

# Plan Local d'URBANISME d'AULNAY-SOUS-BOIS

## REVISION DU PLU D'AULNAY-SOUS-BOIS

DOSSIER DE PRESENTATION

COMMISSION INTERDEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION  
DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS

AULNAY-SOUS-BOIS

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



# Sommaire

<b>Préambule.....</b>	<b>3</b>
<b>1. Projet communal : un projet de ville visant une limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers .....</b>	<b>4</b>
1.1 « <i>Aulnay-sous-Bois, une identité verte à préserver</i> ».....	4
1.2 « <i>Aulnay-sous-Bois, une ville au développement urbain maîtrisé</i> ».....	15
1.3 Bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2008-2014.....	20
<b>2. Justification du projet de liaison du quartier de la Rose des Vents et du futur quartier du site PSA .....</b>	<b>22</b>
2.1 Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux .....	22
2.2 Justification du projet au regard du projet d'urbanisme communal .....	22
2.3 Impact du projet sur les espaces naturels et mesures de compensation.....	25

## Préambule

Situé à 12km de Paris, Aulnay-sous-Bois est la troisième ville de Seine-Saint-Denis et compte 81 880 habitants (Insee RP 2011) sur un territoire de 1617 ha, pour une densité de 5066 hbt/km<sup>2</sup>.

La Ville se situe dans l'axe de développement économique de Roissy Charles de Gaulle, au cœur d'un réseau autoroutier (A1, A3, A104), ferroviaire (RER B, Tramway T4) et aérien (Aéroport Charles de Gaulle et du Bourget).

Le territoire communal se compose à :

- 44% de tissu pavillonnaire, principalement situé au sud de la Ville, et devant conjuguer la préservation du patrimoine architectural et paysager aux nécessités de requalification du bâti ;
- 11% de grands ensembles, essentiellement localisés dans les quartiers Nord de la Ville ;
- 30% de zone d'activités nécessitant pour certaines une redynamisation économique ou une requalification ;
- 15% d'espaces verts et de parcs urbains, comprenant notamment le parc du Sausset et le parc Robert Ballanger.

La Ville d'Aulnay-sous-Bois se situe dans la dynamique de développement de la métropole parisienne, au cœur des territoires du Nord-Est. Son développement s'accompagnera de :

- l'arrivée du métro automatique du Grand Paris, ligne 16, prévue en 2023 au carrefour de l'Europe ;
- la mise en œuvre du Contrat de Développement Territorial (CDT) Est-Seine-Saint-Denis, dont l'approbation devrait intervenir fin 2015 ;
- la mise en œuvre de l'ANRU 2, dans le cadre de la géographie prioritaire défini fin 2014 par l'État, et au sein de laquelle la ville pourra construire un projet sur les quartiers du Gros Saule et d'Ambourget, en lien avec Sevran.

Dans le contexte de mise en place de la Métropole du Grand Paris au 1<sup>er</sup> janvier 2016 et du transfert de la compétence PLU à la future métropole, la Ville a souhaité formaliser sa vision du développement urbain communal, à savoir :

- Préserver le tissu pavillonnaire en se donnant les moyens de garantir 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) ;
- 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, et la réflexion sur le Centre-Gare, et les Zones d'Activités Nord ;
- Intégrer les nouvelles orientations politiques sur les thématiques suivantes : Habitat (Plan Local de l'Habitat en cours d'élaboration), Environnement et cadre de vie, Développement Économique et Commercial, Transports et mobilités ;
- Prendre en compte les évolutions législatives (Grenelle 2, ALUR) et les nouveaux documents de planification supra communaux (SDRIF approuvé en décembre 2013).

## **1. Projet communal : un projet de ville visant une limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers**

Conformément à l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme, la stratégie de développement urbain de la commune vise le maintien d'un équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés et l'utilisation économique des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels. De plus, le projet communal développé au sein du PLU révisé est également compatible avec les documents supra-communaux.

### **1.1 Aulnay-sous-Bois, une identité verte à préserver**

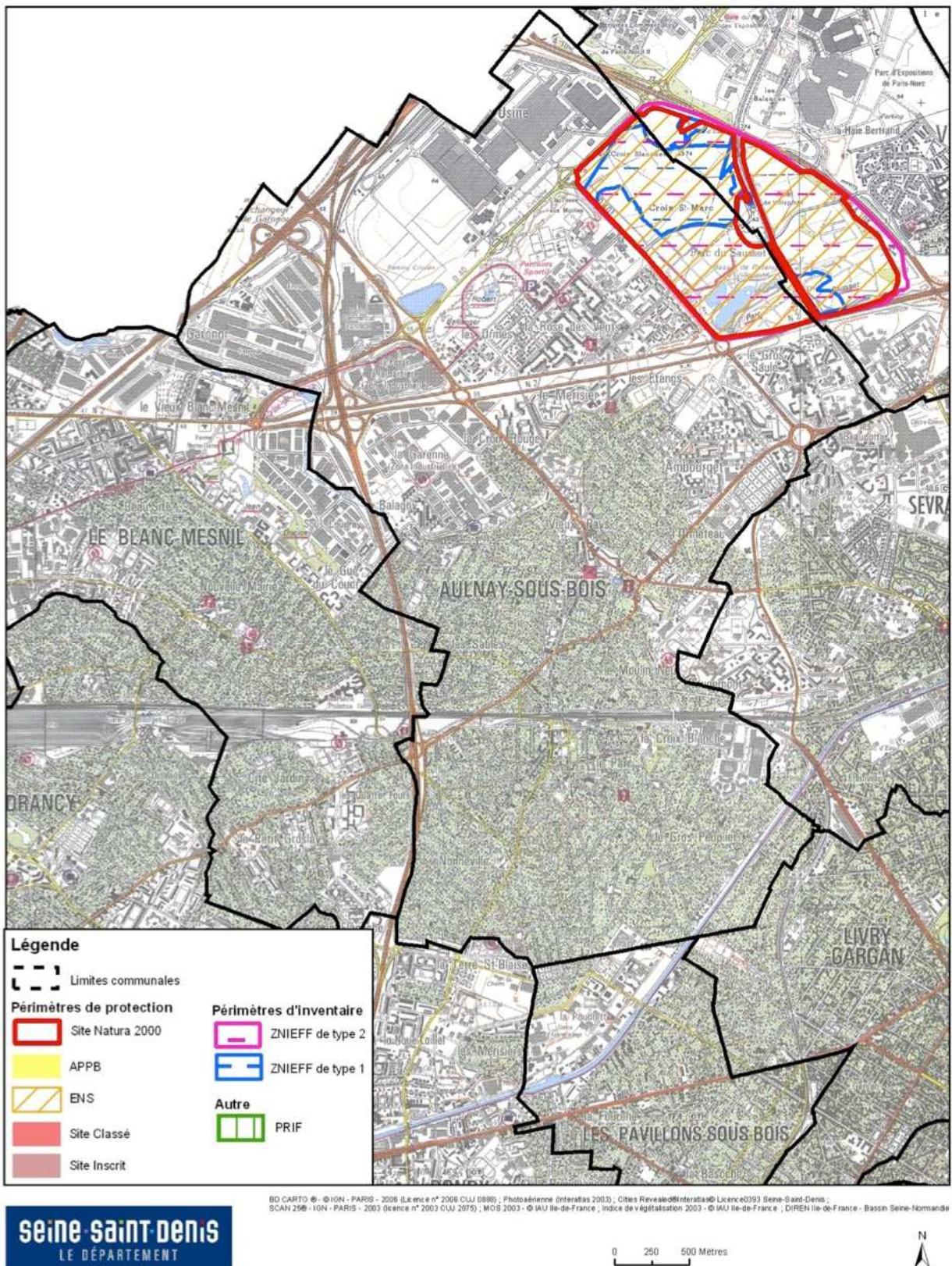
Aulnay-sous-Bois dispose d'un patrimoine d'espaces verts et naturels riche, environ 225ha. La moitié correspond aux deux grands parcs du Nord de la Ville : le parc du Sausset classé site Natura 2000 et le Parc Ballanger (29ha). Pour l'autre moitié, la commune compte plusieurs parcs et squares urbains tels que le parc Dumont, le parc Gainville, de nombreux espaces sportifs comme le stade du moulin neuf, le Vélodrome, etc. La commune dispose également d'un patrimoine naturel lié au milieu humide : le Canal de l'Ourcq et les traces des anciens rus aujourd'hui canalisés. **Ces espaces constituent des réservoirs pour la biodiversité qu'il s'agit de protéger et de préserver.**

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 m<sup>2</sup> soit un ratio de 15.07m<sup>2</sup>/habitant. (Ce ratio était de 12.2 m<sup>2</sup>/habitant en 2007). Ce ratio est supérieur à l'objectif régional de 10m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup> soit 17.51m<sup>2</sup>/habitant.

**Le site NATURA 2000 du parc départemental du Sausset.** 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). 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.

**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.**

Néanmoins, les espaces verts sont inégalement répartis entre le Nord et le Sud de la commune. Aussi, certains apparaissent enclavés et insuffisamment mis en valeur. De plus, il n'y a pas toujours de continuités entre ces espaces, ce qui rend la trame verte discontinue. **Un des enjeux principaux pour la commune est donc de créer les liaisons qui permettront de renforcer les trames verte et bleue.**



Les orientations générales définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) intègrent cet enjeu, et particulièrement à travers son ***axe n°1 : « Aulnay, mieux vivre au quotidien » et les orientations suivantes :***

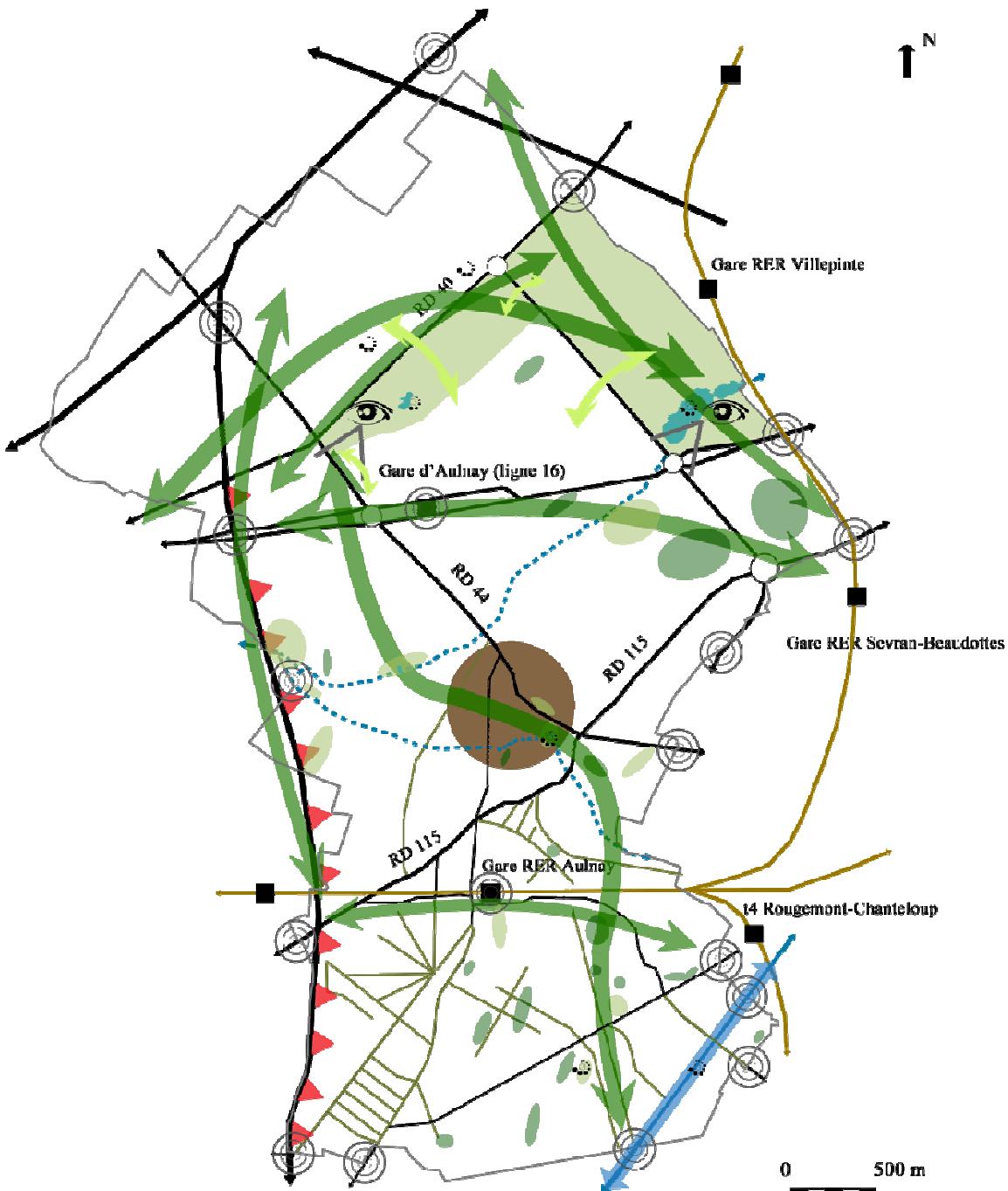
- ***« Mettre en réseau les espaces verts et améliorer la qualité des espaces publics pour donner du sens au territoire »***
  - Marquer et mettre en valeur les entrées de ville ;
  - Pacifier les axes structurants : RN 2, RN 370, RD 115, RD 40, RD 44 ;
  - Améliorer la qualité des espaces publics ;
  - Désenclaver les espaces verts en ouvrant les parcs sur la ville et en assurant des liaisons entre les espaces verts ;
  - Conforter les trames 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 (Arc Paysager notamment).

**L'enrayement de la perte de biodiversité, la préservation des éco-systèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels** constitue en effet une composante forte du PLU, que l'on retrouve particulièrement dans les orientations générales du PADD.

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 ainsi 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 coeurs d'îlots verts présents sur le territoire aulnaysien. Chacun de ces éléments participant 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 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 ;
- 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.



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

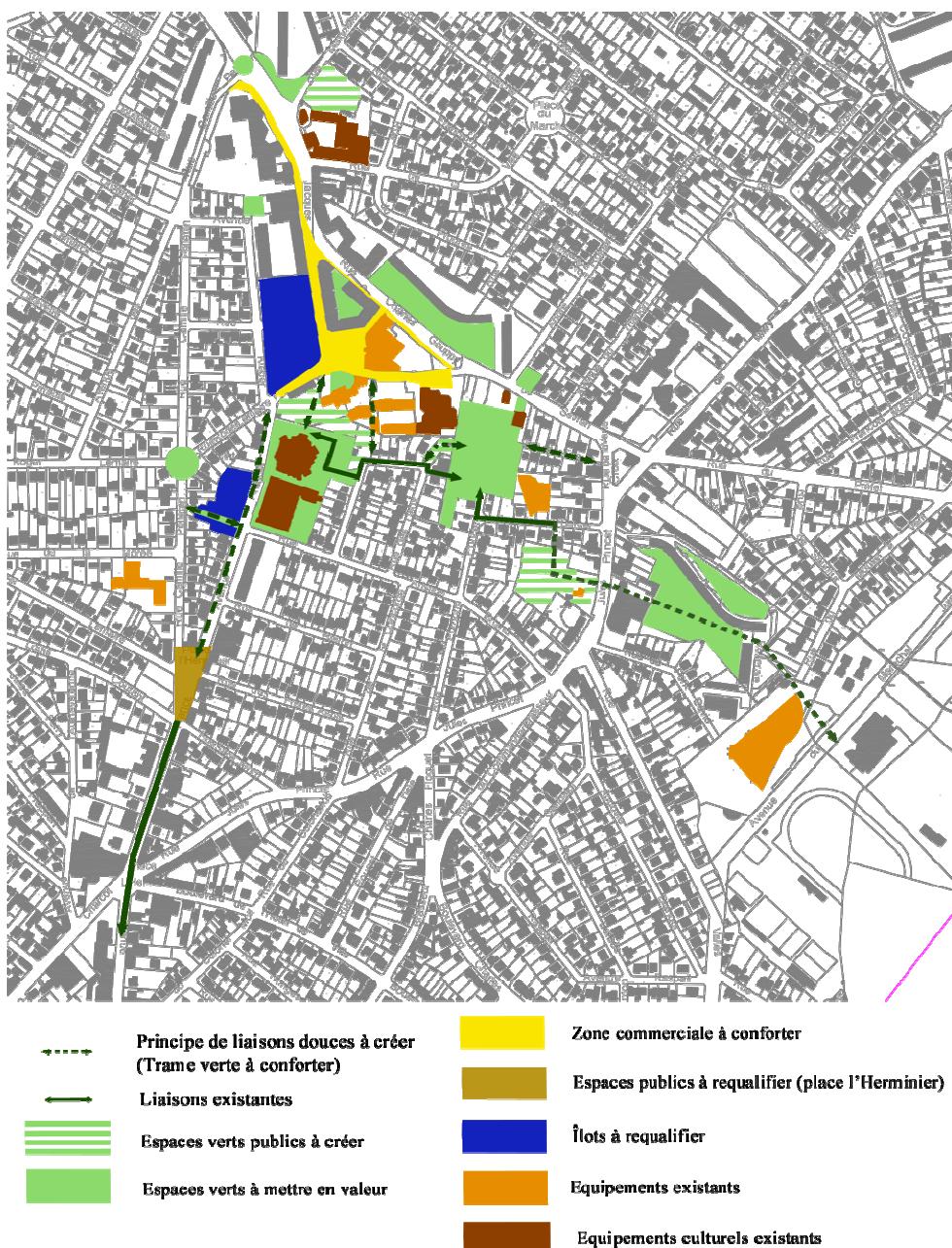
Conforter et valoriser la trame verte et bleue

- 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
- ↔ Désencclaver 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

La ville dispose donc 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 les différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En effet, les OAP 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 marque la volonté de créer 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.

#### *OAP : Renforcer le pôle culturel du Vieux Pays*

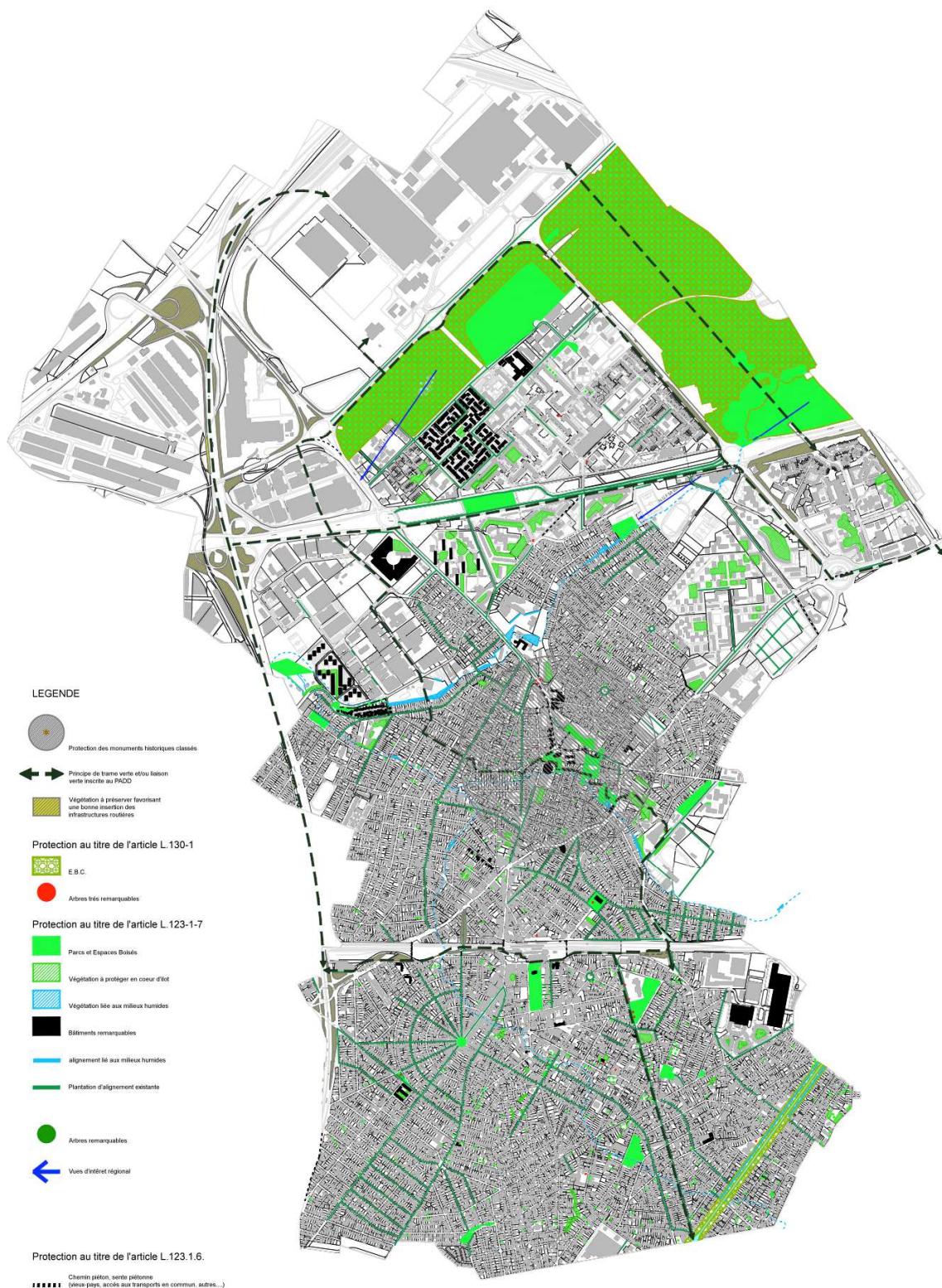


De nombreuses règles d'urbanisme concourent également à la protection et la mise en valeur du paysage, des espaces verts et à la préservation des espaces naturels supports de biodiversité : les zones N (Parc du Saussset, Canal de l'Ourcq, Parc Robert Ballanger), la zone UV (zone Urbaine Verte), les éléments protégés pour leur intérêt paysager et écologique au sein du Plan de Protection du Patrimoine : Espaces Boisés Classés, espaces verts (cœurs d'îlots verts) ou alignements protégés, etc. Ainsi, 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 Saussset, 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.**

## Plan de Protection du Patrimoine



*Patrimoines protégés au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme*

**Les orientations du PADD, les OAP et les mesures règlementaires explicitées précédemment s'inscrivent dans les objectifs des documents supra-communaux**, et notamment : le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) et le Contrat de Développement Territorial (Est-Seine-Saint-Denis), qui ont comme principales orientations :

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

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 également 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.

- **Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)**

Le SRCE identifie sur Aulnay-sous-Bois :

- **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 RN 370.

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

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.

Au sein du projet défini par le CDT, l'Arc Paysager et le canal de l'Ourcq constituent des éléments structurants du projet. 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. « *L'Arc Paysager doit devenir un espace ouvert aux pratiques des loisirs et accueillir ponctuellement des programmes bâtis pour lier ville et nature* ».

La préservation des espaces verts, des espaces naturels, de la biodiversité et la valorisation, création ou restauration des continuités vertes et écologiques étant développées dans les orientations générales du PADD, au sein des Orientations et d'Aménagement et de Programmation et retranscrites dans le règlement. **Le PLU est donc compatible avec les objectifs et orientations des documents supra-communaux.**

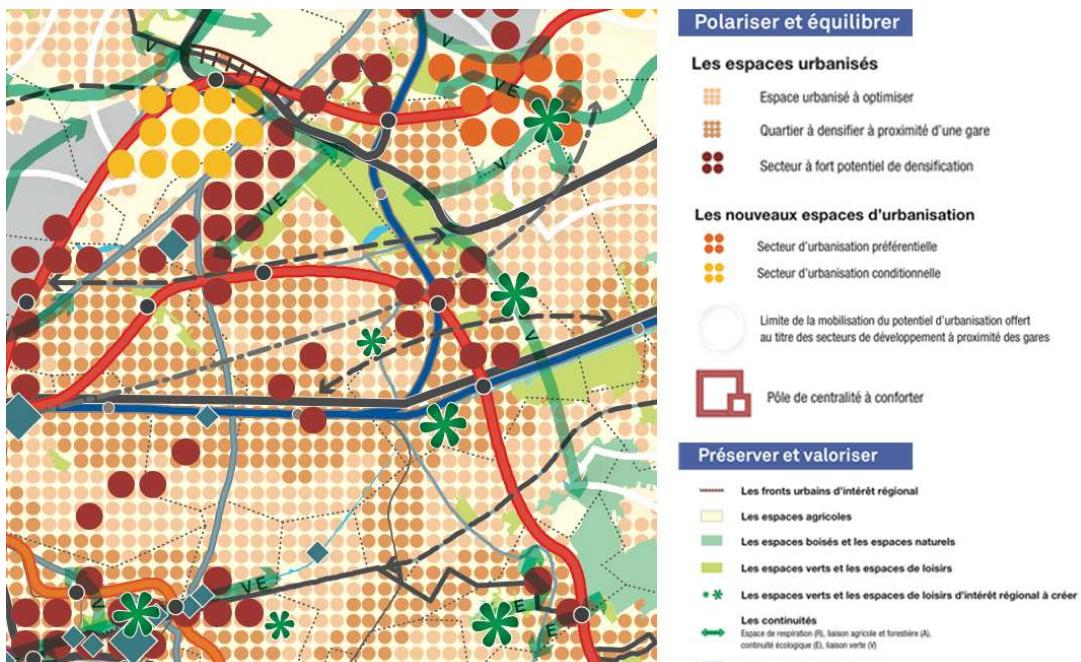
En effet, le PADD d'Aulnay-sous-Bois prend en compte les orientations des documents supra-communaux en matière de préservation et de valorisation car il définit notamment de : préserver et mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine et du paysage aulnaysien (cœurs d'îlots verts, jardins, 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.

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 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.

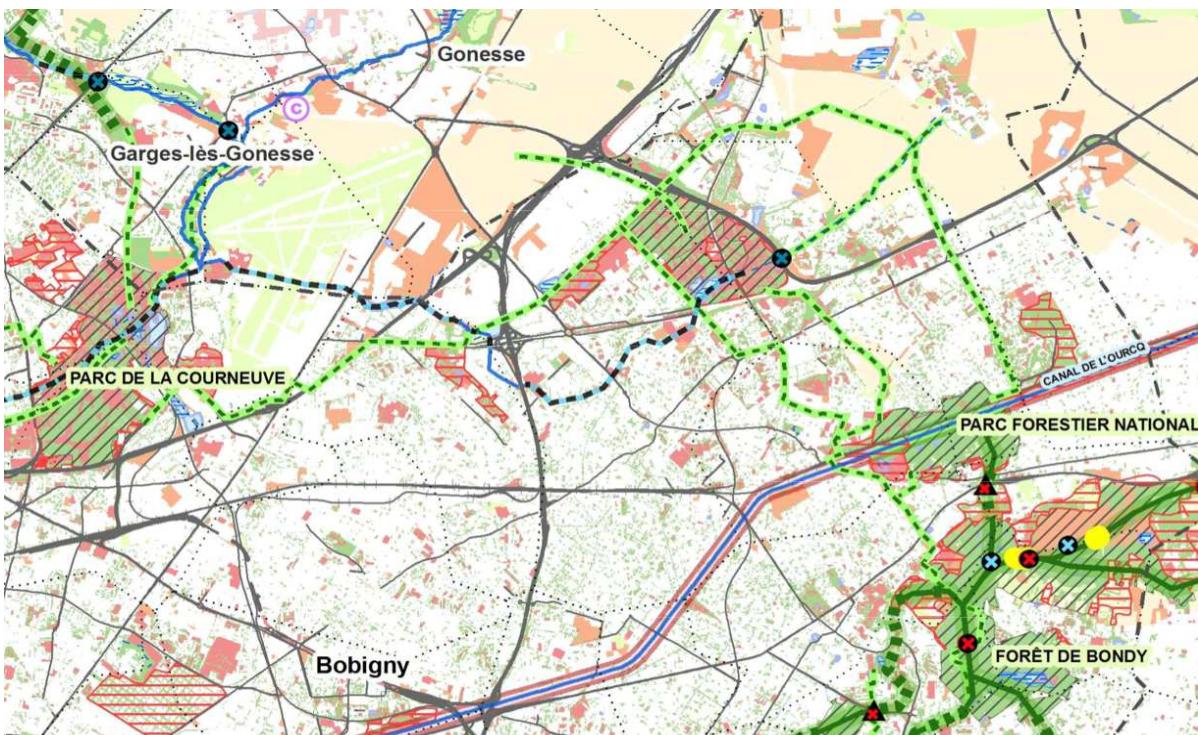
La mise en œuvre des orientations définies au sein du PADD vise donc à pérenniser et renforcer la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces verts ouverts privés insérés dans la ville et d'optimiser l'ensemble des fonctions ou services que rendent ces espaces, tout en améliorant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

Ces orientations trouvent d'ailleurs une traduction à travers le règlement écrit et les documents graphiques. Le patrimoine naturel exceptionnel est en effet préservé par le PLU. Les principaux espaces verts sont inscrits en zone naturelle (Zone N) au règlement du 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 flore importante, notamment plusieurs espèces d'oiseaux. Ces grands espaces verts offrent en effet une « superficie refuge » importante pour les différentes espèces. Ils sont ainsi à la fois préservés en raison de leur rôle environnemental (support de biodiversité, intérêt paysager), mais aussi social (loisirs, facteur de calme, qualité de vie) etc. 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.

D'autres espaces, comme les cœurs d'îlots verts et les alignements d'arbres remarquables, sont également protégés, au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, pour leur intérêt paysager et écologique.



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



CARTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DES DÉPARTEMENTS DE PARIS ET DE LA PETITE COURONNE LÉGENDE	
CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER	ÉLÉMENS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT
<b>Principaux corridors à préserver</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Corridors de la sous-trame arborée</li> <li>Corridors de la sous-trame herbacée</li> <li>Corridors alluviaux multitrames</li> <li>Le long des fleuves et rivières</li> <li>Le long des canaux</li> </ul> <b>Principaux corridors à restaurer</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Corridors de la sous-trame arborée</li> <li>Corridors des milieux calcaires</li> <li>Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain</li> <li>Le long des fleuves et rivières</li> <li>Le long des canaux</li> </ul> <b>Réseau hydrographique</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer</li> <li>Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer</li> </ul> <b>Connexions multitrames</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux</li> <li>Autres connexions multitrames</li> </ul>	<b>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes</li> <li>Principaux obstacles</li> <li>Points de fragilité des corridors arborés</li> </ul> <b>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture</li> <li>Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement)</li> <li>Obstacles sur les cours d'eau</li> <li>Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport</li> <li>Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport</li> </ul>
<b>ÉLÉMENS À PRÉSERVER</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Réservoirs de biodiversité</li> <li>Milieux humides</li> </ul>	<b>AUTRES ÉLÉMENS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Secteurs de concentration de mares et mouillères</li> <li>Mosaïques agricoles</li> <li>Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situées sur les principaux corridors arborés</li> </ul>
<b>CONTINUITÉS EN CONTEXTE URBAIN</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Autres secteurs reconnus pour leur intérêt écologique</li> <li>Liaisons reconnues pour leur intérêt écologique</li> </ul>	

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

## **1.2 Aulnay-sous-Bois, une ville au développement urbain maîtrisé**

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 15 %) 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 en préambule du PADD.

Aulnay-sous-Bois est également une ville contrastée en terme de construction. Chaque quartier de la ville bénéficie d'une base identitaire forte : bourg ancien, lotissements, secteurs d'habitat collectif, néanmoins, les transitions urbaines sont parfois abruptes. Cette distinction accentuée entre les différentes zones est aggravée par les incohérences architecturales au sein d'une même typologie de bâtiments.

Les zones pavillonnaires occupent la majorité de l'espace. Elles connaissent cependant un phénomène important de division parcellaire qui, diminuant les surfaces plantées et densifiant le tissu, réduit la qualité du cadre de vie des Aulnaysiens qui résident en zone pavillonnaire.

Quant à l'emprise foncière laissée par la fermeture du site PSA, associée à l'arrivée d'une Gare du Grand Paris Express à proximité, permet d'envisager la création d'un nouveau quartier porteur d'une dynamique positive pour l'ensemble de la ville. La réussite de cette opération nécessite d'adopter une vision globale, permettant d'éviter la création d'une cité dortoir dont les effets seraient néfastes pour les territoires limitrophes.

Afin de préserver la qualité urbaine, le tissu pavillonnaire, respecter les spécificités identitaires de chaque quartier et la diversité des formes urbaines dans un ensemble cohérent, les orientations générales définies dans le PADD intègrent cet enjeu et notamment à travers **son axe n°3 « Aulnay, une ville au développement urbain maîtrisé »**. C'est donc pour concilier préservation et développement pour une urbanité maîtrisée que les orientations suivantes ont été définies :

- **« Assurer un développement respectueux du cadre urbain »**
- Préserver le tissu pavillonnaire :
  - en développant les centralités existantes et en créant de nouvelles centralités, notamment avec la gare du Grand Paris Express,
  - en favorisant un développement préférentiel le long des axes structurants (RD 115, RN 2, RN 370, RD 40, RD 44) et à proximité des principales infrastructures de transports en commun existantes et à venir.
- Respecter les caractéristiques et les spécificités de chaque quartier afin de préserver la diversité des formes urbaines et l'identité des quartiers, qui pourrait être garanti par une charte architecturale, urbanistique et environnementale comprenant des exigences adaptées aux quartiers, en terme par exemple de gabarit, d'implantation, de style et de rappel architectural (meulière) etc.
- Améliorer les transitions urbaines en tenant compte du tissu urbain existant, notamment en refusant les ruptures urbaines.
- Conserver l'équilibre entre espaces verts et espaces urbains.

L'orientation « *Assurer un développement respectueux du cadre urbain* » vise à préserver certaines caractéristiques du tissu urbain aulnaysien : l'identité des quartiers, le tissu pavillonnaire et l'identité verte de la ville. 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 espaces verts, les zones naturels ainsi que 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 (RN 2, RN 370, RD 115, RD 40, RD 44) et à proximité des principales infrastructures de transports en commun existantes et à venir.

Le développement de la ville sera donc 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.

- « *Assurer un renouvellement exemplaire des secteurs en mutation* »

- Créer un nouveau quartier sur le site « PSA »
  - o Favoriser l'hybridation fonctionnelle
  - o Connecter le site au reste de la ville

Le site PSA représente un enjeu économique et social majeur pour la ville d'Aulnay-sous-Bois. Avec deux aéroports, une gare du Grand Paris Express, trois autoroutes et une voie ferroviaire, sa position stratégique peut en faire un pôle majeur d'attractivité du Nord Est parisien. En favorisant l'hybridation fonctionnelle, qui allie industries, commerces, formations et logements, le renouvellement de ce site est donc l'occasion de créer un nouveau quartier sur ses emprises foncières. En le connectant au reste de la ville, à travers des axes structurants, c'est l'ensemble de la commune qui pourrait tirer un avantage certain pour l'avenir.

- « *Favoriser un développement urbain respectueux de l'environnement* » :

- Limiter l'imperméabilisation des sols pour réduire le risque d'inondation
- Permettre une amélioration des performances énergétiques, notamment afin de lutter contre la précarité énergétique et limiter les émissions de gaz à effet de serre
- 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
- Optimiser la gestion des déchets
- Créer une charte pour les nouvelles constructions
- Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :
  - o Il est limité à 0,54 ha afin de permettre la création d'une liaison entre le site PSA (où un nouveau quartier est à créer) et les quartiers nord de la ville, à travers le parc Ballanger. Cet espace consommé devra être restitué dans les mêmes proportions à proximité, en lisière du stade de la Rose des Vents. La restructuration du site PSA doit également accorder une place à de nouveaux espaces verts (parc linéaire en lien avec les parcs du Sausset et Robert Ballanger).

- Quant au développement urbain, qui sera concentré sur les zones urbaines, il ne nécessitera aucune consommation d'espaces naturels.

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.

**L'objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** 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, de l'analyse du mode d'occupation du sol, ainsi que de l'analyse des capacités de densification. 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 coeurs 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 constituent 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 RN2 Est – Vélodrome, aux délaissés nombreux.

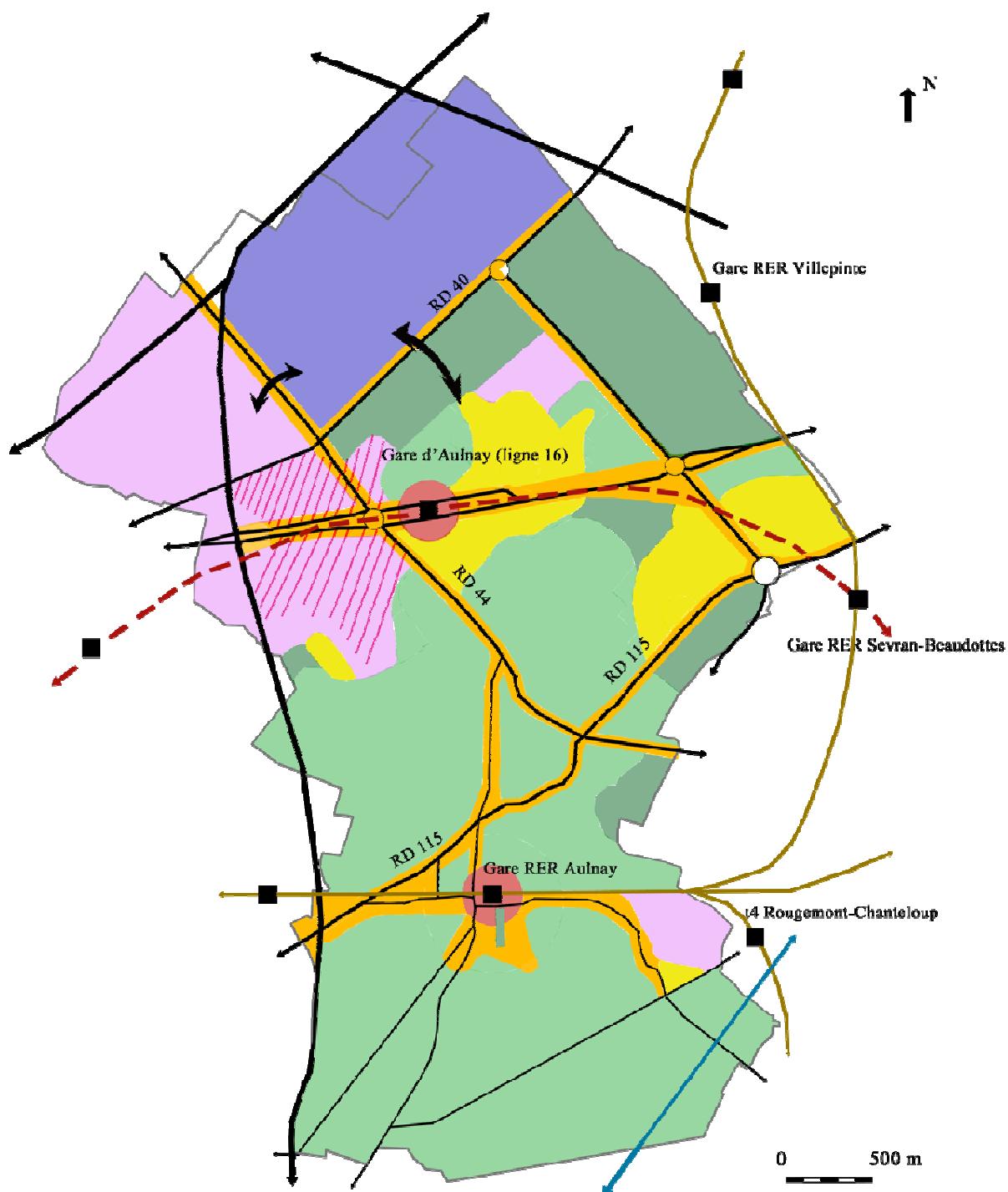
La ville s'inscrit donc dans la poursuite du développement de la ville sur la ville, mais a également tenu compte des formes urbaines actuelles et de la proximité des transports en commun pour définir les secteurs de développement préférentiels.

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 cadre naturel et paysager, ainsi que son tissu pavillonnaire.

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 plus, 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 du TZen 15 en site propre, le centre gare et la RN 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).

## « Aulnay, une ville au développement urbain maîtrisé »



### 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

■ Crée un nouveau quartier hybride sur le site PSA

■ Favoriser la mutation à proximité de la gare du Grand Paris Express

← Crée des liaisons

→ Projet du Grand Paris Express (Ligne 16)

**Les orientations du PADD, les OAP et les mesures réglementaires explicitées précédemment permettent au PLU d'Aulnay-sous-Bois d'être compatible avec les documents supra-communaux** et notamment le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF).

Le SDRIF divise 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.

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 (TZen 15 à venir sur la RD 115).

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, 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. 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 RN 2 Est, permet désormais d'y développer des capacités résidentielles.

**Pour finir, 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.

### **1.3 Bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2008-2014**

Aulnay-sous-Bois fait partie intégrante du cœur de métropole et est située dans la continuité de l'agglomération parisienne. La ville présente ainsi un territoire grandement urbanisé depuis plusieurs années.

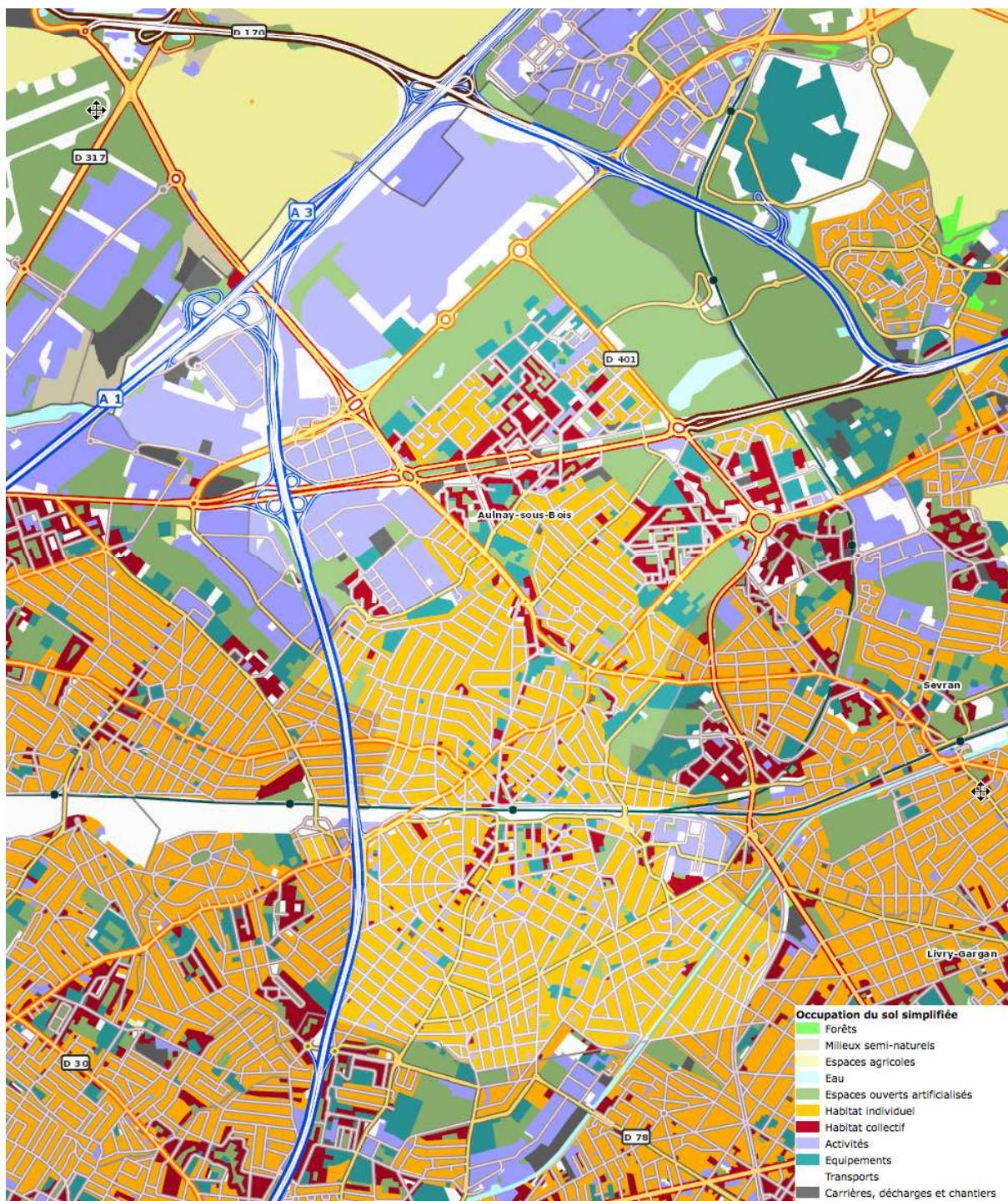
En effet, les 1616,71 ha du territoire communal sont en grande partie artificialisés. Ils se décomposent selon 3 types d'espaces (*d'après IAU-IDF : Mode d'Occupation du Sol - 2012*).

- **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 faisant partie intégrante du triangle de Gonesse au nord de la ville, en limite de l'autoroute A1.

Dès l'élaboration de son document d'urbanisme en 2008, la Ville d'Aulnay-sous-Bois a affirmé sa volonté de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers qui composent son territoire. En effet, dans son orientation n° 5 du PADD de 2008 « *Mettre en valeur les patrimoines pour conforter l'identité d'Aulnay-sous-Bois* », les grands parcs : Ballanger et Sausset et le Canal de l'Ourcq sont inscrits comme patrimoine paysager marquant l'identité de la Ville. De plus, la carte générale d'orientation conforte les ambitions de la Ville sur ces espaces qu'il s'agit de mettre en valeur.

Dans les documents réglementaires, ces orientations se sont traduits dans le PLU par le maintien des zones naturelles et agricoles, le classement en espaces boisés classés des parcs Ballanger et du Sausset. De plus, la Ville s'est dotée d'un **Plan de Protection du Patrimoine visant à maintenir l'identité verte de la commune** par la protection des espaces verts dans le tissu urbain diffus, la protection des alignements d'arbres remarquables et des coeurs d'îlots, permettant ainsi de restreindre les possibilités de construction au sein de ces espaces classés en zone N, et qui sont d'ailleurs reconduits dans le projet de PLU révisé.

**Ainsi entre 2008 et 2014, il n'y a pas eu de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.** Le parc du Sausset, le parc Robert Ballanger, les principaux espaces verts de la ville, le canal de l'Ourcq et les terrains agricoles ont été préservés.



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

## **2. Justification du projet de liaison du quartier de la Rose des Vents et du futur quartier du site PSA**

Dans la perspective d'une mutation du site PSA, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) d'Aulnay-sous-Bois affiche la volonté de créer une liaison entre le quartier de la Rose des Vents et le site de PSA, afin notamment de contribuer au désenclavement de ces deux espaces.

### **2.1 Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux**

**Le SDRIF 2013**, dans le cadre de son 2<sup>ème</sup> pilier, identifie sur Aulnay-sous-Bois plusieurs secteurs à fort potentiel de densification, notamment la partie nord de la ville, à savoir le site PSA, qui présente un potentiel mutable et d'intensification important.

Les secteurs de développement urbain retenus au PADD, dont le site PSA fait parti, 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 notamment comme orientations de créer un nouveau quartier mixte sur le site PSA. De plus, l'Orientations d'Aménagement et de Programmation vient 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), permet désormais d'y développer des capacités résidentielles.

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

### **2.2 Justification du projet au regard du projet d'urbanisme communal**

Le site PSA représente un enjeu économique et social majeur pour la ville d'Aulnay-sous-Bois. 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. Ainsi, ce site peut devenir un pôle majeur d'attractivité du Nord-Est parisien.

Le secteur représente un potentiel de développement pour la Ville qu'il s'agit de penser de manière globale et en lien avec les quartiers d'habitation environnant. L'enjeu est de créer un cadre de vie et d'emploi attractif, permettant de conjuguer développement économique et lieu de résidence. A ce titre, la présence de grands espaces verts est un des atouts du secteur. En proposant, la création d'une traversée au sein du parc Ballanger, la projet de la Ville est de permettre les restructurations nécessaires à la création d'un véritable parc urbain, ouvert sur la cité. Mais aussi, il s'agira de créer les conditions nécessaires pour connecter le secteur à la ville et à la future gare du Grand Paris Express. L'enjeu est de faciliter les déplacements entre les polarités existantes et futures.

L'ensemble des documents constitutifs du PLU reprennent ces grandes ambitions. Les orientations d'aménagement définies (présentées ci-dessous) visent à encadrer et favoriser la mise en place d'un projet urbain ambitieux afin de restructurer cet espace à fort potentiel.

**Ce projet de liaison se justifie par les orientations du PADD :**

**Axe 3 : « Aulnay, une ville au développement urbain maîtrisé » et les orientations :**

- « Assurer un renouvellement exemplaire des secteurs en mutation »
  - Créer un nouveau quartier sur le site « PSA » ;

- Favoriser l’hybridation fonctionnelle ;
- Connecter le site au reste de la ville.

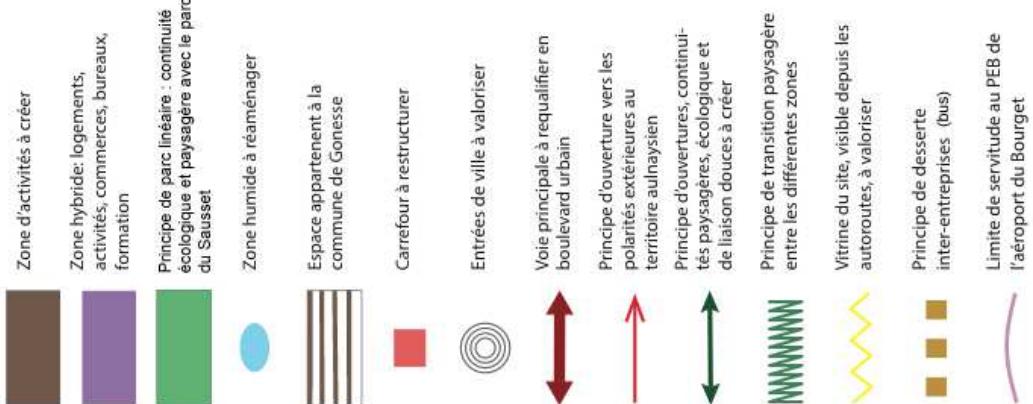
### **Axe 2 : « Aulnay, pour toutes les générations »**

- **« Mieux se déplacer dans la ville »**
  - Réduire les coupures urbaines dues aux infrastructures de transport afin de recréer une dynamique entre les quartiers ;
  - 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.).
    -

Les grandes orientations inscrites dans l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) « **Création d’un nouveau quartier sur le site PSA** » confirment les ambitions de la Ville concernant la qualité urbaine et paysagère recherchée sur le futur quartier. Notamment, la Ville affirme sa volonté de créer une continuité paysagère et écologique au cœur du nouveau quartier.

**Ainsi, le projet de liaison répond à la nécessité d’améliorer les conditions de déplacements au sein de la ville, ainsi que les liaisons entre les quartiers afin d’assurer la cohérence de la ville et de renforcer le sentiment d’appartenance des Aulnaysiens à la commune.**

## OAP : Création d'un nouveau quartier sur le site PSA



### **2.3 Impact du projet sur les espaces naturels et mesures de compensation**

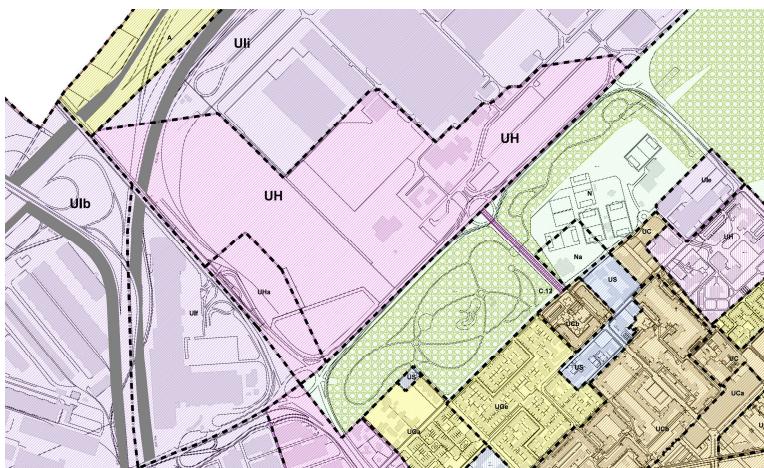
Afin de permettre la réalisation de cette liaison, le PADD d'Aulnay-sous-Bois a fixé un objectif de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à 0,54 ha. Cette consommation correspond à la volonté de connecter le futur quartier qui va se développer sur le site PSA au reste de la ville, et notamment au quartier de la Rose des Vents.

Néanmoins, 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 de restructurer les espaces verts afin de créer une continuité écologique et paysagère qualitative. Il s'agira de créer un parc linéaire en lien avec le parc du Sausset et faisant résonnance au parc Ballanger. Aujourd'hui en frange de la ville, les parcs retrouveront une place centrale interconnectant les deux quartiers.

Avant



Après



## Conclusion

La protection des espaces naturels et paysagers est une des orientations stratégiques du Plan Local d'Urbanisme de la Ville d'Aulnay-sous-Bois.

Dans le PADD, une ambition forte est affirmée, à savoir : « Mettre en réseau les espaces verts et améliorer la qualité des espaces publics pour donner du sens au territoire » et notamment en **désenclavant les espaces verts en ouvrant les parcs sur la Ville et en assurant des liaisons entre les espaces verts**, en confortant les trames verte et bleue .

La Ville confirme sa volonté de relever ce défi en assurant sa traduction dans les documents règlementaires : principes de liaison verte inscrits dans les OAP, Plan de protection du patrimoine vert (L123-1-5-III-2°), maintien d'un pourcentage de pleine terre important au sein du tissu pavillonnaire (40%).

Ainsi, la création d'une liaison entre le quartier de la Rose des Vents et le futur quartier de PSA s'inscrit dans ce cadre général. Il s'agit avant tout de permettre une restructuration qualitative nécessaire à la mise en valeur du parc Ballanger et de l'ensemble des parcs du secteur : parc du Sausset et futur parc linéaire.