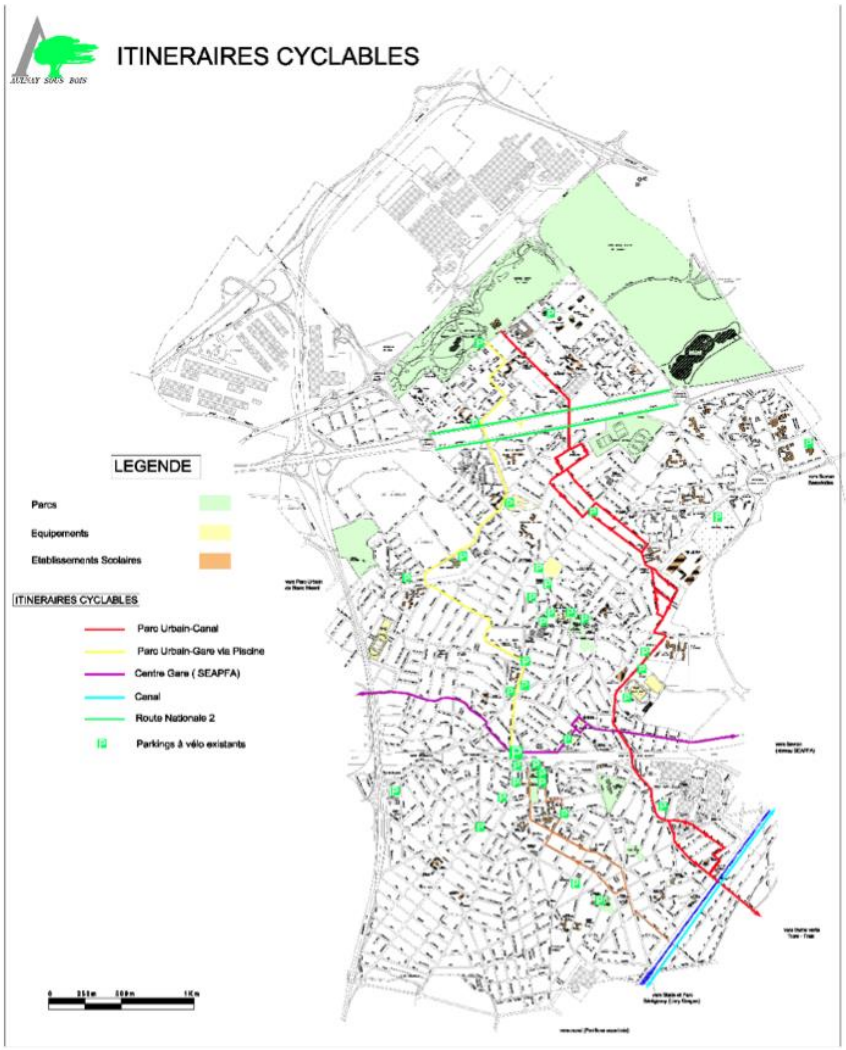


Source DRIEA Île-de-France : Les tués sur la route en Seine-Saint-Denis (2014)



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)

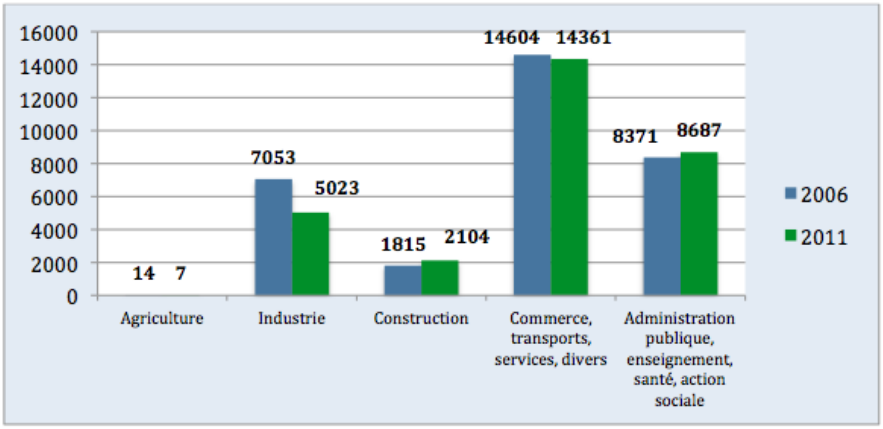
- **Les indicateurs économiques et commerciaux**

- 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

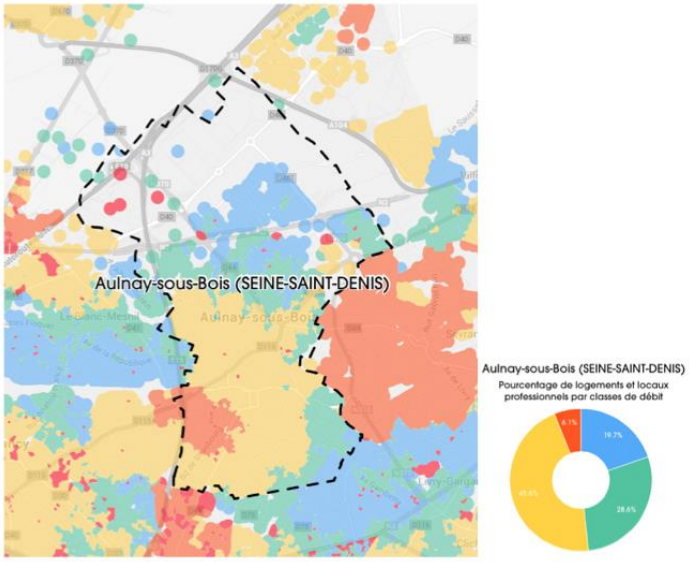
- Nombre d'entreprises dans les zones d'activités économiques :



Source INSEE RP 2011 : Emploi selon leur secteur d'activité

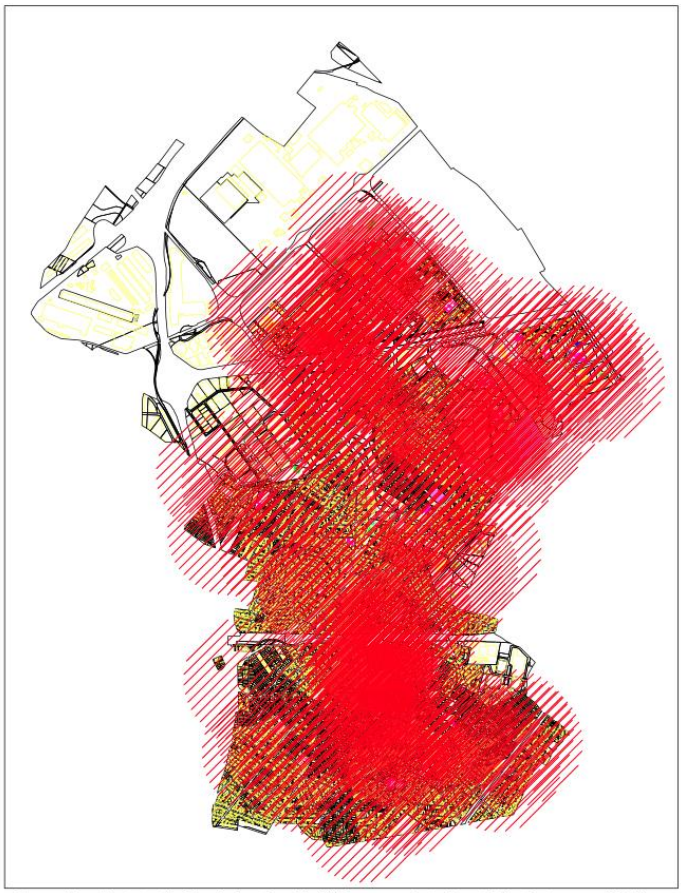
- **Les indicateurs liés aux équipements**

- Taux de couverture du territoire en Très Haut Débit *:*



Source Observatoire très haut débit France

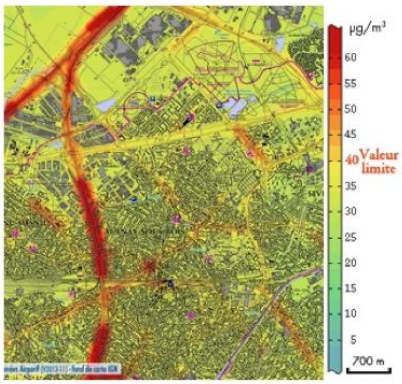
- Densité d'équipements *:*



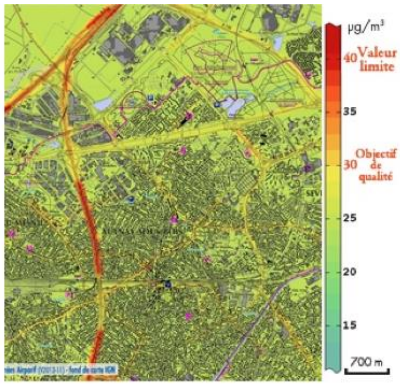
Source Camofor-Actipolis d'après données ville d'Aulnay-sous-Bois : Densité des équipements (2015)

- **Les indicateurs environnementaux**

- Qualité de l'air :

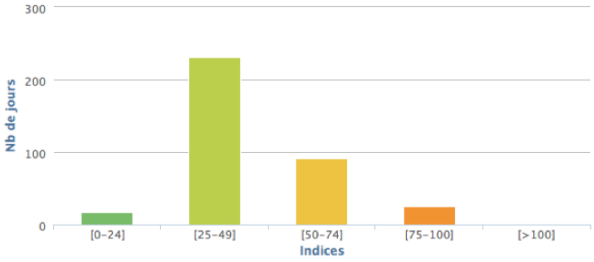


Source Airparif : Carte de concentration annuelle de dioxyde d'azote en 2012 sur Aulnay-sous-Bois



Source Airparif : Poussières <10um 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

40 µg/m³ en moyenne annuelle		35 jours supérieurs à 50 µg/m³	
	Commune Aulnay-sous-Bois	Département Seine-Saint-Denis	Île-de-France
Nombre d'habitants affectés	<500	4000	25000
Superficie cumulée (km2)	negligeable	1	4
Longueur de voirie concernée (km)	13	129	1079

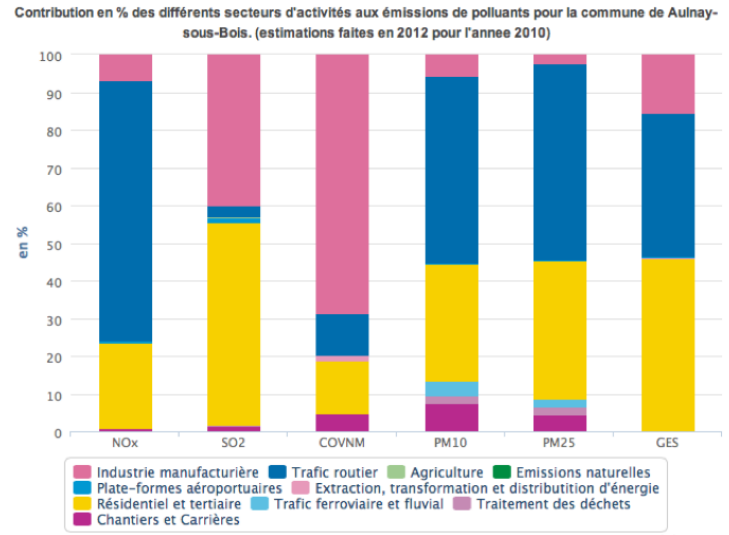
Source Airparif : Indicateurs de dépassement des valeurs limites

40 µg/m³ en moyenne annuelle		35 jours supérieurs à 50 µg/m³	
	Commune Aulnay-sous-Bois	Département Seine-Saint-Denis	Île-de-France
Nombre d'habitants affectés	16000	323000	2566000
Superficie cumulée (km2)	4	41	277
Longueur de voirie concernée (km)	44	407	2972

Source Airparif : Indicateurs de dépassement des valeurs limites

- Contribution des différents secteurs aux émissions de polluants :

Polluants :	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales :	755 t	23 t	1219 t	92 t	75 t	315 kt

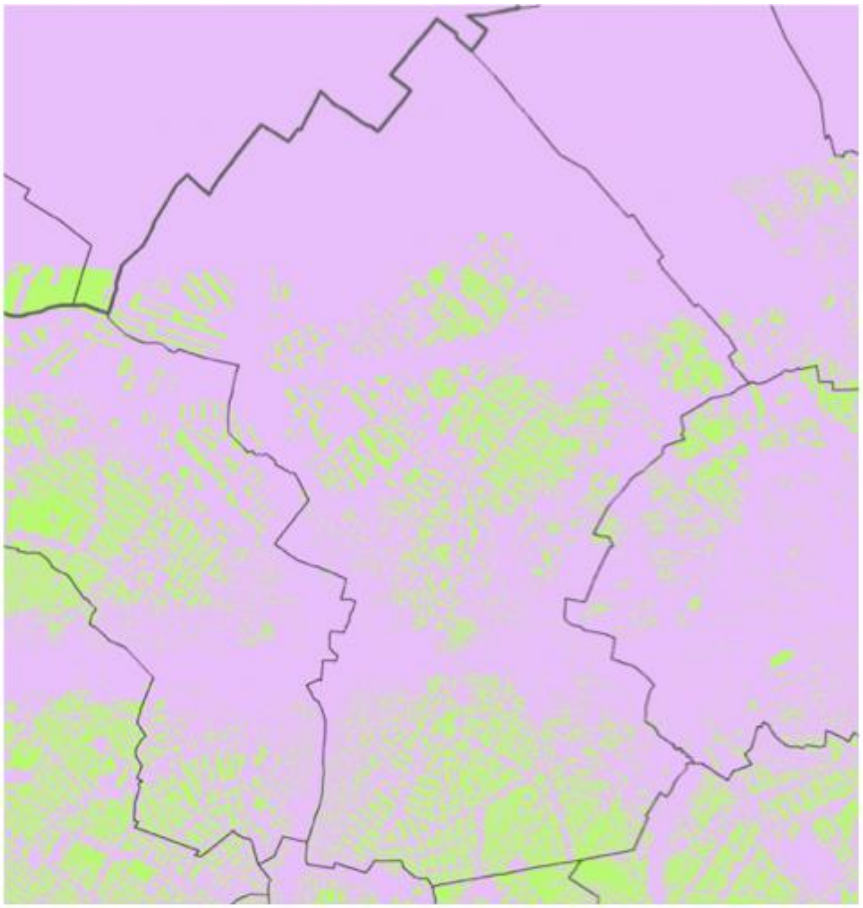


Source Airparif : Contribution en % des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants (Estimation faites en 2012 pour l'année 2013

- Nombre de personnes exposées à des nuisances sonores :

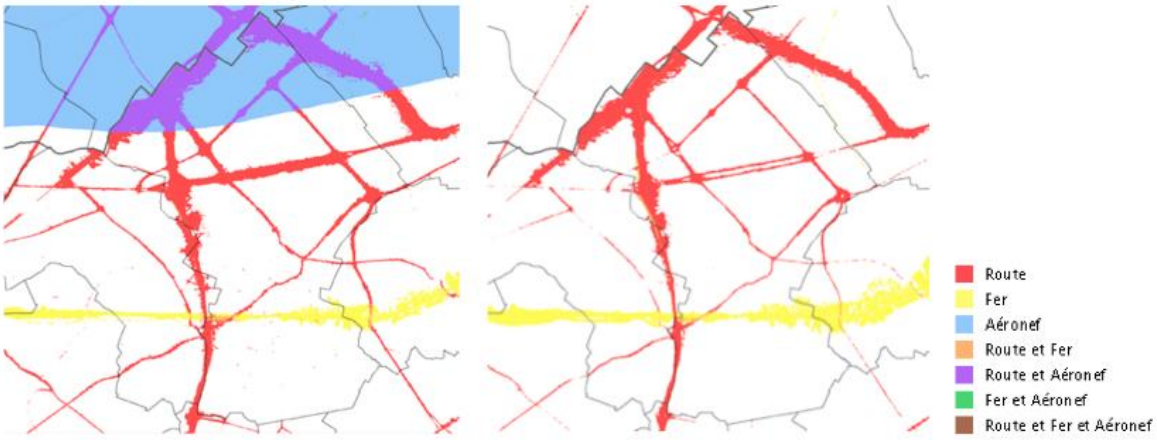
Source Géoportail 93 : Bruit routier et ferroviaire jour/soir/nuit

- *Niveaux sonores dans les zones calmes recensées dans le PPBE :*



Source Bruitparif: Zones calmes (bruit inférieur à 55 dB toutes sources)

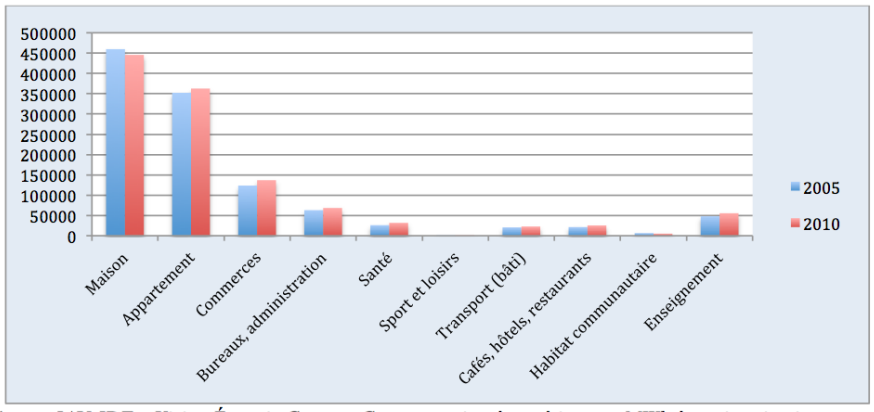
- Zones exposées à des niveaux de bruit excessifs :



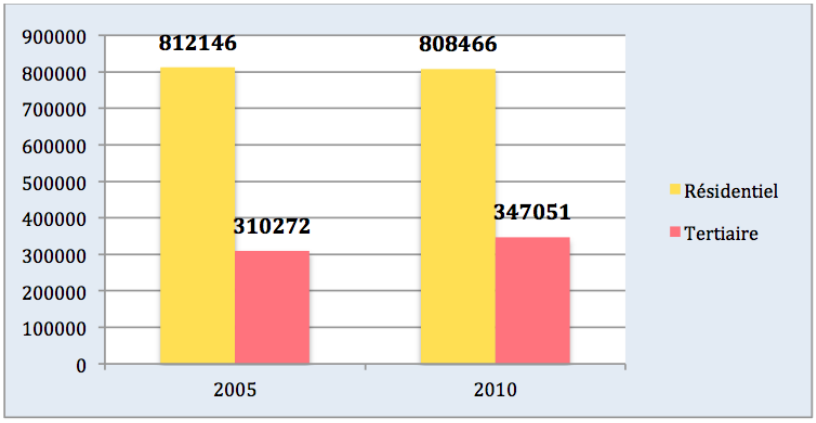
Source Bruitparif : Zones exposées à des niveaux de bruit excessifs (zone de dépassement des valeurs-seuils – Lden)

Source Bruitparif : Zones exposées à des niveaux de bruit excessifs (zone de dépassement des valeurs-seuils – Ln)

- 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 - HYPERMARCHE 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

Plan Local D'URBANISME d'AULNAY-SOUS-BOIS

RAPPORT DE PRESENTATION

RESUME NON TECHNIQUE

PLU AULNAY-SOUS-BOIS PLAN LOCAL D'URBANISME

AULNAY-SOUS-BOIS

SOMMAIRE

1ère PARTIE : Le PLU, un outil pour définir un projet de ville 3

1) Qu'est ce que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ? 3

2) De quoi se compose le Plan Local d'Urbanisme ? 3

3) La place du Plan Local d'Urbanisme dans la hiérarchie des normes 4

4) La concertation 4

2ème PARTIE : Le diagnostic territorial 5

1) Cadre physique et paysage 5

2) La population aulnaysienne et l'évolution de l'habitat 7

3) Transport, mobilités, déplacements et stationnement 9

4) Le développement économique et commercial 11

5) Les équipements publics et services 12

3ème PARTIE : L'état initial de l'environnement 14

1) Milieux naturels, espaces verts et biodiversité 14

2) Les risques et nuisances 15

3) La qualité de l'air 16

4) L'énergie 17

5) La gestion de l'eau 17

6) La gestion des déchets 18

4ème PARTIE : Les objectifs et les explications des choix retenus 19

1) La révision du Plan Local d'Urbanisme 19

2) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), un projet de ville à l'horizon 2030 20

3) Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour sept secteurs à enjeux de la ville 23

4) La traduction des objectifs dans le zonage et le règlement 25

5) Les indicateurs de suivi et modalités d'évaluation du PLU 28

5ème PARTIE : L'évaluation environnementale 30

1) Contexte, objectifs et méthode de l'évaluation 30

2) L'évolution de l'environnement sans mise en œuvre du projet de PLU 30

3) Les principales incidences prévisibles du PLU sur l'environnement et leur prise en compte . 32

1ère PARTIE : LE PLU, UN OUTIL POUR DÉFINIR UN PROJET DE VILLE

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

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

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

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

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

Le Plan Local d'Urbanisme comprend :

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

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

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

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

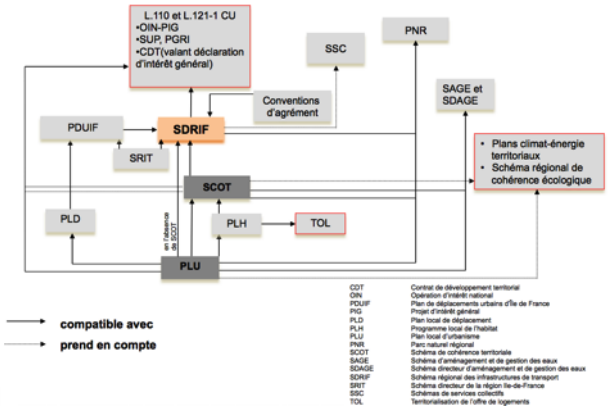
Les documents graphiques du règlement permettant de repérer les lieux d'application des règles d'urbanismes.

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

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

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

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



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

4) La concertation

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

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

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

2ème PARTIE : LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

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

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

1) Cadre physique et paysage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Une densité relativement faible. La densité est inférieure à la moyenne départementale 5066 hab./km^2 à Aulnay, contre 6483 hab./km^2 au niveau départemental. Cette faible densité résulte de plusieurs facteurs : la présence d'un tissu pavillonnaire qui occupe 600 ha, d'un parc d'activité important (283 ha) et de deux grands espaces verts qui couvrent 252 ha.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

À Aulnay-sous-Bois, le bâti résidentiel est le secteur le plus énergivore (75 ktep/an) et le plus polluant sur la commune (128 kt eq CO_2/an). Le secteur pavillonnaire, quant à lui, est de loin le plus consommateur (71% des logements construits avant 1949 sont concentrés dans l'individuel). Les charges annuelles moyennes en fournitures d'énergies s'élèvent à près de 1300 €/an par ménage.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3) Transport, mobilités, déplacements et stationnement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Le développement économique et commercial

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5) Les équipements publics et services

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3ème PARTIE : L'ÉTAT INITIAL DE l'ENVIRONNEMENT

1) Milieux naturels, espaces verts et biodiversité

▪ Les espaces verts

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

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

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

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

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

▪ La richesse du patrimoine naturel et la biodiversité

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

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

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

Les enjeux principaux sont de :

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

2) Les risques et nuisances

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

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

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

- **Les risques de mouvements de terrain**

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

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

- **Les risques liés au transport de matières dangereuses**

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

- **Des risques liés aux activités économiques faibles**

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

Sites et sols pollués : Aulnay-sous-Bois présente une longue histoire en matière d'activités industrielles, donc quelques sites faisant l'objet d'une surveillance. La ville compte 1 site pollué : il s'agit du site de l'ancienne usine « Comptoir des Minéraux et Matières Premières » (CMMP). Le chantier de retrait des bâtiments et sols pollués s'est achevé en février 2013. Aujourd'hui, les bâtiments ont disparu. Une couche de terre superficielle de quelques dizaines de centimètres a été retirée sur le site, avant la pose d'une dalle de béton de 7000 m^2, véritable barrière physique entre le sous-sol et la couche de terre saine. Les eaux de ruissellement sont récupérées dans deux bassins de retenue avant d'être déversées par ajutage sur le réseau communal.

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

- **Les nuisances sonores**

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

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

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

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

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

3) La qualité de l'air

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

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

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

4) L'énergie

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

Un potentiel de production d'énergies renouvelables significatif :

- **Le potentiel géothermique :** Le bassin parisien est l'un des bassins sédimentaires qui bénéficie de conditions géologiques favorables à l'exploitation de la géothermie et peut jouer de cet atout pour la diversification de ses sources d'énergie. La géothermie est particulièrement adaptée pour le chauffage des habitations et des équipements collectifs. Toute la partie nord d'Aulnay-sous-Bois présente un potentiel identifié comme très fort, alors qu'il va de moyen à fort sur le reste de la ville.
- **Le potentiel solaire :** Le gisement en Île-de-France, identifié par l'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME), est de 1 220 à 1 350 kWh/m^2/an, soit seulement 20% de moins que dans le sud de la France, ce qui reste suffisant pour envisager l'installation de dispositifs type panneaux solaires photovoltaïques et/ou thermiques.

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

5) La gestion de l'eau

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

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

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

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

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

En 2013, pour les 82 538 usagers, le volume d'eau consommée s'est élevé à 4 358 767 m^3. À titre de comparaison, celui-ci était d'environ 5 000 000 m^3 en 2002. La consommation d'eau est donc à la baisse et cela se poursuit depuis 1994. Cela est en partie lié à la baisse de consommation des abonnés industriels.

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

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

6) La gestion des déchets

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

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

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

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

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

4ème PARTIE : LES OBJECTIFS ET LES EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS

1) La révision du Plan Local d'Urbanisme

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Axe 1 :** ***« Aulnay, mieux vivre au quotidien »***

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

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

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

- **Axe 2 :** ***« Aulnay, pour toutes les générations »***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Axe 4 :** ***« Aulnay, un avenir en dynamique »***

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

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

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

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

Axe 1

Préserver et mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine et du paysage aulnaysien

- Mettre en valeur le noyau historique
- Marquer et mettre en valeur les entrées de ville
- Préserver les vues depuis les grands parcs

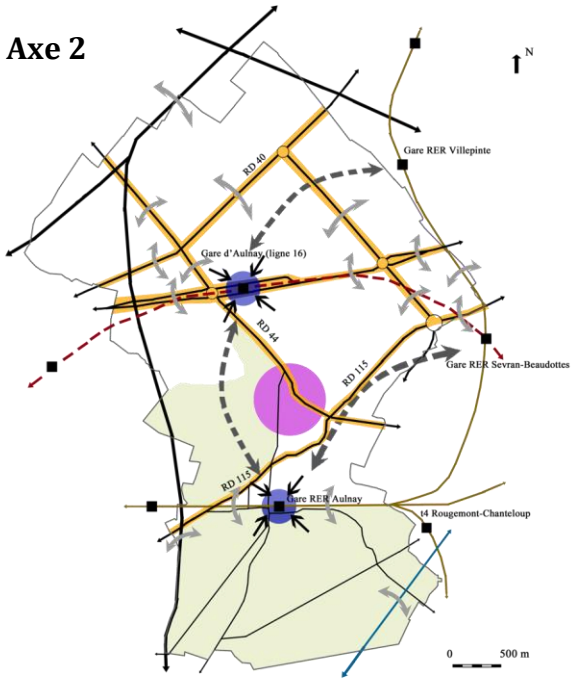
Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances

- Maîtriser les nuisances sonores

Conforter et valoriser la trame verte et bleue

- Protéger les coeurs d'îlots verts : coeurs d'îlots pavillonnaires, espaces extérieurs des ensembles collectifs
- Mettre en valeur les espaces verts et leur richesse écologique
- Faciliter l'accès aux espaces verts à partir de liaisons structurantes
- Désenclaver les grands parcs
- Préserver les alignements remarquables
- Conforter la trame bleue support d'activités de loisirs
- Signaler le tracé des anciens rus
- Mettre en réseau les zones humides et les sites abritant des espèces à enjeux

Axe 2



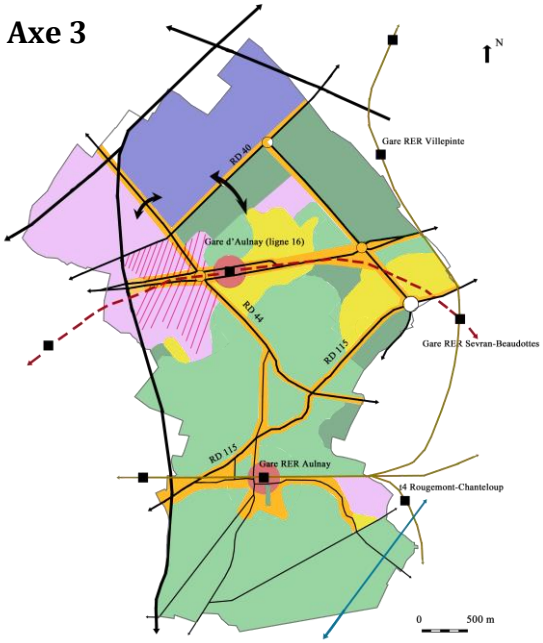
Mieux se déplacer dans la ville et retisser du lien entre les quartiers

- Favoriser les liaisons entre les gares
- Favoriser l'intermodalité et les rabattements vers les gares
- Atténuer les coupures urbaines et traiter les franchissements
- Pacifier les grands axes routiers
- Projet du Grand Paris Express (Ligne 16)

Adapter le niveau d'équipement

- Conforter le rayonnement culturel du Vieux Pays
- Renforcer la présence d'équipements

Axe 3



Assurer un développement urbain respectueux du cadre urbain

- Conforter les polarités existantes et créer de nouvelles polarités
- Zone de développement préférentiel
- Mettre en valeur les espaces verts et grands équipements sportifs

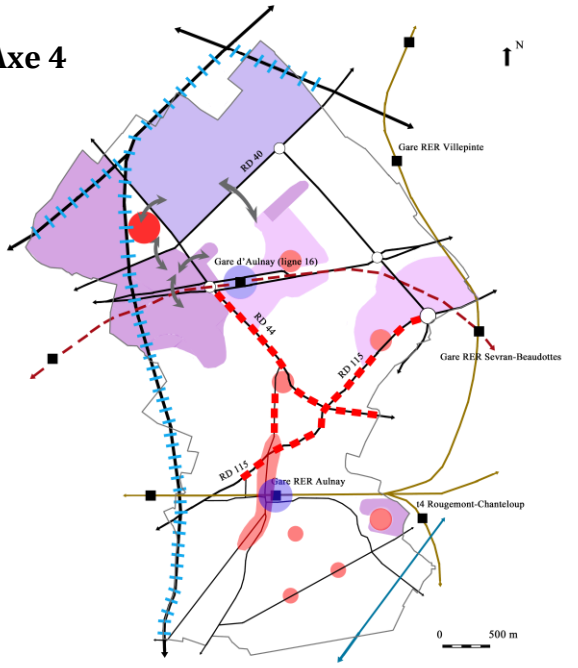
Améliorer le tissu urbain constitué

- Préserver et revitaliser le tissu pavillonnaire
- Poursuivre l'effort de rénovation des grands quartiers d'habitat collectif
- Requalifier les zones d'activités économiques

Assurer un renouvellement exemplaire des secteurs en mutation

- Créer un nouveau quartier hybride sur le site PSA
- Favoriser la mutation à proximité de la gare du Grand Paris Express
- Créer des liaisons
- Projet du Grand Paris Express (Ligne 16)

Axe 4



Assurer la reconquête économique du territoire

- Redynamiser les Zones d'Activités Economiques (ZAE)
- Favoriser une mutation économique attractive et dynamique du site PSA (hybridation fonctionnelle)
- Développer l'activité économique dans les quartiers prioritaires
- Développer le potentiel économique autour des gares
- Améliorer les liaisons
- Mettre en valeur les abords de l'autoroute

Dynamiser et développer le tissu commercial

- Conforter la polarité commerciale régionale O'Parinor
- Renforcer le linéaire commercial du centre gare
- Renforcer les pôles commerciaux de proximité existants
- Potentiel de développement du linéaire commercial et services
- Projet du Grand Paris Express (Ligne 16)

3) Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour sept secteurs à enjeux de la ville

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Requalification de la RD 115**

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

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

- **Requalification du secteur RN2 Est – Vélodrome**

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

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

- **Renforcer le pôle culturel du Vieux Pays**

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

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

- **Création d'un nouveau quartier sur le site PSA**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **La zone UA : Le centre ville dense et animé**

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

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

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

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

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

- **La zone UG : Le tissu pavillonnaire**

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

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

- **La zone UC : Les opérations de grands ensembles**

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

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

- **La zone UH : Les secteurs de projet**

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

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

- **La zone UI : Les espaces d'activités**

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

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

- **La zone US : Les grands sites d'équipements**

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

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

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

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

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

- **La zone N : La zone naturelle**

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

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

- **La zone A : La zone agricole**

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

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

- **Les protections du patrimoine bâti et végétal**

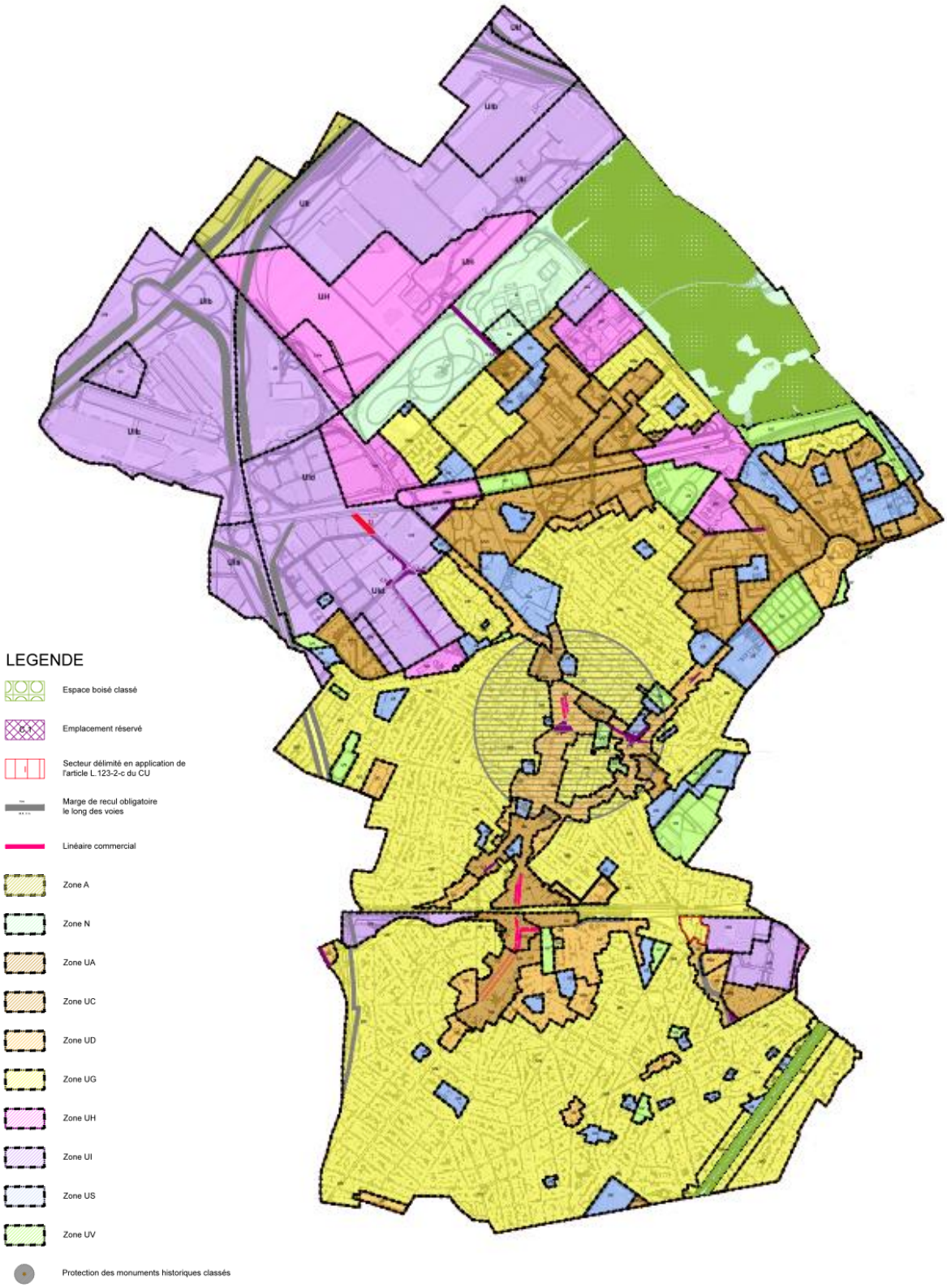
En complément des règles définies pour chaque zone, le PLU instaure un certain nombre de protection du patrimoine bâti et végétal au sein d'un Plan de Protection du Patrimoine. La protection du patrimoine bâti et végétal répond au préambule du PADD : *« Préserver et mettre en valeur les éléments remarquables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

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

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

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

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


LEGENDE
Espace boisé classé
Emplacement réservé
Secteur délimité en application de l'article L.123-2-c du CU
Marge de recul obligatoire le long des voies
Linéaire commercial
Zone A
Zone N
Zone UA
Zone UC
Zone UD
Zone UG
Zone UH
Zone UI
Zone US
Zone UV
Protection des monuments historiques classés

- **L'évolution de la superficie des zones**

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

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

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

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

Zones	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
UC	145,6	8,98	159,4	9,83	- 13,8
UD	78,4	4,83	67	4,13	+ 11,4
UG	585,3	36,08	583,3	35,96	+ 2
UH	124	7,64	0	0	+ 124
UI	368,5	22,71	458,3	28,25	- 89,8
US	73,2	4,83	93,3	5,75	- 20,1
UV	50,5	3,11	60,3	3,72	- 9,8
N	158,8	9,79	158,8	9,79	0
A	12,7	0,78	12,7	0,78	0
Total	**1622,2 ha**		**1622,2 ha**		

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

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

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

5ème L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1) Contexte, objectifs et méthode de l'évaluation

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

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

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

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

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

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

- **Consommation énergétique :**

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

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

- **Milieux naturels et biodiversité :**

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

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

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

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

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

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

- **Risques et nuisances :**

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

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

3) Les principales incidences prévisibles du PLU sur l'environnement et leur prise en compte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plan Local D'URBANISME d'Aulnay-sous-Bois

RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION N°4

PLAN LOCAL D'URBANISME REVISE

ET APPROUVE LE 16 DECEMBRE 2015

MODIFICATION DU PLU N°4

APPROUVÉE LE 08 AVRIL 2024

PLU PLAN LOCAL D'URBANISME AULNAY-SOUS-BOIS

AULNAY-SOUS-BOIS

SOMMAIRE

1. PREAMBULE ____ *3*

1.1. HISTORIQUE DU PLU D'AULNAY-SOUS-BOIS ET DYNAMIQUE INTERCOMMUNALE ____ **3**

1.1.1 Révision, modifications et mises en compatibilité du PLU d'Aulnay-sous-Bois depuis 2015. ____ 3

1.1.2. Les objectifs de la présente modification du PLU d'Aulnay-sous-Bois ____ 4

OBJET N°1 : UN AJUSTEMENT DES REGLES PROPRES A CERTAINES ZONES ____ 4

OBJET N°2 : MODIFICATION DU LEXIQUE ANNEXE AU REGLEMENT ____ 4

1.2. CADRE LEGISLATIF DE LA MODIFICATION ____ **4**

1.2.1 Justification du recours à la procédure de modification ____ 4

1.2.2 La procédure de modification, encadrée par les articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme ____ 5

2. PRESENTATION ET EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION ____ *6*

PRESENTATION DE L'OBJET GENERAL DE LA MODIFICATION ____ **6**

OBJET : UN AJUSTEMENT DES REGLES PROPRES A CERTAINES ZONES ____ 6

3. DISPOSITIONS MODIFIEES ____ *7*

MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT ____ **7**

1. PREAMBULE

1.1. HISTORIQUE DU PLU D'AULNAY-SOUS-BOIS ET DYNAMIQUE INTERCOMMUNALE

Pour mémoire, le PLU d'Aulnay-sous-Bois a été élaboré en 2008 remplaçant le Plan d'Occupation des Sols (POS) puis révisé en 2015.

1.1.1 Révision, modifications et mises en compatibilité du PLU d'Aulnay-sous-Bois depuis 2015.

La révision du PLU d'Aulnay-sous-Bois a été approuvée par délibération du 16 décembre 2015 avec pour grands objectifs de :

- 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 des 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.

Le 28 décembre 2015 et le 14 février 2017, le PLU a été mis en compatibilité pour permettre la réalisation du projet du Grand Paris Express.

Le 10 avril 2017, il a été mis en compatibilité pour permettre la réalisation du centre de remisage du Tzen3, allée Sainte-Anne.

Le 25 septembre 2017, une modification simplifiée du PLU a été approuvée afin de mettre en œuvre le projet urbain défini dans le cadre du traité de concession des chemins de Mitry-Princet, notamment dans le cadre du projet mixte du secteur de l'école du Bourg.

Le 24 juin 2019 a été approuvée, par le conseil de territoire de l'EPT Paris Terres d'Envol, la modification de droit commun du PLU d'Aulnay-sous-Bois. Cette modification visait à :

- Permettre de tenir compte des études en cours sur le secteur du Vélodrome ;
- Prendre en compte les besoins exprimés par les entreprises de logistique ;
- Améliorer les dispositions de la zone UH en adéquation avec les objectifs définis dans le PADD et les OAP,
- Corriger ponctuellement le zonage du règlement graphique en tenant compte de la réalité du terrain et des constructions existantes,
- Réaliser certains ajustements du règlement écrit afin de sécuriser l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Il est à noter que le Conseil de Territoire l'EPT Paris Terres d'Envol a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) le 7 décembre 2020. Le calendrier prévisionnel vise une approbation à la fin 2024 ce qui ne permet pas de répondre aux objectifs de la présente modification.

1.1.2. Les objectifs de la présente modification du PLU d'Aulnay-sous-Bois

Comme évoqué ci-dessus, la modification de droit commun du PLU d'Aulnay-sous-Bois intervient dans un calendrier interstitiel à celui de la révision du PLUI. La mise en œuvre de cette modification est rendue utile par des adaptations mineures voire marginales, qui ne relèvent pas d'une remise à plat d'une stratégie urbaine d'ensemble.

La Ville d'Aulnay-sous-Bois, à l'occasion de la révision de son Plan local d'urbanisme (PLU) intervenue en 2015, a développé une politique de l'habitat axée sur différents critères :

- La préservation du tissu pavillonnaire et de ses caractéristiques ;
- L'amélioration du cadre de vie par la préservation des grands espaces verts publics présents, et la création de nouveaux ;
- La densification le long des axes structurants et aux abords du pôle gare ;
- Le développement d'une offre diversifiée de logements, tant en termes de typologie que de parcours résidentiel., répondant aux différentes nécessités des situations et évolutions rencontrées par les Aulnaysiens.

Parmi les publics auxquels apporter réponse, les personnes âgées doivent pouvoir être accueillies dans des structures adaptées à leurs besoins. Parmi les divers établissements présents, la résidence autonomie présente allée de Sévigné, construit au début des années 1980, ne répond plus aux normes applicables en matière de personnes à mobilité réduite, et ne peut être remis à niveau en situation occupée. Il convient désormais de procéder au transfert de cette résidence sur un nouveau site adapté.

Par ailleurs, Aulnay-sous-Bois accueille un tissu économique varié, notamment au sein des différentes zones d'activités. Celles-ci ont permis, notamment grâce à la qualité de la desserte, d'accueillir et conserver des établissements de niveau national, mais présentent des caractéristiques qui ne correspondent plus aux contraintes et pratiques actuelles des entreprises.

Bénéficiant d'une population jeune importante, Aulnay-sous-Bois propose depuis plusieurs années notamment un accompagnement en termes de formations à finalité directement professionnalisante. L'enjeu consiste désormais à développer une structure en un lieu permettant la démultiplication des sessions de formation.

C'est donc l'objet de la présente modification du PLU que de répondre aux besoins d'adaptation des dispositions applicables pour la mise en œuvre de projets prioritaires et nécessaires pour l'emploi et le logement à Aulnay-sous-Bois.

En ce sens, la modification du PLU vise :

OBJET N°1 : UN AJUSTEMENT DES REGLES PROPRES A CERTAINES ZONES

OBJET N°2 : MODIFICATION DU LEXIQUE ANNEXE AU REGLEMENT

1.2. CADRE LEGISLATIF DE LA MODIFICATION

1.2.1 Justification du recours à la procédure de modification

Le projet de modification n'entre pas dans le cadre d'une procédure de révision régie par l'article **L153-31 du Code de l'Urbanisme.** En effet, le projet ne prévoit pas de :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. Plus particulièrement, le présent projet de modification du PLU n'a pas de nouvelles incidences sur le site Natura 2000 du Parc du Sausset. En effet, les modifications du PLU proposées ne touchent pas des zones du PLU concernant le site Natura 2000, et les ajustements réglementaires proposés ne sont pas de nature à impacter le site.

- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier

De plus, le projet ne correspond pas à une modification simplifiée, mais à une **modification de droit commun** régie par l'article **L153-41 à L153-44 du Code de l'Urbanisme**. Le projet de modification pourrait :

- Soit majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

En l'occurrence, la présente modification se fera selon une procédure de droit commun.

1.2.2 La procédure de modification, encadrée par les articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme

Elle prévoit deux principales étapes :

- **Une enquête publique** (**art L153-41 du Code de l'Urbanisme, art L123-1 à L123-18, art R-123-1 et R123-33 du Code de l'Environnement**)

La procédure de modification est soumise à enquête publique par le Président de l'Etablissement Public Territorial. Après notification du projet de modification du PLU aux personnes publiques associées (art L153-40 du Code de l'Urbanisme), un arrêté (art L153-37 du Code de l'Urbanisme) ouvre l'enquête publique et lance la procédure de modification du PLU. Sous le contrôle du commissaire enquêteur (art R123-5 du Code de l'Environnement), le dossier d'enquête publique est présenté et mis à disposition du public pendant au moins 30 jours. Une fois l'enquête close, le commissaire enquêteur remet son rapport dans un délai de 30 jours.

- **Une phase d'approbation**

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'Etablissement Public Territorial (**art L153-43 du Code de l'Urbanisme**).

L'enquête publique est réalisée conformément aux dispositions de l'article L. L153-41 du Code de l'Urbanisme. Elle est régie par les articles L. 123-1 à L. 123-18 et R. 123-1 et R. 123-33 du Code de l'Environnement.

2. PRESENTATION ET EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION

PRESENTATION DE L'OBJET GENERAL DE LA MODIFICATION

Le PLU d'Aulnay-sous-Bois, révisé en 2015, a fait depuis l'objet de 2 modifications mais il apparaît qu'à l'usage, certaines règles et articles nécessitent une adaptation nécessitent des ajustements permettant la mise en œuvre des objectifs définis dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et de projets prioritaires pour la commune. La présente modification concerne seulement des points ponctuels d'ajustement du dispositif réglementaire de quelques articles des zone UG et UI, ainsi que des règles de stationnement des CINASPIC dans toutes les zones (hors zone agricole).

OBJET : UN AJUSTEMENT DES REGLES PROPRES A CERTAINES ZONES

- **Zone UI (Les espaces d'activités) :**
    - Article 2 : En ne se limitant plus aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers, toutes les CINASPIC deviennent autorisées sous conditions.
    - Article 10 : 10/2.4 **Dans le secteur UIe** la hauteur est portée à 16 mètres, afin de permettre aux activités industrielles et artisanales de disposer, dans cette sous-zone accueillant des plots d'emprise réduite, des surfaces et des hauteurs libres sous plafond suffisantes pour favoriser leur développement.

Justifications :

L'article 2 du PLU est modifié pour supprimer les restrictions d'autorisation des CINASPIC dans les zones économiques. Cette restriction qui limitait aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers constitue un frein non adapté dans la mesure où les CINASPIC peuvent être utiles et nécessaires dans les zones économiques.

L'article 10 est également modifié. Dans le PLU applicable sur le secteur UIe dispose d'une hauteur maximale faible de 9 mètres. Au regard des évolutions possibles et nécessaires de ce secteur, qui doit accueillir un nouveau lieu de formation, il est opportun de revoir la règle de hauteur en la calant sur les règles déjà existantes dans les secteurs UIa, UIh ou UIb, soit 16 mètres. Dans cette sous-zone UIe accueillant des plots d'emprise réduite, une hauteur à 16 mètres permettra des surfaces et des hauteurs libres sous plafond suffisantes pour favoriser leur développement.

- **Dans toutes les zones (hors zone agricole) :**
    - Article 12 : Les règles afférentes aux CINASPIC sont assouplies, en ne comportant plus de stationnement selon le nombre d'employés, éventuellement encore inconnu lors du dépôt de la demande d'autorisation, mais selon la surface de plancher (passant de 200 à 250 m²). Les foyers-résidences étant rattachés aux CINASPIC les règles de stationnement sont identiques de sorte à en améliorer la faisabilité et à correspondre aux besoins identifiés en la matière.

Justifications :

Les CINASPIC ont, compte tenu, de leur vocation des besoins spécifiques qui justifient, a minima pour certaines règles, des dispositions plus souples.

La modification de l'article 12 permet de faciliter l'instruction des autorisations du droit des sols pour les CINASPIC en liant les obligations à la réalité de la surface de plancher créée et non à un nombre d'employés non réellement connu.

3. DISPOSITIONS MODIFIEES

Les modifications à apporter au PLU apparaissent en surligné jaune.

MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Les modifications du règlement portent sur :

- Des adaptations spécifiques à certaines zones ;

Les articles non mentionnés dans le tableau ci-après restent inchangés.
Les modifications des articles sont surlignées. Pour des raisons de lisibilité, les articles ne sont pas intégralement reportés et seuls les corpus d'éléments cohérents supportant une modification sont retranscrits.

<table>
<tr><th>PLU ACTUEL</th><th>PLU MODIFIE</th></tr>
<tr><td colspan="2">ZONE UI (LES ESPACES DACTIVITES)</td></tr>
<tr><td>PLU ACTUEL
ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
Sont admises, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes :
(…)
2/6 – Les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers ainsi que les affouillements et exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction, de voirie ou des réseaux divers, ainsi qu'avec les aménagements paysagers.

ARTICLE UI 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
(…)
10/2.4 – Dans le secteur UIe, à 9 mètres</td><td>PLU MODIFIE
ARTICLE UI 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
Sont admises, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes :
(…)
2/6 – Les équipements d'intérêt général (ou les CINASPIC) ainsi que les affouillements et exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction, de voirie ou des réseaux divers, ainsi qu'avec les aménagements paysagers.

ARTICLE UI 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
(…)
10/2.4 – Dans le secteur UIe, à 16 mètres</td></tr>
<tr><td colspan="2">DANS TOUTES LES ZONES (hors zone agricole)</td></tr>
<tr><td>ARTICLE UG 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

<table><tr><td>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</td><td>1 place/3 employés + 1 place/200m² de SDP</td><td>Pour les constructions de plus de 100m² : 1 place pour 10 employés</td></tr></table></td><td>ARTICLE UG 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

<table><tr><td>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</td><td>1 place/250m² de SDP</td><td>Pour les constructions de plus de 100m² : 1 place pour 10 employés</td></tr></table></td></tr>
</table>