



*Dossier de création  
de la ZAC Centre Moutier  
au centre ville d'Aubervilliers (93)  
dans le cadre du PNRQAD*

*Etude d'impact*

*Juillet 2011*

Résumé non technique

Ce résumé non technique a pour but de présenter sous une forme synthétique, l'étude d'impact sur l'environnement du programme de la **ZAC Centre Moutier, première phase opérationnelle du Programme National de Rénovation des Quartiers Anciens dégradés (PNRQAD)** sur la commune d'Aubervilliers, en plein centre-ville.

Le résumé non technique reprend en trois parties l'essentiel de l'étude d'impact :

- il explicite le contexte de réalisation du projet : « Le PNRQAD et le contexte général de requalification »,
- il présente les réflexions ayant conduit au PNRQAD, le parti retenu et les raisons du choix, ainsi que le programme de la ZAC Centre Moutier, première phase opérationnelle du PNRQAD,
- il expose les impacts de la ZAC Centre Moutier et la manière dont le projet les prévient ou les compense : « La prévention et la maîtrise des impacts, comment ? ».

L'étude d'impact est présentée dans son intégralité à la suite du résumé, son contenu est conforme à l'article L122-3 du Code de l'Environnement et traite successivement :

- de l'analyse de l'état initial de l'environnement et du contexte d'implantation du projet,
- de la description des principes d'aménagement de la ZAC Centre Moutier, du programme retenu avec les raisons de son choix,
- de l'analyse des impacts prévisibles sur l'environnement et la santé des populations,
- des mesures préventives ou compensatoires ou d'accompagnement en faveur de l'environnement et de la santé,
- de l'analyse des méthodes utilisées pour apprécier les impacts sur l'environnement et la santé.

## 1 LE CONTEXTE GÉNÉRAL DU PROJET DE REQUALIFICATION DE L'HABITAT DÉGRADÉ DU CENTRE-VILLE D'AUBERVILLIERS

La ville d'Aubervilliers est limitrophe de la ville de Paris et appartient à la première couronne de l'Agglomération Parisienne.

### 1.1 Le tissu urbain et la problématique du centre-ville

Jusqu'en 1840, le bourg ancien est essentiellement agricole et se concentre autour de l'église. Le tissu parcellaire se compose de lanières très étroites, découpées perpendiculairement aux chemins.

Durant la deuxième moitié du 19<sup>ème</sup> siècle, Aubervilliers devient une des communes les plus industrialisées de la région parisienne du fait de sa proximité avec Paris et de la création du réseau des canaux de Saint-Martin, Saint-Denis et de l'Ourcq et de leur jonction au bassin de la Villette.

La deuxième moitié du 20<sup>ème</sup> siècle est marquée par l'achèvement de l'urbanisation de la commune.

Les derniers terrains libres sont occupés par de vastes opérations de logement social, notamment au Nord dans le quartier Montfort, et dans le centre avec le quartier Paul Bert. Le Sud du quartier des Quatre-Chemins est métamorphosé par la destruction des îlots insalubres et la construction de la dalle de la Villette.

Elle est également marquée par un programme d'équipements en grandes infrastructures routières qui se positionneront en périphérie du site d'Aubervilliers (Bd périphérique, Autoroute du Nord, A 86, Nationale 2 reprofilée).

Le centre-ville d'Aubervilliers concentre, en particulier, un parc de logements anciens important, construits avant 1949, remplissant une fonction d'accueil des familles les plus précarisées dans des logements de petite taille.

**Malgré les nombreuses actions menées depuis une vingtaine d'années en matière de lutte contre l'habitat privé dégradé, le processus de dégradation du centre-ville n'a pas été endigué, posant des problèmes d'insalubrité.**

En 2005, près de 2 300 habitants dans le PPPI (Parc Privé Potentiellement Indigne) du centre-ville étaient ainsi exposés quotidiennement à des risques sanitaires (asthme, saturnisme, ...) et d'insécurité importants.

**Par ailleurs, ce tissu urbain ancien du centre-ville présente les traces de la déprise des activités artisanales et industrielles avec un important foncier mutable et des espaces sous-utilisés qui constituent des opportunités de mutabilité et de densification du centre.**

Une étude réalisée en 2007-2008 sur le centre-ville a souligné la nécessité d'amplifier d'une manière globale l'intervention sur l'habitat privé dégradé, en allant jusqu'à des opérations de démolition-reconstruction sur certains îlots cumulant des problématiques sociales, techniques et de gestion très lourdes.

Les enjeux sont d'autant plus importants aujourd'hui que nombre de projets structurants vont voir le jour à court et moyen terme, dans le centre-ville même (arrivée du métro en 2016-2017) mais surtout en périphérie (Parc du Millénaire, campus Condorcet, Fort d'Aubervilliers, centre aquatique notamment) qui présentent autant d'opportunités de développement pour le centre-ville que de risques de décrochage.

Succédant à des décennies de stagnation et de déprise consécutive de l'effondrement industriel de la Plaine, la commune d'Aubervilliers connaît un **fort dynamisme** dans un arc qui, de la Porte de La Villette à la limite avec Saint-Denis puis avec Pantin, voit une succession de projets ambitieux à l'Ouest : quartier commercial du Millénaire, ICADE-EMGP, Campus Condorcet, Université Saint-Gobain, Centre Nautique auxquels il faut ajouter à l'Est, de l'autre côté de la ville, l'aménagement du port d'Aubervilliers.

Cet essor urbain touche également les territoires des communes voisines : projet Paris Nord-Est, gare des Mines, ICADE-EMGP / Plaine Saint-Denis, secteur du Landy, voire future gare TGV du carrefour Pleyel, auxquels on peut associer à l'Est la restructuration du centre ouest de Pantin, en direction des 4 Chemins.

Ces différents projets structurants d'envergure départementale, régionale et nationale vont constituer un facteur d'attractivité pour la commune d'Aubervilliers.

Cependant, leur implantation aux franges du centre-ville ne permettra pas de le redynamiser sans une politique ambitieuse, et concomitante, de requalification urbaine garantissant le maintien d'une mixité sociale.

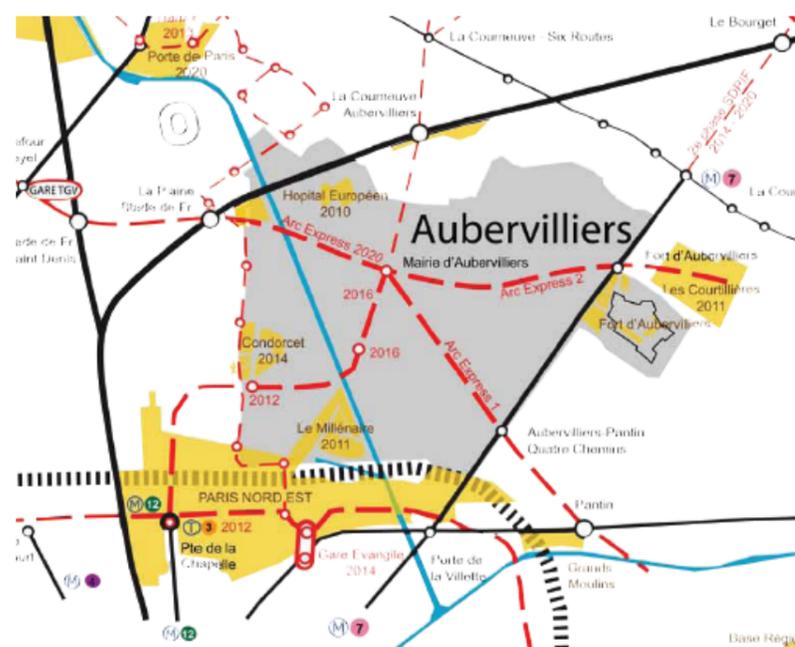
**Le centre-ville d'Aubervilliers doit acquérir une attractivité urbaine et résidentielle en capacité de concurrencer des secteurs bénéficiant aujourd'hui d'une meilleure image et d'une qualité de vie plus reconnue (arrondissements nord de Paris, quartiers renouvelés de Saint-Denis, ...).**



Aujourd'hui, il demeure mal relié aux autres quartiers de la ville et aux communes voisines car :

- insuffisamment maillé en transports en communs lourds, Métro et RER ne desservent que les franges de la ville (ligne 7 à l'est et RER B au Nord) ;
- difficilement accessible par liaisons douces, en raison de la dégradation du réseau viaire, de l'inadaptation de certains axes (largeur insuffisante des voies, source d'engorgement) et de l'absence d'aménagements adaptés

**L'ouverture de la station de métro « Mairie d'Aubervilliers » en 2016-2017 dans le prolongement de la ligne 12 permettra de relier le centre-ville à Paris et aux projets structurants déjà évoqués, notamment le Campus Condorcet et le quartier Canal Porte d'Aubervilliers.**



A plus long terme, l'inscription en 2009 par le STIF (Syndicat des Transports de l'Ile-de-France) de l'arrêt Mairie d'Aubervilliers comme point de maillage de la branche nord du futur réseau « Arc Express » de l'agglomération parisienne renforce cette dynamique.

L'intervention de la Ville en matière de lutte contre l'habitat dégradé en centre-ville, initiée il y a une vingtaine d'années et renforcée dans le cadre communautaire à partir de 2004, constitue l'un des axes prioritaires de la ville d'Aubervilliers et de Plaine Commune.

Elle a produit des résultats non négligeables mais s'est révélée insuffisante pour endiguer le processus de dégradation du quartier.

Dès lors, il s'est avéré indispensable de mener une stratégie de projet urbain globale pour conforter ces différentes actions et :

- intervenir sur la trame viaire et structurer les espaces publics d'importance (requalification des réseaux de voirie primaire et d'accès au quartier, traitement des circulations et de la cohabitation entre piétons, circulations douces et automobiles), celle-ci impliquant, dans certains sites, des démolitions ciblées.
- mettre en cohérence les secteurs d'aménagement et intégrer l'ensemble des fonctions urbaines d'un centre-ville : équipements publics, activités, commerces, ...

L'intervention publique à l'échelle du quartier du centre-ville est envisagée également sur plusieurs secteurs opérationnels afin de mener une démarche globale qui sera en mesure de maîtriser les dynamiques en cours, d'en impulser de nouvelles et d'éviter tout décrochage en termes d'équilibres sociaux, immobiliers et sur le plan urbain, notamment au regard des pôles de développement en cours de constitution sur le pourtour du territoire communal.

**C'est ainsi qu'est né le Projet de Requalification des Quartiers du Centre-ville d'Aubervilliers qui a pour objectif d'impulser sur ce secteur une nouvelle dynamique de requalification de l'habitat privé dégradé.**

## 1.2 Le PNRQAD

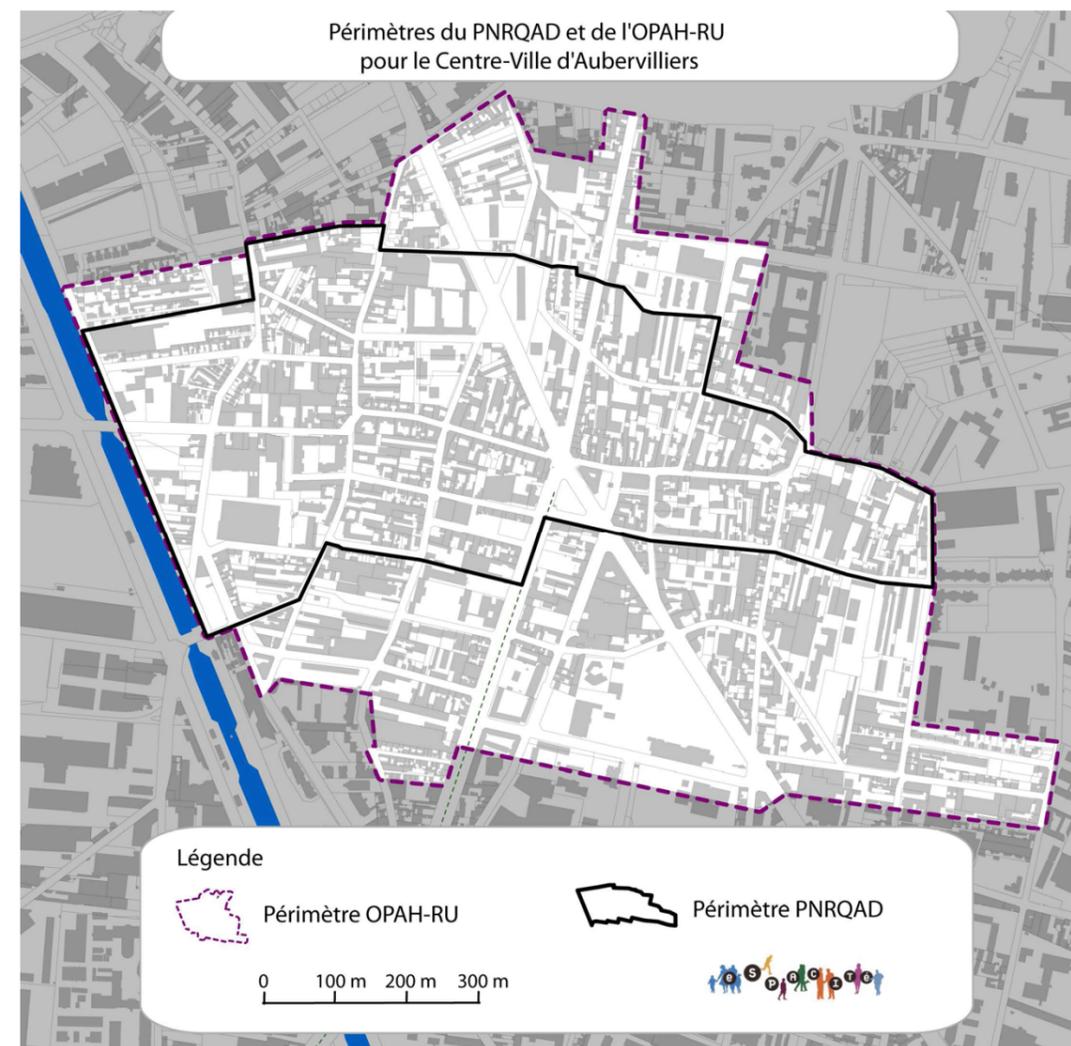
La Ville d'Aubervilliers a soumissionné au Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) en juillet 2009 et, depuis 2010.

Par décret du 31 décembre 2009, Aubervilliers fait partie des vingt-cinq sites retenus pour le quartier du centre-ville élargi au secteur du Marcreux.

En articulation avec le PNRQAD, un dispositif d'OPAH-RU va être mis en place pour inciter les propriétaires du parc privé du centre élargi au Marcreux, à requalifier leur bien et les accompagner dans leur démarche.

La convention financière pluriannuelle PNRQAD signée le 17 décembre 2010 avec l'ensemble des partenaires définit les objectifs stratégiques d'intervention poursuivis, repose sur un projet consolidé et permet de passer rapidement à la phase opérationnelle. Elle aura une durée de 7 ans, de 2011 à 2017.

Les orientations du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés visent à requalifier et intensifier les quartiers en intervenant simultanément sur l'habitat, les voiries, les espaces publics, la structure urbaine et commerciale et les équipements publics, correspondant à une volonté affirmée de Plaine Commune et de la ville, partagée avec les partenaires signataires de la convention pluriannuelle, de maintenir sur place les populations concernées.



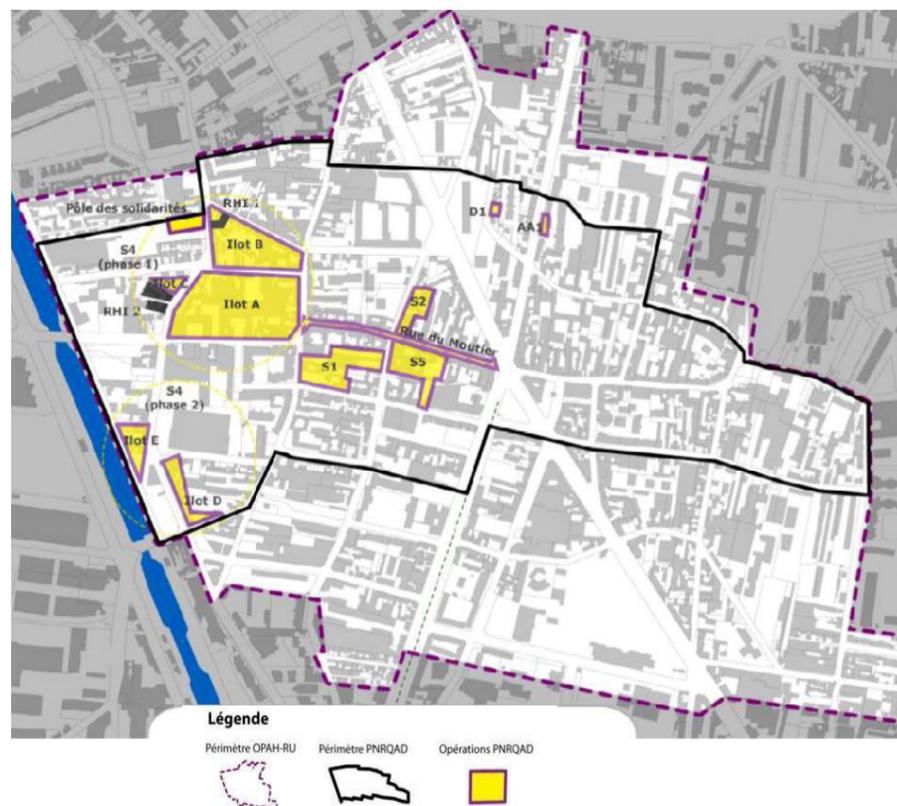
Le Projet de Requalification des Quartiers du Centre-ville d'Aubervilliers vise à impulser sur ce secteur une nouvelle dynamique de requalification de l'habitat privé dégradé.

Prévu sur 7 ans (de 2011 à 2017), ce projet s'intègre dans une vision plus large de la requalification des quartiers du centre-ville à l'horizon 2030. En effet, suite à une étude réalisée par le groupement Panerai-Cercia-Coteba à la demande de l'EPA Plaine de France, de Plaine Commune, de la Ville d'Aubervilliers et de l'EPFIF, un projet urbain de plus long terme pour ce secteur est en cours de validation.

Le PNRQAD, première tranche de cette stratégie urbaine plus globale, vise à impulser une transformation profonde en termes urbains, immobiliers et sociaux. Il s'agit de :

- résorber l'habitat indigne et amorcer la requalification de l'habitat par des opérations d'aménagement et des incitations financières à la réalisation de travaux par les propriétaires,
- assurer le maintien de la diversité sociale dans l'habitat du centre ville,
- impulser une requalification des espaces publics et une redynamisation de l'activité commerciale et améliorer l'offre en équipements publics.

Les différentes opérations du PNRQAD sont visualisées ci-contre. Elles s'inscrivent dans différents documents « cadres » : Programme Local de l'Habitat communautaire, Plan Local de l'Urbanisme, 2<sup>ème</sup> Protocole de Lutte contre l'Habitat Indigne (PLHI) signé pour Plaine Commune, la ville d'Aubervilliers et l'Etat le 19 juin 2009 pour une période de 5 ans, suite à un premier protocole signé en 2001, Plan Communautaire de l'Environnement, Plan Climat Energie ainsi que l'Agenda 21 de la Ville, le Programme départemental de lutte contre l'habitat insalubre, ...



L'OPAH-RU permettra, lui, la mise en place d'un dispositif global d'actions de requalification du parc privé combinant incitation et coercition à l'égard des propriétaires, et visant prioritairement :

- l'éradication de l'habitat indigne et indécent,
- la réalisation de programmes globaux de réhabilitations durables,
- le développement d'actions coercitives sur la base de constats de problèmes de sécurité liés au bâti ou aux équipements communs d'immeubles collectifs ou encore sur constat de problèmes de salubrité ou de saturnisme (par la prise d'arrêtés, la réalisation de travaux d'office ou par substitution aux seuls copropriétaires défaillants),
- de porter des DUP travaux dans le cadre d'Opérations de Restauration Immobilières éventuelles.

La réalisation de la ZAC Centre Moutier nécessite une déclaration d'Utilité Publique (DUP), afin que la commune puisse disposer de la maîtrise du foncier.

La présente étude d'impact constitue l'une des pièces du dossier de création de la ZAC Centre Moutier et du dossier de DUP.

## 2 LE CENTRE-VILLE D'AUBERVILLIERS : CARACTÉRISTIQUES, ATOUTS ET CONTRAINTES

Le secteur de la ZAC Centre Moutier est implanté au centre-ville de la commune d'Aubervilliers, à l'Ouest de l'intersection entre l'axe avenue Victor Hugo - boulevard Anatole France avec l'axe avenue du Président Roosevelt - avenue de la République.

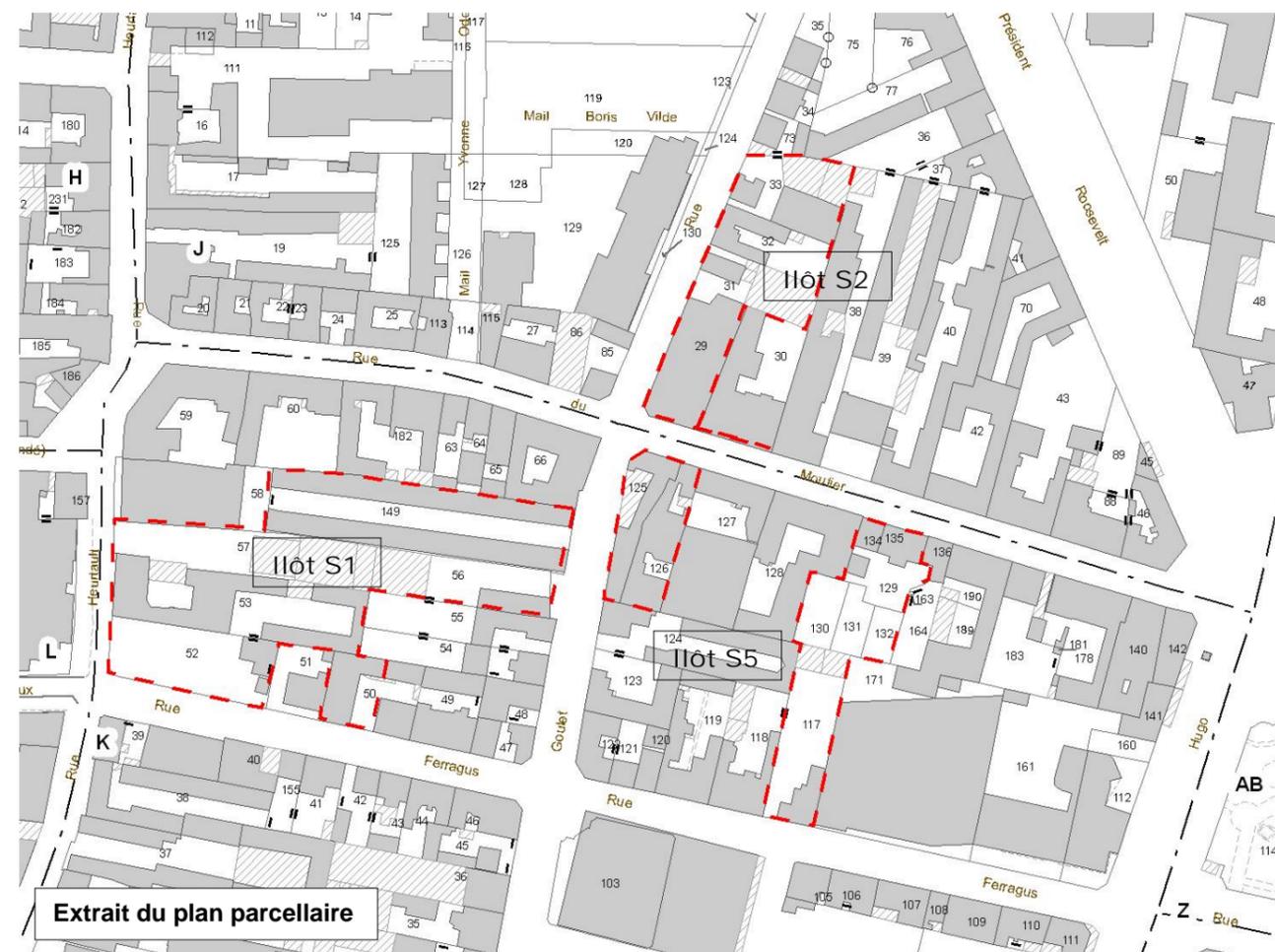
Ces infrastructures routières permettent une communication directe avec Paris et le boulevard périphérique (au Sud), l'A86 et les secteurs Nord de Paris.

Le secteur d'études s'étend plus précisément sur 3 îlots urbains visualisés sur l'extrait parcellaire :

- S1 - Ilot Heurtault
  - S2 - Ilot Schaeffer - Moutier
  - S5 - Ilot Moutier - Ferragus
- et la rue du Moutier qui les borde

Il présente des contraintes d'accessibilité depuis :

- la Plaine Saint-Denis (à l'Ouest) liées au franchissement du Canal Saint-Denis et à l'organisation des circulations (rue du Moutier à sens unique),
- les secteurs Est d'Aubervilliers, compte tenu de l'organisation des circulations (itinéraires aller-retour dissociés via des rues à sens unique).



C'est un secteur plan qui présente compte tenu de la nature de son sous-sol, quelques contraintes : aléas moyen pour le risque de « retrait / gonflement des argiles », risques de dissolution du gypse pour le secteur au Sud de la rue du Moutier et nappe observée à faible profondeur (3,5 m) avec possibilité de revenir à une côte naturelle, très proche de la surface. Par contre, aucun captage d'eau souterraine n'est présent sur ou à proximité du secteur et le risque inondation est également absent, que ce soit par débordement direct ou débordement indirect (remontée de nappe, inondation pluviale).

Un risque de pollution accidentelle des sols est également existant, compte tenu des activités passées sur le secteur : mécanique, stockage de produits potentiellement polluants (huiles, solvants, hydrocarbures, ...)

L'hydrologie superficielle est absente du secteur : toutefois, la rue du Goulet est implantée sur un ruisseau aujourd'hui busé, le « ru du goulet de la Fontaine », affluent du ru de Montfort.

La composition urbaine du secteur est hétérogène avec une mixité d'usages. L'hétérogénéité du tissu urbain qui caractérise le secteur est cependant limitée par la continuité de certains fronts bâtis ; comme par exemple celui de la rue du Moutier. Les espaces publics majeurs du centre-ville que constituent les 3 places centrales souffrent d'un déficit d'urbanité, car bordées par des axes structurants à forte circulation et feront l'objet d'une requalification, notamment dans le cadre de la réalisation de la station de métro 12.

Le centre-ville ancien recèle une part non négligeable de bâti ancien dégradé avec pour corollaire un habitat indigne (péril, insalubrité et saturnisme) et une image dévalorisée qui donnent à la population un sentiment d'abandon. C'est le cas notamment des îlots S1, S2 et S5. Ce bâti dégradé est inventorié au parc privé potentiellement indigne (PPPI) de la commune faisant l'objet d'une politique de lutte contre l'habitat indigne.

Le constat d'atouts et faiblesses du tissu urbain est porteur d'enjeux.

Les principaux atouts concernent :

- l'existence d'un véritable tissu urbain de centre-ville,
- la morphologie des parcelles qui sont profondes et offrent un cadre bâti extrêmement malléable et adaptable en fonction des évolutions de modes de vie et des manières de consommer.

Les faiblesses découlent de la fragilité du tissu urbain ancien et dégradé auquel est associé un tissu social paupérisé et marginalisé et un appauvrissement de l'offre commerciale.

Les enjeux portés par le centre-ville visent à préserver son tissu et à le densifier tout en conservant la qualité d'usage qui le caractérise et qui devra intégrer à court terme l'arrivée du métro (en 2016-2017) et l'achèvement des grands projets (Paris Nord Est, le quartier commercial du Millénaire, le Campus Condorcet).

Le droit des sols est régi par le PLU qui classe le secteur en **zone UA « ville constituée ou à constituer »** dont les grands principes réglementaires concernent notamment :

- une mixité des fonctions urbaines,
- une confortation des fronts urbains et une aération des cœurs d'îlot,
- l'organisation d'un front urbain continu,
- l'organisation d'un front urbain à l'échelle des voies,
- le confort des habitations,
- les dispositions relatives au stationnement,
- les nouvelles voies : voie de 8 m de large pouvant être réduite à 4 m avec un plan d'aménagement d'ensemble,
- assainissement des eaux pluviales : limitation des eaux pluviales collectées dans les réseaux publics,
- les emplacements réservés : le secteur d'études est concerné par **l'emplacement réservé P24**, pour la création d'un mail entre les rues Ferragus et du Moutier, dans le cadre de l'opération centre-ville au bénéfice de Plaine Commune.

Des dispositions particulières concernent :

- les hauteurs maximales en façade,
- le Secteur de renaturation renforcée des sols (flots exposés à de très fortes nuisances : pollution aérienne accentuée, niveaux de bruit-route élevés et forte imperméabilisation des sols) ;
- le Périmètre de 300m autour des stations : le secteur est compris dans le périmètre de 300 m autour de la future station de métro de la ligne 12 « Mairie d'Aubervilliers ». Dans ce périmètre, aucune place de stationnement n'est imposée pour les constructions ayant une destination autre que le logement dès lors qu'elles sont situées dans un rayon de 300 mètres d'une station de métro, d'une gare RER ou d'un arrêt de tramway actuel ou futur.

Compte tenu du bâti déjà existant, le secteur est bien desservi par les réseaux secs et humides implantés sous les principales voiries mais qui devront être repris dans leur ensemble pour les réseaux secs.

En raison du contexte très urbanisé, le secteur n'abrite aucun espace naturel remarquable présentant des sensibilités écologiques particulières.

Les éléments végétaux présents se limitent à quelques sujets arborés au sein des îlots urbains privés. Le patrimoine végétal, source de qualité de vie, devrait s'enrichir de nouveaux espaces verts publics aménagés dans le cadre du renforcement de la masse végétale préconisée par le PLU.

Le développement de cette trame verte est facteur d'enrichissement et de diversification de la flore et de la faune. Il apporte par ailleurs un atout paysager et bioclimatique assurant un développement urbain intégré.

Un dynamisme socio-économique est actuellement observé avec :

- un renouveau démographique, mais des ménages très paupérisés en centre-ville et un renforcement des inégalités,
- une évolution des logements, mais un parc qui reste inadapté aux besoins de la population en centre-ville, majoritairement privé et insalubre,
- une tertiarisation des activités économiques et de l'emploi,
- une attractivité commerciale restreinte avec une concurrence de pôles existants et en projet,
- mais des atouts à valoriser : le centre actuel présente un cadre urbain et architectural plutôt favorable à l'expression d'une véritable polarité commerciale de « centre-ville » avec la présence symbolique des fonctions et des bâtiments (Eglise, Mairie), la présence d'espaces de convivialité, d'une halle et d'un marché pluri-hebdomadaire, d'équipements publics (Poste, théâtre, équipements scolaires).

Sur le périmètre de la ZAC, on dénombre 74 logements et une population moyenne d'environ 185 personnes, 4 activités et 9 commerces ainsi que deux ensembles de 76 et 57 boxes fermés pour voitures, en gestion locative.

L'arrivée du métro et la requalification de certaines voiries (dont la rue du Moutier) en donnant plus d'espaces aux piétons sont à prendre en compte dans les perspectives d'évolution commerciale du centre-ville.

La convention PNRQAD prévoit la réalisation d'une étude commerciale à portée opérationnelle sur la rue du Moutier et la création d'un passage sur l'îlot S5 destiné à améliorer la desserte des commerces.

Au niveau équipements publics :

- les écoles sont prévues pour répondre aux besoins connus aujourd'hui à l'horizon 2013/2014, mais la marge d'accueil pour les besoins futurs générés par les programmes de logements à venir est très limitée,
- l'offre est insuffisante et de nouvelles structures sont en projet pour la petite enfance,
- il existe de nombreux équipements culturels, mais un déficit d'équipements sportifs.

Les déplacements sur la commune d'Aubervilliers s'organisent essentiellement à partir :

- **des voiries** : la circulation routière est importante sur le secteur.
- **des transports en commun** : RER, métro, tramway et bus.

Les flux cyclistes sont encore marginaux. Les flux piétons concernent les secteurs de transports en commun, d'habitat et de commerces.

L'organisation de ces déplacements se fait sur la base du Plan des Déplacements Urbains (PDU) qui décline localement des prescriptions (obligatoires), des recommandations et des orientations concernant la voirie, les transports collectifs, les transports et livraisons de marchandises, la circulation et le stationnement, qui devront être reprises et respectées dans les documents de planification locaux : Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) ; Plans de Déplacements Locaux (PDL) créés par la loi SRU qui déclinent le PDU au niveau du groupement des communes ; Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), anciennement POS.

Sont également à prendre en compte les projets structurants inscrits dans le contrat de Plan Etat-Région 2007-2013.

**A moyen terme, une véritable irrigation du centre-ville d'Aubervilliers par les transports en commun sera réalisée et rendra ce territoire très attractif et accessible ; facilitant également la mobilité professionnelle des populations les plus fragiles.**

**Le secteur sera particulièrement bien desservi par la ligne 12 du métro au niveau de la station de la mairie d'Aubervilliers qui deviendra un véritable pôle d'échange multimodal pour les transports en commun.**

**A long terme, à l'horizon 2020, le projet Arc Express permettra de relier le centre d'Aubervilliers à la Plaine et au Bourget via la ligne 7 de métro ce qui apportera une réponse efficace au besoin de liaison entre ces pôles.**

Le réseau routier se caractérise par des voies à sens unique, ce qui induit une organisation des circulations en "boucle". Cette organisation a pour conséquence le nécessaire passage par le carrefour complexe du square du Docteur Pesqué quelque soit la direction concernée.

Aujourd'hui, les deux tiers du trafic en relation avec le centre-ville d'Aubervilliers sont en transit, d'où le projet de Schéma de Circulation visant à éliminer le trafic de transit en centre-ville.

Le secteur de la ZAC et la rue de Moutier a des trafics de pointe qui sont aujourd'hui compatibles avec un fonctionnement fluide des carrefours.

Quant aux circulations douces, le secteur centre-ville n'est pas desservi par un réseau de bandes cyclables mais il dispose, à proximité immédiate de 2 stations vélo (Velib et Velcom).

Les circulations piétonnes sont quant à elles contraintes, notamment sur la rue du Moutier.

Le fonctionnement du stationnement public sur voirie avec le non-respect de la réglementation, notamment en terme de durée de stationnement autorisée, pénalise l'accueil des clients (automobilistes) des commerces et services du centre-ville d'Aubervilliers.

Sur le secteur Centre Moutier, le stationnement est saturé de jour en semaine et le samedi.

On observe une forte proportion de résidents et peu de disponibilités pour les visiteurs.

Il s'en suit du stationnement interdit important qui correspond essentiellement aux visiteurs relayés la nuit par les résidents.

Au niveau nuisances, malgré des niveaux de trafic modérés, la configuration des voies (voies relativement étroites bordées d'immeubles) génère des niveaux sonores significatifs. Rappelons que la loi sur le bruit fixe comme objectif de réduire les nuisances sonores à un niveau diurne inférieur à 60 dBA.

Sur le secteur, les principales sources de pollution atmosphérique sont liées au trafic routier.

La forte fréquentation des axes de circulation automobile en centre ville, notamment par le trafic de transit, induit des émissions polluantes importantes dans l'atmosphère.

Le secteur d'études n'est pas concerné par les deux zones archéologiques sensibles identifiées sur la commune d'Aubervilliers mais doit faire l'objet d'une consultation du service de la DRAC.

Par contre, les îlots de la ZAC sont situés dans le périmètre de protection de 500 m du site classé «L'église Notre Dame des Vertus», nécessitant la consultation de l'architecte des bâtiments de France pour la réalisation du projet.

A l'échelle du centre-ville, le paysage urbain s'organise actuellement autour d'une vision concentrique portée par la Place de la Mairie autour de laquelle s'associent différents espaces et lieux emblématiques comme l'hôtel de ville, l'église et le marché. Le centre ancien offre des espaces urbains porteurs d'ambiance de bourg en permettant le déploiement des étals des boutiques, du marché, des terrasses des cafés.

**L'ensemble de ces éléments constitue autant de sensibilités à prendre en compte dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Centre Moutier.**

### 3 OBJECTIFS, FONDEMENTS DE LA ZAC CENTRE MOUTIER

#### 3.1 Un territoire marqué par l'habitat indigne

##### ■ **Un centre-ville particulièrement préoccupant au sein d'un territoire déjà fragilisé :**

###### • **Un Parc Privé Potentiellement Indigne considérable**

Le centre-ville est l'un des trois quartiers d'Aubervilliers dans lesquels se concentre le Parc Privé Potentiellement Indigne.

Les deux autres quartiers, Christino Garcia Landy et Villette Quatre Chemins bénéficient depuis respectivement 2007 et 2008 d'opérations de rénovation urbaine portant sur l'habitat privé dégradé et intégrant deux opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI).

###### • **Une dégradation qui s'accélère**

Considérable, le poids de logements potentiellement indignes affiche en outre une progression continue.

Entre 2003 et 2005, Aubervilliers a vu le nombre de logements du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) augmenter de 17,2 %. Le centre-ville, qui accuse le taux inquiétant de 4 %, a connu une évolution similaire à celle constatée dans le reste du département.

###### • **Des risques pour la population**

La part des habitants en PPPI, nettement supérieure au pourcentage départemental, est la plus élevée de Plaine Commune et s'explique en partie par la concentration de situations de sur-occupation dans les logements PPPI. Le centre-ville, particulièrement concerné par ces situations de sur-occupation dans les logements PPPI, apparaît là encore comme un territoire particulièrement en difficulté.

En 2005, ce sont près de 2 300 habitants dans le PPPI du centre-ville qui étaient ainsi exposés quotidiennement à des risques sanitaires (asthme, saturnisme, ...) et d'insécurité importants.

##### ■ **Ménages et logements : des écarts qui se renforcent :**

Le centre-ville d'Aubervilliers concentre des ménages aux situations très contrastées : ce secteur regroupe à la fois les ménages les plus paupérisés de la commune et les plus favorisés (mais dont les ressources restent néanmoins modestes au regard de la moyenne départementale).

Or, ces disparités tendent à se renforcer et les écarts se creusent avec une précarisation des ménages les plus pauvres et une augmentation des revenus des ménages les plus «aisés».

##### ■ **Un territoire prioritaire au niveau départemental :**

Le **Conseil Général de Seine-Saint-Denis** a retenu le site d'Aubervilliers au titre de son programme départemental de lutte contre l'habitat insalubre annoncé le 18 juin 2009.

Le projet bénéficie, avec 5 autres communes du département, d'un dispositif financier destiné à « soutenir l'action des communes » qui s'engageront dans des opérations publiques de résorption, génératrices d'une production d'offre nouvelle de logements et de qualité urbaine

### ■ Des interventions publiques qui ont produit des premiers effets mais aux résultats insuffisants :

L'intervention de la Ville en matière de lutte contre l'habitat dégradé en centre-ville, constitue l'un des axes prioritaires de la municipalité et de Plaine commune avec plusieurs dispositifs en place : les RHI et les OPAH.

Ces dispositifs n'ont toutefois pas permis d'endiguer le processus de dégradation.

Trois raisons principales y concourent :

- **Traiter l'habitat indigne à l'échelle d'un immeuble s'est avéré insuffisant dans plusieurs secteurs.**  
Plusieurs opérateurs privés interviennent d'ores et déjà dans le centre sur des entités foncières d'importance, mais **cette dynamique de marché, difficile à encadrer à moyen terme, se concentre pour l'instant sur les secteurs les plus faciles à maîtriser** (friches artisanales ou industrielles, grands tenements fonciers) ; ceux-ci sont globalement en diminution et ne permettent pas de répondre aux enjeux d'habitat dégradé les plus marqués.
- **Mener une stratégie de projet urbain globale est une nécessité** pour conforter les différentes actions menées sur l'habitat privé dégradé, intervenir sur la trame viaire et structurer les espaces publics d'importance (requalification des réseaux de voirie primaire et d'accès au quartier, traitement des circulations et de la cohabitation entre piétons, circulations douces et automobiles), celle-ci impliquant, dans certains sites, des démolitions ciblées.  
Ce projet urbain met en cohérence les secteurs d'aménagement et intègre l'ensemble des fonctions urbaines d'un centre-ville : équipements publics, activités, commerces, ...
- **Une intervention publique renforcée et accélérée** dans ce secteur s'avère aussi indispensable à l'échelle du quartier du centre-ville et de plusieurs secteurs opérationnels.  
Seule une intervention globale sera en mesure de maîtriser les dynamiques en cours, d'en impulser de nouvelles et d'éviter tout décrochage en termes d'équilibres sociaux, immobiliers et sur le plan urbain, notamment au regard des pôles de développement en cours de constitution sur le pourtour du territoire communal.

Il a été ainsi défini des sites prioritaires d'intervention en matière d'amélioration de l'habitat ancien dégradé avec intervention nécessaire à l'échelle de l'îlot.

## 3.2 Un territoire à enjeux : le centre-ville

La réflexion à l'échelle des îlots a été élargie et ne s'est pas limitée au seul traitement de l'habitat dégradé : en effet, **le centre-ville constitue un véritable territoire à enjeux.**

Une transformation profonde de ce secteur en termes à la fois urbains, immobiliers et sociaux est proposée, autour de **trois objectifs majeurs** répondant à la volonté de la Ville et de Plaine Commune de compléter l'initiative privée par une action publique forte d'encadrement et d'investissement :

- replacer le centre-ville au cœur de la démarche de transformation du territoire,
- faire du centre-ville le secteur privilégié d'une offre de logement diversifiée, source d'équilibre et de cohésion sociale,
- redonner au quartier les qualités et les fonctionnalités d'un centre-ville à la hauteur des besoins et potentialités d'une commune de 75 000 habitants.

### 3.2.1 Un territoire avec des déficits mais porteur de potentialités

- **Un désenclavement à conforter, des impacts à maîtriser** : le centre-ville est mal relié aux autres quartiers de la ville et aux communes voisines.  
A noter que le secteur S5 est un secteur recensé comme nécessitant un désenclavement viaire.
- **Des opportunités d'intensification urbaine et de mutabilité foncière** : la déprise des activités artisanales et industrielles en centre-ville a laissé place à un important foncier mutable et à des espaces sous-utilisés qui représentent de remarquables opportunités de mutabilité et de densification du centre
- **Un déficit d'attractivité à corriger** : malgré une localisation privilégiée et son statut de centre historique, le centre d'Aubervilliers n'exploite pas pleinement ses fonctions de cœur de ville.

- **Un déficit de qualité de l'offre commerciale en centre-ville :**

Le centre-ville est concurrencé à la fois par les pôles commerciaux existants (Villette 4 Chemins, ...) et surtout à venir (Porte d'Aubervilliers). C'est pour en faire des potentialités de développement et soutenir le tissu commercial du centre qu'un accord de co-développement a été signé entre les investisseurs commerciaux de la Porte d'Aubervilliers et la Ville, garantissant un cofinancement d'actions en faveur du commerce de centre-ville.

Si un projet d'ensemble n'est pas élaboré pour renforcer l'attractivité du centre-ville pour l'ensemble de ses usagers, cette future densification du réseau de transport, facteur d'attractivité, risque aussi d'accroître la concurrence commerciale, en facilitant l'accès au pôle de Paris Nord-Est.

**Ainsi, la rue du Moutier qui limite les îlots S1, S2 et S5 apparaît nettement comme un axe commercial à dynamiser.**

- **Des équipements publics répondant aux besoins actuels de la population :**

L'offre d'équipement du quartier présente les particularités suivantes : une concentration des équipements administratifs (Mairie, Poste, centres administratifs...), facteur d'attractivité pour le centre-ville, et des équipements scolaires qui atteignent le maximum de leur capacité.

Si les équipements en centre-ville correspondent ainsi aux besoins de la population actuelle, le projet de requalification entraînera de nouveaux besoins.

**La réflexion au niveau des îlots doit donc associer un programme d'équipements publics.**

- **Une dégradation récente de l'ambiance résidentielle**

Si le centre ville pouvait paraître relativement épargné par les problèmes de sécurité tels que vols à l'arraché ou vol à la roulotte, une recrudescence importante a été observée depuis la fin de l'année 2008.

Même si les faits constatés sont moins importants que dans d'autres secteurs de la ville, ils restent conséquents par rapport au département ou à la région.

### 3.2.2 Une dynamique en marche

Les facteurs d'attractivité évoqués précédemment (arrivée du métro, commercialisation de programmes privés neufs de bonne qualité avec un effet d'entraînement probable sur les secteurs adjacents) laissent présager de l'accroissement des tensions du marché immobilier en centre-ville.

Des **secteurs d'aménagement** déjà engagés auprès des opérateurs privés témoignent de cette dynamique, même si elle se limite à ce stade aux parcelles les plus aisément mutables.

Les enjeux liés au maintien d'une population diversifiée sont prégnants en centre-ville.

Les premières interventions des promoteurs privés sur le secteur sont autant des signes d'opportunités que d'alertes pour parvenir à mettre en place les conditions d'une mixité et d'une cohésion sociale durables.

### 3.2.3 Stratégie d'intervention pour le projet de requalification du tissu urbain dégradé du centre ville

Les axes stratégiques d'intervention détaillent les enjeux identifiés précédemment.

#### - Replacer le centre-ville au cœur de la démarche de transformation du territoire :

La stratégie d'intervention sur le secteur proposé au titre du PNRQAD a été affinée suite à l'étude lancée par la Ville et l'Agglomération avec l'EPA Plaine de France pour l'élaboration d'un projet urbain global pour le centre-ville définissant les axes prioritaires pour la requalification du centre-ville à l'horizon 2030.

#### - Faire du centre-ville le secteur privilégié d'une offre de logement diversifiée, source d'équilibre et de cohésion sociale :

La maîtrise et l'accompagnement de la dynamique de transformation immobilière et sociale du centre est au cœur de la démarche de projet. Elles visent à :

- **Remettre sur le marché des logements de qualité** dans le respect du tissu urbain caractéristique du centre ville (trame foncière, typologies architecturales).
- **Accompagner et réguler les marchés naissants**, source de diversification et de changement d'image.
- Proposer des produits adaptés aux besoins des populations du centre souhaitant s'y maintenir.
- Développer une offre de logements répondant plus globalement aux besoins des populations du territoire.
- Transformer, en profondeur, un tissu urbain bâti déqualifié et inadapté par l'urbanisation des cœurs d'îlots sous-utilisés ou dévalorisés.
- Développer une offre urbaine permettant de rendre le centre attractif aux différents publics usagers du centre.
- Mener une politique de l'accessibilité permettant de fluidifier les relations entre le centre et les quartiers plus périphériques.

### 3.2.4 Le projet d'origine de requalification du tissu dégradé du centre-ville

#### 3.2.4.1 Etudes urbaines de définition

Ce sont sur les principes précédents qu'ont été déclinées les études urbaines des îlots et élaboré le projet de requalification du centre-ville.

Parallèlement à la mise en place effective de ces actions, la Ville et Plaine Commune ont conduit en 2008-2009 des études détaillées sur certains éléments du projet, permettant d'asseoir la programmation sur une faisabilité pré-opérationnelles validée :

- **Etude pré-opérationnelle d'OPAH-RU sur le Centre-Ville** : réalisée en 2007-2008, elle s'appuie sur les conclusions du bilan de l'OPAH achevé en 2006 et sur un diagnostic précis réalisé sur une quinzaine d'adresses prioritaires.
- **Etude de faisabilité sur la requalification lourde de 5 sites** : îlots d'habitat dégradés (S1 : Ilot Heurtault, S2 : Ilot Schaeffer-Moutier, S3 : Ilot Charron) et dents creuses permettant la construction rapide de logements sociaux.
- **Etude de faisabilité sur le secteur Moutiers-Ferragus-Pasteur (place du Marché et îlots adjacents) portant sur le développement urbain et commercial du site** : présentée en décembre 2007 par Plaine Commune Développement à la Ville et Plaine Commune et s'appuyant sur un diagnostic urbain (notamment en matière de circulation),
- **Résorption de l'Habitat Insalubre du Marcreux.**

Ces études pré-opérationnelles approfondies ont conduit à la définition de l'urbanisation et de la programmation des îlots Heurtault, Schaeffer / Moutier et Moutier Ferragus.

#### 3.2.4.2 Les projets issus de l'étude de faisabilité

Les projets esquissés reposent sur une identification de l'habitat dégradé pour lequel de la démolition-reconstruction était préconisée, en tenant compte de principes de constructibilité émanant du PLU en cours d'élaboration et de la charte qualité construction neuve.

Ils reposent pour le bâti, sur :

- l'intégration des éléments marquants de l'architecture traditionnelle du centre-ville : porches, volumétrie simple, toitures en pente, alternance de pleins et de vides,
- l'utilisation d'un gabarit fragmenté pour le front de rue,
- l'aménagement des espaces intérieurs non construits en espaces verts
- la réalisation de logements en accession et de logements sociaux avec une répartition par typologie de : 25 % de petits logements, 40 % de T3, 25 % de T4, et 10 % de T5.

#### ■ L'îlot S1 Heurtault :

Sur les 7 parcelles totalisant 5 415 m<sup>2</sup> de SHON, sont présents 48 logements existants.

Le projet prévoit la réalisation de deux opérations de logements :

- à l'angle Heurtault / Ferragus, la construction de 3 immeubles en accession de 6 456 m<sup>2</sup> de SHON, de hauteur R+4 totalisant 86 logements,
- rue du Goulet, la construction de logements sociaux : 3 immeubles de niveau R+4 de 1 920 m<sup>2</sup> de SHON, totalisant 26 logements et 9 pavillons de niveau R+1+C de 1 260 m<sup>2</sup> de SHON totalisant 9 logements.

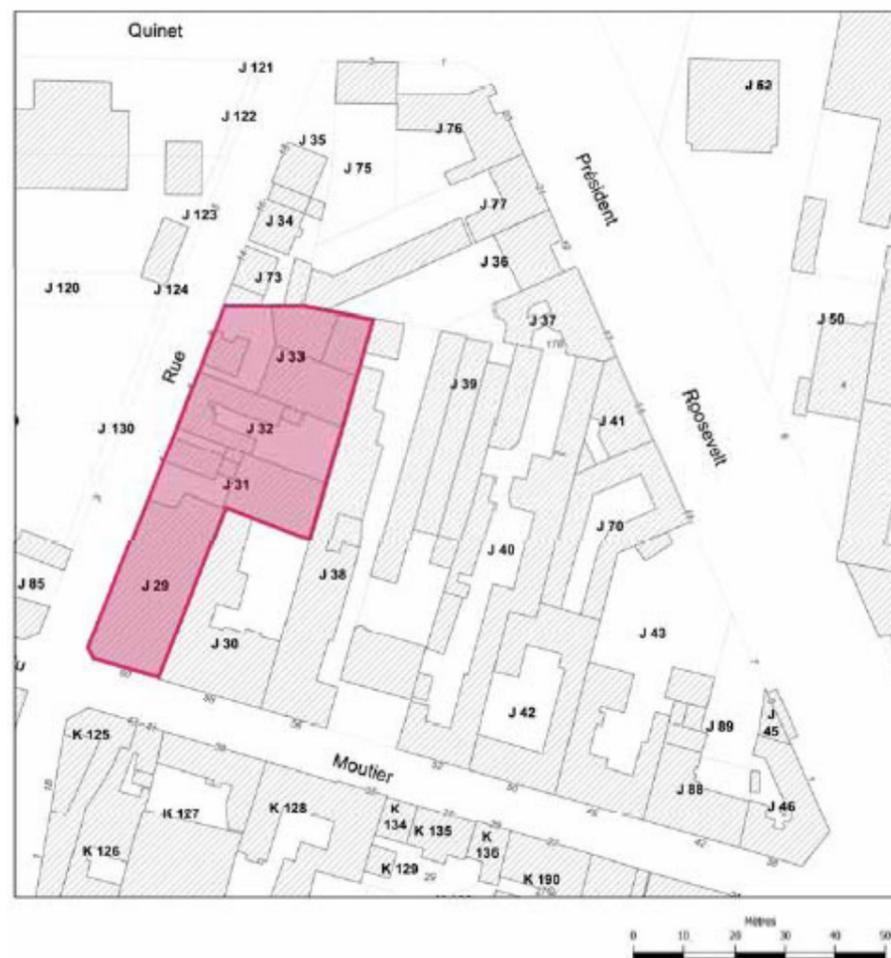


#### ■ L'îlot S2 Schaeffer-Moutier :

Il se compose de 4 parcelles totalisant 1 932 m<sup>2</sup> et comportant 10 logements.

Le projet prévoit la réalisation de deux opérations de logements :

- rue Schaeffer, la construction de logements sociaux : 2 immeubles de niveau R+3, R+4 de 2 474 m<sup>2</sup> de SHON totalisant 34 logements,
- à l'angle des rues Schaeffer et Moutier, la construction de logements en accession : 2 immeubles de logements de niveau R+3, R+4, de 2 256 m<sup>2</sup> de SHON totalisant 30 logements.



#### 3.2.4.3 Le projet urbain issu de l'étude de l'îlot Moutier-Ferragus-Pasteur et de l'étude commerciale

Le projet d'aménagement urbain étudié en 2007 porte sur la totalité de l'îlot délimité par les rues Pasteur, Goulet, Moutier et Victor Hugo, incluant la rue Ferragus.

Le projet prévoit :

- la création d'environ 400 logements,
- la création de sept surfaces commerciales dont une grande surface d'environ 2 200 m<sup>2</sup>,
- la création d'une nouvelle voie entre l'avenue Victor Hugo et la rue du Goulet, au sud de la rue Pasteur,
- la création d'une voie piétonne reliant la Place du marché, la rue Ferragus (actuellement piétonne), la rue du Moutier ainsi que la rue du Goulet.

Au programme ambitieux de logements se greffe l'opération de déplacement de MONOPRIX qui s'avère très complexe.

Cela représente une importante réorganisation du centre-ville, avec de nombreuses démolitions et déplacements.

**Dans ce contexte, il a été souhaité une réflexion à long terme sur le projet de ville « Aubervilliers 2030 » afin de préciser la stratégie pour le projet de ville et les actions envisagées sur le centre-ville.**

### 3.3 Le projet retenu : le PNRQAD, première phase opérationnelle du projet « Aubervilliers 2030 »

Une étude a été lancée par l'EPA Plaine de France, avec la Ville d'Aubervilliers, Plaine Commune et l'EPFIF. Elle a permis d'inscrire le projet PNRQAD dans un **projet urbain global de plus grande ampleur** (tant en termes de périmètre que de planning de mise en œuvre), concourant ainsi à la réussite du PNRQAD et répondant visiblement aux multiples enjeux auxquels le territoire du centre-ville est soumis et qui dépasse la seule éradication de l'habitat indigne.

Elle vient préciser et compléter le programme présenté à ce stade et le mettre en perspective à l'échelle du territoire par des programmations fines permettant d'affiner les premières orientations en matière de transports et d'espaces publics, d'offre commerciale et d'équipements publics ou encore de mobilisation des secteurs maîtrisés par l'EPFIF. Elle décline également la programmation habitat (réhabilitations et constructions) envisagée à ce stade.

Cette étude urbaine s'est déroulée en deux phases :

- **Phase 1 : définition de la stratégie du projet** de ville Aubervilliers à horizon 2030, afin de permettre à la commune et à son centre-ville de tirer pleinement partie des projets en cours ou à venir. Un diagnostic de l'impact de ces grands projets sur la ville a notamment été réalisé, et une stratégie d'intervention définie.
- **Phase 2 : réalisation d'un programme d'actions** à 10 ans pour le développement et l'aménagement du centre-ville composé d'un schéma d'aménagement, d'un tableau de bord des opérations et de fiches-action.

**Le programme du PNRQAD constitue la première phase opérationnelle du projet « Aubervilliers 2030 ».**

#### 3.3.1 Les réflexions ayant conduit au projet de Ville « Aubervilliers 2030 »

Depuis une vingtaine d'années, le centre-ville d'Aubervilliers est, à intervalles plus ou moins réguliers, le sujet d'une étude urbaine.

De ces diverses études, émerge un certain nombre de constats qui reviennent invariablement.

L'existence d'un véritable tissu urbain de centre-ville, réelle qualité pour Aubervilliers, est contrebalancé par la persistance voire l'aggravation des problèmes de paupérisation, d'habitat indigne et d'appauvrissement de l'offre commerciale.

Si ces constatations restent toujours d'actualité, le contexte métropolitain dans lequel s'insère le centre-ville est en train de connaître d'importantes mutations qui modifient diamétralement les équilibres urbains.

L'arrivée du métro (2016-2017) dans le centre-ville et l'achèvement des grands projets (Paris Nord-Est, le quartier commercial du Millénaire, le Campus Condorcet) pose la question de l'articulation future entre ces nouveaux pôles urbains et le centre d'Aubervilliers.

Ils apparaissent comme autant de concurrents probables, pouvant à terme fragiliser davantage le centre-ville.

Face à ce risque non négligeable de relégation, quel type d'intervention est à privilégier ?

#### ■ Une démarche nuancée: le refus du « grand projet » comme solution :

L'intervention dans le centre d'Aubervilliers ne doit pas se limiter à la quête d'un « grand projet » qui pourrait en théorie concurrencer le Millénaire ou le Campus Condorcet mais explorer d'autres voies.

En observant et en analysant le territoire d'Aubervilliers, il apparaît que le centre-ville se distingue par sa relative conservation. Contrairement à un grand nombre de villes d'Ile-de-France, sa structure et son bâti anciens n'ont pas été effacés. Il offre par rapport aux quartiers en cours d'achèvement une réelle alternative en termes d'ambiance et de malléabilité, répondant ainsi à une vraie demande de la part des futurs habitants et usagers de ces nouveaux pôles.

Ainsi, au projet objet, il est privilégié un projet processus, combinaison plus discrète mais plus efficace de temps d'intervention et d'actions différents.

Cette mise en valeur du centre-ville (plus que nécessaire au vu des nombreux îlots dégradés et des problèmes d'habitat insalubre) est avant tout tributaire de la bonne conduite des programmes de résorption de l'habitat indigne lancés depuis quelques années et des opérations de construction annoncées. L'intervention sur le centre passe donc en premier lieu par un pilotage opérationnel cohérent qui doit cependant ne pas perdre de vue la question temporelle.

#### ■ **La stratégie de points d'accroche immédiats :**

Historiquement, le canal était une véritable « ligne de démarcation » entre une partie Est dédiée à l'habitat et une partie Ouest consacrée à l'industrie; si les dynamiques se sont inversées (la partie Ouest accueillera très bientôt les futurs pôles urbains), le canal reste néanmoins une coupure majeure.

Or, la ligne de front que représente le canal doit être percée à plusieurs endroits (les franchissements), créant ainsi autant de « têtes de pont » vers le centre-ville.

Un traitement intelligent de l'espace public dans l'environnement immédiat de ces franchissements permettrait une diffusion progressive des nouvelles dynamiques vers le centre puis vers les quartiers Nord et Nord-Est (la progression se faisant par une série de points d'appui).

#### ■ **Un territoire de projet en faisceaux :**

Cette stratégie des points d'accroche immédiats permet de dépasser les éternelles questions de taille critique du centre ville et de définition de son périmètre. A la vision concentrique du centre-ville s'organisant autour de la Place de la Mairie, il est privilégié une approche en axes majeurs, qui couvre l'ensemble du territoire communal.

Cette vision sous-tend la stratégie d'accroches immédiates et de diffusion des dynamiques vers le centre-ville.

Aux actions rapides et ponctuelles, se superpose un programme global d'amélioration.

Ce programme global d'amélioration comprend aussi bien des actions sur l'offre commerciale, culturelle et de loisirs qu'une réflexion générale sur la population et l'habitat.

#### ■ **La problématique de l'offre commerciale :**

Même fragilisée et discontinuée, il reste à l'heure actuelle encore une offre commerciale; il est donc possible d'imaginer que ces nouveaux équilibres de population raviveront les commerces et les enseignes (ce qui est quasiment impossible quand toutes les enseignes ont progressivement fermé).

Ce travail de « ravivement » passe par un gros travail sur l'espace public et la réalisation de la mise en réseau des places. Ces actions doivent notamment réduire les nombreuses ruptures dans l'animation urbaine et piétonne (notamment avenue de la République, rue du Moutier et square de l'Hôtel de Ville), extrêmement préjudiciables à l'activité et la continuité commerciales.

Les différentes analyses ont montré que l'offre en centre-ville n'était pas suffisamment captive; loin de renforcer son attractivité, l'arrivée du métro peut détourner d'avantage les flux et renforcer l'attractivité de l'offre parisienne. Il se pose donc la question de la réponse à apporter: étant plus dans une perspective de complémentarité que de compétition, le centre-ville doit émerger comme un futur pôle commercial de « destination », complémentaire des grandes enseignes périphériques.

#### ■ **La question de la population et de l'habitat :**

Il est apparu très vite qu'il fallait sortir de l'opposition dichotomique (habitat indigne/embourgeoisement possible) dans laquelle on semble vouloir enfermer la question du logement à Aubervilliers. Cette question doit être traitée globalement et recouvrir un spectre beaucoup plus large (en étant intégrée dans la problématique plus générale de la population).

Les différents thèmes sont liés les uns aux autres : l'offre commerciale est extrêmement tributaire des équilibres de population et de la diversification des logements. L'augmentation de la population est l'un des vecteurs les plus efficaces pour revitaliser l'offre commerciale.

La bonne conduite de cette démarche est aussi liée à une « fluidification » du parcours résidentiel à Aubervilliers et à des déclinaisons urbaines pertinentes, qui offrent cette grande variété de logements nécessaires au bon fonctionnement dudit parcours. Il ne faut pas non plus oublier de constituer un stock de logements, élément nécessaire à cette fluidification.

D'autre part, il faut étudier les possibilités de densification des îlots dans les 500 mètres autour des futures stations de métro et le long des faisceaux principaux, en veillant toutefois à respecter le patrimoine bâti existant.

#### ■ **L'espace urbain comme lieu d'intégration :**

L'espace permet aussi bien d'intégrer les différentes approches sectorielles (comme le commerce, la culture ou le logement) que les différentes strates de la population.

Redonner à l'espace public la qualité qu'il a perdu peut initier et encourager la rénovation des espaces privés par leur propriétaires.

L'espace est d'une certaine façon le point de convergence entre approche purement intellectuelle et approche purement sociale; il favorise *in fine* l'émergence d'une synthèse des deux.

#### • **De place en place, une ponctuation de l'espace**

Le bourg initial s'est constitué le long de l'axe Est Ouest qui recoupe à la fois le tracé agricole (encore très nettement visible dans l'organisation de certaines rues) et le réseau des grandes voies royales complétées au XIXe siècle (République, Victor Hugo et Jean Jaurès).

Un certain nombre de places, à l'ambiance urbaine « ancienne » affirmée, s'organisent autour de cet axe, avec en premier lieu, la place de la Mairie, autour de laquelle s'associent différents espaces et lieux emblématiques comme l'hôtel de ville, l'église et le marché.

D'autres, plus embryonnaires (elles s'apparentent alors plus à des carrefours) ou plus éloignées se retrouvent grâce à la trame viaire en relation directe avec cet hyper centre « constitué ».

La consolidation de ce réseau de places, par un travail soigné sur le bâti, l'espace public, les activités et les équipements, permettrait d'étendre les qualités urbaines de l'hypercentre à un périmètre plus large et de fluidifier, voire de favoriser les liaisons entre le canal, l'hypercentre, le fort et les marges d'Aubervilliers.

Dans le prolongement direct de cette dernière stratégie, une série d'« itinéraires » et de promenades d'agrément (liés aux linéaires commerciaux et aux jardins publics) sont à créer.

Se superposant au réseau de places, elles permettraient d'en prolonger et d'en renforcer les dynamiques.

Ces parcours thématiques reliant les différents quartiers et ponctuations de la ville, contribuent, tout autant que les places, à diffuser la centralité, à mailler la ville et à favoriser la complémentarité des quartiers. C'est dans cette perspective que la question des espaces verts doit être appréhendée.

- **Des jardins et des promenades comme autant d'itinéraires dans la ville:**

Aujourd'hui, la commune d'Aubervilliers offre un certain nombre d'espaces ouverts complétés par quelques espaces de verdure (square Stalingrad, Parc Eli Lotar, espaces verts des grands ensembles, ...), donnant un ratio de 0,9m<sup>2</sup> / habitant (hors jardins familiaux et cimetière).

Mais l'énorme avantage encore peu exploité de ce territoire est le canal, véritable opportunité d'horizon-paysage, type d'espace rare dans la plaine industrielle.

Perçant des îlots-barrières, scandant le trajet du canal au centre ville, les nouveaux parcs et squares doubleront quasiment la surface actuelle des espaces verts (projet: 12 700m<sup>2</sup> soit 1,7m<sup>2</sup>/habitants).

Une réflexion un peu plus poussée autour des îlots Moutier-Ferragus-Pasteur apparaît comme la première déclinaison pratique de cette stratégie spatiale (regroupant l'intervention sur les places, l'espace public et l'élaboration d'itinéraires verts).

En prenant quelque peu le contre-pied des projets actuels, il semble important de préserver au maximum le bâti (le centre-bourg d'Aubervilliers nécessite une extrême minutie dans les interventions, au risque de voir disparaître ce qui fait sa spécificité).

Enfin, certaines parcelles et bâtiments peuvent être remodelés et reconstruits, préservant ainsi la malléabilité du tissu (une des grandes qualités du centre d'Aubervilliers).

### 3.3.2 La déclinaison du projet « Aubervilliers 2030 » au centre-ville

#### 3.3.2.1 Le « projet processus » d'ensemble

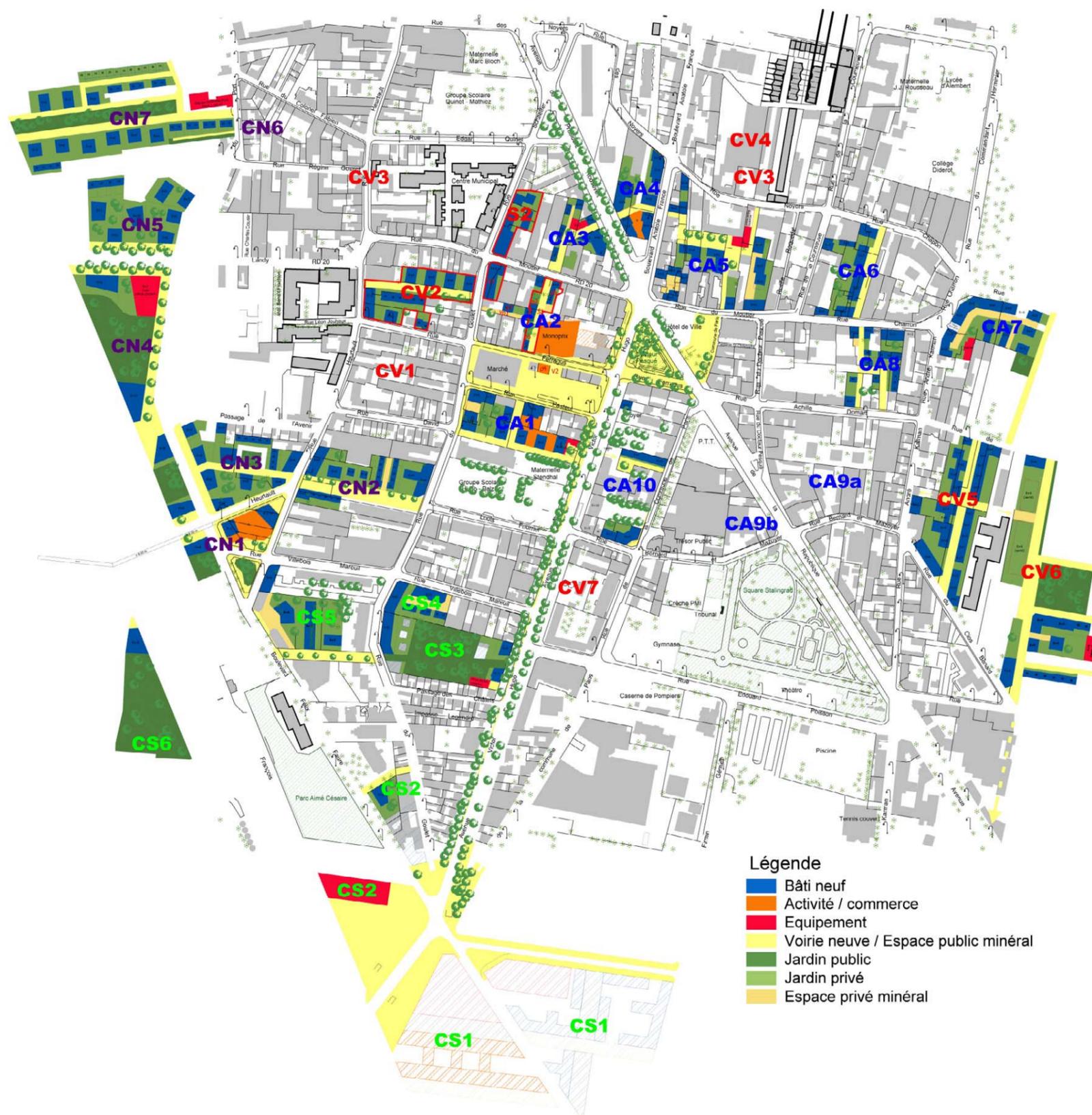
Le projet de ville « Aubervilliers 2030 » se décline selon 30 actions opérations-constructions :

- 10 en centre ancien (opérations CN),
- 7 en cœur de ville (opérations CV),
- 7 pour le secteur canal Nord (opérations CN),
- et 6 pour le secteur Canal Sud (opérations CS).

A cela s'ajoute des actions sur les Espaces publics majeurs : Place de l'Hôtel de ville, place du Docteur Pesqué et terminus du métro, place du marché, axe historique rue de Landy / rue du Moutier / rues Charron, avenue du Président Roosevelt, avenue Victor Hugo, place Rol Tanguy, les berges et passerelle du franchissement du canal.

Les îlots CA1, CA2 (S5 du PNRQAD) et CA3, proches du métro constituent des enjeux importants : opérations de lancement du projet.

De même, les opérations du PNRQAD sont prioritaires : c'est le cas notamment de l'îlot CV2 (S1 du PNRQAD).



### 3.3.2.2 La requalification des îlots Heurtault, Schaeffer, Moutier et Moutier-Ferragus

#### ■ Ilot Heurtault :

##### - Situation urbaine

Délimité par les rues du Moutier, Heurtault, Ferragus et du Goulet, cet îlot est situé à la limite de l'hyper-centre et à moins de 500 m de la future station de métro « Mairie d'Aubervilliers ».

Le projet porte sur les adresses suivantes : 4, 4bis rue du Goulet, 44, 46 et 48 rue Heurtault, 36 rue Ferragus (pour partie) à 40 rue Ferragus.

##### - Etat du bâti

Cet îlot est composé d'un immeuble de 48 logements collectifs mais également d'activités (entretien automobile, laverie, bar, entrepôts). Le tissu urbain est ancien et pour partie dégradé voire fortement dégradé (notamment le 46 rue Heurtault et le 4 rue du Goulet).

##### - Principes d'aménagement

Le périmètre de requalification de l'îlot retenu dans le PNRQAD est inchangé.

L'aménagement de l'îlot est reformulé : une voie transversale Est-Ouest permet une meilleure perméabilité de l'îlot, et d'améliorer les circulations douces au sein du centre-ville dans la continuité de celle créée dans l'îlot CA2 qui le jouxte à l'Est, ainsi que la conservation d'un pavillon en façade sur la rue Ferragus.

Le plan du projet prévoit pour cet îlot la construction de 120 logements avec un espace public intérieur d'environ 1 400 m<sup>2</sup>.

Les gabarits en front de la rue Ferragus laisseront apparaître des percées visuelles vers le cœur d'îlot. Le projet prévoit à la fois la construction de maisons individuelles et de logements collectifs.



Principe d'aménagement



#### ■ Ilot Schaeffer - Moutier :

##### - Situation urbaine

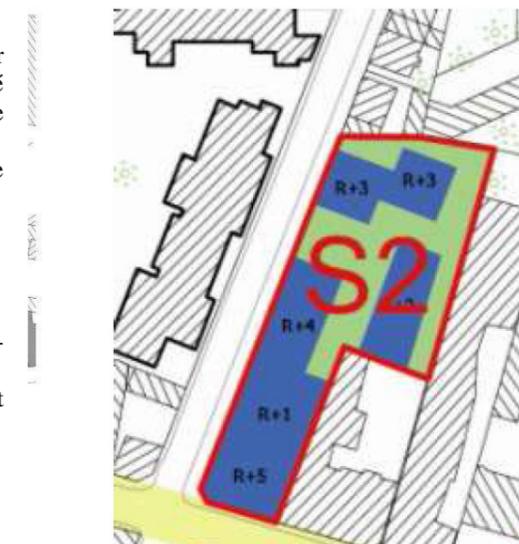
Extrémité ouest de l'îlot délimité par les rues Schaeffer, du Moutier et l'avenue du Président Roosevelt, ce périmètre est situé à proximité de la place qui accueillera la future station de métro et borde l'artère centrale que constitue la rue du Moutier.

Le projet porte sur les adresses suivantes : 60 rue du Moutier / 2 rue Schaeffer, 4, 6 et 8 rue Schaeffer.

##### - Principes d'aménagement

Le projet prévoit la construction de 62 logements et d'un rez-de-chaussée commercial ou de services de 180 m<sup>2</sup>.

Dans le respect du tissu existant, il est prévu le maintien d'un front urbain à l'angle des rues Schaeffer / Moutier.



#### ■ Ilot Moutier – Ferragus :

##### - Situation urbaine

Cet îlot est situé au nord de la place du marché, près de la (ou des) future(s) station(s) de métro. Il est bordé par la rue du Moutier, la rue du Goulet, la rue Ferragus et la rue Victor Hugo.

##### - Le contexte

Aujourd'hui, un objectif prioritaire consiste à engager le plus rapidement possible la rénovation de l'ensemble Moutier-Ferragus-Pasteur, afin de marquer clairement le renouveau du centre-ville.

L'hypothèse du transfert de Monoprix de l'étude urbaine de 2007, à la faveur d'un montage mobilisant Cogedim, propriétaire de la moitié de l'îlot, la ville, possédant des terrains le long de la rue Pasteur ainsi que d'autres parcelles de cet îlot, est apparue comme une opération nécessitant un montage très complexe peu compatible avec le caractère prioritaire de l'opération.

Face aux deux risques de perte de personnalité du centre ancien par une trop forte substitution du bâti et de réalisation très longue du fait de la complexité du montage mobilisant un grand nombre d'acteurs, la nécessité de réexaminer les objectifs est apparue.

Deux faits sont à prendre en compte prioritairement :

- l'importance pour la municipalité de **donner un signal tangible et évident de la requalification** de ce secteur, particulièrement stratégique afin d'enrayer sa dégradation et d'accueillir le métro. Ce signal s'adresse aux commerçants qu'il s'agit de mobiliser et de motiver pour enrayer la dégradation commerciale, aux investisseurs qu'il faut convaincre de la volonté de renouveau et aux habitants à qui il faut donner des preuves de la volonté municipale de recréer un centre-ville original, attractif et facile à vivre.
- la capacité de la COGEDIM déjà propriétaire de 3 800 m<sup>2</sup> d'**engager très rapidement les premières réalisations**, c'est-à-dire de concrétiser dans un site particulièrement visible les objectifs municipaux de renouveau du quartier et de redynamisation du commerce.

En réunissant ces deux données, il est possible d'engager presque immédiatement les études opérationnelles d'une première tranche de travaux sur l'îlot Pasteur.

L'aménagement de l'îlot a donc été reformulé. Il intègre notamment le Monoprix qui est conservé et mis en valeur. Tout en participant de l'éradication de l'habitat indigne, cette opération doit servir de levier pour la requalification et la redynamisation commerciale du centre-ville.

Ce projet porte sur les adresses suivantes : 1, 1bis, rue du Goulet, 29 (en partie), 31, 33, 41 et 43 rue du Moutier et 16 rue Ferragus.



#### - Principes d'aménagement

Le fractionnement de l'aménagement du secteur du marché en plusieurs opérations coordonnées permet d'engager immédiatement les premières réalisations (signe fort de renouveau du quartier) tout en commençant l'amélioration des espaces publics, la requalification du bâti alentour et le renforcement de la structure commerciale.

Le projet prévoit, en première tranche, la construction de 44 logements avec des gabarits permettant de respecter les gabarits du tissu existant (maximum R+4).

Le percement d'un passage entre la rue du Moutier et la rue Ferragus doit permettre de donner plus de lisibilité au Monoprix pour lequel une extension serait possible.

Un effet d'entraînement sur les commerces existants permettrait alors d'initier la requalification commerciale du centre-ville.

Cette intervention s'inscrit dans le nouvel axe commercial qui sera développé dans le cadre du projet centre-ville d'Aubervilliers à l'horizon 2030.

Une deuxième tranche de ce projet pourra être réalisée, au-delà de la temporalité du PNRQAD, pour créer une percée entre la rue Ferragus et l'esplanade du marché et programmer de nouvelles opérations de démolition/reconstruction sur la frange Ouest du nouveau passage.

Elle sera réalisée en articulation avec le projet du Monoprix, pour renforcer la lisibilité de l'enseigne.



**Les interventions sur les îlots S1, S2 et S5, décrites précédemment, constituent une seule opération physique financée par l'ANRU.**

#### 3.3.2.3 La requalification de la rue du Moutier

Il s'agit d'une opération directement liée aux opérations de requalification d'îlots dégradés puisque attenante aux îlots S2 et S5 : la rue du Moutier.

##### - Situation urbaine

La rue du Moutier est un axe historique central de la Ville d'Aubervilliers. Support d'une forte activité commerciale, sa requalification est prioritaire pour redonner aux espaces publics les qualités d'un centre-ville. Son réaménagement entre la rue du Landy et le nord du carrefour de la Mairie permettra, en lien avec les opérations de démolition - reconstruction, de pacifier la circulation et d'assurer une meilleure attractivité commerciale des commerces la bordant.

##### - Les objectifs

Le projet de voirie permettra d'aboutir à une requalification globale du quartier de l'hyper-centre combinant intervention sur le bâti et reprise d'un espace public structurant. En effet, 2 des 3 îlots concernés par la ZAC seront réaménagés sur la rue du Moutier au niveau du 60 rue du Moutier à l'angle de la rue Schaeffer (S2) et du 29-31 rue du Moutier (S5).

Plus particulièrement, une nouvelle voie piétonne débouchera sur la rue du Moutier à hauteur du numéro 33.

Cette nouvelle voie permettra de relier la place du marché au droit du Monoprix à la rue du Moutier ce qui participera de la revitalisation commerciale telle que définie par le projet Panerai.

##### - Les enjeux d'aménagement

La rue du Moutier, comprise entre la rue Heurtault et le carrefour de la Mairie est un axe historique et commerçant de 300m environ. Environ 60 commerces s'organisent le long de cet axe dont seulement 3 ou 4 sont vacants. Traditionnellement, la rue du Moutier concentrait des commerces liés au prêt-à-porter, accessoires et aux équipements à la personne mais depuis quelques années, la rue est frappée comme l'ensemble du centre-ville par une baisse de qualité générale des enseignes.

La requalification de la rue du Moutier pourra servir d'amorce pour la stratégie de redéveloppement commercial du centre-ville.

Pour le développement et l'animation commerciale de la rue, l'élargissement des trottoirs combiné à la préservation du stationnement serait idéal. Cette question devra être abordée plus finement afin de mieux appréhender l'impact d'une suppression totale de stationnement dans cette artère commerçante dont l'offre doit être requalifiée à terme.

##### - Les principes d'aménagement de la voie

La rue du Moutier mesure entre 9 et 10 m de large. L'étroitesse de cette rue ne laisse que peu de marges au réaménagement. Actuellement, la rue s'organise en profil de la manière suivante : 3,5 m de chaussée, 2 m pour le stationnement latéral sud et 2 x 2 m pour les trottoirs (nord et sud).

Plaine Commune préconise :

- le maintien du sens de circulation et de l'emprise en largeur de la chaussée à 3,5 m,
- la suppression du stationnement afin de gagner 1 m de large pour chacun des trottoirs ce qui faciliterait la circulation des piétons en lien notamment avec l'aménagement d'une sortie de métro à l'angle Victor Hugo / Moutier,
- la mise en zone 30 avec double-sens cyclable sans aménagement cycle spécifique avec plateau d'entrée et de sortie.

L'étroitesse de la rue et l'existence de multiples réseaux sous les trottoirs et la chaussée ne permettront pas l'aménagement d'un alignement d'arbres sur la rue du Moutier. Une végétalisation alternative à la plantation d'arbres sera néanmoins bien évidemment étudiée (pots, jardinières,...).

### 3.4 Comparaison des projets et projet retenu pour les îlots Heurtault, Schaeffer-Moutier et Moutier- Ferragus

Conformément au décret du 7 août 2003 modifiant le décret d'application 77-1141 de la Loi relative à la protection de la nature de juillet 1976, les variantes décrites précédemment font l'objet d'une comparaison sur les aspects environnementaux dans le tableau suivant :

Effets	Projet études urbaines	Projet PNRQAD Première phase opérationnelle du projet « Aubervilliers 2030 »
Sols, sous-sols, hydrologie, hydrogéologie	Effets non significativement différents	
Pollution des sols	Pas de pollution identifiée sur l'îlot Moutier Ferragus : effets non significativement différents	
Maillage urbain - accès	Pas de maillage urbain sur l'îlot Heurtault	Maillage Est-Ouest sur l'îlot Heurtault
	Maillage Nord-Sud et Est-ouest pour l'îlot Moutier Ferragus Pasteur	Maillage Nord-Sud sur l'îlot Moutier Ferragus et Est-Ouest sur l'îlot Pasteur
Requalification urbaine	Effets non significativement différents pour les îlots Heurtault et Schaeffer-Moutier	
	Restructuration complète de l'îlot Pasteur pour le déplacement de Monoprix	Requalification de l'îlot Pasteur limitée au bâti très dégradé. La majeure partie des immeubles de la rue Pasteur en façade de la Place du marché sont conservés, gardant ainsi le caractère ancien de la Place
Trafic - circulation	Légère augmentation du trafic sur le secteur par rapport à la situation actuelle	
	Trafic modifié notamment pour la desserte livraison de Monoprix	
Trame verte	Pas d'enjeux significativement différents	
Bruit - santé	Livraison gros porteur Monoprix en limite des groupes scolaires	Pas de modification par rapport à la situation actuelle
Bâti	Démolition du bâti identique pour l'îlot Schaeffer- Moutier	
	Démolitions plus importantes pour l'îlot Heurtault	Conservation d'un pavillon en façade rue Ferragus pour l'îlot Heurtault
	Démolitions nettement plus importantes sur l'îlot Pasteur nécessitées par le déplacement de Monoprix	Démolitions ciblées
Éléments socio-économiques	Délocalisations d'activités importantes	Délocalisations limitées
Paysage	Forte modification du front bâti de la Place du Marché	Maintien en grande partie du front bâti ancien

Le Projet « Aubervilliers 2030 » répond à la requalification du tissu urbain dégradé tout en respectant plus le bâti et donc le caractère particulier du centre ancien d'Aubervilliers qui lui est associé.

### 3.5 Les raisons du choix du projet

Malgré la dégradation d'une partie des bâtiments et de l'appareil commercial, les atouts que rassemble le centre ancien sont indéniables et constituent pour la ville une chance à ne pas manquer.

La rénovation du centre ancien se doit donc d'abord d'en affirmer les qualités :

- le centre ancien conserve pour l'essentiel l'emprise du bourg du XVIII<sup>ème</sup> siècle et constitue de ce fait un repère important au centre de territoires qui ont connu en un siècle des mutations profondes ;
- le centre ancien est davantage remarquable par la permanence du tracé de ses rues, l'échelle du bâti et la configuration de son tissu que par le détail de son architecture ;
- le centre ancien qui mêle des bâtiments d'époques différentes assure la continuité des linéaires commerciaux et offre les espaces de leur déploiement : étals des boutiques et du marché, terrasses des cafés et des brasseries, contribuant ainsi à créer des ambiances chaleureuses et accueillantes ;
- le centre ancien essentiellement composé de bâtiments d'avant 1940 souvent implantés sur des parcelles profondes, offre un cadre bâti extrêmement malléable et adaptable en fonction des évolutions de modes de vie et des manières de consommer, il représente de ce fait un potentiel important qui s'inscrit dans les objectifs de la ville durable ;
- le centre ancien recèle une part non négligeable de bâti ancien dégradé qui constitue à la fois un handicap (sentiment d'abandon, image dévalorisée, habitat indigne) et un atout (foncier potentiel).

L'indispensable rénovation du centre, notamment la suppression des logements indignes ou insalubres, des friches et des ateliers de mécanique peu compatibles avec un tissu résidentiel, doit viser cette requalification qui partant de quelques opérations exemplaires peut progressivement s'étendre de proche en proche à l'ensemble du tissu, sans chercher une rentabilité maximum des terrains qui irait à l'encontre de la qualité voulue.

Face à la nécessité reconnue de construire des logements, combiner une capacité constructive mesurée dans le centre ancien et plus ambitieuse dans les grandes friches situées dans les tissus plus récents et le long du canal permettra d'atteindre néanmoins les objectifs que se fixe la municipalité.

L'un des enjeux majeurs en effet est d'accueillir dans le centre ancien une partie de la nouvelle population albertvillarienne avec le double objectif d'en fortifier l'armature commerciale et d'en requalifier le bâti.

**C'est pourquoi, le projet cible la requalification de la rue du Moutier afin de dynamiser l'appareil commercial du centre-ville et un travail de « dentelles » sur le tissu urbain de part et d'autre de cet axe permettant de résorber l'habitat dégradé tout en respectant la qualité du centre ancien.**

## 4 LA ZAC CENTRE MOUTIER

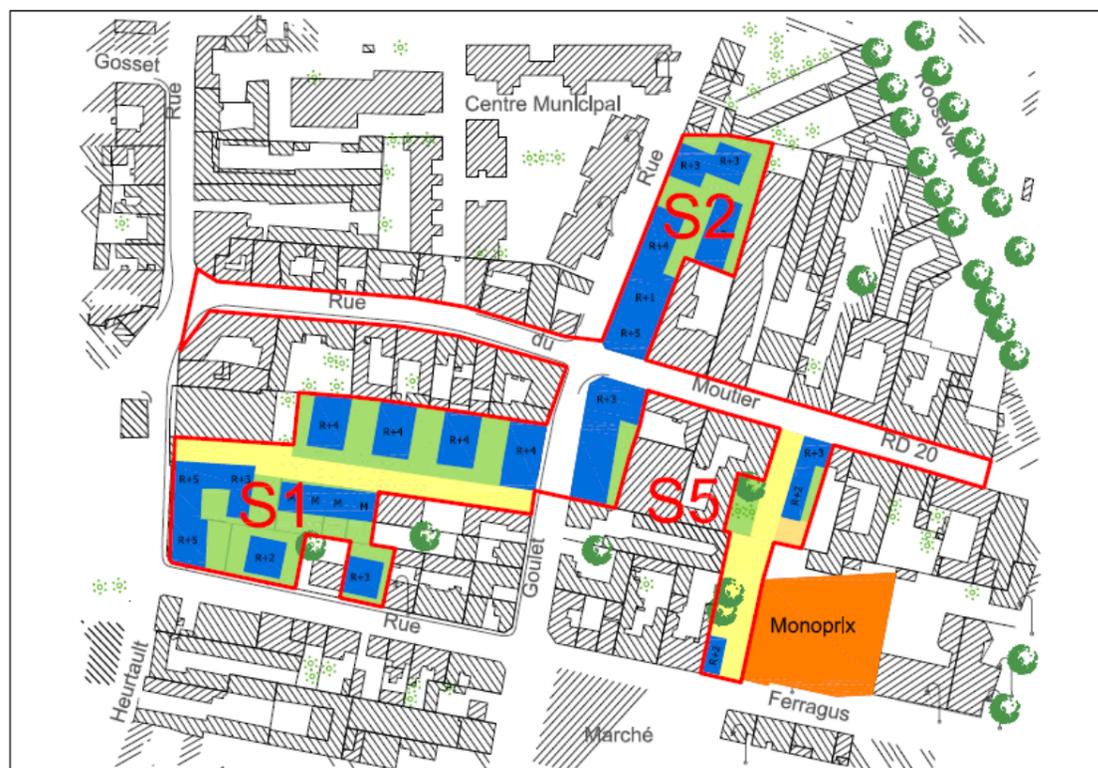
### 4.1 Le périmètre de la ZAC et sa justification

La ZAC est limitée aux opérations de démolitions-constructions des îlots Heurtault, Schaeffer-Moutier et Moutier-Ferragus et aux aménagements d'espaces publics qui les desservent.

Ainsi, le périmètre de ZAC englobe :

- la rue du Moutier entre l'avenue Victor Hugo et la rue du Heurtault et une partie de la rue du Goulet entre la rue du Moutier et la Place du marché,
- l'îlot Schaeffer-Moutier, à l'Est de la rue du Goulet,
- l'îlot Heurtault, entre la rue Heurtault, la rue Ferragus et la rue du Goulet, en excluant le pavillon conservé en façade de la Place du marché,
- l'angle de la rue du Goulet et de la rue Moutier, et l'espace public piéton à créer entre la rue du Moutier et la rue Ferragus pour la desserte et la mise en valeur de Monoprix

Ce périmètre exclut donc les opérations de requalification du bâti conservé qui seront traitées par le dispositif futur d'OPAH-RU sur le centre-ville.



### 4.2 Les principes d'aménagement de la ZAC

L'aménagement de la ZAC repose sur **la requalification et la valorisation du tissu fragile du centre ancien, de manière à en conserver l'identité.**

#### 4.2.1 Une composition urbaine et un ordonnancement du bâti dans la continuité du tissu ancien

Ils reposent sur les principes suivants :

- **la conservation, voire la réhabilitation d'un certain nombre de bâtiments** dont la disparition représenterait une perte de qualité et entraînerait une regrettable banalisation de l'espace ; de ce point de vue, il n'y a pas lieu de rechercher dans le centre historique la densification maximale des terrains rendus vacants ;
- **le respect des alignements** (limite marquée entre le domaine public des voies et les domaines privés des propriétés), ce qui ne signifie pas l'implantation systématique de tous les bâtiments à l'alignement sur rue, la limite pouvant être assurée par un mur, une clôture...
- **la réalisation de fronts bâtis** respectant l'échelle des rues anciennes, sans mimétisme et éventuellement discontinus afin de laisser passer la lumière et le soleil – on se rappellera à ce sujet que les villes anciennes et les villages étaient beaucoup moins compacts et denses qu'aujourd'hui ;
- **le maintien ou la recréation** d'un part significative du **terrain non bâti en pleine terre** afin de limiter l'imperméabilisation des sols, de favoriser le stockage des eaux pluviales et de permettre la plantation de quelques arbres de haute tige pour réintroduire des jardins dans le centre-bourg ;
- l'implantation des bâtiments en ordre discontinu dans les cours et les intérieurs d'îlots afin de **laisser passer la lumière et le soleil** mais aussi de créer des échappées visuelles et des continuités végétales en recréant des jardins secrets en cœur d'îlots, facteur important de requalification de l'habitat ;
- la limitation du COS à l'opération ou au groupe de parcelles à 2 en moyenne (sauf cas particuliers, notamment en bordure d'un espace public de grande dimension) dans le double but d'**éviter une densification trop forte du centre ancien** (avec ses conséquences sur la circulation et le stationnement) et de freiner la hausse du foncier ;
- la possibilité d'associer en fonction des situations précises, **des hauteurs de bâti très variées** : R+1 / R+2 + comble comme les maisons anciennes, R+3 / R+4 comme les immeubles sur rue des tissus anciens, ...

### 4.2.2 Une trame verte en cœur d'îlots

Les espaces verts accompagnent les cheminements d'accès aux différentes constructions et constituent des espaces de respiration au sein du bâti, perceptibles depuis les espaces publics, par le biais de transparences aménagées entre les différents bâtiments.

Une succession de cours-jardins offrent un potentiel de logements atypiques répondant à une forte demande de vivre en ville mais en retrait des flux automobiles : maisons de ville et petits immeubles, pavillons ou loft.

### 4.2.3 Des dispositions architecturales associant besoins d'aujourd'hui et respect du tissu ancien

#### ■ L'épannelage :

La hauteur des constructions oscille entre R+1 et R+5, permettant d'assurer un minimum de densité, avec :

- les hauteurs les plus importantes (R+5) aux angles des rues Ferragus-Heurtault et Moutier-Schaeffer.
- une majorité de hauteur en R+3 et R+4 en cœur d'îlots,
- quelques hauteurs plus faibles (R+1 à R+2) pour « répondre » à du bâti existant conservé.

#### ■ Le stationnement :

Le stationnement associé aux bâtiments est intégralement implanté en sous-sol du bâti.

Il répond aux règles suivantes : 1 place par logement et 0,8 places par logement pour le logement social.

#### ■ La gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales collectées seront évacuées vers les réseaux publics en respectant une limitation du débit de fuite à 15 l/s/ha et un volume de stockage de 316 m<sup>3</sup> pour un hectare imperméabilisé. La rétention sera effectuée à la parcelle pour les parties privées.

Il sera fait appel à des techniques alternatives pour le stockage des eaux pluviales.

## 4.3 Le programme de la ZAC

### 4.3.1 Les îlots bâtis

Les constructions futures de l'îlot Heurtault portent sur 120 logements répartis au sein de 9 petits immeubles collectifs de niveau R+2 à R+4 et 4 pavillons totalisant 9 240 m<sup>2</sup> de SHON .

Les logements se répartissent selon :

- 46 % de locatif social,
- 14 % d'accession social,
- 40 % d'accession libre.

A ces logements est associée la réalisation de 108 places de stationnement en sous-sol.



#### ■ L'îlot Schaeffer-Moutier :

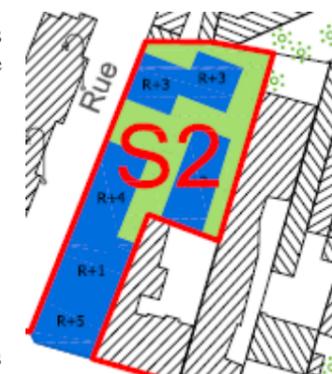
Les constructions futures de l'îlot Schaeffer-Moutier portent sur 62 logements répartis au sein de 6 petits immeubles collectifs de niveau R+1 à R+5 totalisant 4 550 m<sup>2</sup> de SHON.

Les logements se répartissent selon :

- 46 % de locatif social,
- 14 % d'accession social,
- 40 % d'accession libre.

A ces logements est associée la réalisation de 56 places de stationnement en sous-sol.

L'îlot accueille une surface commerciale de 180 m<sup>2</sup> de SHON à l'angle des rues Moutier et Schaeffer.



#### ■ L'îlot Moutier-Ferragus :

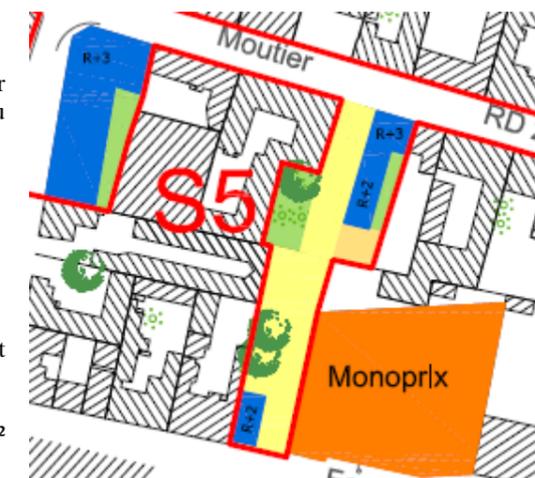
Les constructions futures de l'îlot Schaeffer-Moutier portent sur 44 logements répartis au sein de 4 petits immeubles collectifs de niveau R+2 à R+3 totalisant 3 530 m<sup>2</sup> de SHON.

Les logements se répartissent selon :

- 46 % de locatif social,
- 14 % d'accession social,
- 40 % d'accession libre.

A ces logements est associée la réalisation de 40 places de stationnement en sous-sol.

L'îlot accueille des surfaces d'activités et de commerces totalisant 400 m<sup>2</sup> de SHON en rez-de-chaussée des constructions.



### 4.3.2 Les espaces publics

#### ■ L'îlot Heurtault :

Un espace public de 1 417 m<sup>2</sup> est présent sur l'îlot Heurtault sous forme d'un passage modes doux reliant la rue du Goulet à la rue Heurtault.

Il représente près de 27 % de la superficie de l'îlot (5 295 m<sup>2</sup>).

C'est un espace essentiellement minéral qui assure la desserte des nouveaux immeubles et pavillons. Il est délimité au Sud par un front bâti et au Nord par les espaces verts d'accompagnement des immeubles. Il a une bonne largeur permettant d'éviter un effet corridor.

#### ■ L'îlot Moutier-Ferragus :

Un espace public de 609 m<sup>2</sup> traverse l'îlot Ferragus-Moutier du nord au sud, sous forme d'un passage modes doux également, aménagé pour relier la rue Moutier et la Place du Marché et mieux desservir Monoprix.

Le passage minéral longe à l'Ouest un espace végétal en friche qui sera mis en valeur et réaménagé en petit espace vert planté. Il est bordé à l'Est par de petits immeubles à construire et par Monoprix. Sa configuration en « bayonnette » lui donne une impression de largeur confortable.

#### ■ La rue du Moutier :

Les élus municipaux se sont prononcés en faveur des orientations suivantes pour la requalification de la rue du Moutier: l'élargissement des trottoirs et la facilitation des circulations des piétons et des personnes à mobilité réduite (PMR) par la suppression du stationnement et la limitation des obstacles au sol et l'apaisement de la rue par la mise en zone 30.

La rue du Moutier sera donc requalifiée selon les orientations suivantes :

- mise en zone 30, avec plateaux d'entrée et de sortie,
- suppression du stationnement pour faciliter les circulations douces : piétons, PMR, vélos (double sens cyclable),
- recherche d'une végétalisation alternative à l'alignement d'arbres non réalisable sur la rue du Moutier.

C'est un axe de plateforme 9,5 m avec une chaussée à un seul sens de circulation de 3,5 m accueillant voiture, ligne de bus (ligne 173) et circulations douces sur de larges trottoirs totalisant 6 m.

La suppression du stationnement de la rue du Moutier (environ 35 places) serait compensée par :

- l'existence de places libres hors jour du marché dans le parking sous la place du marché,
- la création de places supplémentaires sur la rive Ouest de rue du Goulet entre la rue Villebois-Mareuil et la rue du Moutier (environ 40 places supplémentaires).

### 4.3.3 Récapitulatif du programme de la ZAC

Le tableau suivant récapitule les surfaces de la ZAC :

Nature du bâti	Surface	Ilot Heurtault	Ilot Schaeffer-Moutier	Ilot Moutier Ferragus	Total ZAC
Logements	SHON en m <sup>2</sup>	9 240	4 550	3 530	17 320
Commerces / activités	SHON en m <sup>2</sup>	-	180	400	580
Total	SHON en m <sup>2</sup>	9 240	4 730	3 930	17 900
Espaces publics	m <sup>2</sup>	1 417	-	609	2 026
Rue de Moutier / rue du Goulet	m <sup>2</sup>	à préciser			à préciser

### 4.3.4 Un espace public à vocation de circuit commerçant

#### 4.3.4.1 Les passages commerçants

L'ensemble Moutier-Ferragus-Pasteur constitue l'amorce d'un nouveau circuit commercial susceptible de redynamiser le centre-ville.

Partant de la nouvelle placette d'entrée des Ecoles, et allant vers le nord, **une succession de passages commerçants** fragmente les îlots dont les grandes dimensions héritées des tracés du bourg rural ne sont pas adaptées aux cheminements d'un centre-ville.

Ces passages offrent au cœur du centre ancien une ambiance agréable hors circulation automobile, avec une présence de jardins intérieurs vus ou devinés derrière des murs anciens et sont ponctués par quelques placettes, lieux de rencontre et de convivialité, prolongement de commerces (restaurants notamment).

L'ensemble de ces passages forme un parcours en boucle d'environ 800 mètres, soit un parcours en un quart d'heure.

**Ainsi d'îlot en îlot on peut progressivement réaliser plus de 500 logements nouveaux** (îlot Pasteur compris) à moins de 250 m du square du Docteur Pesqué et de l'Hôtel de Ville, ce qui viendra augmenter le nombre d'habitants du centre, élargir l'éventail socioprofessionnel et élever le niveau de ressources du quartier.

Cet apport de population associé à un aménagement qualitatif des espaces publics, permet d'envisager la redynamisation du commerce du centre ancien qui peut utilement tirer parti d'un cadre bâti favorable à l'animation, d'une ambiance chaleureuse et d'une bonne situation.

Le point de départ est le parvis des Ecoles depuis lequel le nouveau **passage Pasteur** conduit à la place du Marché.

**Le passage Ferragus-Moutier qui relie la place du marché à la rue Moutier fait partie des espaces publics créés dans le cadre de la ZAC**

#### 4.3.4.2 La rue du Moutier et la rue du Goulet

Le dynamisme commercial du centre ancien, noyau du centre-ville doit s'appuyer sur le développement d'une offre de proximité renouant avec le commerce traditionnel de centre-ville, fondé sur un mélange d'activités commerciales, de petites restaurations, d'animation culturelle, ...

Cette offre peut s'appuyer sur quelques « locomotives » - dont le Monoprix – et sur le marché, auxquelles sont associées des moyennes surfaces (600 à 800 m<sup>2</sup> de surface de vente segmentables en lots de 300 à 400 m<sup>2</sup>) et des boutiques de 90 à 120 m<sup>2</sup>.

Ainsi, dans le cadre de la ZAC, la requalification de l'espace public s'accompagne de l'implantation de surfaces commerciales dans l'îlot Schaeffer-Moutier à l'angle de la rue du Moutier.

De même, des commerces / activités sont prévus en rez-de-chaussée sur l'îlot Moutier-Ferragus.

### 4.3.5 Les projets complémentaires à la ZAC pour le renouveau du secteur

Le renouveau du secteur dépend de la volonté municipale et communautaire et de la conjonction de trois facteurs : un signe fort marquant la volonté municipale, une vision d'ensemble réalisable par étapes, et une règle du jeu simple et explicite.

**Le signe fort** se traduit par un engagement immédiat des études opérationnelles sur l'îlot Pasteur.

Il s'accompagne d'une **vision d'ensemble** reliant dans un même projet :

- l'îlot Pasteur,
- la place du marché,
- l'îlot Moutier-Ferragus et la requalification du Monoprix,
- le square du Docteur Pesqué et la sortie du métro,
- les îlots Goulet-Moutier-Roosevelt et Roosevelt-Anatole France,

afin de rassembler **un programme substantiel de logements neufs et attractifs en centre-ville**, de créer une succession de passages piétons et de placettes favorisant les parcours piétons, de **revaloriser et d'augmenter l'offre commerciale** en associant la rénovation sur place du Monoprix, la création d'une moyenne surface dans l'îlot Pasteur et de boutiques le long des parcours commerciaux.

Il marque clairement le début de la rénovation du quartier en offrant des logements neufs dont une partie de logements sociaux participant à l'éradication de l'habitat insalubre.

## 5 LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT DANS LE CADRE DU PNRQAD

Les actions d'accompagnement contribuant à la réussite du projet de requalification portent sur :

- le relogement des ménages rendu nécessaire par les opérations de requalification d'îlots dégradés,
- les mesures de développement économique et social,
- les mesures d'insertion par l'économie et l'emploi des habitants.

### 5.1 Le relogement des ménages

Conformément au règlement général de l'ANRU et à la stratégie de relogement figurant au projet PNRQAD qui traduit une politique de peuplement de l'ensemble des partenaires locaux du projet de requalification, la Ville d'Aubervilliers, la Communauté d'Agglomération de Plaine Commune et les maîtres d'ouvrage concernés s'engagent à :

- assurer des relogements de qualité prenant en compte les besoins et objectifs de maîtrise des restes à charge des ménages concernés par les opérations de recyclage foncier conformément aux éléments indiqués au Règlement Général ;
- signer et à transmettre dans un délai de 6 mois la charte partenariale de relogement (principes et conditions des relogements, engagements de chaque partenaire, nature et localisation de l'offre de relogement, modalités d'accompagnement des ménages relogés, modalités de suivi des relogements, ...);
- conduire le plan de relogement lié à chaque opération de requalification d'îlot dégradé.

### 5.2 Les mesures de développement économique et social

#### 5.2.1 Les actions de développement économique et social

Les actions de développement économique et social permettront d'accompagner le projet de requalification des quartiers du centre-ville et donc de la ZAC.

##### ■ **La mobilisation des acteurs de terrain :**

La mobilisation des acteurs de terrain (centres sociaux, associations de quartier, ...) comme relais pour l'information et l'échange avec les habitants est une des conditions de la bonne mise en œuvre du projet de requalification des quartiers du centre-ville.

Par ailleurs, la création d'un centre de ressources est envisagée.

L'objectif de ce centre de ressources serait de développer la démocratie participative et de promouvoir les projets existants sur le territoire et l'action publique locale.

##### ■ **Les problématiques de l'habitat et de l'éducation au centre des actions de développement social :**

Celles-ci concernent les thématiques suivantes : le logement, l'éducation, et les espaces verts.

Les actions d'accompagnement social mises en place dans le cadre du PNRQAD pourront ainsi porter sur ces thématiques en tirant partie des expériences existantes (sensibilisation sur la thématique de l'habitat, dispositifs expérimentaux de cours de français et intervention d'écrivains publics, mise en place de jardins partagés, ...).

### 5.2.2 La gestion urbaine de proximité

Une gestion urbaine de proximité (GUP) sera mise en place par l'action conjointe de la Communauté d'Agglomération de Plaine Commune et de la commune d'Aubervilliers et des propriétaires au premier rang desquels les bailleurs sociaux et du futur aménageur.

Le diagnostic de Gestion Urbaine de Proximité sera réalisé préalablement à la signature de la convention GUP afin de déterminer précisément les axes d'intervention prioritaires.

Le diagnostic de gestion urbaine de proximité pourra porter sur les axes de travail suivants, ordinairement identifiés comme prioritaires dans le cadre d'une démarche de GUP en quartiers anciens :

- clarification des responsabilités de gestion des espaces,
- gestion des friches (entretien, mise en valeur des friches dans l'attente des reconstructions, ...),
- prise en compte des contraintes de gestion dans la conception des espaces,
- gestion des stationnements et des circulations,
- propreté des espaces extérieurs et des déchets,
- gestion des chantiers (information sur les chantiers, sécurisation, ...),
- gestion des animaux nuisibles et dératisation.

La GUP devra particulièrement s'attacher à mobiliser les habitants et usagers du quartier (syndics, copropriétaires, commerçants, ...).

### 5.3 Les mesures d'insertion par l'économie et l'emploi des habitants : le plan local d'application de la charte d'insertion

Les différents maîtres d'ouvrage s'engageront à :

- réserver au minimum 5 % du nombre total d'heures travaillées dans le cadre des travaux d'investissement du projet financés par l'Agence aux personnes en insertion professionnelle ;
- à favoriser l'insertion professionnelle des publics cibles, en accordant une attention particulière au public résidant à Aubervilliers ou sur le territoire de Plaine Commune, issu d'un quartier PNRQAD ou d'un quartier bénéficiant des dispositifs mis en place dans le cadre de la politique de la ville ;
- à appuyer et suivre les entreprises titulaires de marchés dans la mise en œuvre de clause d'insertion et collaborer activement avec le maître d'œuvre de l'action d'insertion en vue de mobiliser les partenaires de l'insertion professionnelle dans le cadre du dispositif d'accompagnement ;
- à fournir tous les éléments requis par le porteur de projet pour rendre compte à l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine de la mise en œuvre locale de la charte d'insertion, et fournir au comité de pilotage et de suivi des objectifs d'insertion les éléments du dispositif permettant d'évaluer la mise en œuvre locale de la charte d'insertion ;
- informer les habitants des quartiers concernés, dans le cadre de la concertation mis en œuvre sur chaque opération.

Pour atteindre ces objectifs, l'Agence Locale pour l'Emploi concernée sur le secteur du BTP et la direction de l'Emploi et de l'Insertion (réunies au sein de la Maison de l'emploi du territoire de Plaine Commune) assureront la mise en œuvre opérationnelle de ces objectifs auprès des différents maîtres d'ouvrage, avant et après la passation des marchés.

## 6 LA ZAC ET LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

« Le développement durable de la ville est une démarche qui cherche à concilier le développement économique et social avec le respect de l'environnement et dans l'expression d'un cadre démocratique incluant la démocratie participative ».

Le cahier des charges de cession est un des principaux leviers d'action en faveur de l'environnement et du développement durable dans les opérations d'aménagement : document charnière entre la phase d'aménagement et la phase de construction, il favorise la mise en œuvre de démarches de qualité environnementale au niveau des programmes de logements.

La Charte des Constructions Neuves de Plaine Commune s'intéresse d'abord à l'intégration des nouveaux bâtiments dans leur quartier.

Une note d'insertion urbaine est ainsi demandée pour chaque projet. De même, une mission complète de maîtrise d'œuvre et la participation d'un paysagiste sont recommandées.

Chaque opération doit répondre aux critères de la démarche Haute qualité environnementale (HQE) et priorité est donnée au recrutement de demandeurs d'emploi locaux.

Par ailleurs, la charte promeut la qualité de vie, l'économie de gestion et la pérennité d'usage.

Dans ce but, la taille des bâtiments est limitée à 50 unités pour une copropriété.

La surface moyenne habitable des logements est fixée à 80 m<sup>2</sup> SHON pour les immeubles collectifs, à 100 m<sup>2</sup> SHON pour les pavillons.

Chaque opération doit comprendre au moins 70 % de F3, F4, F5.

Différentes préconisations portent sur l'éclairage naturel, le choix des équipements, la qualité des matériaux, les rangements, l'agencement des espaces utilitaires, des parkings et des parties communes.

D'autre part, les constructions neuves devront garantir aux logements de véritables qualités d'usage :

- au-delà du 2 pièces les logements devront bénéficier de 2 orientations au moins. Aucun logement n'est mono-orienté vers le Nord.  
Dans les immeubles de la rue du Landy, le nombre de logements desservis par étage ne dépassera pas 3 ou 4 appartements.
- les cuisines bénéficient toujours d'un jour principal. Les salles de bain aussi dans la mesure du possible.
- les séjours sont proportionnels à la taille des logements.
- le dimensionnement important des ouvertures et les possibilités d'occultation (volets, stores,...) de celles-ci.
- les logements devront permettre une pluralité et une évolutivité des pratiques : des espaces de rangement optimisés seront prévus de façon à éviter les stockages inesthétiques dans les parties communes et sur les balcons (placards en suffisance, une cave ou un cellier par logement si possible).  
Ils intégreront des espaces intérieurs permettant des usages différents au fil des ans.

D'autres cibles de qualité environnementale des constructions pourront être intégrées à la démarche de développement durable sur la ZAC Centre Moutier:

- **bâtiments à basse consommation** (cible HQE 4 relative à la gestion de l'énergie) selon les réflexions en cours de la Charte construction neuves visant l'isolation, le confort thermique, la performance des systèmes de chauffage peu émetteurs de CO<sub>2</sub> (chaudières électrogènes, pompes à chaleur, réseau de chaleur utilisant du bois etc, ...); la production d'eau chaude solaire; les économies d'énergie.
- **gestion alternative des eaux pluviales** (cible HQE 5 relative à la gestion de l'eau).

Le principe développé par PLAINE COMMUNE est de mettre en œuvre des normes environnementales supérieures aux normes en vigueur.

Ainsi, la norme BBC (Bâtiment Basse Consommation) intégrée dans la nouvelle charte qualité pour les nouvelles constructions de la ZAC est mise en vigueur, soit avant la date prévue par le gouvernement à l'issue du grenelle (1<sup>er</sup> janvier 2013).

## 7 LES MODALITÉS DE RÉALISATION DE L'OPÉRATION

### 7.1 Le planning prévisionnel de réalisation

Le phasage de réalisation envisagé est le suivant :

- 2014 : Aménagement des îlots Schaeffer-Moutier et Moutier-Ferragus, concomitamment à l'îlot Pasteur (hors ZAC), compte tenu de l'arrivée du métro en 2016-2017.
- 2014 à 2017 : aménagement de l'îlot Heurtault.

### 7.2 La procédure

Plaine Commune est Maître d'Ouvrage de la création de la ZAC Centre Moutier.

### 7.3 L'organisation des maîtrises d'ouvrages

- à l'issue de la création, un aménageur sera désigné.
- la maîtrise d'ouvrage des aménagements sera assuré par :
  - l'aménageur désigné pour la réalisation des espaces et équipements publics,
  - des promoteurs privés et organismes sociaux qui assureront la maîtrise d'ouvrage des îlots de construction, dans des conditions définies par l'aménageur en accord avec Plaine Commune.

## 8 EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ASSOCIÉES

### ■ **La topographie :**

La topographie de la ZAC Centre Moutier est relativement plane avec une altitude moyenne d'environ 35 à 37 m NGF. Les programmes de construction ne modifieront pas cette topographie, les bâtiments étant implantés sur le terrain actuel après nivellement.

Il en sera de même pour les voiries et les espaces publics qui seront réalisés au niveau du terrain naturel après nivellement ; aucun remblai ne sera nécessaire, sauf en cas de purge ponctuelle.

Les mesures au regard de la topographie portent essentiellement sur l'usage des lieux, à savoir la mise en œuvre d'accès permettant à toute personne et notamment aux personnes à mobilité réduite, de circuler librement sur les espaces publics.

### ■ **Le sol et le sous-sol : contraintes géologiques et hydrogéologiques :**

#### - **Contraintes géotechniques :**

L'étude de sols réalisée, en 2005, par Sol Conseil Nord IDF, à l'angle de la rue Schaeffer et de la rue Edgard Quinet, préconisait de réaliser des fondations profondes sur pieux pour les bâtiments R+2 à R+4.

Ces remarques sont données à titre indicatif mais ne préjugent pas des résultats des études de sols qui seront à réaliser dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC.

#### - **Hydrogéologie**

La remontée de la nappe phréatique jusqu'à son niveau de 1862 correspondrait à un niveau statique entre 34 et 34,5 m NGF, entraînant un risque fort de vulnérabilité des bâtiments par une nappe à + ou - 2 m de profondeur,

Ce risque est établi à long terme dans l'hypothèse où les pompages restent stables et où la pluviométrie permet une recharge de la nappe.

Les mesures au regard du sous-sol et des eaux souterraines concernent la réalisation d'études de sols préalablement à la construction des différents programmes immobiliers afin de dimensionner les fondations en fonction :

- des contraintes géotechniques, notamment les zones décomprimées à la base de la couche des marnes et sables infragypseux et les risques de retrait-gonflement des argiles.
- des contraintes hydrogéologiques, notamment les fluctuations du niveau de la nappe superficielle, les risques de remontée de la nappe phréatique, le niveau des fondations susceptible d'interférence avec la nappe.

Les études préciseront également la capacité d'infiltration des sols pour la gestion intégrée des eaux pluviales et les modalités de gestion des eaux de fond de fouille en cas d'interférence avec la nappe lors de la réalisation des travaux.

### ■ **La pollution des sols et sous-sols :**

La nature des activités recensées liées à la mécanique et aux stockages de produits potentiellement polluants (huiles, solvants, hydrocarbures, ...) peut induire des risques de pollution.

Les sites potentiellement pollués et les sites présentant des suspicions de pollution qui seront mis en évidence lors de la réalisation des études géotechniques et hydrogéologiques ; ils feront l'objet d'un diagnostic à mettre en œuvre en 3 étapes :

- **étape 1** : analyse du site et caractérisation des activités exercées afin d'établir un cahier des charges définissant les produits potentiellement polluants à rechercher ainsi que les zones d'investigation.
- **étape 2** : vérification de l'existence d'une pollution par sondages et analyses permettant d'établir un diagnostic détaillé.
- **étape 3** : propositions technico-économiques de mise en œuvre d'un dispositif d'adaptation du site à son usage futur.

Les diagnostics qui seront réalisés sur les sites potentiellement pollués prendront également en compte le risque eaux souterraines : prélèvements et analyses des eaux souterraines, analyse des risques en fonction des futurs usages des sites.

A ces risques liés aux activités, s'ajoutent les risques potentiels de la déconstruction liés aux matériaux à évacuer (amiante et plomb notamment) dont la localisation et la quantification seront précisées dans le cadre du diagnostic du bâti réalisé pour le dossier de réalisation de la ZAC.

Les mesures au regard de la pollution des sols sont de nature préventive au niveau des travaux et portent sur un protocole de travaux à mettre en place pour les purges de remblais, permettant de :

- vérifier que les matériaux extraits soient évacués et stockés dans le respect de la réglementation applicable et dans le souci de la protection de l'environnement.  
En particulier, les matériaux extraits seront triés et les matériaux éventuellement pollués ne seront pas mélangés aux matériaux banalisables.
- vérifier la mise en place des procédures spécifiques concernant l'hygiène et la sécurité liées à la présence éventuelle de matériaux pollués pour le personnel du chantier.
- vérifier à l'issue des travaux que les terrains laissés sur place sont compatibles avec la destination du site.

Pour les sites relevant des installations classées, l'ensemble de ces éléments sera transmis à la Préfecture de Seine Saint-Denis pour validation des prescriptions de dépollution par le service des installations classées qui sera en mesure de contrôler la mise en œuvre lors des chantiers des méthodologies prescrites.

### ■ **La gestion des eaux pluviales :**

Sur le secteur de la ZAC, l'imperméabilisation des parcelles occupées par des bâtiments de logements, d'activités ainsi que leur cour de desserte, est quasi-totale. A terme, avec l'application du règlement de la zone UA du PLU qui prévoit que 50 % des espaces libres soient aménagés en espaces végétalisés, l'imperméabilisation sera moindre.

**Ainsi les débits d'eaux pluviales générés par la ZAC Centre Moutier seront en baisse par rapport à la situation actuelle.**

Actuellement les eaux de pluie générées sur le secteur d'études s'évacuent directement dans les réseaux unitaires sans rétention.

La mise en œuvre d'un réseau séparatif (dans le cadre du réaménagement de la rue du Moutier) et de rétention des eaux générées, d'une part sur les espaces publics, et d'autre part sur les îlots privatifs conduira à une amélioration de la gestion des eaux pluviales qui s'accompagnera de leur traitement pour ce qui concerne les eaux ruisselées sur les espaces circulés.

En effet, les eaux de pluies issues des espaces collectifs, publics ou privés, affectés à la circulation ou au stationnement des véhicules doivent faire l'objet d'une collecte distincte et d'une dépollution contrôlée avant rejet: dispositif de prétraitement déboureur-séparateur particulière, déshuilage, ...

La mise en place de séparateurs d'hydrocarbures en aval des ouvrages de rétention des eaux de voiries et de parkings contribuera à améliorer la qualité des eaux pluviales.

Sans parler d'amélioration sensible du milieu récepteur, la Seine, il est toutefois certain que la réalisation du projet contribuera à répondre à un objectif global de réduction des rejets directs en Seine en matière d'assainissement.

La qualité de l'eau en sera, à terme, améliorée répondant ainsi aux objectifs de développement durable pour la protection de la ressource en eau et l'amélioration de la qualité des milieux naturels.

Les mesures au regard des eaux de surfaces portent sur la gestion intégrée des eaux pluviales :

- à l'échelle des parcelles privatives, les solutions adoptées viseront la valorisation de l'eau pluviale comme par exemple son stockage pour l'arrosage des espaces verts,
- à l'échelle des espaces publics, le stockage des eaux pluviales sera assuré soit en réseaux séparatifs par un surdimensionnement des canalisations d'eaux pluviales ou des ouvrages de rétention enterrés ; soit aux moyens de techniques alternatives comme les revêtements drainants, massifs filtrants etc...  
Il sera étudié d'une part, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales en fonction des contraintes hydrogéologiques locales et d'autre part, les possibilités de stockage des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces verts et le nettoyage des voiries.  
Enfin, la mise en place des séparateurs à hydrocarbures, avant rejet au réseau unitaire avec débit de fuite conforme, assurera le traitement des eaux pluviales issues de la voirie.

Ces mesures de gestion intégrée des eaux pluviales seront précisées dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC.

#### ■ **L'occupation des sols et le contexte urbanistique :**

##### • **Le bâti**

L'urbanisation de la ZAC Centre Moutier aura un effet direct important sur le bâti existant puisqu'il entraînera la démolition d'immeubles. Ceux-ci ne sont toutefois plus adaptés par leur nature, leur qualité ou encore leur densité, au devenir du centre-ville dont l'attractivité doit être renforcée pour en faire un véritable cœur de ville qui accueillera à court terme la station de métro de la ligne 12.

Ils représentent 73 logements totalisant 1 849 m<sup>2</sup> de surface utile, 16 locaux d'activités/commerces et 76 boxes.

Les surfaces de logements démolies seront largement compensées par les 226 logements construits totalisant 17 320 m<sup>2</sup> de SHON.

Les surfaces d'activités/commerces seront-elles, en diminution avec la disparition des activités d'entreposage et de manutention peu adaptées au centre-ville au profit de locaux commerciaux : 580 m<sup>2</sup> de SHON de commerces se substituant au 2 326 m<sup>2</sup> utile d'activités/commerces.

Le périmètre de la ZAC englobe seulement les îlots dont le bâti ne peut être conservé en raison de sa mauvaise qualité.

Les immeubles pouvant être conservés, comme le 38 rue Ferragus, ont été exclus du périmètre.

Cette mesure traduit la volonté du maître d'ouvrage de préserver au mieux l'identité patrimoniale du centre-ville en travaillant à l'échelle de l'îlot et dans le détail à l'échelle parcellaire.

Les mesures au regard du bâti et du foncier concernent :

- les acquisitions foncières qui seront réalisées en prenant en compte les droits des propriétaires et des occupants conformément à la réglementation en vigueur (droit d'éviction).
- lors de l'organisation de la vacance des bâtiments appelés à être démolis, la mise en œuvre de mesures permettant d'interdire l'accès des bâtiments désaffectés et une réappropriation illégale des lieux.  
Le pré-verdissement des friches dès leur maîtrise foncière, dans l'attente d'une sortie opérationnelle contribue à améliorer l'image du quartier ainsi que la sécurité et le confort des riverains.
- le maintien en bon état des constructions existantes et conservées (lors des travaux) pour lesquelles il pourrait être envisagé, au cas par cas, un constat avant travaux, par huissier assisté d'expert, dans le cadre d'un référé préventif.

##### • **Composition urbaine et espaces publics**

La création de la ZAC Centre Moutier conduira à la construction d'îlots urbains, de morphologie et de typologie variés s'intégrant harmonieusement dans les îlots bâtis existants avec un maillage viaire et une programmation ciblées :

- le passage Ferragus-Moutier qui relie la place du marché à la rue du Moutier permet de désenclaver cet îlot et offre une vitrine supplémentaire à la moyenne surface Monoprix,
- les programmes mixtes des 3 îlots avec des logements et commerces ou services en rez-de-chaussée sont organisés afin de permettre des trouées visuelles.

Par ailleurs, elle contribue à :

- la création de deux passages à vocation de circulations douces : un passage Nord-Sud reliant la rue du Moutier à la Place du marché, faisant partie intégrante du « circuit commerçant » développé par le projet « Aubervilliers 2030 » et un passage Est-Ouest entre la rue du Goulet et la rue Heurtault, permettant d'aménager des îlots de logements en retrait du trafic et autorisant de véritables transparences en cœur d'îlot.
- la requalification de la rue du Moutier, en un axe urbain où les circulations douces prédominent (double sens de circulation vélo, espaces trottoirs prédominants par rapport à la chaussée roulée) pour un confort de desserte des commerces et où les transports en commun sont présents.

La rue du Moutier sera dissuasive pour l'usage de la voiture particulière : elle ne comportera, en effet, plus de places de stationnement sur chaussées.

Une organisation des circulations permettra, toutefois, d'assurer les livraisons des commerces.

Les mesures d'accompagnement ont été prises dès la conception du projet ; elles visent à obtenir un vocabulaire urbain homogène reposant sur :

- **l'élaboration des recommandations urbaines, architecturales et paysagères** permettant de préciser la conception des espaces publics et des îlots de construction dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC.
- **les qualités spatiales de l'espace public** : l'espace public doit être appréhendé dans la globalité de ses aspects et de ses usages (desserte, détente, liaison piétonne en intégrant les contraintes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite). Plusieurs critères sont définis : la lisibilité, la clarté des enchaînements, la continuité, la pérennité, la sécurité.
- **les caractéristiques du mobilier urbain** : limiter le nombre de supports divers et de poteaux d'une manière rationnelle pour le piéton, encadrer en façade, les armoires et autres éléments techniques.  
Il sera prévu une ligne de mobilier harmonisée avec celle mise en place sur Aubervilliers.
- **le choix et la mise en œuvre des matériaux** : traitement des limites (bordure de trottoirs, limite espace public / espace privé, ...), revêtements de sol (urbain), voie mixte faisant intervenir différents matériaux en fonction des options retenues (pavés, enrobés, ...).
- **les plantations** : conditions permettant une pérennité des plantations (inter distance entre les végétaux, distance à la bordure des voiries).
- **la signalétique et l'éclairage nocturne** permettant d'une part, d'optimiser les circulations et les liaisons piétonnes et d'autre part, d'offrir des conditions plus sécurisantes pour les circulations en fin de journée.

De plus, L'Architecte des Bâtiments de France sera consulté dans le cadre du périmètre de protection du monument classé de l'Eglise Notre Dame des Vertus.

#### ■ **Les éléments biologiques :**

La création de la ZAC Centre Moutier aura un effet globalement positif sur les éléments biologiques avec l'introduction de cœurs d'îlots végétalisés et d'aménagements paysagers le long des deux nouveaux passages piétons et ce, dans un quartier minéral où ces espaces sont très peu développés, voire inexistantes.

La disparition de quelques sujets arborés et arbustifs sera largement compensée par les plantations sur les espaces publics, principalement au niveau des deux passages piétons compte tenu de l'étroitesse de la rue du Moutier, mais également sur les espaces privatifs.

Le végétal sera utilisé comme élément de composition du paysage urbain, mais pourra également être utilisé comme lieu de gestion alternative des eaux pluviales sur les parcelles privées.

Ces futurs espaces verts s'inscrivent dans la trame verte en cours d'aménagement dans le cadre des projets actuels et futurs de requalification du centre-ville.

Le développement de cette trame verte suivant les préconisations de développement durable (trame verte participant à la régulation bioclimatique, la gestion des eaux pluviales et l'intégration paysagère) permet également de renforcer la biodiversité dans la mesure où les espaces verts créés sont progressivement reliés les uns aux autres pour irriguer le tissu urbain.

L'impact sur la faune existante, principalement représentée par la faune aviaire et limitée aux espèces commensales de l'homme, sera positif avec la création de nouveaux espaces verts constituant un habitat plus diversifié et étendu.

Des mesures au regard des éléments biologiques seront précisées dans le cadre des recommandations urbaines, architecturales et paysagères concernant les plantations en accompagnement des voiries et passages circulations douces, et les principes d'organisation des espaces paysagers privatifs à dominante végétale.

#### ■ Effets sur les éléments socio-économiques :

##### • Les logements et la population

Sur le périmètre de la ZAC Centre Moutier, la réalisation des programmes de construction conduira à une baisse temporaire de la population actuelle avec la démolition des immeubles de logements totalisant 73 logements.

Cette baisse sera largement compensée par la construction de 226 logements qui permettront l'installation de 550 à 600 nouveaux habitants dans les 3 îlots.

La population des 3 îlots sera donc triplée, cela représente à l'échelle du quartier une augmentation de la population d'environ 11 %.

D'une façon plus globale, la ZAC Centre Moutier participe à hauteur de près de 13 % à l'objectif global du PLH en matière de production de logements à l'horizon 2015 qui concerne 2 353 logements.

Les nouveaux programmes vont permettre une diversification des produits habitat : nouvelles formes d'habitat, de qualité architecturale avec des espaces privatifs, respectant les nouvelles normes de sécurité de confort du Grenelle de l'Environnement.

Conformément aux principes du PLH communautaire, la réalisation des nouveaux programmes de logements diversifiés de typologie variée favorisera une plus grande diversité sociale.

Les mesures au regard de la population et du logement concernent :

- **les actions de relogement de la population** présente sur le site, dans le cadre d'un plan d'action à mettre en œuvre ;
- **les actions d'intégration des nouvelles populations** dans le cadre plus général du programme d'aménagement du centre-ville qui prévoit notamment des espaces publics, des espaces verts et cheminements piétons de qualité adaptée au quartier et ouverts sur les quartiers périphériques dans le cadre de l'arrivée du métro en 2016 – 2017.

##### • Les équipements publics

Les effectifs supplémentaires générés par la ZAC pourront être absorbés sans problème par les groupes scolaires du centre-ville.

Par ailleurs, au regard de la petite enfance, de nouvelles structures sont en projet, dont une en centre-ville (multi-accueil de 25 places, intégrant un jardin d'éveil de 15 places et une micro-crèche de 10 places) pour répondre à la demande actuelle et future dont fait partie la ZAC.

Quant aux équipements sociaux, culturels et sportifs, ils sont également réfléchis à l'échelle de la ville et la création de la ZAC viendra conforter la fréquentation des équipements existants et les besoins en matière d'équipements futurs.

##### • Les activités économiques, les services et commerces

L'aménagement de la ZAC Centre Moutier conduira à la disparition de locaux d'activités et de commerces portant sur 16 commerces et activités représentant un peu plus de 2 300 m<sup>2</sup> de surface utile et sur des boxes et garages, objet de locations.

Les locaux commerciaux et d'activités ne sont toutefois pas tous occupés : les évictions concerneront le garage en activité, le stockage de matériel forain, le grossiste, une dizaine de commerces et les 133 boxes.

Les effets de la création de la ZAC sur les activités économiques à l'échelle du quartier seront par ailleurs positifs à double titre : présence de commerces à hauteur de 580 m<sup>2</sup> de SHON, qui seront générateurs de nouveaux emplois et apport de nouveaux habitants et de nouveaux usagers à l'origine de besoins et consommations de services qui généreront une augmentation directe de l'activité commerciale du quartier.

Cet effet positif sur les activités commerciales et les services pourrait trouver cependant ses limites dans le risque d'inadaptation de l'offre actuelle aux besoins des nouveaux usagers du futur quartier.

Pour répondre à ces besoins, un plan d'action de relocalisation sera mis en œuvre avec des mesures compensatoires financières, des propositions de relocalisation, sur place ou à proximité dans la mesure du possible, et selon les souhaits exprimés dans le cadre des enquêtes à mener, et la compatibilité des activités avec le quartier à terme, et l'implantation de services et commerces rue du Moutier pour répondre à une dynamisation commerciale de la rue et aux besoins des nouveaux résidents.

#### ■ Effets sur le réseau viaire, la circulation et le stationnement :

Le schéma de circulation actuel d'Aubervilliers est appelé à évoluer avec un nouveau plan en cours d'études ayant pour objectif de dévier les flux de transit du centre-ville, et de hiérarchiser le réseau en liaison inter-quartiers et en voies de quartier sécurisées en zone 30 km/h.

Le futur plan de circulation occasionnera une modification sensible des trafics sur le réseau primaire et secondaire au centre-ville, conjuguée à l'augmentation de la part modale des transports en commun avec l'arrivée de la ligne 12 du métro en 2016-2017 et à plus long terme, à l'horizon 2020, le projet Arc Express qui permettra de relier le centre d'Aubervilliers à la Plaine et au Bourget via la ligne 7.

On pourra donc s'attendre à la disparition du trafic de transit en centre-ville et la réduction notable du trafic d'échanges.

Compte tenu de l'état d'avancement des études en cours, le trafic à l'horizon de l'ouverture de la ZAC Centre Moutier est difficilement appréciable sur les voies d'accès à la ZAC dont l'effet direct sur la circulation locale ne peut être estimé aujourd'hui qu'à partir du trafic supplémentaire généré par les programmes de construction (logements et activités-commerces) au regard des trafics actuels de transit et de desserte de quartier.

L'augmentation du trafic induite par la ZAC Centre Moutier est évaluée à environ 1 125 veh/j soit :

- une augmentation de 7,5 % du trafic d'échange actuel en relation avec l'hypercentre d'Aubervilliers (estimé à 15 000 veh/j)
- une hausse de 1,5 % du trafic actuel au cordon de l'hypercentre d'Aubervilliers (trafic estimé à 75 000 veh/j)

Aux heures de pointe, le trafic généré par la ZAC conduira à des trafics augmentés de 135 véhicules.

On retrouvera donc sans autre modification notable, les ordres de grandeur des niveaux de trafic de pointe (à l'approche du carrefour avec l'avenue du Président Roosevelt) de l'étude de Transitec 2006, qui observait un fonctionnement fluide des carrefours.

Des modifications notables sont toutefois attendues avec le nouveau plan de circulation visant à supprimer le trafic de transit en centre-ville et avec l'arrivée du métro en 2016 – 2017.

L'hypothèse de retrouver une situation équivalente à celle de 2006 correspond sans doute à une situation majorante.

Les problèmes observés actuellement, qui sont liés aux gênes pour la circulation automobile et la forte présence de piétons, devraient être résorbés avec les projets de requalification de voirie et de nouveau plan de circulation.

La requalification de la rue du Moutier dans le cadre de la ZAC va conduire à la suppression d'environ 35 places de stationnement existant actuellement le long de cette voie.

Il est envisagé, en mesures compensatoires, le doublement du stationnement sur la rue du Goulet, de la rue Villebois-Mareuil à la rue du Moutier, ce qui compensera la suppression des places sur la rue du Moutier.

Ce report entraînera un allongement de parcours pour les résidents ne dépassant pas 300 m ; les résidents pourront par ailleurs utiliser le parking du Marché situé à moins de 200 m (parking payant d'environ 180 places avec système d'abonnement).

L'offre de stationnement privé dans les îlots de la ZAC totalise actuellement 158 places dont 133 boxes loués par des résidents extérieurs aux îlots.

La construction de 226 logements (soit + 153 logements par rapport à l'existant) prévoit la création de 1 place par logement (0,8 par logement locatif aidé) selon les préconisations du PLU ; soit environ 200 à 210 places qui seront aménagées en sous-sol des îlots de la ZAC.

En plus de la reconstitution de l'offre de stationnement public sur les rues avoisinantes, il sera pris des mesures indirectes portant sur :

- une politique coercitive en matière de respect du règlement de stationnement courte durée,
- l'extension du parking public dans le cadre du projet de l'îlot Pasteur prévu pour l'arrivée du métro en 2016-2017.

La réalisation de la ZAC Centre Moutier aura un effet très positif sur les circulations piétonnes, en terme de sécurité et de fonctionnalité, grâce à :

- la création de deux nouvelles voies attractives réservées à la circulation piétonne, le passage entre la rue Ferragus et la rue du Moutier et le passage entre la rue du Goulet et la rue Heurtault,
- la requalification de la rue du Moutier.

Les effets directs sur les circulations piétonnes seront doubles :

- cheminements urbains plus courts et plus attractifs rendant la déambulation plus agréable et favorisant la desserte piétonne des transports en commun afin de réduire la part des déplacements automobiles,
- maillage à l'échelle du quartier favorisant la fréquentation des commerces.

Les mesures d'accompagnement, visant une bonne lisibilité des cheminements piétons, seront prises dès la conception du projet ; elles porteront notamment sur :

- le traitement au sol des cheminements piétons différencié du traitement des voiries,
- la mise en œuvre d'éclairage et de mobilier urbain d'accompagnement harmonisés avec ceux du centre-ville,
- des traversées de chaussées sécurisées,
- une zone tranquillisée rue du Moutier et rue du Goulet limitant la vitesse de circulation à 30 km/h
- une signalétique adaptée,
- des aires de stationnements libres pour les vélos.

Les circulations cyclistes longtemps restées à la marge sur Aubervilliers, se développent (avec notamment l'implantation de stations Velcom et Velib) afin de rendre facilement accessibles d'une part, les transports en commun favorisant ainsi l'inter-modalité et d'autre part, l'itinéraire cyclable du Canal Saint-Denis qui offre, comme pour les piétons, un parcours de détente et de loisirs permettant de découvrir le canal à proximité immédiate des lieux de vie.

Au niveau de la ZAC, les programmes de logements seront équipés de locaux à vélos accessibles et fonctionnels pour faciliter leur usage fréquent ; usage qui sera incité par les zones 30 limitrophes et par la bande cyclable rue du Moutier qui se raccordera sur les pistes cyclables actuelles et futures des principaux axes.

Les mesures précédentes s'accompagneront d'aménagements permettant :

- un accès adapté aux personnes à mobilité réduite,
- des traversées mixte piétons - vélos sécurisées,

## ■ Les nuisances :

### • Les émissions polluantes à l'atmosphère

A l'horizon 2017 et sans compter la baisse de trafic attendue, la plupart des émissions à l'atmosphère seront en baisse grâce à l'évolution technologique des véhicules ; l'augmentation des émissions polluantes à l'atmosphère liées au trafic supplémentaire généré par la ZAC n'est pas perceptible.

Globalement, l'amélioration de la qualité de l'air dépendra de :

- la mise en place de lignes fortes de transports en commun, et notamment de l'arrivée de la ligne 12 du métro, permettant de réduire le trafic. La politique d'amélioration des transports en commun à l'œuvre sur Aubervilliers permettra de réduire l'usage de la voiture et de limiter l'augmentation de trafic.
- l'évolution technologique du parc automobile
- une démarche de construction anticipant les normes à venir du Grenelle de l'environnement, et des constructions BBC permettant de réduire les consommations énergétiques

### • Les nuisances sonores

L'augmentation de trafic induit par la création de la ZAC Centre Moutier aura pour conséquence un accroissement du volume de trafic d'échanges actuel sur le centre ville d'environ 7,5 %.

Ce niveau limité de croissance de trafic se traduira par un niveau faible d'élévation sonore, de l'ordre de + 0,3 dB(A).

Les mesures au regard des nuisances sonores concernent :

- la prise en compte, lors de la construction des nouveaux programmes, des valeurs d'isolation phonique réglementaire qui tiendra compte d'une éventuelle modification du classement des voies bruyantes actuelles en liaison avec l'arrivée du métro et la réorganisation des circulations,
- l'incitation à des modes de déplacement alternatif à la voiture particulière, développés précédemment,

En liaison avec les nuisances vues précédemment, la ZAC ne sera pas source d'aggravation significative des risques sanitaires.

## ■ Le paysage :

Les transformations les plus importantes du paysage urbain actuel concernent :

- les résidents dont les façades disposent d'ouvertures sur les nouveaux îlots ; le projet valorisera le paysage urbain actuel en donnant une plus grande cohérence au tissu urbain avec des cœurs d'îlots végétalisés et une qualité architecturale du bâti. Les façades actuelles, de qualité très médiocre seront avantageusement remplacées par les façades urbaines des nouveaux îlots.
- l'ouverture des deux îlots par les deux passages piétons qui offrent de nouvelles perspectives et permettent d'aérer le tissu urbain.
- la requalification de la rue du Moutier.

Globalement, la ZAC Centre Moutier va permettre de poursuivre le renouvellement du tissu urbain du centre ville, engagé avec l'îlot Pasteur, en confirmant son identité urbaine portée par :

- des îlots d'habitat et d'activités-commerces garants d'une mixité fonctionnelle source d'animation sur le quartier,
- une mise en valeur de la façade de la moyenne surface Monoprix,
- une valorisation et une densification des cheminements doux,
- une densification de la trame végétale agrémentant parcours urbains et façades bâties, valorisante pour le cadre de vie.

Les mesures concernent l'élaboration de recommandations urbaines, architecturales et paysagères pour la conception des espaces publics et des îlots de construction.

Le parti architectural et urbain s'attachera à concevoir un projet intégré au tissu urbain actuel s'ouvrant sur les secteurs périphériques.

Les préconisations répondront aux sensibilités de perception par :

- un travail partenarial renforcé avec les ABF,
- un traitement attractif et intégré des façades urbaines,
- un traitement soigné du rapport de l'espace privé à l'espace public (harmonisé avec celui du futur îlot Pasteur),
- un traitement de qualité du sol au niveau des espaces publics et du mobilier urbain qui sera harmonisé avec celui du centre-ville,
- un traitement paysager de qualité des espaces verts et des cœurs d'îlots.

#### ■ **Effets temporaires durant la phase de chantier :**

D'une façon générale, la réduction et la prévention des nuisances de chantiers font partie de la démarche du développement durable par le biais de chantiers à faibles nuisances.

Une sensibilisation particulière pourra être apportée concernant les problématiques environnementales :

- le tri des déchets, et l'intérêt économique du tri,
- les pollutions,
- la réduction et la maîtrise des consommations d'énergie,
- les nuisances.

Des actions de communication avec les riverains permettront une meilleure acceptation des nuisances temporaires durant la période de chantier.

En phase de chantier, un certain nombre de dispositions doit être envisagé afin de limiter toute pollution accidentelle des sols et sous-sols :

- la prévention de la pollution passe localement par le souci d'éviter l'infiltration d'hydrocarbures dans les sols des aires de stationnement des engins (installation de déshuileurs). Afin de minimiser le risque de rejet accidentel d'huile ou de carburant, les engins devront être stockés sur une aire de stationnement étanche raccordée à un séparateur à hydrocarbures.
- les eaux de chantier seront prétraitées, au moins par décantation, avant évacuation.
- de même, le nettoyage des roues de camions et autres engins au sortir du chantier, sera assuré par des bassins de nettoyage.

Le chantier sera limité aux périodes de jour afin de limiter les augmentations de nuisances sonores en période de nuit. Par ailleurs, il sera utilisé, dans la mesure du possible, des techniques peu bruyantes et peu polluantes.

Le désagrément pourra être réduit par :

- la mise en place de plans de circulation limitant l'incidence sur les voiries de desserte du quartier,
- l'utilisation de matériel ayant fait l'objet de contrôle pollution,
- l'utilisation de dispositif limitant la poussière,
- le stationnement des véhicules de chantiers sera limité aux zones de chantiers.  
Il sera interdit aux entreprises de stationner leurs véhicules sur les espaces publics existants.

Une charte de gestion de chantier pourra être établie, permettant une homogénéité des clôtures mises en œuvre et des panneaux d'information légale ou de présentation des programmes et travaux.

## 9 COÛTS DES MESURES POUR L'ENVIRONNEMENT

---

L'ensemble des mesures préconisées, porte essentiellement sur des mesures d'accompagnement, les mesures compensatoires étant d'ores et déjà intégrées au projet.

A titre indicatif, les principales mesures porteront sur :

- les surcoûts éventuels liés aux traitements des terres polluées à définir en fonction des résultats des études de sols.
  
- une politique de gestion des eaux pluviales adaptée et intégrée à définir dans le cadre des études VRD, lors des études de réalisation de la ZAC :
  - mise en œuvre d'un réseau pluvial séparatif avec ouvrages de rétention et séparateurs à hydrocarbures pour les eaux pluviales drainant les voies circulées,
  - gestion alternative des eaux pluviales des autres espaces publics.
  
- les plans d'actions de relogement et de relocalisation des activités concernées.
  
- la reconstitution sur la rue du Goulet de l'offre de stationnement supprimée sur la rue du Moutier.
  
- une politique d'intégration paysagère et architecturale à définir dans le cadre du cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères qui sera établi après approbation du dossier de réalisation de la ZAC.
  
- une politique incitative du Maître d'Ouvrage vis-à-vis des constructeurs afin qu'ils adoptent une démarche environnementale lors de la conception des programmes immobiliers, en avance par rapport aux normes actuellement en vigueur.

Sommaire

# SOMMAIRE

## PARTIE 1 : ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL

<b>1</b>	<b>LE CONTEXTE ACTUEL DU CENTRE VILLE D'AUBERVILLIERS.....</b>	<b>1</b>
1.1	Historique et évolution (source : PLU Aubervilliers).....	1
1.2	Aubervilliers aujourd'hui (source : PLU Aubervilliers et PNRQAD).....	2
1.2.1	Le tissu urbain et la problématique du centre ville.....	2
1.2.2	Les opérations d'urbanisme en cours : des projets d'envergure générateurs d'attractivité aux franges du centre-ville.....	2
1.2.3	La politique de rénovation urbaine et sa déclinaison au centre ville d'Aubervilliers.....	3
1.3	Le PNRQAD et l'opération OPAH-RU Centre-ville-Marcreux.....	4
1.3.1	Le PNRQAD.....	4
1.3.2	Les différentes opérations du PNRQAD.....	6
1.3.3	L'OPAH-RU Centre-ville-Marcreux.....	8
1.3.4	Le planning prévisionnel.....	8
<b>2</b>	<b>LE CONTEXTE URBANISTIQUE.....</b>	<b>9</b>
2.1	Les documents cadres régionaux.....	9
2.1.1	Le Schéma Directeur de l'Île-de-France (SDRIF).....	9
2.1.2	Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Plaine Commune.....	9
2.1.3	Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de Plaine Commune.....	10
2.1.4	Le Plan Communautaire pour l'Environnement (PCE) de Plaine Commune et la démarche d'Agenda 21.....	10
2.2	Le contexte urbanistique communal.....	11
2.2.1	Le Plan d'Occupation des Sols et son évolution en Plan Local d'Urbanisme.....	11
2.2.2	Les objectifs du PLU et les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).....	11
2.2.3	Les principes réglementaires définis pour le centre ville (zone UA).....	12
2.2.4	Les emplacements réservés.....	13
2.2.5	Les dispositions particulières.....	13
2.2.6	Les servitudes d'utilité publique.....	14
2.2.7	Les secteurs affectés par le bruit au voisinage des infrastructures de transport terrestre.....	14
2.2.8	Les périmètres particuliers.....	15
2.2.9	Les périmètres de zones archéologiques.....	15
<b>3</b>	<b>ENVIRONNEMENT ACTUEL DU CENTRE VILLE D'AUBERVILLIERS ET DU SECTEUR D'ÉTUDES.....</b>	<b>16</b>
3.1	Localisation du secteur d'études.....	16
3.2	La topographie.....	16
3.3	Les sols et sous-sols.....	17
3.3.1	Cadre géologique.....	17
3.3.2	Cadre hydrogéologique.....	20
3.3.3	Usage passé des sols et pollutions des sols et de la nappe.....	23
3.4	Les eaux superficielles.....	24
3.5	L'occupation des sols.....	27
3.5.1	Les infrastructures de communication et d'accès au secteur d'études.....	27
3.5.2	Nature et qualité du bâti – Composition urbaine.....	29
3.5.3	Les espaces verts ou éléments biologiques.....	35
3.5.4	L'occupation souterraine du sol : les réseaux.....	36
3.6	Les éléments socio-économiques.....	41
3.6.1	Les données sociodémographiques.....	41
3.6.2	Les logements.....	41
3.6.3	La tertiarisation des activités économiques et l'emploi.....	43
3.6.4	Les commerces et services en centre ville.....	44
3.6.5	Les équipements publics.....	47
3.7	Les déplacements et le stationnement.....	50
3.7.1	Le plan des déplacements urbains (PDU) et le plan local de déplacements (PLD).....	50
3.7.2	Les projets inscrits dans le contrat de Projet Etat – Région (CPER) 2007 – 2013.....	51
3.7.3	Les projets à plus long terme.....	52
3.7.4	La circulation routière.....	52
3.7.5	Les transports en commun.....	55
3.7.6	Les cycles et piétons.....	56
3.7.7	Les atouts et les faiblesses en matière de déplacements.....	58
3.7.8	Le stationnement public.....	58
3.7.9	Offre de stationnement privé sur les îlots de la ZAC.....	61
3.8	Le bruit.....	62
3.8.1	Niveaux de référence et notions de gêne.....	62
3.8.2	Ambiance sonore du secteur d'études.....	62
<b>4</b>	<b>CLIMAT ET QUALITÉ DE L'AIR.....</b>	<b>63</b>
4.1	Climatologie.....	63
4.2	Qualité de l'air.....	64
4.2.1	Le réseau AIRPARIF.....	64
4.2.2	Les émissions polluantes sur le secteur d'études.....	65
<b>5</b>	<b>LE PATRIMOINE ET LE PAYSAGE.....</b>	<b>66</b>
5.1	Le patrimoine archéologique.....	66
5.2	Le patrimoine historique.....	66
5.3	Le patrimoine bâti et le paysage.....	66

## PARTIE 2 : PRÉSENTATION DU PROJET

1	OBJECTIFS, FONDEMENTS DE LA ZAC CENTRE MOUTIER .....	67
1.1	Du traitement de l'habitat indigne aux études urbaines pour la requalification du tissu dégradé du centre-ville .....	67
1.1.1	Un territoire marqué par l'habitat indigne.....	67
1.1.2	Un territoire à enjeux : le centre-ville.....	69
1.1.3	Un territoire avec des déficits mais porteur de potentialités.....	69
1.1.4	Une dynamique en marche.....	70
1.1.5	Présentation du projet de requalification du tissu dégradé du centre-ville .....	70
1.2	Le PNROAD, première phase opérationnelle du projet « Aubervilliers 2030 » .....	74
1.2.1	Les réflexions ayant conduit au projet de Ville « Aubervilliers 2030 » .....	74
1.2.2	La déclinaison du projet «Aubervilliers 2030» au centre-ville .....	76
1.3	Comparaison des projets et projet retenu pour les îlots Heurtault, Schaeffer-Moutier et Moutier- Ferragus.....	80
1.4	Les raisons du choix du projet.....	80
2	LA ZAC CENTRE MOUTIER .....	81
2.1	Le périmètre de la ZAC et sa justification .....	81
2.2	Les principes d'aménagement de la ZAC.....	81
2.2.1	Une composition urbaine et un ordonnancement du bâti dans la continuité du tissu ancien.....	81
2.2.2	Un espace public à vocation de circuit commerçant.....	82
2.2.3	Une trame verte en cœur d'îlots.....	82
2.2.4	Des dispositions architecturales associant besoins d'aujourd'hui et respect du tissu ancien .....	82
2.3	Le programme de la ZAC .....	83
2.3.1	Les îlots bâtis.....	83
2.3.2	Les espaces publics.....	83
2.3.3	Récapitulatif du programme de la ZAC.....	83
3	LES OPÉRATIONS COMPLÉMENTAIRES À LA ZAC POUR LE RENOUVEAU DU SECTEUR .....	84
3.1	L'îlot Pasteur.....	84
3.2	Les espaces publics de la place du Marché et du square Pesqué.....	84
3.3	La rénovation du Monoprix .....	85

4	LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT DANS LE CADRE DU PNROAD.....	85
4.1	Le relogement des ménages .....	85
4.2	Les mesures de développement économique et social.....	85
4.2.1	Les actions de développement économique et social .....	85
4.2.2	La gestion urbaine de proximité.....	86
4.3	Les mesures d'insertion par l'économie et l'emploi des habitants .....	86
5	LA ZAC ET LE DÉVELOPPEMENT DURABLE.....	87
5.1	Développement durable à l'échelle locale : Plan Communautaire de l'Environnement (PCE), expériences innovantes et démarche participative.....	87
5.2	Développement durable à l'échelle de la ZAC .....	88
5.2.1	Approche Environnementale de l'Urbanisme .....	88
5.2.2	Le respect du projet de la Charte Qualité des constructions neuves de Plaine Commune .....	89
6	LES MODALITÉS DE RÉALISATION DE L'OPÉRATION.....	89
6.1	Le planning de réalisation .....	89
6.2	La procédure.....	89
6.3	L'organisation des maîtrises d'ouvrages.....	89

## PARTIES 3 et 4 : IMPACTS ET MESURES COMPENSATOIRES

1	LES EFFETS PERMANENTS.....	90
1.1	Effets sur les éléments physiques.....	90
1.1.1	La topographie.....	90
1.1.2	Le sol et le sous-sol : contraintes géologiques et hydrogéologiques.....	90
1.2	Pollution du milieu souterrain.....	91
1.3	Hydrologie et qualité des eaux superficielles.....	91
1.4	Effets sur l'occupation des sols et le contexte urbanistique .....	92
1.4.1	Effets sur le bâti.....	92
1.4.2	Effets sur la composition urbaine.....	92
1.4.3	Effets sur les espaces publics et les voiries .....	93
1.4.4	Effets sur l'urbanisme et les servitudes .....	93
1.4.5	Effets sur les éléments biologiques.....	94
1.4.6	Effets sur l'occupation souterraine des sols .....	94

1.5 Effets sur les éléments socio-économiques .....	95
1.5.1 Effets sur les logements et la population .....	95
1.5.2 Le relogement .....	95
1.5.3 Nouveau cadre de vie et nouvelle évolution de la population .....	95
1.6 Effets sur les équipements publics, les équipements sociaux éducatifs, culturels et sportifs .....	96
1.7 Effets sur les activités économiques, les services et les commerces .....	97
1.8 Effets sur le réseau viaire, la circulation et le stationnement .....	98
1.8.1 Le schéma de circulation d'Aubervilliers .....	98
1.8.2 L'impact du trafic généré par les programmes d'aménagement de la ZAC Centre Moutier à l'horizon 2017 .....	98
1.8.3 Effets sur le stationnement .....	99
1.9 Effets sur les modes doux de circulation et les transports en commun .....	100
1.10 Impacts sur la qualité de l'air .....	101
1.10.1 Nature des émissions polluantes d'origine automobile et méthodologie quantitative .....	101
1.10.2 Emissions polluantes d'origine automobile actuelles et futures .....	101
1.10.3 Evolution de la qualité de l'air .....	101
1.11 Impacts sur les niveaux de bruit .....	102
1.11.1 Les effets sonores directs du projet liés à l'augmentation de trafic induit par la ZAC Centre Moutier .....	102
1.11.2 Isolement acoustique minimum des nouvelles constructions .....	102
1.12 Effets sur la santé .....	103
1.12.1 Effets sur la santé des polluants atmosphériques .....	103
1.12.2 Effets sur la santé de la pollution du sol et des eaux souterraines .....	105
1.12.3 Effets sur la santé des nuisances acoustiques .....	105
1.12.4 Les déchets .....	106
1.13 Effets et mesures d'accompagnement sur la forme urbaine et le paysage .....	107
1.13.1 Effets sur le patrimoine archéologique et historique .....	107
1.13.2 Effets sur le paysage .....	107
2 LES EFFETS TEMPORAIRES .....	108
2.1. Effets temporaires sur le sol, le sous-sol, l'hydrogéologie et les eaux superficielles .....	108
2.2. Effets temporaires sur la circulation, le stationnement, le bruit et l'air .....	108
2.3. Production de déchets .....	109
2.4. Sécurité des usagers et des riverains .....	109
2.5. Nuisances visuelles .....	109
2.6. Perturbations des réseaux souterrains .....	109
3 COÛT DES MESURES COMPENSATOIRES OU CORRECTRICES .....	109

## PARTIE 5 : ANALYSE DES MÉTHODES UTILISÉES

1 ANALYSE DES MÉTHODES UTILISÉES .....	110
2 DIFFICULTÉS D'ÉVALUATION .....	111
3 LISTES DES PRINCIPAUX DOCUMENTS UTILISÉS POUR ÉTABLIR L'ÉTUDE D'IMPACT ...	112

**L'étude d'impact a été réalisée sous la direction technique et administrative de Françoise LARROQUE par l'équipe du bureau d'études IRAP.**



## 1 LE CONTEXTE ACTUEL DU CENTRE VILLE D'AUBERVILLIERS

### 1.1 Historique et évolution (source : PLU Aubervilliers)

#### ■ Aubervilliers, un bourg rural jusqu'au milieu du 19<sup>ème</sup> siècle :

Au 18<sup>ème</sup> siècle, Aubervilliers était un bourg rural implanté loin des grands axes de communication ; seuls des chemins ruraux le reliaient à Paris.

Au début du 19<sup>ème</sup>, la ville est structurée autour de trois axes :

- la route de Senlis et Chemin du Pont Blanc ou Chemin du Vivier (actuelle rue Henri Barbusse),
- le chemin du Landy et Grand Chemin Pavé de Saint-Denis à Paris (avenue du Président Wilson),
- le réseau au nord de la commune déterminé par le Ru de Montfort, le Ru du Vivier et le Chemin d'Aubervilliers.

La construction du canal Saint-Denis, initiée en 1805 et mis en eau en 1821, engendre une coupure et un isolement des territoires à l'ouest du canal.

Jusqu'en 1840, le bourg ancien est essentiellement agricole et se concentre autour de l'église. Le tissu parcellaire se compose de lanières très étroites, découpées perpendiculairement aux chemins.

#### ■ L'essor industriel :

Durant la deuxième moitié du 19<sup>ème</sup> siècle, Aubervilliers devient une des communes les plus industrialisées de la région parisienne du fait de sa proximité avec Paris et de la création du réseau des canaux de Saint-Martin, Saint-Denis et de l'Ourcq et de leur jonction au bassin de la Villette.

Le tissu industriel se développe à partir de l'implantation des abattoirs de la ville de Paris qui vont drainer de nombreux établissements spécialisés dans le traitement des résidus organiques, point de départ du développement de l'industrie chimique sur la commune (fabriques de colle, gélatine, engrais, etc.).

Un pôle d'entrepôts, d'usines chimiques et alimentaires se fixe dans le secteur de la « route de Flandre » (RN2) puis sur les quais du canal, attirant une population ouvrière importante.

Cet essor industriel a conduit à l'urbanisation du quartier Villette / Quatre Chemins qui s'est faite pratiquement ex-nihilo à partir de 1850, sur des terrains agricoles.

Les premières constructions de logements se sont développées le long de deux pôles : le long de l'avenue Jean Jaurès au niveau du carrefour des Quatre Chemins et le long de la zone non aedificandi des fortifications.

Durant les années 1880-1890, l'industrie chimique connaît une seconde phase de développement, moins liée aux abattoirs parisiens.

En 1884, la création du réseau de « chemin de fer industriel » par les entrepreneurs de la Plaine Saint-Denis et les grandes compagnies ferroviaires renforce le développement du tissu manufacturier diffus et intensif autour de la plateforme ferrée et fluviale aux portes de Paris.

A la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, un nouveau réseau d'avenues et de boulevards est aménagé et rayonne à partir du bourg ancien (hormis le boulevard Félix Faure) : avenue Victor Hugo (1870), boulevard Anatole France (1870-1880), prolongement de l'avenue de la République (1910) et avenue du Président Roosevelt (1930).

Au début du 20<sup>ème</sup> siècle l'Avenue Jean Jaurès (tracée sur une emprise de Faubourg) présentait un front continu, de même que les rues des Quatre Chemins, Auvry, Solferino, H Barbusse, Écoles.

Le parc d'immeubles de cette époque est assez diversifié mais dominé par les immeubles populaires, excepté le long de l'avenue Jean Jaurès qui présentait un caractère haussmannien que l'on ne retrouve pas ailleurs à Aubervilliers.

L'essor industriel se poursuit, avec l'implantation, à partir de 1900, d'industries spécialisées en métallurgie et mécanique qui prennent le pas sur l'industrie chimique.

Le territoire de la Plaine, partagé par Saint-Denis et Aubervilliers, est érigé en « plateforme industrielle du futur », véritable plateforme multimodale où chaque domaine industriel dispose de trois modes d'acheminement des produits : les voies fluviales, les voies ferrées (de type porte à porte) et le réseau des routes et chemins.

L'industrie poursuit son développement en franchissant le canal et en rejoignant le boulevard Félix Faure ; elle atteint son apogée entre les deux guerres.

Les années 1920-1930 correspondent également à une vague de création d'équipements publics et aux premières opérations de logements sociaux.

Ainsi, le bourg sort de ses limites anciennes et s'étend le long des rues avoisinantes, préexistantes ou nouvelles.

Les tracés viaries correspondent à l'orientation de l'ancien parcellaire agricole en lanière

L'urbanisation est liée à la proximité de la gare du Chemin de Fer (Aubervilliers / La Courneuve) et au tramway présent sur la RN2.

#### ■ La désindustrialisation à partir du milieu du 20<sup>ème</sup> siècle et l'achèvement de l'urbanisation :

Dès 1958, la désindustrialisation intervient avec la fermeture ou le départ d'un nombre important d'entreprises.

Certains groupes se délocalisent à partir des années 1970. L'impact de ces départs en terme de population et d'emplois est important jusqu'à la fin des années 1980.

D'autres groupes industriels conservent leur implantation en changeant la nature de leur activité. Ainsi, Saint-Gobain et Rhône Poulenc à Aubervilliers convertissent leurs lieux de productions en laboratoire de recherches ou centre administratif.

La Plaine devient progressivement une zone de dépôt d'envergure nationale. Après la crise de 1970, une nouvelle orientation économique voit le jour, avec le développement d'activités tertiaires attirées par ces vastes espaces commerciaux aux portes de Paris (laboratoires pharmaceutiques, ...).

La deuxième moitié du 20<sup>ème</sup> siècle est marquée par l'achèvement de l'urbanisation de la commune.

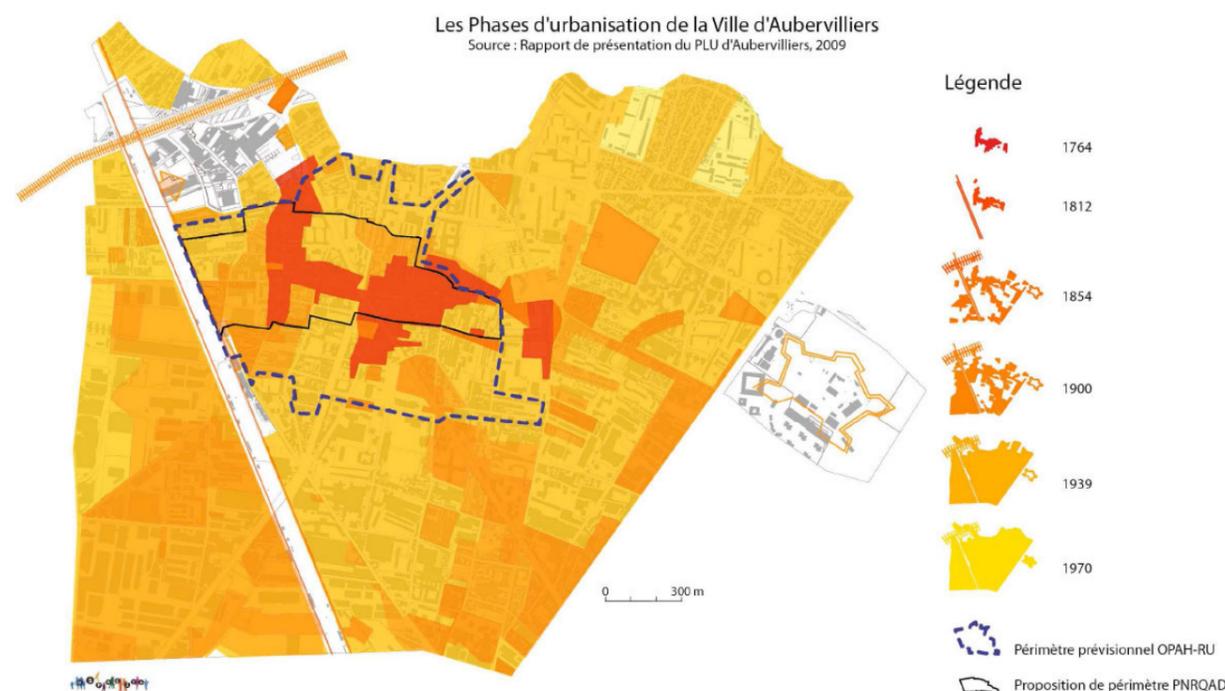
Les derniers terrains libres sont occupés par de vastes opérations de logement social, notamment au nord dans le quartier Montfort, et dans le centre avec le quartier Paul Bert. Le sud du quartier des Quatre-Chemins est métamorphosé par la destruction des îlots insalubres et la construction de la dalle de la Villette.

Le quartier du Montfort a conservé une vie agricole, de plus en plus réduite, jusque dans les années 1960.

Elle est également marquée par un programme d'équipements en grandes infrastructures routières qui se positionneront en périphérie du site d'Aubervilliers (Bd périphérique, Autoroute du Nord, A 86, Nationale 2 reprofilée).

Dès les années 1970, l'urbanisme des grands ensembles HLM des années 50 est remis en question, et un autre type d'architecture, plus en lien avec le tissu urbain existant, prend place, notamment avec des réalisations comme la Maladrerie ou la Cité des Mélèzes rue Réchossière.

Logements et activités sont disposés autour des voiries communales existantes mais surtout autour de multiples voies piétonnes et d'espaces verts créés en cœur d'îlots.



## 1.2 Aubervilliers aujourd'hui (source : PLU Aubervilliers et PNRQAD)

### 1.2.1 Le tissu urbain et la problématique du centre ville

Le tissu actuel d'Aubervilliers, hérité des étapes d'urbanisation successives, est composé principalement par :

- les espaces d'habitat de type faubourien situé dans les zones de centralité et le long des grands axes historiques,
- les grands ensembles de logements implantés au nord-est de la commune et, ponctuellement, dans le tissu urbain plus dense,
- les îlots résidentiels pavillonnaires s'étendant au nord-est, et ponctuellement dans le tissu dense de la commune,
- les constructions industrielles anciennes ou les locaux plus récents composant le tissu industriel de la rive Ouest du Canal Saint-Denis.

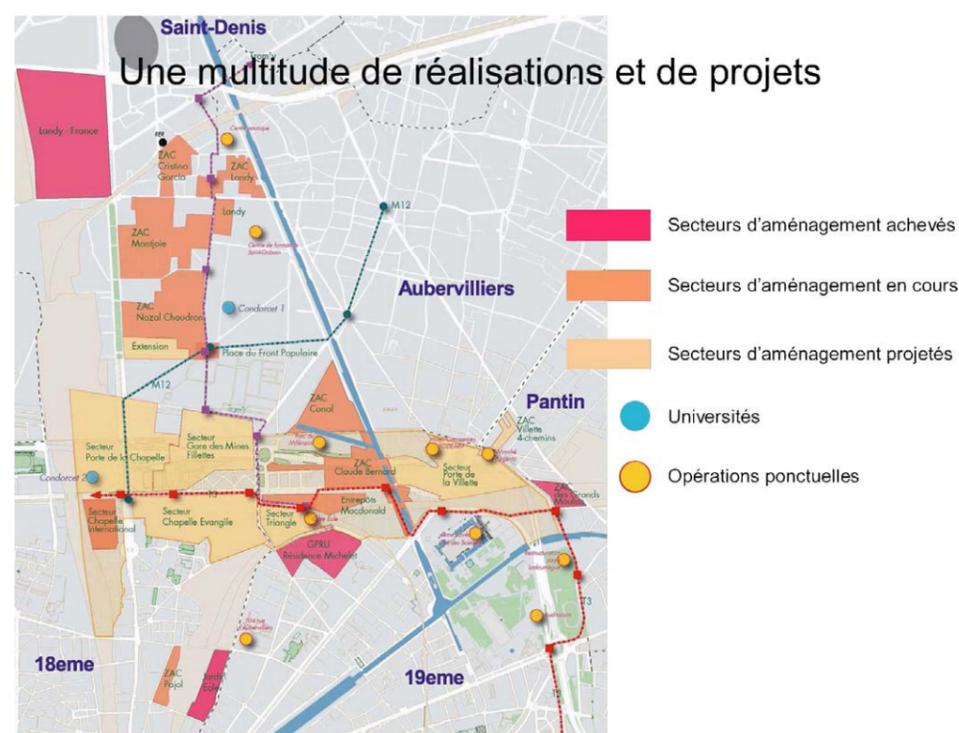
Ce tissu urbain est marqué par un contraste fort entre un habitat ancien (29,5 % du parc en 2006) lié à un tissu urbain «traditionnel» mixte concentré sur 3 secteurs urbains (centre ville, Quatre Chemins, Cristino Garcia-Landy), et un habitat construit entre 1949 et 1974 (43,6 % du parc en 2006) lié à des logiques d'opérations monofonctionnelles, dispersé entre le canal et la RN2 avec une concentration au nord de la commune.

Le centre ville d'Aubervilliers concentre, en particulier, un parc de logements anciens important, construits avant 1949, remplissant une fonction d'accueil des familles les plus précarisées dans des logements de petite taille. Malgré les nombreuses actions menées depuis une vingtaine d'années en matière de lutte contre l'habitat privé dégradé, le processus de dégradation du centre ville n'a pas été endigué, posant des problèmes d'insalubrité. En 2005, près de 2 300 habitants dans le PPPI (Parc Privé Potentiellement Indigne) du centre-ville étaient ainsi exposés quotidiennement à des risques sanitaires (asthme, saturnisme, ...) et d'insécurité importants.

Par ailleurs, ce tissu urbain ancien du centre ville présente les traces de la déprise des activités artisanales et industrielles avec un important foncier mutable et des espaces sous-utilisés qui constituent des opportunités de mutabilité et de densification du centre :

- les grands cœurs d'îlot mous : espaces vides à l'intérieur des îlots, dont l'exploitation peut être envisagée par un remembrement des fonds de cour.
- les parcelles des anciennes activités industrielles laissées libres : entités foncières uniques ou contigües pouvant être réorientées vers des fonctions urbaines plus appropriées à un centre-ville.
- les dents creuses : parcelles en rupture avec la continuité de cadre bâti, générant, sur des surfaces plus ou moins étendues, des fragments d'îlot inachevés.
- les opportunités foncières isolées dans le tissu existant : un bon nombre de parcelles disposant d'un fond de cour qui peut être densifié, après curetage des bâtis secondaires ou des entrepôts sous utilisés.

**Une étude réalisée en 2007-2008 sur le centre ville a souligné la nécessité d'amplifier d'une manière globale l'intervention sur l'habitat privé dégradé, en allant jusqu'à des opérations de démolition-reconstruction sur certains îlots cumulant des problématiques sociales, techniques et de gestion très lourdes. Les enjeux sont d'autant plus importants aujourd'hui que nombre de projets structurants vont voir le jour à court et moyen terme, dans le centre ville même (arrivée du métro en 2016-2017) mais surtout en périphérie (Parc du Millénaire, campus Condorcet, Fort d'Aubervilliers, centre aquatique notamment) qui présentent autant d'opportunités de développement pour le centre-ville que de risques de décrochage.**



### 1.2.2 Les opérations d'urbanisme en cours : des projets d'envergure générateurs d'attractivité aux franges du centre-ville

Succédant à des décennies de stagnation et de déprise conséquence de l'effondrement industriel de la Plaine, la commune d'Aubervilliers connaît un **fort dynamisme** dans un arc qui, de la porte de La Villette à la limite avec Saint-Denis puis avec Pantin, voit une succession de projets ambitieux à l'Ouest : quartier commercial du Millénaire, ICADE-EMGP, Campus Condorcet, Université Saint-Gobain, Centre Nautique auxquels il faut ajouter à l'Est, de l'autre côté de la ville, l'aménagement du port d'Aubervilliers.

Cet essor urbain touche également les territoires des communes voisines : projet Paris Nord-Est, gare des Mines, ICADE-EMGP / Plaine Saint-Denis, secteur du Landy, voire future gare TGV du carrefour Pleyel, auxquels on peut associer à l'est la restructuration du centre ouest de Pantin, en direction des 4 Chemins.

#### ■ Les projets d'ampleur situés dans le prolongement du centre ville à l'Ouest du Canal Saint-Denis :

- **Le Campus Condorcet** : « Le territoire d'Aubervilliers et plus précisément celui de La Plaine Saint-Denis a été retenu pour accueillir l'un des sites du Campus Condorcet.

Le projet de campus sur le site de La Plaine Saint-Denis se développe sur 6,3 ha, entre la rue des Fillettes et la rue du Pilier, au Nord de la Place du Front Populaire.

Il prévoit la création de 158 000 m<sup>2</sup> SHON : 25 000 m<sup>2</sup> SHON pour le Grand Equipement Documentaire, 100 500 m<sup>2</sup> SHON dédiés aux espaces de recherche et d'enseignement et à la formation, 32 500 m<sup>2</sup> SHON pour le pôle des services (administration, centre de conférences, une maison des chercheurs de 100 logements, un hôtel à projet, 150 logements étudiants, un pôle associatif et culturel, un pôle médico-social, une crèche, un gymnase standard, une restauration type CROUS).

Les établissements accueillis : l'Ecole de Hautes Etudes en Sciences Sociales (EHESS), l'Ecole Pratique de Hautes Etudes (EPHE), Paris 1, l'Ecole Nationale des Chartes, le CNRS, l'Institut National d'Etudes Démographiques (INED), Paris 8, Paris 13, le CNRS, l'Institut des Amériques, le Conseil International des Sciences Sociales (ISSC), la Maison des Sciences de l'Homme, dont les travaux ont débuté mi 2010 et qui constituera le premier maillon du projet campus.

Les services communs : une bibliothèque de 28 800 m<sup>2</sup>, un centre de conférence, 250 logements pour étudiants et chercheurs, un pôle restauration, une crèche collective et un espace sportif.

Les premières livraisons de bâtiment sont prévues pour 2017.

Dans le prolongement de ce projet, la Ville d'Aubervilliers souhaite développer l'offre de logements pour les étudiants sur son territoire ».

- **Le Centre de formation de Saint-Gobain** : la société Saint-Gobain a engagé la réalisation d'un campus dédié à la recherche et à la formation de ses cadres internationaux.
- **Le centre aquatique** : conçu initialement dans le cadre du projet « Paris – Jeux Olympiques 2012 », il sera situé à 500 m du Stade de France entre la gare du RER B et le Canal Saint-Denis.
- **La ZAC de la Porte d'Aubervilliers**: placée en lien avec le pôle de Paris Nord Est qu'elle prolonge par le quartier de la Gare des Mines, l'opération à vocation principalement économique et commerciale prévoit, à l'horizon 2012, la réalisation sur 18 ha d'un pôle commercial de 76 000 m<sup>2</sup> (70 boutiques), le Millénaire, et de 165 000 m<sup>2</sup> d'activités tertiaires, d'équipements et de programmes hôteliers ainsi qu'un programme culturel de TV-Cité (musée de la télévision). Le quartier commercial du Millénaire a été livré en avril 2011. 380 logements seront également réalisés autour de l'avenue Victor Hugo et de la rue de la Gare requalifiées.
- **Le domaine d'ICADE-EMGP (Parc Porte de Paris)**, à vocation économique de type entrepôts dans le passé et dont le renouvellement est en cours avec une connotation tertiaire d'une part, et une vocation audiovisuelle marquée d'autre part. Ce domaine s'étend à l'Est sur le **quartier Canal-Porte d'Aubervilliers** et le **Parc du Millénaire** qui représente 100 000 m<sup>2</sup> de bureaux en cours d'aménagement.

Enfin, au Sud de la Plaine, **le futur quartier de la Gare des Mines / Fillettes**, situé sur les territoires de Saint-Denis, d'Aubervilliers et du 18<sup>e</sup> arrondissement parisien, assurera une continuité urbaine avec Paris grâce à la couverture du périphérique sur 225 ml entre la porte de la Chapelle et la porte d'Aubervilliers, et le prolongement de la rue des Fillettes qui reliait historiquement Saint-Denis à Paris. A vocation principalement résidentielle avec plus de 1 500 logements, il devrait accueillir également environ 140 000 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces.

■ **Le projet du secteur du Pont de Stains, point d'ancrage du développement de la Plaine vers le centre ville d'Aubervilliers :**

Dans le contexte de l'implantation du Campus Condorcet, faisant l'objet d'une étude urbaine pour ancrer son développement vers le centre ville d'Aubervilliers et des études en cours sur le centre ville, le secteur du Pont de Stains se positionne comme un lien Est-Ouest majeur pour la cohérence du développement urbain futur d'Aubervilliers.

Ce secteur sera par ailleurs desservi par l'une des trois stations de métro prolongeant la ligne 12 de la Porte de la Chapelle à la Mairie d'Aubervilliers.

Il s'agit de diversifier les usages et de s'appuyer sur l'arrivée du métro pour :

- faire traverser et dialoguer les programmations des deux rives, et notamment assurer une liaison urbaine entre les projets du Campus Condorcet et Millénaire vers le centre ville d'Aubervilliers ;
- amorcer la requalification et la diversification de l'avenue Victor Hugo ;
- appuyer l'arrivée du métro avec un projet urbain ambitieux et emblématique ;
- développer un nouveau quartier d'habitat sur l'îlot Carnot / Faure ;
- mettre en scène la coupure du canal et faire des berges un lien et un identifiant territorial.

■ **Le renforcement de liaison du centre ville avec les projets structurants : prolongement de la ligne 12 du métro et réseau Arc Express :**

Ces différents projets structurants d'envergure départementale, régionale et nationale vont constituer un facteur d'attractivité pour la commune d'Aubervilliers.

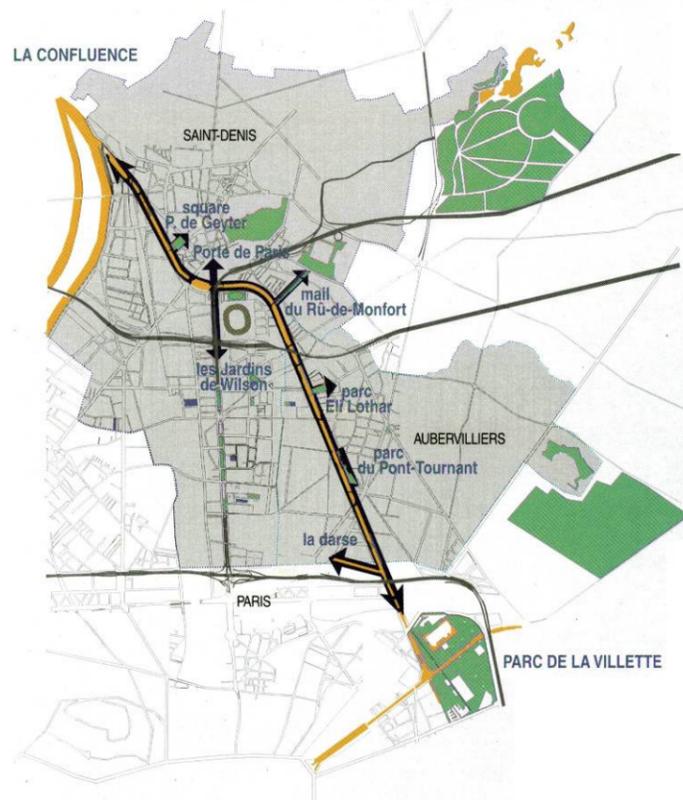
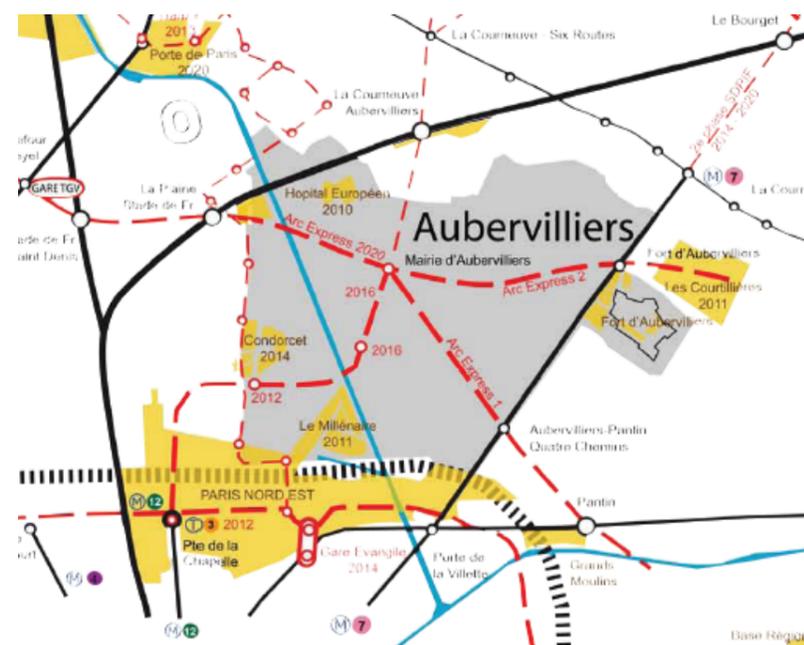
Cependant, leur implantation aux franges du centre ville ne permettra pas de le redynamiser sans une politique ambitieuse, et concomitante, de requalification urbaine garantissant le maintien d'une mixité sociale.

Le centre ville d'Aubervilliers doit acquérir une attractivité urbaine et résidentielle en capacité de concurrencer des secteurs bénéficiant aujourd'hui d'une meilleure image et d'une qualité de vie plus reconnue (arrondissements nord de Paris, quartiers renouvelés de Saint Denis, ...).

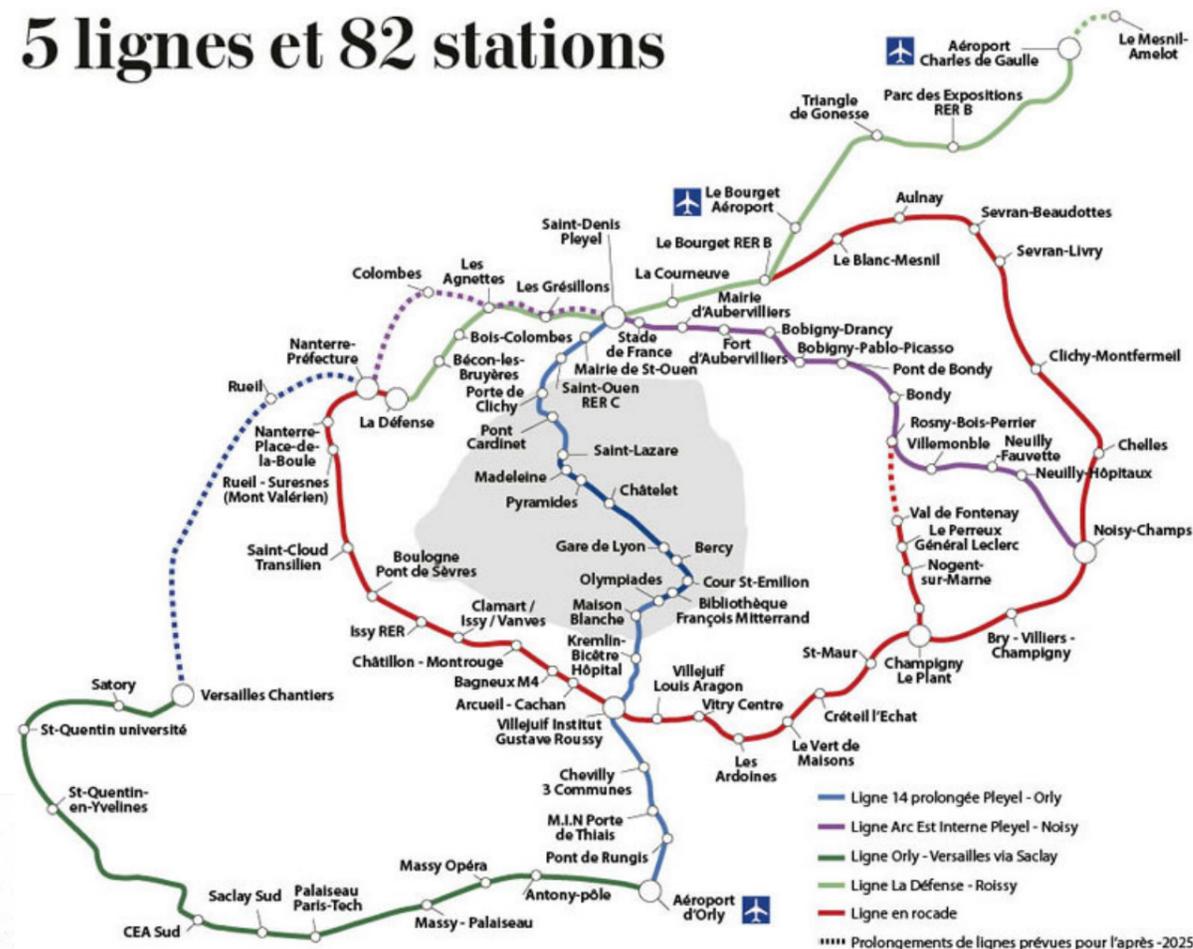
Aujourd'hui, il demeure mal relié aux autres quartiers de la ville et aux communes voisines car :

- insuffisamment maillé en transports en communs lourds, Métro et RER ne desservent que les franges de la ville (ligne 7 à l'est et RER B au Nord) ;
- difficilement accessible par liaisons douces, en raison de la dégradation du réseau viaire, de l'inadaptation de certains axes (largeur insuffisante des voies, source d'engorgement) et de l'absence d'aménagements adaptés

L'ouverture de la station de métro « Mairie d'Aubervilliers » en 2016 dans le prolongement de la ligne 12 permettra de relier le centre-ville à Paris et aux projets structurants déjà évoqués, notamment le Campus Condorcet et le quartier Canal Porte d'Aubervilliers.



## 5 lignes et 82 stations



### 1.2.3 La politique de rénovation urbaine et sa déclinaison au centre ville d'Aubervilliers

Trois périodes caractérisent la politique de rénovation urbaine menée par la commune d'Aubervilliers :

- **Avant 1985** : la politique urbaine est marquée par l'absence de projets urbains et par les orientations du POS visant à protéger les activités, à privilégier la construction de logements sociaux et à contrôler le foncier.
- **De 1985 à 1995** : la politique urbaine recherche la maîtrise du foncier dans le but d'empêcher la «flambée» du prix des sols et par là même, le prix de vente des logements. Aubervilliers s'associe à Saint-Denis pour mettre en place un projet commun initié par le syndicat d'études «Plaine Renaissance» (syndicat intercommunal qui associe également Saint-Ouen et le Conseil général) ayant pour objectif de travailler au renouveau de la Plaine Saint-Denis.

Les actions menées visent à réintroduire sur ce territoire des entreprises, des logements et de la qualité de vie, via le Projet Urbain, cadre de référence de l'essor actuel de la Plaine. L'arrivée du Stade de France a accéléré ce projet avec la couverture de l'A1 et les gares RER, l'arrivée d'entreprises et de milliers d'emplois, la construction de logements etc...

Au Projet Urbain est associé le projet de parc urbain et de Trame Verte qui seront intégrés dans le SCOT de Plaine Commune. Conformément aux objectifs définis dans le Plan Vert Régional, le parc urbain s'organise en chapelet, dans le prolongement de la coulée verte du canal de l'Ourcq, avec le Parc - Canal de la Plaine Saint-Denis qui participe à l'axe vert structurant du département de la Seine Saint-Denis.

- **Depuis 1995** : cette période est marquée par une nouvelle réflexion sur la notion de mixité des tissus et la recherche d'une approche globale et transversale de son territoire inscrite dans la démarche de l'ANRU (Agence Nationale de Renouvellement Urbain). A la « logique d'opération » des ZAC « classiques » liée à un périmètre donné, succèdent :
  - o des ZAC englobées dans une réflexion plus large et conçues comme des outils de lutte contre l'habitat indigne comme celle du quartier de la Villette 4 Chemins (secteurs des Impasses, Lécuyer Sud et Auvry-Barbusse).
  - o des opérations intégrées dans leur environnement bâti via les opérations OPAH (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat). Depuis 2003, la quasi-totalité du tissu urbain d'avant 1948 est couverte par la démarche OPAH avec trois périmètres qui se juxtaposent :
    - Landy-Marcreux (2003/2008)
    - Centre ville (2003/2006)
    - Villette Quatre Chemins (2003/2008)

Les OPAH sont renforcées par d'autres démarches comme la ZUS (zone urbaine sensible), le Grand Projet de Ville avec l'élaboration de dossiers globaux dans le cadre de l'ANRU et une Convention Publique d'Aménagement entre la ville, le PACT-ARIM 93 et la SODETAT 93.

L'action sur le tissu urbain ancien fait également l'objet d'une lutte contre l'insalubrité via des opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) qui peuvent déboucher sur des programmes de logements locatifs sociaux neufs ou en acquisition/réhabilitation.

Les quartiers Christino Garcia Landy et Villette Quatre Chemins bénéficient depuis 2007 et 2008 d'opérations de rénovation urbaine portant sur l'habitat privé dégradé et intégrant deux opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI).

Enfin, une action spécifique d'accompagnement par la ville des copropriétés en difficultés est mise en œuvre sur le territoire communal par Plaine Commune, à travers un poste de chargé de mission Copropriétés existant au sein de l'Unité Territoriale Habitat, avec pour champ d'intervention, l'information, l'assistance et la médiation.

L'intervention de la Ville en matière de lutte contre l'habitat dégradé en centre-ville, initiée il y a une vingtaine d'années et renforcée dans le cadre communautaire à partir de 2004, constitue l'un des axes prioritaires de la ville d'Aubervilliers et de Plaine Commune.

Elle a produit des résultats non négligeables mais s'est révélée insuffisante pour endiguer le processus de dégradation du quartier.

Dès lors, il s'est avéré indispensable de mener une stratégie de projet urbain globale pour conforter ces différentes actions et :

- intervenir sur la trame viaire et structurer les espaces publics d'importance (requalification des réseaux de voirie primaire et d'accès au quartier, traitement des circulations et de la cohabitation entre piétons, circulations douces et automobiles), celle-ci impliquant, dans certains sites, des démolitions ciblées.
- mettre en cohérence les secteurs d'aménagement et intégrer l'ensemble des fonctions urbaines d'un centre-ville : équipements publics, activités, commerces, ...

L'intervention publique à l'échelle du quartier du centre-ville est envisagée également sur plusieurs secteurs opérationnels afin de mener une démarche globale qui sera en mesure de maîtriser les dynamiques en cours, d'en impulser de nouvelles et d'éviter tout décrochage en termes d'équilibres sociaux, immobiliers et sur le plan urbain, notamment au regard des pôles de développement en cours de constitution sur le pourtour du territoire communal.

C'est ainsi qu'est né le Projet de Requalification des Quartiers du Centre-ville d'Aubervilliers qui a pour objectif d'impulser sur ce secteur une nouvelle dynamique de requalification de l'habitat privé dégradé.

### 1.3 Le PNRQAD et l'OPAH-RU du centre-ville Marcreux

La Ville d'Aubervilliers a soumissionné au Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) en juillet 2009 et, depuis 2010.

Par décret du 31 décembre 2009, Aubervilliers fait partie des vingt-cinq sites retenus pour le quartier du centre-ville élargi au secteur du Marcreux.

En articulation avec le PNRQAD, un dispositif d'OPAH-RU va être mis en place pour inciter les propriétaires du parc privé du centre élargi au Marcreux, à requalifier leur bien et les accompagner dans leur démarche.

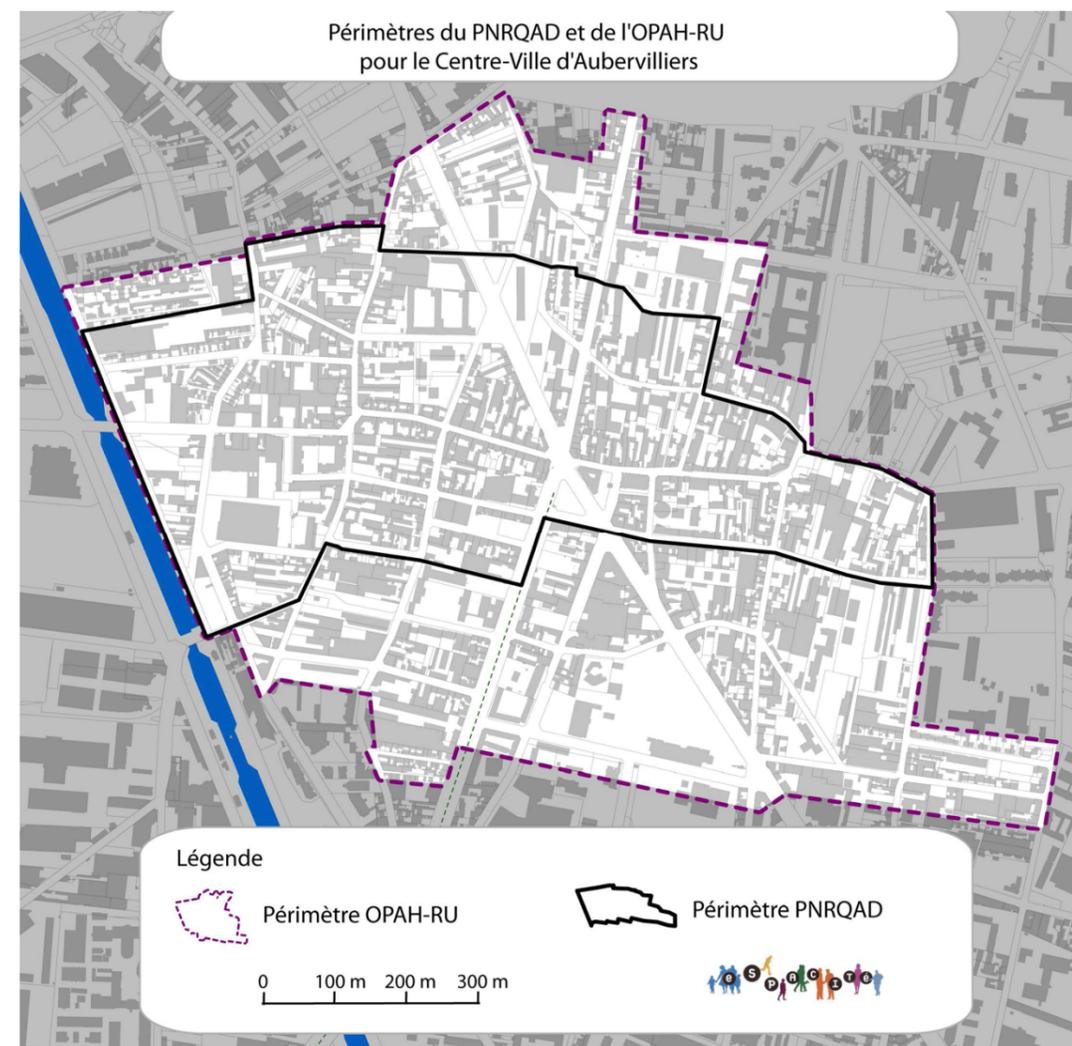
Le périmètre d'intervention porte sur le centre-ville élargi au quartier du Marcreux.

Ce projet va permettre d'intervenir sur des secteurs prioritaires en matière de lutte contre l'habitat indigne, en complément des deux projets de rénovation urbaine déjà mis en œuvre sur les quartiers Cristino-Garcia-Landy et Villette-Quatre-Chemins.

Ce périmètre permet enfin de « travailler » la liaison entre le centre ville et le secteur situé à l'Ouest du canal.

#### 1.3.1 Le PNRQAD

La convention financière pluriannuelle PNRQAD signée le 17 décembre 2010 avec l'ensemble des partenaires définit les objectifs stratégiques d'intervention poursuivis, repose sur un projet consolidé et permet de passer rapidement à la phase opérationnelle. Elle aura une durée de 7 ans, de 2011 à 2017.



Les orientations du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés visent à requalifier et intensifier les quartiers en intervenant simultanément sur l'habitat, les voiries, les espaces publics, la structure urbaine et commerciale et les équipements publics, correspondant à une volonté affirmée de Plaine Commune et de la ville, partagée avec les partenaires signataires de la convention pluriannuelle, de maintenir sur place les populations concernées.

### 1.3.1.1 Le contexte

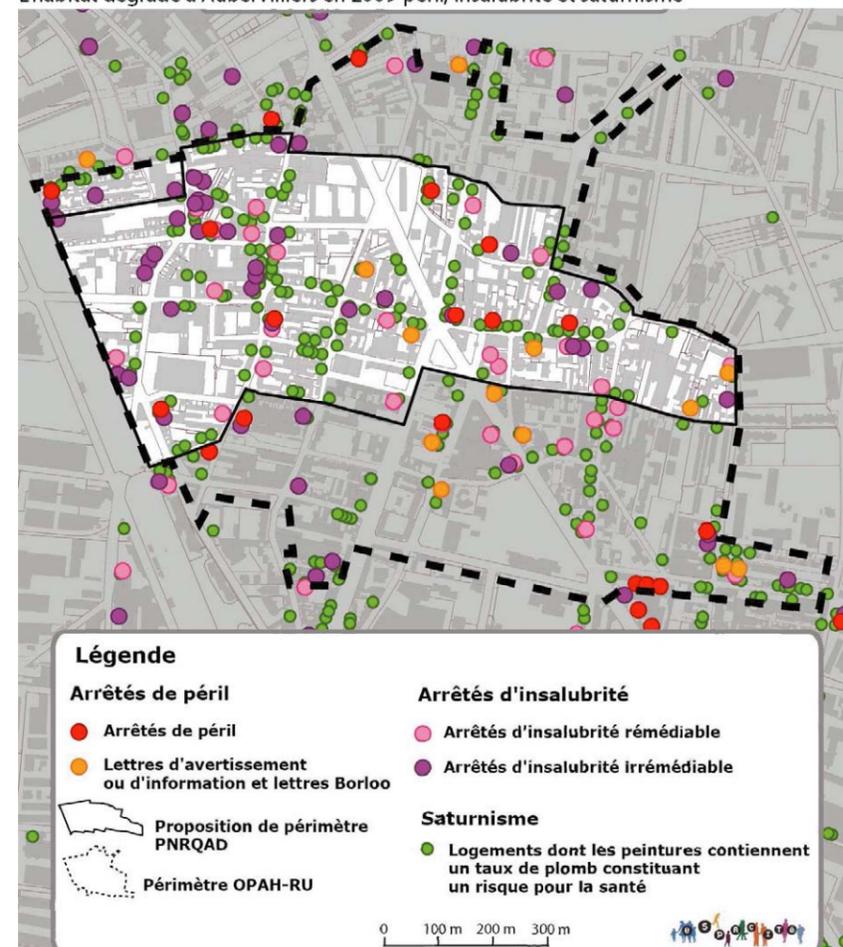
Bien que de nombreuses actions aient été menées depuis une vingtaine d'années dans le centre-ville d'Aubervilliers en matière de lutte contre l'habitat privé dégradé, le processus de dégradation du quartier n'a pas été endigué.

Dans ce quartier comptant 75 % d'habitat privé, en 2007, 70 % des résidences principales dataient d'avant 1949 et 49 % d'avant 1915. En 2005, près de 42 % était Potentiellement Indigne : la population vivant dans ce parc était estimée à 2300 habitants.

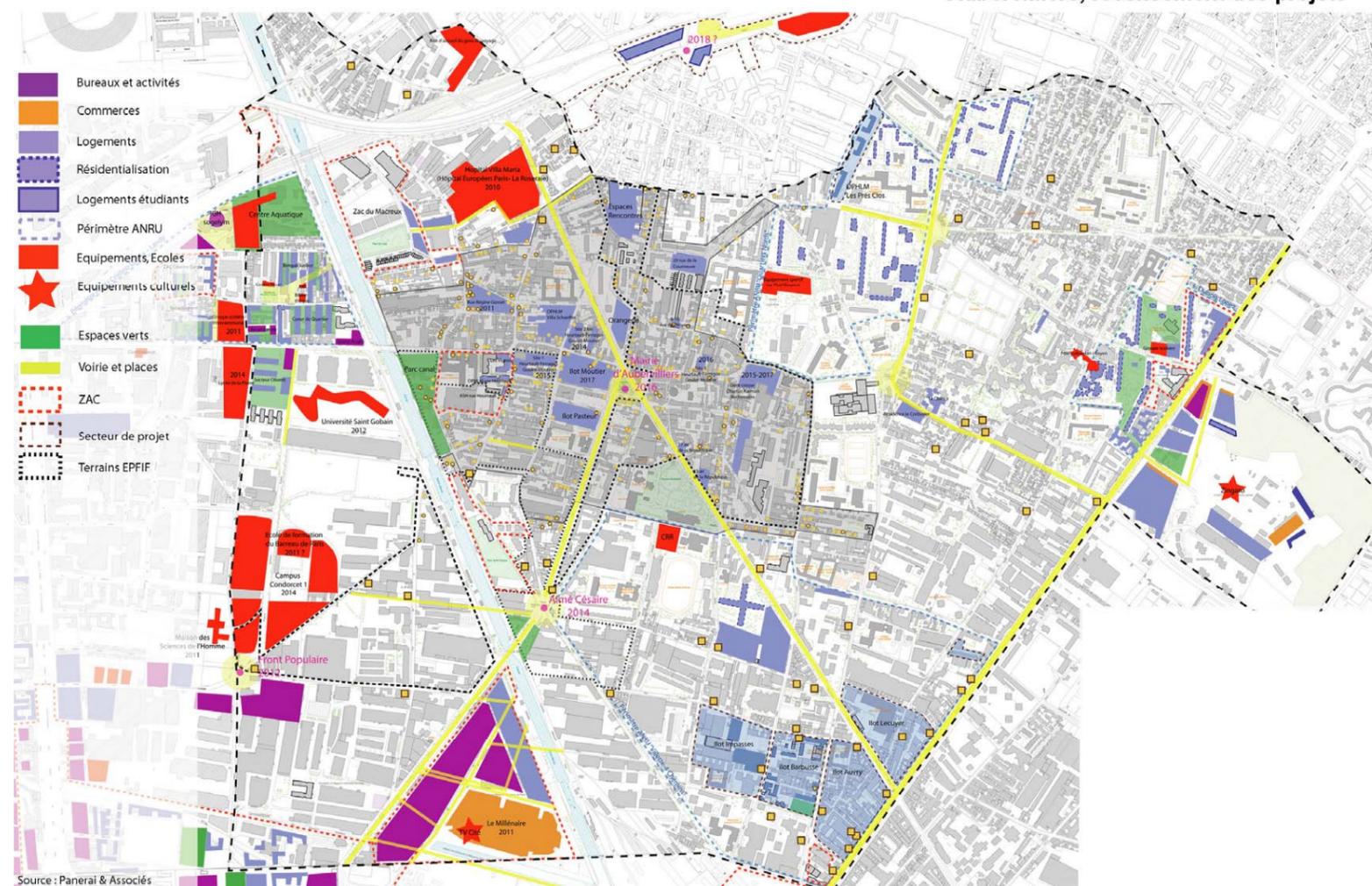
Entre 2001 et 2005, on a assisté à une précarisation des ménages les plus pauvres et à une augmentation des revenus des ménages les plus « aisés ». Cela se reflète dans les disparités de l'habitat, avec des logements anciens de bonne qualité architecturale et patrimoniale à conserver, quelques immeubles neufs d'un niveau de confort bien supérieur au parc existant et des logements anciens vétustes et très dégradés.

Une étude réalisée en 2007-2008 sur le quartier a souligné la nécessité d'amplifier d'une manière globale l'intervention sur l'habitat privé dégradé, en allant jusqu'à des opérations de démolition-reconstruction sur certains îlots cumulant des problématiques sociales, techniques et de gestion très lourdes.

L'habitat dégradé à Aubervilliers en 2009 péril, insalubrité et saturnisme



### Aubervilliers, recensement des projets



### 1.3.1.2 Un projet centré sur la lutte contre l'habitat indigne qui s'inscrit dans une dynamique de transformation du centre-ancien d'Aubervilliers à horizon 2030

Le Projet de Requalification des Quartiers du Centre-ville d'Aubervilliers vise à impulser sur ce secteur une nouvelle dynamique de requalification de l'habitat privé dégradé.

Prévu sur 7 ans (de 2011 à 2017), ce projet s'intègre dans une vision plus large de la requalification des quartiers du centre-ville à l'horizon 2030. En effet, suite à une étude réalisée par le groupement Panerai-Cercia-Coteba à la demande de l'EPA Plaine de France, de Plaine Commune, de la Ville d'Aubervilliers et de l'EPFIF, un projet urbain de plus long terme pour ce secteur est en cours de validation.

Le PNRQAD, première tranche de cette stratégie urbaine plus globale, vise à impulser une transformation profonde en termes urbains, immobiliers et sociaux. Il s'agit de :

- résorber l'habitat indigne et amorcer la requalification de l'habitat par des opérations d'aménagement et des incitations financières à la réalisation de travaux par les propriétaires,
- assurer le maintien de la diversité sociale dans l'habitat du centre ville,
- impulser une requalification des espaces publics et une redynamisation de l'activité commerciale et améliorer l'offre en équipements publics.

**Au global, le programme porte sur :**

- la démolition de 150 logements et la réhabilitation de 22 logements,
- la construction de 364 logements dont :
  - 49 % de logements sociaux, soit 178 logements, permettant de reconstituer 1 logement social pour 1 logement privé démoli,
  - 13 % de logements en accession sociale à la propriété, soit 48 logements,
  - 38 % de logements privés, soit 138 logements.
- l'aide à la réhabilitation d'environ 500 logements correspondant à une trentaine d'adresses prioritaires (dans le cadre d'une OPAH-RU),
- la création d'un nouvel équipement public : le Pôle des solidarités (regroupant Epicéas - un dispositif d'aide alimentaire, la Maison des solidarités et un dispositif d'hébergement d'urgence),
- la requalification d'une partie de la rue du Moutier et la création d'une voie nouvelle entre les rues Ferragus et Moutier,
- la réalisation d'une étude commerciale visant à redynamiser les commerces sur le secteur de la rue du Moutier.

Opération	Maitre d'ouvrage	Type d'opération	Nombre de logements démolis	Nombre de logements créés	Nombre de logements sociaux (46% des opérations sauf pour D1 - AA1)	Nombre de logements en accession sociale (14% des opérations sauf pour D1 - AA1)	Nombre de logements en accession privée (40% des opérations sauf pour D1 - AA1)
D1 - 36 rue des Noyers	Bailleur social	Logements	8	8	8	0	0
AA1 - 28 - 30 bd Anatole France	Bailleur social	Logements (réhabilitation)	22	12	12	0	0
S1 - Ilot Heurtault	Plaine Commune	Logements - voirie	48	120	55	17	48
S2 - Ilot Schaeffer Moutier	Plaine Commune	Logements - Commerces	10	62	29	8	25
S5 - Ilot Moutier - Ferragus	Plaine Commune	Logements-Voirie - Commerces	18	44	20	6	18
S4 - Ilot du Marcreux	Plaine Commune	Logements (Ilot à définir suite à l'étude pré-opérationnelle sur le Marcreux - S4)	10	40	18	6	16
RH11 - Port/Fabien	Plaine Commune	Logements	5	22	10	3	9
RH12 - Rue du Port	Plaine Commune	Logements	51	56	26	8	22
Requalification de la rue du Moutier	Plaine Commune	Voirie	-	-	-	-	-
Pôle des Solidarités	Ville d'Aubervilliers	Equipements publics	-	-	-	-	-
Etude Commerces	Ville d'Aubervilliers	Etude secteur rue du Moutier	-	-	-	-	-
<b>Total</b>			<b>172</b>	<b>364</b>	<b>178</b>	<b>48</b>	<b>138</b>

Proportion par rapport au parc total de logements créés

49,0% 13,2% 37,8%

**1.3.2.1 Opération D1- 36 rue des Noyers**

**Situation urbaine et état du bâti :**

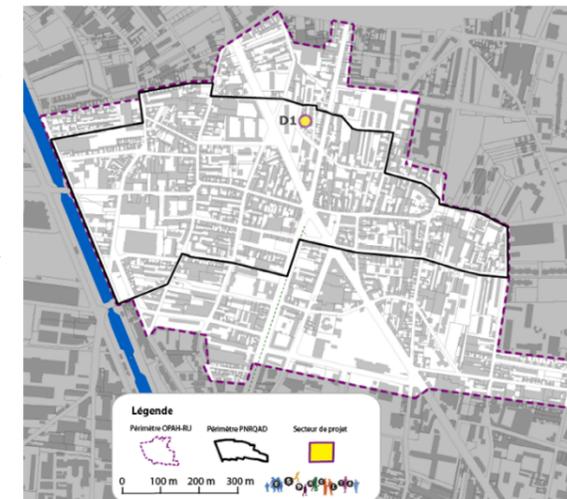
Le 36 rue des Noyers est situé au nord du périmètre PNRQAD. Cette copropriété est constituée d'un bâtiment datant de 1865, de gabarit R+2 et compte 8 logements. Elle présente des problèmes techniques, sociaux et de gestion. Le bâti est en très mauvais état.

**Principes d'aménagement :**

Il est prévu de réaliser une opération de démolition – construction neuve de 8 logements.

**Mise en œuvre opérationnelle :**

Cette opération de démolition – reconstruction pourrait être réalisée par voie de mandat.



**1.3.2.2 Opération AA-28-30 boulevard Anatole France**

**Situation urbaine et état du bâti :**

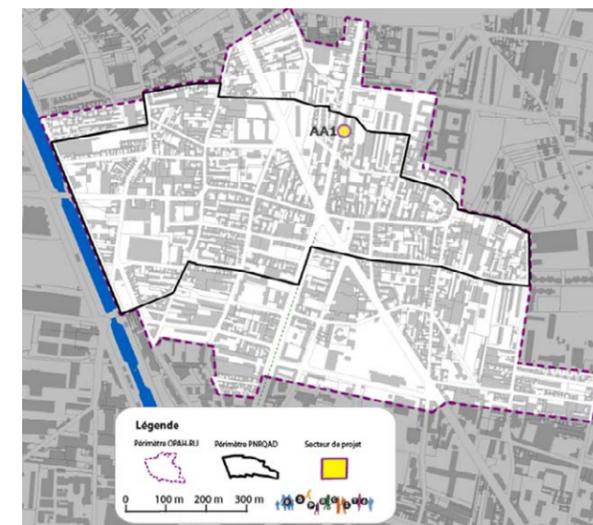
La copropriété du 28-30 boulevard Anatole France est située au nord du périmètre PNRQAD. Elle compte 2 bâtiments datant de 1900, de gabarit R+3, totalisant 22 logements de petite taille (30 m<sup>2</sup> en moyenne). Elle est confrontée à des problèmes techniques de dégradation du bâti et à des problèmes de gestion importants.

**Principes d'aménagement :**

Le projet prévoit la production de 12 logements sociaux par le biais d'une opération d'acquisition-amélioration lourde permettant d'augmenter la surface moyenne des logements et de traiter les désordres du bâti.

**Mise en œuvre opérationnelle :**

Cette opération d'acquisition-amélioration pourrait être réalisée par voie de mandat.

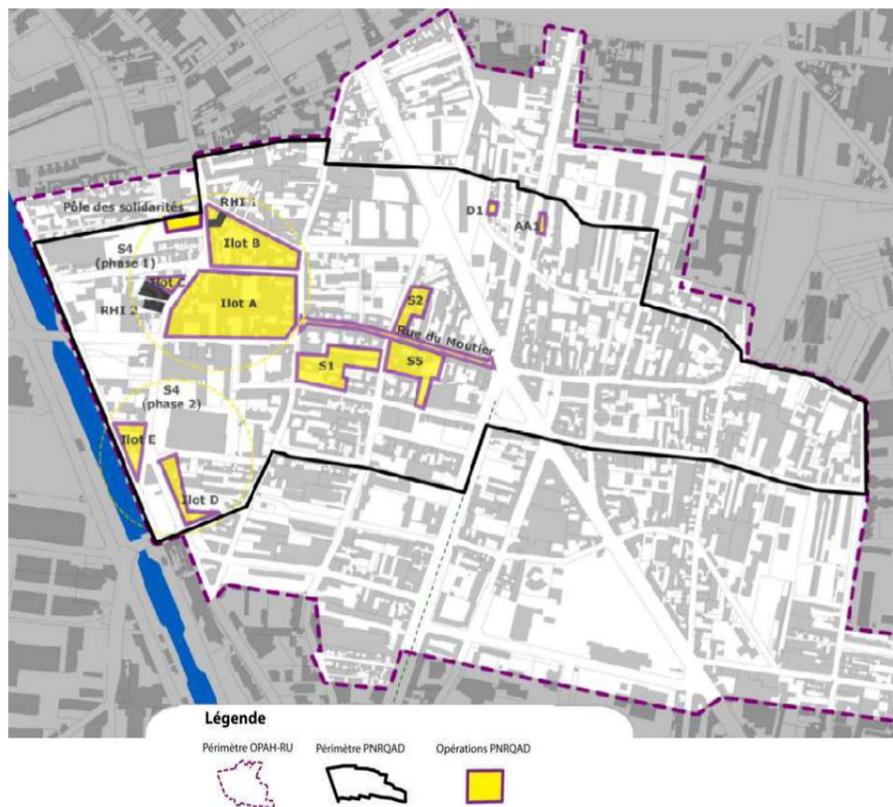


**1.3.2.3 Opération S1-Ilot Heurtault ; S2- Ilot Schaeffer-Moutier ; S5- Ilot moutier-Ferragus et requalification de la rue du Moutier**

Ce sont les îlots sur lesquels porte la ZAC Centre Moutier. Ils sont donc décrits dans la présentation du projet.

**1.3.2 Les différentes opérations du PNRQAD**

Les différentes opérations du PNRQAD sont visualisées ci-dessous. Elles s'inscrivent dans différents documents « cadres » : Programme Local de l'Habitat communautaire, Plan Local de l'Urbanisme, 2<sup>ème</sup> Protocole de Lutte contre l'Habitat Indigne (PLHI) signé pour Plaine Commune, la ville d'Aubervilliers et l'Etat le 19 juin 2009 pour une période de 5 ans, suite à un premier protocole signé en 2001, Plan Communautaire de l'Environnement, Plan Climat Energie ainsi que l'Agenda 21 de la Ville, le Programme départemental de lutte contre l'habitat insalubre, ...



### 1.3.2.4 Etude commerciale

#### ■ Périmètre de l'étude :

Le périmètre de cette étude comprendra la rue du Moutier entre le carrefour Roosevelt et la rue Schaeffer, ainsi que les opérations nouvelles issues de l'aménagement des îlots S2 et S5. Elle prendra également en compte (sans forcément de préconisations opérationnelles) le projet COGEDIM sur l'îlot Pasteur, au sud de la place du marché.

#### ■ Objectifs :

Cette étude a vocation, pour une section de la rue du Moutier, à présenter un diagnostic des commerces existants (état du bâti, dynamiques commerciales, ...) avec identification des dispositifs opérationnels pouvant être mis en œuvre pour répondre aux problèmes identifiés. Cette étude s'intégrera dans une stratégie plus globale de développement commercial du centre-ville d'Aubervilliers qui prendra notamment en compte le développement d'autres pôles sur le territoire et les opportunités liées à l'arrivée du métro en 2016-2017.

#### ■ Mise en œuvre opérationnelle :

Cette opération sera conduite par les services de la Ville d'Aubervilliers.

### 1.3.2.5 Opération S4- Ilot du Marcreux

#### ■ Contexte :

Le diagnostic établi dans le cadre du PNRQAD a permis d'identifier une problématique très forte d'habitat indigne sur le secteur compris entre le canal, le passage Machouart / la rue Nicolas Rayer et la rue Heurtault.

En l'absence à ce jour de données précises et exhaustives sur l'habitat indigne dans ce quartier, il s'agit de financer dans le cadre du PNRQAD une étude pré-opérationnelle qui permettra d'identifier les interventions pertinentes à engager durant les 7 ans du projet, en terme d'incitation à la réalisation de travaux d'amélioration mais aussi en terme d'opération(s) supplémentaire(s) de démolition-reconstruction. Cette étude permettra aussi de préciser le périmètre des opérations de Résorption de l'Habitat Indigne (RHI) projetées.

#### ■ Périmètre de l'étude pré-opérationnelle :

L'étude pré-opérationnelle portera sur des îlots concentrant des situations d'indignité identifiées (arrêtés de péril et d'insalubrité, plaintes auprès du service communal d'hygiène et de santé) et pressenties mais présentant également des potentialités foncières permettant une restructuration et la production de logements diversifiés.

Cinq secteurs ont ainsi été identifiés :

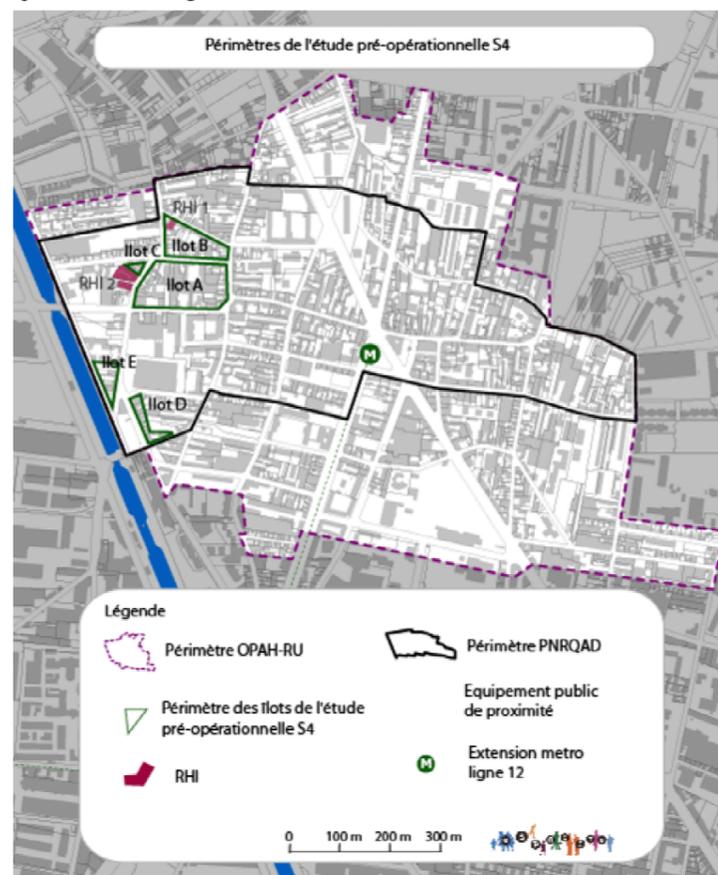
- l'îlot A situé entre la rue du Landy, la rue Régine Gosset, la rue du Port et la rue Heurtault,
- l'îlot B situé entre la rue du Colonel Fabien, la rue du Port, la rue Régine Gosset et la rue Heurtault,
- l'îlot C situé à l'angle de la rue du Port et la rue Claude Bernard, en continuité du périmètre de l'opération de RHI 2,
- l'îlot D situé entre le boulevard Félix Faure et la rue Heurtault,
- l'îlot E situé entre le canal, le Boulevard Félix Faure et le passage Dedouy.

#### ■ Mise en œuvre opérationnelle :

L'étude pré-opérationnelle S4 sera réalisée en deux phases :

- Phase 1 (étude sur les îlots A, B et C) : permettant de déterminer très vite une éventuelle opération supplémentaire de requalification d'habitat dégradé (S4) ainsi que le périmètre des deux RHI qui seront mises en œuvre dans le cadre du PNRQAD,
- Phase 2 (étude sur les îlots D et E) : permettant d'identifier des adresses supplémentaires à traiter dans le cadre de la future OPAH-RU (voir ci-après) ou de RHI supplémentaires.

Cette étude sera lancée au deuxième semestre 2011, ce qui devrait permettre d'arrêter un programme d'intervention début 2012 (phases 1 et 2). La réalisation opérationnelle (acquisitions foncières, travaux, commercialisation) de l'éventuel îlot supplémentaire de requalification d'habitat dégradé (S4) et des deux RHI (étendues ou non) sera confiée à un mandataire désigné sur le secteur du Marcreux.



### 1.3.2.6 Opération extension de la RHI 1 Port / Fabien

#### ■ Situation urbaine et état du bâti :

Cette extension doit permettre de renforcer la RHI 1 qui porte sur le 15 rue du Colonel Fabien et le 34 rue du Port par une intervention sur l'ensemble de la pointe de l'îlot en y intégrant le 17 rue du Colonel Fabien.

#### ■ Principes d'aménagement :

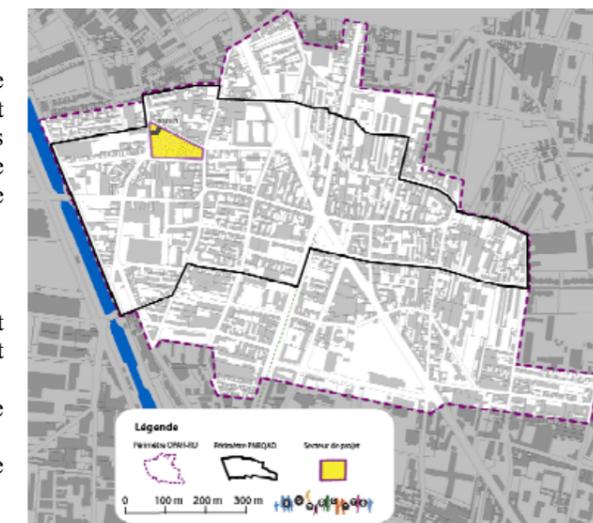
L'extension du périmètre de RHI permettra la mise en œuvre d'un projet urbain cohérent au croisement de la rue du Port et de la rue du Colonel Fabien et face au futur Pôle des Solidarités. Ce projet, qui prévoit la réalisation de 22 logements, participera au renouvellement urbain de ce secteur et à la production d'une offre de logements diversifiée.

#### ■ Mise en œuvre opérationnelle :

Les bâtiments des 15 rue du Colonel Fabien et 34 rue du Port ont déjà été démolis dans le cadre des procédures de péril et d'insalubrité.

Le 17 rue du Colonel Fabien fera l'objet d'une analyse de l'état du bâti dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle S4.

La réalisation opérationnelle sera confiée au mandataire désigné sur le secteur du Marcreux.



### 1.3.2.7 Opération RHI 2 multi-sites rue du Port

#### ■ Situation urbaine et état du bâti :

La RHI 2 multi-sites comprend les adresses allant du 7 au 9 et du 13 au 17 rue du Port (avec éventuelle extension jusqu'à la rue Claude Bernard). Ces adresses posent des problèmes d'insalubrité plus ou moins graves, parfois couplés à des problèmes d'insécurité. Elles figurent dans le deuxième protocole de lutte contre l'habitat indigne signé le 19 juin 2009. Trois adresses ont fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et une adresse concentre 5 plaintes adressées au service communal d'hygiène et de santé.

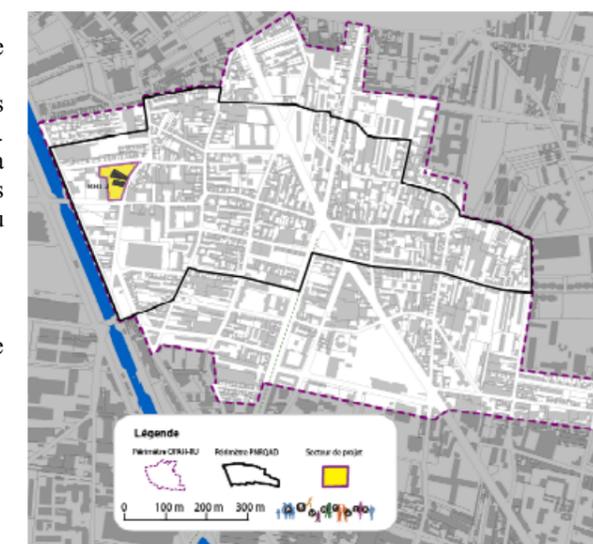
#### ■ Principes d'aménagement :

Le secteur de la RHI 2 est stratégique au regard du projet de transformation d'ensemble du centre-ville d'Aubervilliers.

En effet, le renforcement du lien avec le canal est un des axes forts du projet «centre-ville d'Aubervilliers à horizon 2030». Intégré dans ce projet de transformation global, le projet de la RHI 2 se conçoit comme une première phase d'un processus de mutation qui permettra à court terme dans le cadre du PNRQAD la production de 56 logements neufs.

#### ■ Mise en œuvre opérationnelle :

La réalisation opérationnelle sera confiée au mandataire désigné sur le secteur du Marcreux.



Plan cadastral, RHI 2

### 1.3.2.8 Opération Pôle des Solidarités

#### ■ Contexte :

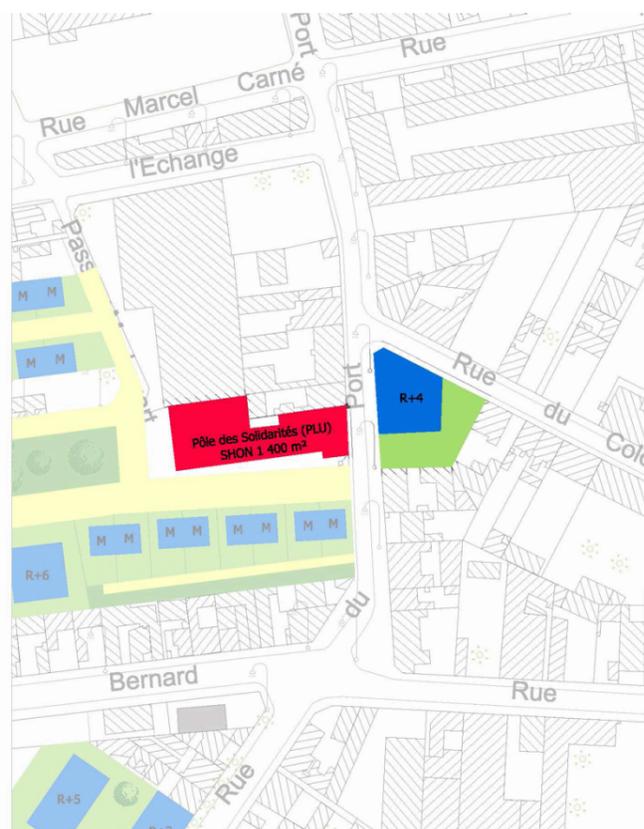
Le Pôle des Solidarités sera localisé au 37 rue du Port, face à l'opération de RHI 1, dans une partie d'un bâtiment qui va être mis à disposition par la Ville de Paris. Cet équipement apportera une réponse aux besoins d'accompagnement social des habitants de ce secteur et permettra de conforter le projet urbain par une offre d'équipement à destination de la population actuelle du quartier.

#### ■ Programmation :

Le Pôle des Solidarités permettra de regrouper Epicéas (dispositif d'aide alimentaire), la Maison des Solidarités (qui propose un accompagnement personnalisé en mode individuel ou collectif pour les personnes en grande exclusion), ainsi qu'un dispositif d'hébergement d'urgence (4 logements estimés à ce jour).

#### ■ Mise en œuvre opérationnelle :

Cette opération sera conduite par les services de la Ville d'Aubervilliers.



### 1.3.3 L'OPAH-RU centre-ville Marcreux

#### ■ Contexte :

L'OPAH-RU permettra la mise en place d'un dispositif global d'actions de requalification du parc privé combinant incitation et coercition à l'égard des propriétaires, et visant prioritairement :

- l'éradication de l'habitat indigne et indécent,
- la réalisation de programmes globaux de réhabilitations durables,
- le développement d'actions coercitives sur la base de constats de problèmes de sécurité liés au bâti ou aux équipements communs d'immeubles collectifs ou encore sur constat de problèmes de salubrité ou de saturnisme (par la prise d'arrêtés, la réalisation de travaux d'office ou par substitution aux seuls copropriétaires défaillants),
- de porter des DUP travaux dans le cadre d'Opérations de Restauration Immobilières éventuelles.

#### ■ Objectifs :

L'OPAH-RU permettra d'accompagner les propriétaires dans les projets de requalification de leur parc privé d'Habitat.

Sur l'ensemble du périmètre OPAH-RU, le parc privé compte 5 400 logements environ.

Néanmoins, les actions mises en œuvre dans le cadre de ce dispositif seront ciblées prioritairement sur un nombre maximum de **30 adresses prioritaires totalisant 500 logements environ, dont 25 adresses prioritaires ont d'ores et déjà été identifiées.**

25 adresses prioritaires ont d'ores et déjà été identifiées :

- **17 adresses** (totalisant 339 logements), **correspondant à des immeubles** (en très grande majorité des copropriétés), **en difficultés** car présentant des désordres importants sur le plan technique, financier, social et de gestion, nécessitant à ce titre un diagnostic approfondi afin de déterminer la stratégie à mettre en œuvre puis un accompagnement fort pour atteindre les objectifs qui seront fixés.

- **3 adresses** (totalisant 27 logements environ), correspondant à des copropriétés, mono-proprétés, indivisions dans un état technique « moyen », mais ne parvenant pas à réaliser les travaux nécessaires du fait de problèmes de gestion et nécessitant à ce titre un accompagnement spécifique dans ce domaine.
- **5 adresses** (totalisant 59 logements et chambres) pourraient faire l'objet d'éventuelles opérations de Restaurations Immobilières. Un opérateur sera chargé du suivi animation de l'OPAH-RU.

Ce prestataire aura les missions suivantes :

- **Missions générales classiques :**
  - information et communication sur l'OPAH-RU auprès du public et des milieux professionnels (agents immobiliers, notaires, ...);
  - suivi / conseil technique dans la réalisation des travaux intégrant la maîtrise de l'énergie, avec si nécessaire réalisation d'un diagnostic global du bâti (comprenant un volet énergétique), de la situation sociale, financière et du mode d'organisation juridique,
  - adaptation des immeubles et logements aux personnes âgées et handicapés,
  - montage des dossiers de financement, préfinancement et suivi,
  - suivi des ménages présentant des difficultés d'ordre social, financier ou d'adaptation au logement (propriétaires ou locataires).
- **Missions spécifiques nécessitant un travail partenarial avec différents services et l'ABF :**
  - propositions de programmes globaux d'interventions hiérarchisées, intégrant la maîtrise de l'énergie,
  - accompagnement des propriétaires, exploitants et syndics dans la mise en œuvre des procédures liées à l'éradication de l'habitat indigne ;
  - mise en valeur du patrimoine architectural.

#### ■ Mise en œuvre opérationnelle :

Le projet de convention d'OPAH-RU est annexé à la convention PNRQAD ; le prestataire en charge du suivi-animation de l'OPAH-RU sera désigné durant le dernier trimestre 2011, une fois la convention définitive d'OPAH-RU adoptée.

### 1.3.4 Le planning prévisionnel

Le Projet de Requalification des Quartiers du Centre-ville d'Aubervilliers va être mis en œuvre sur 7 ans, de 2011 à 2017.

L'objectif est d'engager très rapidement la phase opérationnelle du PNRQAD.

#### Quelques dates prévisionnelles :

- début 2011 : lancement de l'élaboration des dossiers de DUP et de création de ZAC (concernant la future concession d'aménagement)
- deuxième semestre 2011 : lancement de l'étude pré-opérationnelle sur les différents îlots prioritaires du secteur du Marcreux (en vue de la validation d'orientations début 2012)
- courant 2011 / début 2012 : désignation des opérateurs (concessionnaire, mandataire sur le secteur du Marcreux, bailleurs sociaux)
- dernier trimestre 2011 : mise en place du dispositif d'OPAH-RU
- début 2012 : début des enquêtes sociales préalables aux relogements
- deuxième semestre 2012 : premiers relogements
- fin 2013 : premiers travaux d'aménagement,
- 2014-2015 : premières livraisons de logements
- 2016-2017 : finalisation de l'ensemble des opérations

## 2 LE CONTEXTE URBANISTIQUE

### 2.1 Les documents cadres régionaux

En novembre 1999, la création de la communauté de communes Plaine Commune à l'initiative d'Aubervilliers, Epinay-sur-Seine, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis et Villetaneuse met en œuvre un nouveau cadre pour le développement de la commune d'Aubervilliers. Cette communauté de communes (2000) transformée en communauté d'agglomération (2001) vise à promouvoir les efforts de développement en évitant les concurrences au sein du territoire tout en optimisant ses complémentarités. En janvier 2003, l'Île-Saint-Denis et Stains ont rejoint Plaine Commune. Enfin, depuis janvier 2005, Plaine Commune compte 8 villes avec La Courneuve.



#### 2.1.1 Le Schéma Directeur de l'Île-de-France (SDRIF)

Le SDRIF adopté par le Conseil régional le 25 septembre 2008, appliqué à la commune d'Aubervilliers, vise à réduire les inégalités sociales et territoriales qui se cumulent dans les secteurs à faible revenu dans ce territoire populaire et anciennement industriel de l'agglomération parisienne, réduire la carence en espaces verts et les inégalités en matière de transport public et rééquilibrer l'offre de logements. Aubervilliers se trouve donc dans un secteur de densification préférentielle, en logements aussi bien qu'en activités, notamment tertiaires.



Transport collectif :	Existant	Tracé	Principe de liaison
LGV	—	---	⬅⋯⋯⋯➡
liaison vers aéroport	—	---	↔
RER	—	---	↔
réseau ferroviaire voyageur	—	---	↔
Arc Express (fuseau d'étude)	—	---	↔
métro	—	---	↔
tram - train et train léger	—	---	↔
transport collectif en site propre sur voirie	—	---	↔

### 2.1.2 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Plaine Commune

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Plaine Commune approuvé le 23 octobre 2007 prend acte des difficultés urbaines, sociales et environnementales rencontrées sur le territoire et fixe notamment parmi ses objectifs de favoriser le renouvellement urbain et de renforcer la qualité et l'attractivité des centres-villes.

Le SCOT regroupe les principales politiques menées par Plaine Commune pour programmer un développement durable du territoire. Il précise et assure la mise en cohérence des politiques sectorielles menées en matière d'habitat, de déplacements, d'équipement commercial ou d'environnement. Les documents d'urbanisme communaux et les ZAC doivent être compatibles avec ses orientations.

Le SCOT de Plaine Commune ambitionne, notamment, de développer le territoire à partir de ses propres valeurs et de son identité historique en limitant l'étalement urbain et en privilégiant l'éco-renouvellement urbain. Cette politique urbaine passe par l'« intensité urbaine » qui vise à rendre les espaces urbains à la fois plus compacts, de plus grande qualité et plus vivants afin que l'espace public devienne le principal vecteur de la qualité urbaine, de la qualité environnementale et du lien social sur le territoire permettant de combattre la ségrégation spatiale, facteur de « ghettoïsation ».

Le SCOT propose une répartition équilibrée entre le développement de l'habitat, des emplois (activités économiques), l'aménagement des équipements publics et des espaces de vie de proximité, et enfin celui des grands espaces naturels.

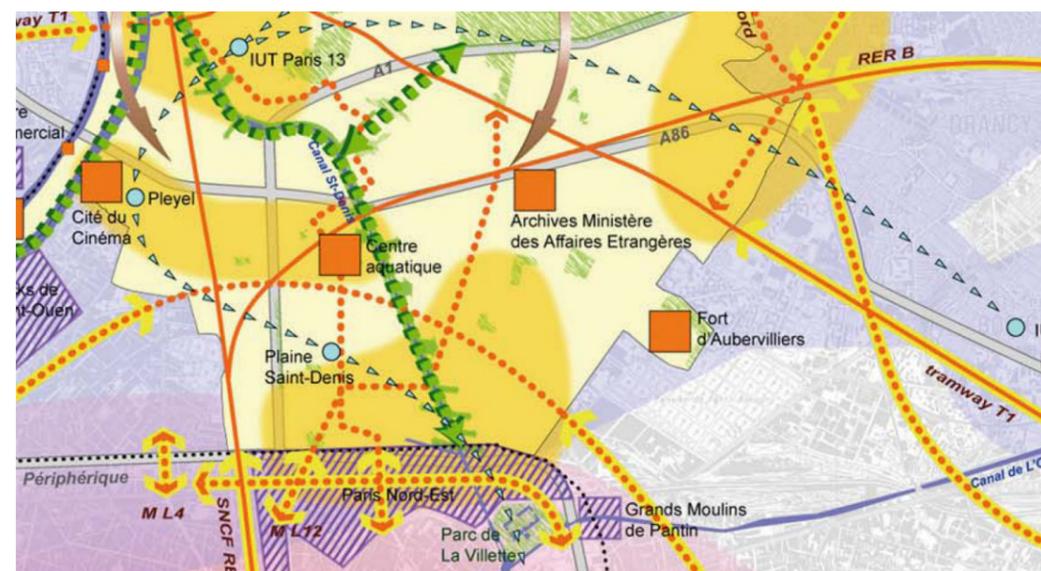
Le SCOT identifie plusieurs secteurs porteurs des polarités et des centralités futures de Plaine Commune :

- l'axe La Villette – Aubervilliers – La Courneuve qui mène au Bourget et à Roissy (« Plaine de France »), autour de la Porte d'Aubervilliers, du centre d'Aubervilliers, du Fort d'Aubervilliers et de la Courneuve (Parc) ;
- l'axe de la Seine, autour de Pleyel, de l'articulation Saint Denis – Île Saint-Denis, et du centre d'Epinay ;
- l'axe Plaine Saint Denis – Universités, autour de la Porte de la Chapelle, du centre de Saint Denis, des Universités, des Tartres.

Ces polarités et centralités ont vocation à se structurer autour des pôles d'échange de transports en commun, existant ou futurs.

Le centre ville d'Aubervilliers s'inscrit donc dans l'axe La Villette – Aubervilliers – La Courneuve.

Le SCOT précise par ailleurs que les centres urbains, lieux de mixité et souvent lieux patrimoniaux, doivent être confirmés dans leurs fonctions commerciales et représentatives.



**DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE**

- POLES D'INTENSIFICATION URBAINE DE PLAINE COMMUNE
- GRANDS PROJETS STRUCTURANTS DE PLAINE COMMUNE D'ENVERGURE REGIONALE ET NATIONALE
- TRAME VERTE
- TERRITOIRE EN RENOUVELLEMENT URBAIN
- RESEAU DE TRANSPORTS EN COMMUN ET POLES D'ECHANGES FUTURS ET
- RESEAU DE TRANSPORTS EN COMMUN ET POLES D'ECHANGES EXISTANTS COMME SUPPORT DE DEVELOPPEMENT
- REEQUILIBRAGE NORD/SUD

**MISE EN RESEAU**

- AXE DU SAVOIR / LIEN ENTRE LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT ET DE RECHERCHE
- MISE EN RESEAU DES ESPACES VERTS ET DES VOIES D'EAU

**DYNAMIQUE POUR UN PÔLE DE BANLIEUE NORD**

- POLE BANLIEUE NORD ET SES CONNEXIONS
- POLE PARISIEN
- INTERCOMMUNALITES VOISINES
- PROJETS DES TERRITOIRES VOISINS AUX FRANGES DE PLAINE COMMUNE

### 2.1.3 Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de Plaine Commune

Plaine Commune, par délibération du Conseil Communautaire en date du 16 décembre 2008, a décidé d'élaborer courant 2009 un PLH pour la période 2010-2015, dont le programme d'actions vise à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, tout en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Le PLH a été adopté le 14 décembre 2010.  
Il confirme « le droit à un toit pour tous » comme priorité politique.

D'autre part, une large réflexion est menée dans le cadre du Plan Climat Energie et de l'agenda 21 de Plaine Commune pour améliorer la performance énergétique des logements du territoire.

Le PLH 2010-2015 se fonde sur quatre axes principaux :

- **Axe 1** : Continuer à requalifier le parc existant et lutter contre l'habitat Indigne.

Les grands programmes de résorption de l'habitat indigne doivent tenir compte du relogement des familles qui y résident et ne doivent pas être synonyme de démantèlement des quartiers populaires.

Le PLU prévoit, dans la déclinaison de ses orientations en action, notamment la **mise en œuvre de 2 dossiers de PNRQAD pour les centres villes d'Aubervilliers et de St Denis**. Concernant Aubervilliers, il s'agit de :

- traiter 199 logements indignes
- construire 300 logements neufs
- réhabiliter 425 logements dans le cadre d'une OPAH-RU

- **Axe 2 : Développer une offre suffisante diversifiée et équilibrée de logements familiaux en favorisant l'éco-renouvellement**

L'offre diversifiée de logements, libres, en accession sociale à la propriété ou sociaux, doit répondre aux besoins dont la nature s'est modifiée avec une augmentation du nombre des familles monoparentales, des familles recomposées, l'allongement de la durée de la vie, les difficultés des jeunes à dé-cohabiter du fait du chômage ou de la précarité de l'emploi.

Cette adaptation des types de logements doit se faire en tenant compte de la qualité des constructions neuves, du bâti et des espaces publics, pour diminuer autant leur impact environnemental que les charges énergétiques qui pèsent sur les habitants.

Ainsi, pour la période 2010-2015, l'objectif est de construire un volume de **2720 logements par an** (ANRU compris), **soit 16 305 logements** dont 40 % de logements locatifs sociaux répartis de façon équilibrée sur le territoire.

Concernant Aubervilliers, les projets de logements à l'échéance du PLH (2015) concernent 2353 logements, 410 chambres en équivalent logement (3 chambres = 1 logement) ; à ces logements s'ajoutent un gisement de 375 logements et 1084 logements potentiels diffus.

- **Axe 3 : Produire une offre suffisante, de qualité, adaptée aux besoins des publics spécifiques**

Les programmes de logements doivent prendre en compte les ménages en grande difficulté financière, les jeunes, les étudiants, les personnes en insertion, les personnes handicapées ...

- **Axe 4 : Observer, évaluer, animer et rendre lisible la politique de l'habitat**

Plaine Commune se dote d'outils d'observation et d'évaluation et anime avec l'ensemble des acteurs de l'habitat une dynamique d'acteurs et de mutualisation des compétences.

### 2.1.4 Le Plan Communautaire pour l'Environnement (PCE) de Plaine Commune et la démarche d'Agenda 21

Le PCE, labellisé «Agenda 21 local France» en 2007 par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable vise à améliorer le cadre et les conditions de vie des habitants en assurant un développement social et économique durable du territoire à travers une politique opérationnelle d'environnement basée sur l'objectif de «Partager un éco-renouvellement urbain ».

Ceci nécessite d'appliquer à tous les niveaux de la transformation de la ville sur elle-même :

- une conception et une gestion écologique ;
- une éco-responsabilité de tous les acteurs et habitants ;
- un respect des équilibres nécessaires à un écosystème urbain durable et supportable ;
- l'intégration de la prise en compte des dommages du passé sur un territoire fortement meurtri et le travail de réparation que cela impliquent.

Le PCE se décline en six principes directeurs d'actions qui concerne :

- la sobriété avec :
  - un usage optimum de l'espace pour une ville compacte et équilibrée ;
  - une gestion économe et durable des ressources naturelles limitées (eau, énergie, notamment avec une attention au type d'énergie utilisée).
- la santé et la sûreté avec :
  - une réduction des risques (naturels, technologiques) et lutte contre les nuisances (bruit, air, odeur, ...) ; des transports en commun et circulations douces, transports fluvial et ferroviaire pour le fret, développés en priorité avec des installations ferroviaires et portuaires, nécessaires notamment pour l'amélioration de la qualité de l'air ;
  - usage de techniques et de matériaux sains ;
  - réparation des dommages du passé (dépollution des sols notamment) ;
  - préparation d'un avenir durable (prévenir les pollutions/nuisances, gestion des risques).
- la diversité et la qualité avec :
  - le maintien et développement de la trame verte et bleue ;
  - la préservation, amélioration, valorisation - des paysages - des patrimoines, des milieux «naturels» (jardins ouvriers notamment) espaces verts, espaces en eau, friches ;
  - l'intégration des infrastructures (lignes à Haute Tension, voies rapides, ...) ;
  - le réemploi des biens (logement, patrimoine, ...) ;
  - le recyclage de la matière et de l'énergie (gestion écologique des déchets) ;
  - l'impulsion des techniques alternatives en matière d'assainissement ;
  - le maintien et amélioration des activités de récupération (aider les réseaux d'insertion).
- l'économie territorialisée avec :
  - la mobilisation prioritaire des ressources humaines, techniques et financières locales, notamment en favorisant les circuits courts et les chantiers d'insertion ;
  - l'encouragement des techniques intensives en main d'œuvre et en matière grise locales.
- le partage avec :
  - la responsabilisation de tous les acteurs et des habitants ;
  - l'information, concertation, sensibilisation, éducation/formation, participation de tous les acteurs ;
  - les liens avec les territoires voisins (dans les actions et à travers la concertation).

#### LA DÉMARCHE D'AGENDA 21

En 2009, la ville d'Aubervilliers s'est engagée dans cette démarche d'Agenda 21 parallèlement à celui de la Communauté d'Agglomération Plaine Commune.

Dans un premier temps, le diagnostic, les actions de formation / sensibilisation et les premières réflexions sur les enjeux et les orientations seront communs aux deux échelles communale et intercommunale avant qu'Aubervilliers élabore un plan d'action spécifique aux enjeux, compétences et politiques de la ville.

A Aubervilliers, l'Agenda 21 a pour objectif d'étudier en priorité les thèmes suivants : pollution des sols et de l'air, précarité énergétique, chômage, précarité et insécurité, manque de commerces de qualité, crise du logement, insalubrité, problèmes de santé, etc.

Il est proposé dans la suite du document d'aborder certains de ces thèmes dans le but de recenser les éléments, entrants complémentaires nécessaires à une étude plus complète des enjeux développement durable du site.

## 2.2 Le contexte urbanistique communal

### 2.2.1 Le Plan d'Occupation des Sols et son évolution en Plan Local d'Urbanisme

La commune d'Aubervilliers s'est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 27 décembre 1979.

L'objectif premier du plan d'occupation des sols de 1979 était d'améliorer les conditions de vie des habitants en, notamment, diminuant la durée du trajet domicile-travail et en adaptant mieux l'équipement aux besoins de la population.

Le POS a ensuite connu, depuis 2000, plusieurs évolutions visant à l'adapter à un contexte communal et intercommunal en mouvement.

- une révision partielle sur le secteur de la Plaine Saint-Denis le 28 septembre 2000,
- une révision simplifiée sur le secteur Canal Porte d'Aubervilliers approuvée le 05 février 2004,
- une modification concernant le secteur Plaine Saint-Denis le 26 mai 2005,
- une modification hors secteur Plaine approuvée le 25 janvier 2006,
- une modification sur le secteur Plaine en vue de la réalisation de la ZAC Landy le 31 janvier 2008.

En 2001, le conseil municipal a prescrit la révision de son POS en vue de l'élaboration du PLU, afin de prendre en compte les nouveaux enjeux et besoins du territoire, et définir une politique et un projet d'aménagement durable pour la commune d'Aubervilliers en cohérence avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, les différents documents règlementaires de la Communauté d'Agglomération Plaine Commune (SCOT, PLD, SCOM, PCE, PLH, SDH, STC), la mise en œuvre de la convention ANRU et les dynamiques territoriales impulsées par le projet du Grand Paris.

### 2.2.2 Les objectifs du PLU et les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)

Les objectifs du PLU d'Aubervilliers pour une ville durable visent principalement à :

- améliorer l'attractivité de la ville pour l'habitat résidentiel et des activités économiques diversifiées,
- renforcer le rayonnement du centre ville dans l'organisation urbaine communale et y anticiper l'arrivée du métro,
- favoriser la diversité de l'habitat par la libération maîtrisée des droits à construire,
- favoriser le développement économique et rechercher les conditions d'une mixité équilibrée des fonctions urbaines,
- favoriser le développement des commerces et des services de proximité,
- mettre en œuvre la Charte intercommunale de l'Environnement pour ce qui relève de la compétence du Plan Local d'urbanisme.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)**, issu du diagnostic territorial et conforme au fondement des options politiques de la ville, partagées au sein du territoire de Plaine Commune, définit les orientations générales en matière de politique urbaine pour répondre aux objectifs du PLU :

- **valoriser et développer le bien public** sur le territoire communal, à savoir les services, le patrimoine bâti, les infrastructures et le domaine foncier, dont l'état et les projets de valorisation engagent les bénéficiaires aujourd'hui par rapport aux générations futures.
- **affirmer l'emploi au sein des quartiers par :**
  - une évolution des formes du marché en resituant le rapport de l'offre à la demande dans une alternative de développement compatible avec les objectifs d'un nouvel équilibre social et économique local,
  - une stratégie territoriale : équilibrer les pièces urbaines par la construction d'un réseau assemblant des fonctions complémentaires (réseaux viaires et pôles ressources).

- **promouvoir l'échange social** par la mobilité (transports en commun), la mutation territoriale et la dynamique sociale (cohabitation de groupes sociaux culturels variés) et un projet fédérateur en appui sur des ressources existantes ou en voie de création (5 sites dont la « Plaine »).
- **transmettre un cadre de vie de qualité aux générations futures** ce qui nécessite de :
  - contribuer à enrayer le dérèglement climatique (redéfinir la politique énergétique sur le territoire, renforcer les liens entre politique d'urbanisation et politique des déplacements,
  - gérer les risques : sols, sous-sols, sécurité énergétique,
  - préserver les ressources de la planète : protéger la ressource en eau, encadrer dans la construction et le génie civil, l'emploi des matériaux, ...
  - améliorer le confort urbain : résorber l'insalubrité et l'inconfort, corriger l'effet de surchauffe d'été, réduire la nuisance bruit, améliorer la qualité de l'air ambiant, ...

Notons que le PLU d'Aubervilliers comporte également des **orientations d'aménagement** relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles ne concernent pas le centre ville mais le secteur «Landy» et le secteur du Fort d'Aubervilliers.

Le **PADD repose sur une stratégie de recomposition spatiale** qui s'attache sur la base des spécificités de chaque quartier (physiques, économiques, sociales, éducatives, commerciales ...) à accélérer l'émergence de nombreux potentiels sous exploités.

**Parmi les sites émergents porteurs d'un renouvellement urbain se trouvent notamment :**

- le **«Trait d'union» axe Réchossière / Moutiers / Landy**, véritable colonne vertébrale des échanges sociaux et domaine de couture de dynamiques urbaines multiples ;
- le **«Tissu ancien»** aimant d'une activité commerciale renouvelée soutenue par la présence d'une plateforme d'interconnexion des réseaux publics de transport (autobus et métro) et par l'attraction opérée par les équipements publics.

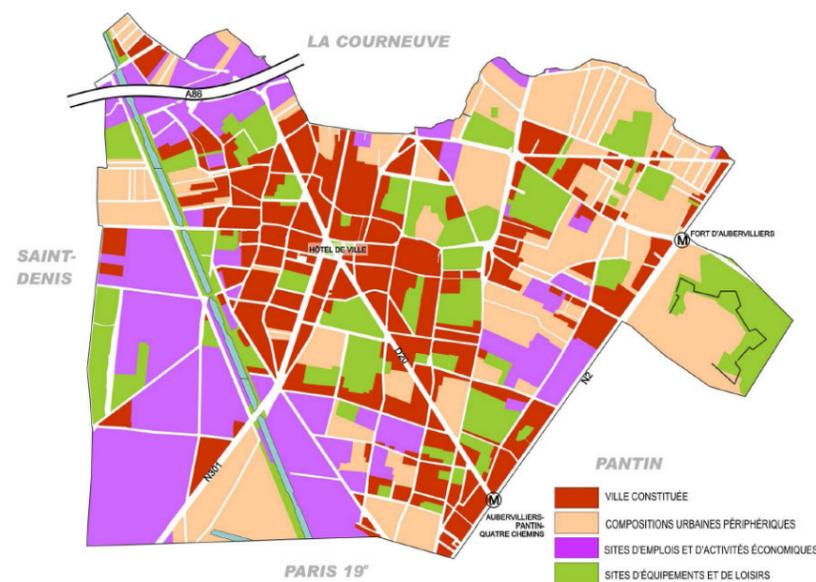
Cette recomposition spatiale passe par une cohérence et une qualité urbaine portée notamment par les réseaux viaires qui devront progressivement affirmer leurs fonctions de liaisons multipolaires, sélectionner les trafics automobiles en fonction des gabarits de voies et d'une spécialisation des liaisons (conformément au Plan Local de Déplacements : réseaux maillés : intercommunal, inter-quartiers, voisinage) et insérer d'autres fonctions que la circulation motorisée, pour développer des modes variés et sécurisés de déplacements (marche, cycles, rollers, ...) ainsi que des voies en site propre, réservées aux Transports en Commun.

Ainsi, le **secteur Centre**, siège des équipements publics généraux et d'un secteur commercial participant à la dynamique d'échange inter quartiers, devrait à l'échéance 2012/2015 se trouver déchargé d'une circulation automobile allégée, ceci grâce :

- à la réalisation de la station de métro Hôtel de Ville ;
- à une requalification urbaine et commerciale du secteur impliquant un nouveau schéma de circulation du centre ville.

La requalification des îlots dans le cadre d'interventions coordonnées publiques/privées est à engager avec l'objectif de **réaliser un patrimoine immobilier « durable » et mixte (habitat-emploi), répondant à des exigences en matière de «précaution environnementale» et de «performances qualité santé»**, en lien avec la réalisation de voies vertes à faible trafic, de façon à mieux y insérer les activités en place (artisans, créateurs, commerçants).

Il s'agira de concevoir des programmes mixtes habitat-activités compatibles avec une vie résidentielle variée, et d'introduire dans ceux-ci des règles de composition urbaine assorties d'exigences constructives destinées à assainir le climat urbain (bruit, pollutions aériennes, surchauffes d'été) et à améliorer le confort interne des bâtiments.



Le **PADD d'Aubervilliers identifie le centre ville en tant que «ville constituée ou à reconstituer» avec pour objectifs de :**

- assurer la mixité des fonctions urbaines,
- renforcer la logique d'axes et de pôles,
- organiser des fronts urbains structurés à l'échelle de l'espace public,
- privilégier les constructions en front urbain et des cœurs d'îlot aérés,
- maintenir la diversité des formes bâties,
- favoriser le confort des habitations.

### 2.2.3 Les principes réglementaires définis pour le centre ville (zone UA)

Le secteur d'études appartient la zone UA « ville constituée ou à constituer » du PLU dont les grands principes réglementaires concernent notamment :

#### ■ Une mixité des fonctions urbaines (articles 1 et 2) :

Toutes les destinations de constructions sont admises (habitat, commerce, artisanat, bureau, ...).

Toutefois, la dominante résidentielle de cette zone suppose que les activités économiques n'engendrent pas de nuisances.

Une disposition vise à imposer une hauteur de rez-de-chaussée de 3,50 m (article 11) des constructions implantées le long de la voie afin de favoriser l'implantation de commerces en rez-de-chaussée, mais également de créer des fronts urbains « élégants » et de créer de meilleures conditions d'habitabilité des rez-de-chaussée.

#### ■ Une confortation des fronts urbains et une aération des cœurs d'îlot (articles 7, 9 et 10) :

Afin de constituer des fronts bâtis à l'échelle des axes, la règle s'organise différemment selon que les constructions se situent dans la partie du terrain le long de la voie (bande de constructibilité principale) ou plus en profondeur vers le fond du terrain (bande de constructibilité secondaire).

La bande de constructibilité principale, en zone UA, se développe sur une profondeur de 25 mètres, à compter de la voie.

Dans la bande de constructibilité principale, les constructions :

- peuvent atteindre une hauteur définie par un filet de hauteur (cf. ci-après) ;
- peuvent avoir une emprise au sol qui peut atteindre 85 % et 80 % en secteur UAa.

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions :

- ont une hauteur limitée à 13 mètres (R+3) ;
- doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives (sauf en secteur UAa) ;
- doivent avoir une emprise au sol au plus égale à 30 %, voire 10 % pour les terrains profonds, et à 50 % dans le secteur UAa ;
- doivent aménager 50 % (et 70 % en secteur UAa) des espaces libres en espaces végétalisés.

#### ■ L'organisation d'un front urbain continu (articles 6 et 7) :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies, sur 80 % au moins de leur linéaire, pour conserver un linéaire bâti continu le long des voies, et sur au moins une limite séparative.

Ce dispositif permet de créer des fronts bâtis mais également la création de percées visuelles vers les cœurs d'îlot.

Pour imposer ces « percées visuelles » vers le cœur d'îlot, des dispositions graphiques particulières figurent au plan de zonage (articles 6, 7).

#### ■ L'organisation d'un front urbain à l'échelle des voies (article 10) :

La hauteur des constructions implantées à l'alignement des voies est, en règle générale, définie par un filet de hauteur. Ainsi selon la largeur des voies et leur orientation au regard de l'ensoleillement, la hauteur des constructions est variable dans l'objectif de préserver des conditions d'ensoleillement optimales pour les espaces publics et les niveaux inférieurs des constructions.

Dans le secteur UAa, dans la mesure où ne figure pas de filet de hauteur le long des voies concernées, la hauteur des constructions est définie en application d'un gabarit sur voie. Ainsi la hauteur des constructions doit être au plus égale à la largeur de la voie, augmentée de 4 mètres.

#### ■ Le confort des habitations :

Afin de favoriser le double éclairage des habitations, les dispositions de l'article 2 prévoient que les constructions à destination d'habitation doivent avoir une épaisseur maximale de 13,50 mètres.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans plusieurs cas :

- lorsque l'emprise des constructions permet de privilégier des vues entre deux espaces publics ;
- pour les constructions implantées à l'angle de deux voies ;
- dans le cadre de compositions urbaines où les parties de construction édifiées sous forme de « plots » au-dessus d'un socle continu en rez-de-chaussée sur rue bénéficient d'un éclairage sur leurs quatre façades ;
- dans le cas où les limites latérales du terrain ne sont pas perpendiculaires à l'alignement de la voie et où la morphologie des constructions doit s'adapter à cette configuration du foncier ;
- pour les constructions répondant à des critères de performance énergétique. Dans ce cas l'épaisseur des constructions est portée à 16 mètres.

#### ■ Les dispositions relatives au stationnement (article 12) :

Les dispositions relatives au stationnement visent à répondre aux besoins en veillant à ne pas encourager l'utilisation de la voiture pour promouvoir une alternative aux déplacements en voiture :

- limiter le nombre de places exigé pour l'habitation au regard d'une part du faible taux de motorisation à Aubervilliers et d'autre part du constat de la sous utilisation des stationnements dans les opérations de logements locatifs sociaux. Toutefois, il convient également de prendre en compte les difficultés actuelles de stationnement dans la ville dans la perspective de revaloriser pour les piétons l'espace public ainsi que la disparition de nombreux ensembles de box dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.

Ainsi, le nombre de places de stationnement minimal exigé est de 1 par logement et de 0,8 par logement locatif bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat.

Ces dispositions devraient offrir une capacité de stationnement suffisante pour les futurs logements afin de permettre aux habitants de stationner leur véhicule et emprunter d'autres modes de transport notamment pour leur déplacement domicile/travail.

Toutefois, dans les secteurs UAa, UB et UG1 qui font l'objet de programmes dans le cadre de l'ANRU ou qui concerne un secteur de résorption d'habitat insalubre (Haut Saint Denis), le nombre de place de stationnement exigé est un peu plus faible 0,8 par logement et de 0,5 par logement locatif bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat :

- limiter l'afflux de circulation liée aux personnes venant travailler à Aubervilliers, en prévoyant des normes peu contraignantes pour les activités et en n'imposant aucune place de stationnement pour les constructions ayant une destination autre que le logement dès lors qu'elles sont situées dans un rayon de 300 mètres d'une station de métro, d'une gare RER ou d'un arrêt de tramway actuel ou futur.
- ne pas imposer de place de stationnement pour les activités ayant une SHON inférieure à 120 m<sup>2</sup> et au-delà, une place par tranche de 120 m<sup>2</sup>.
- pour les hôtels et les résidences étudiantes n'imposer qu'une place pour 20 chambres.
- favoriser l'utilisation du vélo en prévoyant l'obligation de réaliser des locaux, facilement accessibles, destinés à leur stationnement.
- prendre en compte les deux roues motorisées.

#### ■ Les nouvelles voies :

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation générale doivent présenter une largeur d'au moins 8 m, cette emprise pouvant être réduite sans pouvoir être inférieure à 4 m en cas d'opération d'ensemble.

#### ■ Assainissement des eaux pluviales :

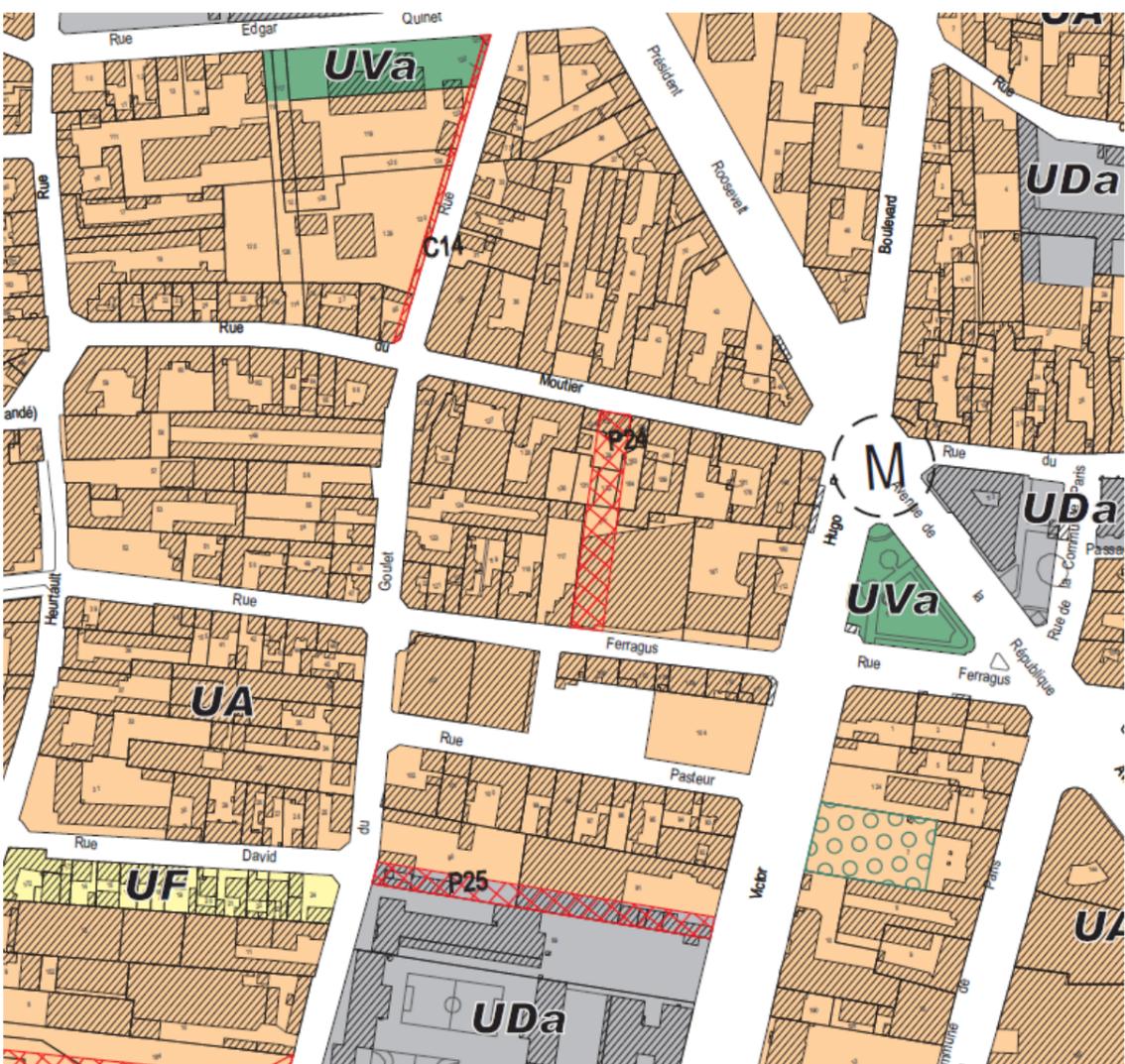
Les eaux pluviales collectées devront être évacuées vers les réseaux publics en respectant une limitation du débit de fuite à 15 l/s/ha.

Une notice devra permettre de mesurer et de quantifier l'imperméabilisation et le ruissellement des eaux, engendrés par l'opération d'aménagement. Cette notice présentera les mesures retenues pour respecter le débit de fuite et les normes de rejet.

## 2.2.4 Les emplacements réservés

Le secteur d'études est concerné par l'emplacement réservé P24, pour la création d'un mail entre les rues Ferragus et du Moutier, dans le cadre de l'opération centre ville au bénéfice de Plaine Commune.

A noter, au nord du secteur d'études, l'emplacement réservé C14 qui permettra l'élargissement de la rue Schaeffer entre la rue du Moutier et la rue Edgar Quinet 12 mètres unilatéralement.



### Zones et secteurs

<b>UA</b>	Ville constituée ou à reconstituer
<b>UDa</b>	Equipements d'intérêt général
<b>UF</b>	Zone pavillonnaire et de petits collectifs
<b>UVa</b>	Zone verte urbaine des parcs et jardins
<b>C1</b>	Emplacement réservé au titre de l'article L.123-1,8° du code de l'urbanisme

## 2.2.5 Les dispositions particulières

### ■ Hauteurs maximales de façade des constructions

Les hauteurs maximales de façades des îlots urbains du secteur d'études s'élèvent à :

- 9 mètres le long de la rue du Moutier
- 9 mètres le long de la rue du Goulet entre les rues Ferragus et du Moutier
- 9 mètres à l'Ouest du futur mail reliant les rues Ferragus et du Moutier
- 15,5 mètres le long du front bâti Nord de la rue Ferragus

### ■ Secteur de renaturation renforcée des sols (îlots exposés à de très fortes nuisances : pollution aérienne accentuée, niveaux de bruit-route élevés et forte imperméabilisation des sols) :

Le secteur d'études est en limite du secteur de renaturation longeant l'avenue du Président Roosevelt et l'Avenue Victor Hugo.

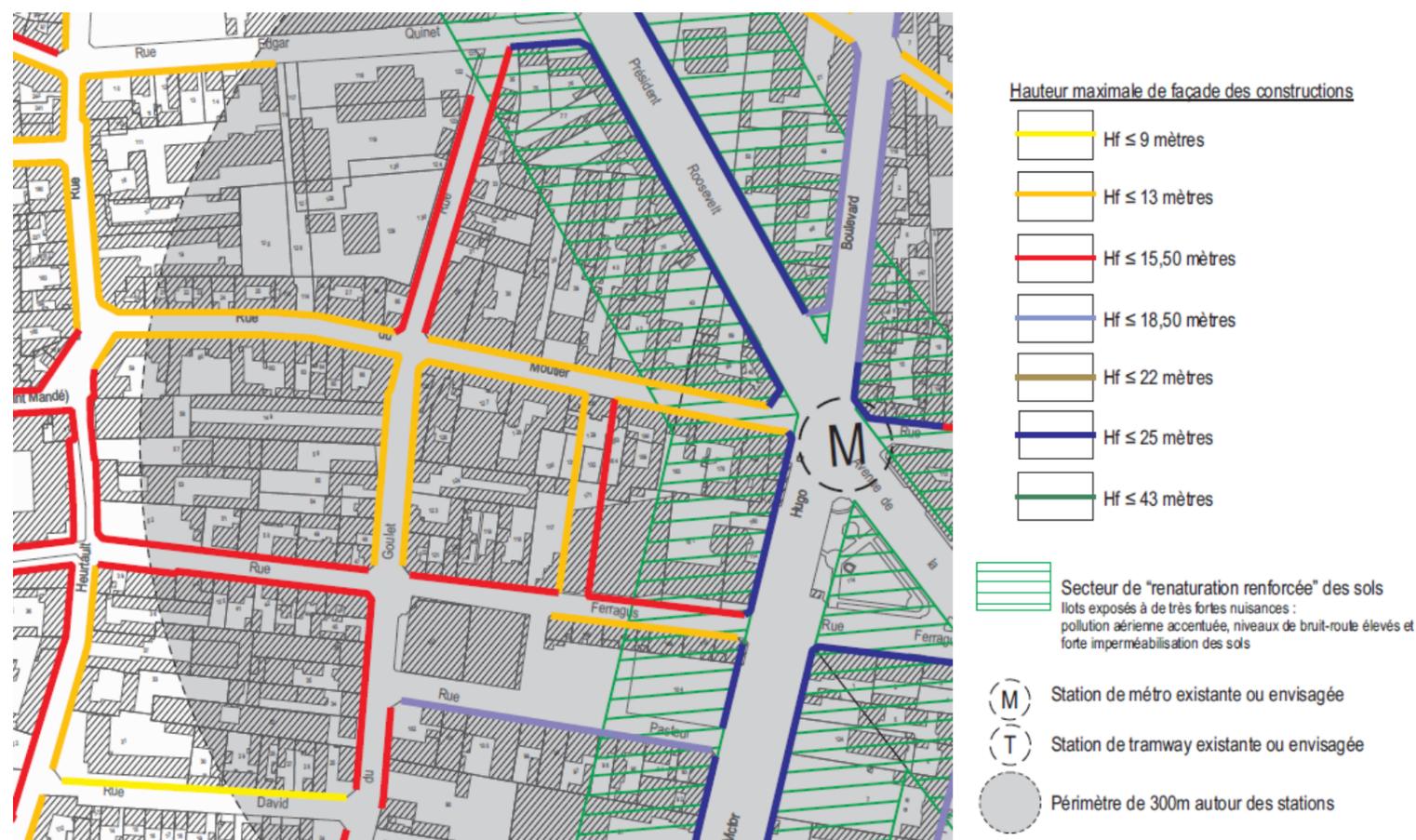
Ces espaces sont, compte tenu de leur proximité d'infrastructures routières importantes, exposés particulièrement à la pollution de l'air.

Afin de compenser un peu cette pollution, les dispositions prévues à l'article 13 du règlement relatives à l'exigence en matière de création d'espaces végétalisés imposent des superficies traitées en espaces verts plus importantes.

### ■ Périmètre de 300m autour des stations :

Le secteur d'études est compris dans le périmètre de 300 m autour de la future station de métro de la ligne 12 « Mairie d'Aubervilliers ».

Dans ce périmètre, aucune place de stationnement n'est imposée pour les constructions ayant une destination autre que le logement dès lors qu'elles sont situées dans un rayon de 300 mètres d'une station de métro, d'une gare RER ou d'un arrêt de tramway actuel ou futur.



## 2.2.6 Les servitudes d'utilité publique

Le secteur d'études est soumis à 4 servitudes d'utilités publiques :

- **servitudes de dégagements aéronautiques** relatives à l'aérodrome du Bourget limitant l'altitude des constructions à environ 140 m NGF sur le quartier ;
- **périmètre de protection radioélectrique** concernant la station Aubervilliers interdisant de produire ou de propager des perturbations sur les ondes radioélectriques ; zone de protection de 1 500 m dans laquelle il est interdit de produire ou de propager des perturbations sur les ondes radioélectriques ;
- **périmètre de protection d'un monument historique classé** (église Notre Dame des Vertus) nécessitant la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France ;
- plan de prévention des Risques Naturels concernant la **zone de dissolution de gypse antéludien** affectant les secteurs au Sud de la rue du Moutier (îlots S1 et S5). Cette servitude impose la consultation d'un bureau spécialisé pour toute occupation du sol.

## 2.2.7 Les secteurs affectés par le bruit au voisinage des infrastructures de transport terrestre

Les voies ferrées et le réseau routier sont à l'origine des nuisances sonores.

En application de la loi sur le bruit, le Préfet de la Seine Saint-Denis a réalisé un classement des axes bruyants pour lesquels des servitudes au niveau de l'urbanisation doivent être mises en œuvre, selon le décret du 9 janvier 1995 et l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

Ce classement a été pris par arrêté du 20 octobre 1999 et du 13 mars 2000.

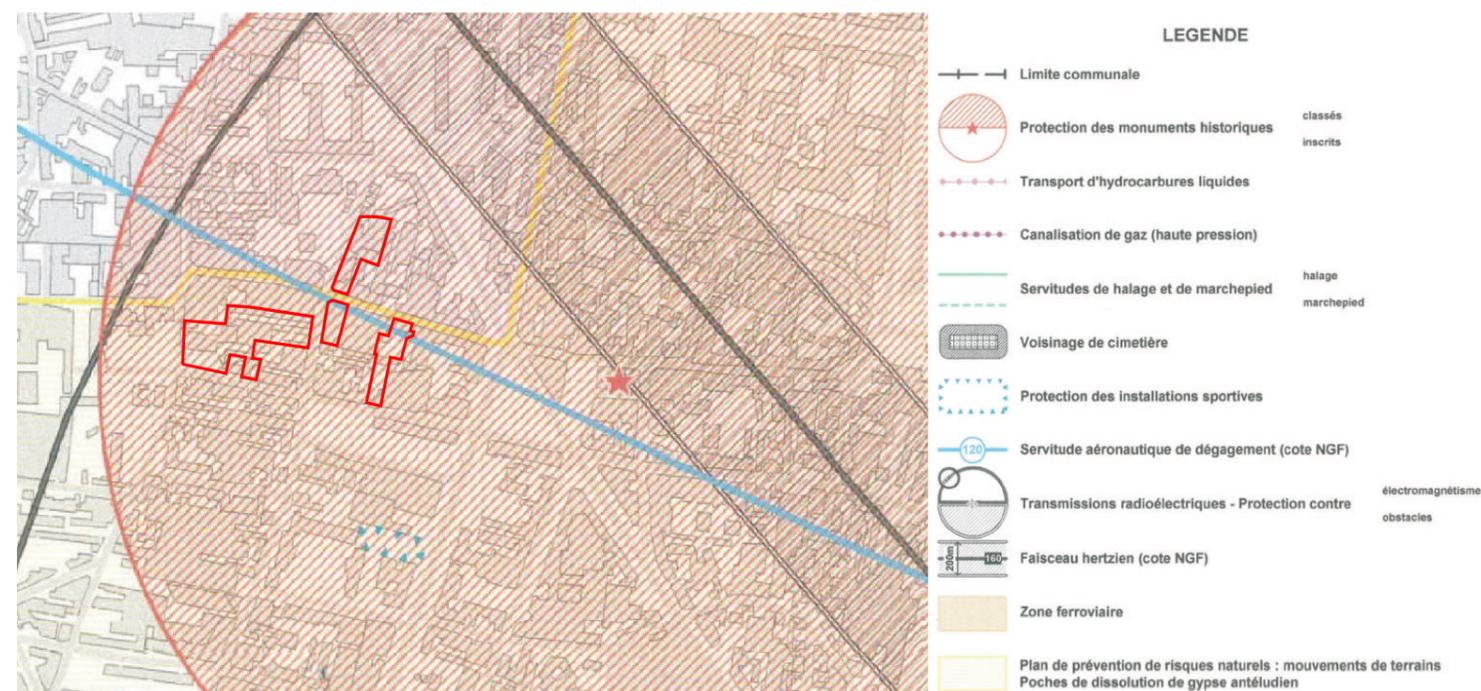
Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la construction des bâtiments inclus dans les secteurs affectés par le bruit, sont :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence en période diurne en dB(A)	Niveau sonore au point de référence en période nocturne en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
1	>81	>76	300 m
2	76<L≤81	71<L≤76	250 m
3	70<L≤76	65<L≤71	100 m
4	65<L≤70	60<L≤65	30 m
5	60<L≤65	55<L≤60	10 m

Un isolement acoustique minimum est imposé, pour les différents types de construction : habitations, bâtiments d'enseignement, de santé, de soins, d'hébergements touristiques, ...

La cartographie page ci-contre visualise, au niveau du secteur d'études, le classement des voies sonores et les distances par rapport à ces axes pour lesquelles le bâti doit faire l'objet de protections phoniques :

- **Boulevard Anatole France** classée en catégorie 2, ce qui engendre un secteur affecté par le bruit de 250 m de part et d'autre de cet axe,
- **Avenue du Président Roosevelt et avenue Victor Hugo** classées en catégorie 3, ce qui engendre un secteur affecté par le bruit de 100 m de part et d'autre de cet axe,
- **Rue du Moutier et rue Heurtault** classées en catégorie 5, ce qui engendre un secteur affecté par le bruit de 30 m de part et d'autre de cet axe.



### 2.2.8 Les périmètres particuliers

Le secteur d'études s'inscrit dans le périmètre particulier de l'îlot Pasteur-Ferragus-Moutier (H) qui fait par ailleurs l'objet de sauvegarde du commerce et de l'artisanat.

Cette mesure de sauvegarde se traduit par l'exercice du droit de préemption urbain sur les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce et de baux commerciaux. Les adresses concernées dans le quartier sont :

- rue Ferragus : 1 au 27 et 6 au 32
- rue du Goulet : 1 au 21 et 2 au 22
- rue Heurtault : 43 au 53 et 52 au 56
- rue Pasteur : 1 au 17

Ce droit de préemption urbain s'applique sur les îlots S2 et S5 au niveau du :

- 1 rue du Goulet
- 8 - 14 et 16 rue Ferragus

### 2.2.9 Les périmètres de zones archéologiques

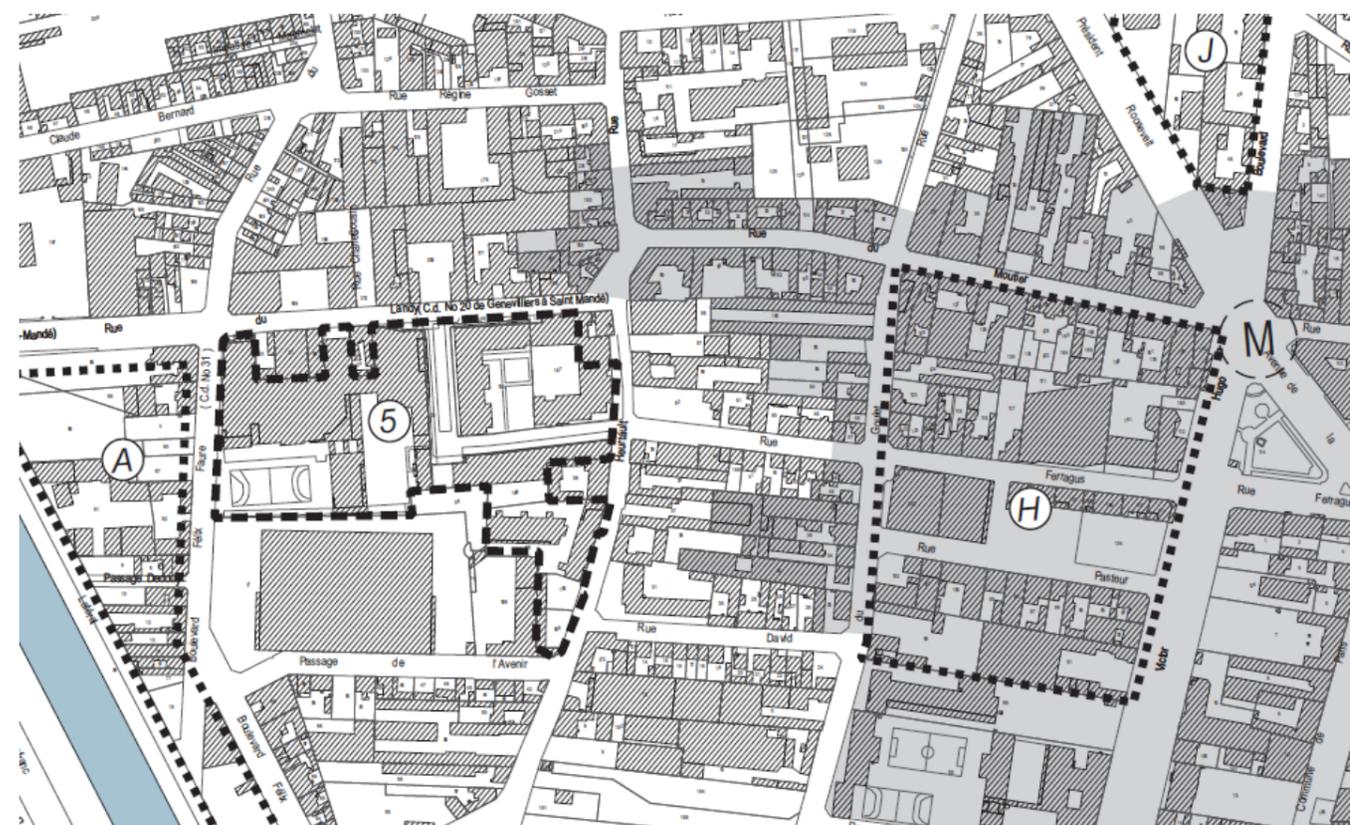
Le secteur d'études est en limite de la zone du bourg ancien correspondant à l'église médiévale et abords, zone dans laquelle tous travaux portant atteinte au sous-sol doivent être soumis pour examen. En dehors de cette zone ; le seuil de saisine est de 5 000 m<sup>2</sup>.

Zone 1 : vestiges proto-historiques

Zone 2 : église médiévale et abords.

Zone 3 : ru de Montfort

Zones archéologiques sensibles : état des connaissances en février 1998.



- |  |   |
|--|---|
|  Périmètre de zone d'aménagement concerté (ZAC) |  Zone franche urbaine (ZFU)                            |
| 1 - ZAC Paul Lafargue  |  Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat |
| 2 - ZAC du Marcreux  |  Périmètre d'étude et d'aménagement                    |
| 3 - ZAC Landy  | A - Parc Canal  |
| 4 - ZAC Landy-Lamy   | B - Plaine de la Plaine   |
| 5 - ZAC Heurtault  | C - Haie Coq  |
| 6 - ZAC du Pont Tournant   | D - Proudhon Gardinoux  |
| 7 - ZAC Canal-Porte d'Aubervilliers  | E - Sud Plaine  |
| 8 - ZAC Demars   | F - Porte d'Aubervilliers   |
| 9 - ZAC des Cités  | G - Quartier Vilette  |
| 10 - ZAC des Impasses  | H - îlots Pasteur-Ferragus-Moutier  |
| 11 - ZAC Auvry-Barbusse  | I - Port et Chemin Vert   |
| 12 - ZAC Lécuyer Sud   | J - Orangerie   |
| 13 - ZAC Emile Dubois  |   |
|  Zone urbaine sensible (ZUS)                    |   |

### 3 ENVIRONNEMENT ACTUEL DU CENTRE VILLE D'AUBERVILLIERS ET DU SECTEUR D'ÉTUDES

#### 3.1 Localisation du secteur d'études

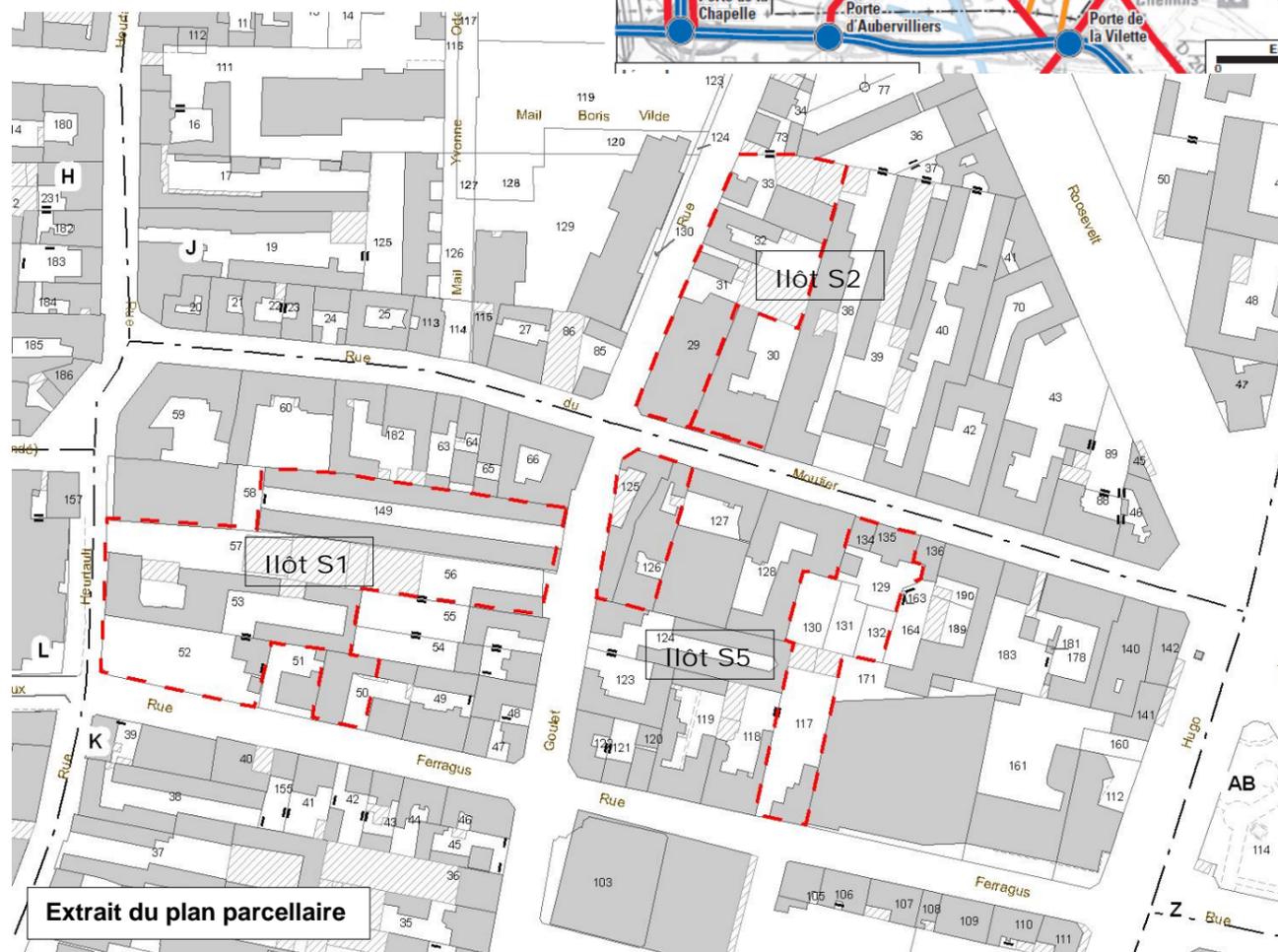
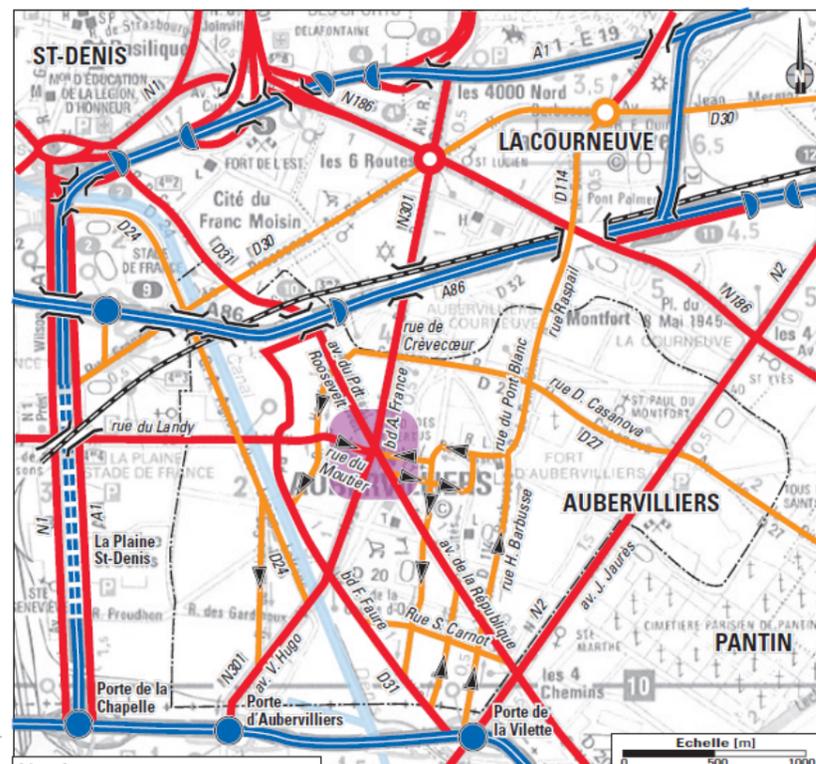
Le secteur d'études est implanté au centre ville de la commune d'Aubervilliers, à l'Ouest de l'intersection entre l'axe avenue Victor Hugo - boulevard Anatole France avec l'axe avenue du Président Roosevelt - avenue de la République.

Ces infrastructures routières permettent une communication directe avec Paris et le bd périphérique (au Sud), l'A86 et les secteurs Nord de Paris.

Le secteur d'études s'étend plus précisément sur 3 îlots urbains visualisés sur l'extrait parcellaires :

- S1 - Ilot Heurtault
- S2 - Ilot Schaeffer - Moutier
- S5 - Ilot Moutier - Ferragus

L'analyse de son environnement actuel est faite à l'échelle du cœur du centre ville.



#### 3.2 La topographie

Les altitudes moyennes du territoire communal, qui appartient au plateau sédimentaire tertiaire du Bassin Parisien, varient faiblement entre à 45 m NGF, dans le quartier des Quatre-Chemins et au Fort d'Aubervilliers et 35 m NGF en limite nord de la commune.

Les altitudes de la zone d'études s'étagent entre 37 m NGF au carrefour des avenues Victor Hugo- Président Roosevelt à l'Est et 35 m NGF, niveau relevé dans le cadre des études de géomètre de l'îlot Schaeffer-Edgard Quinet.

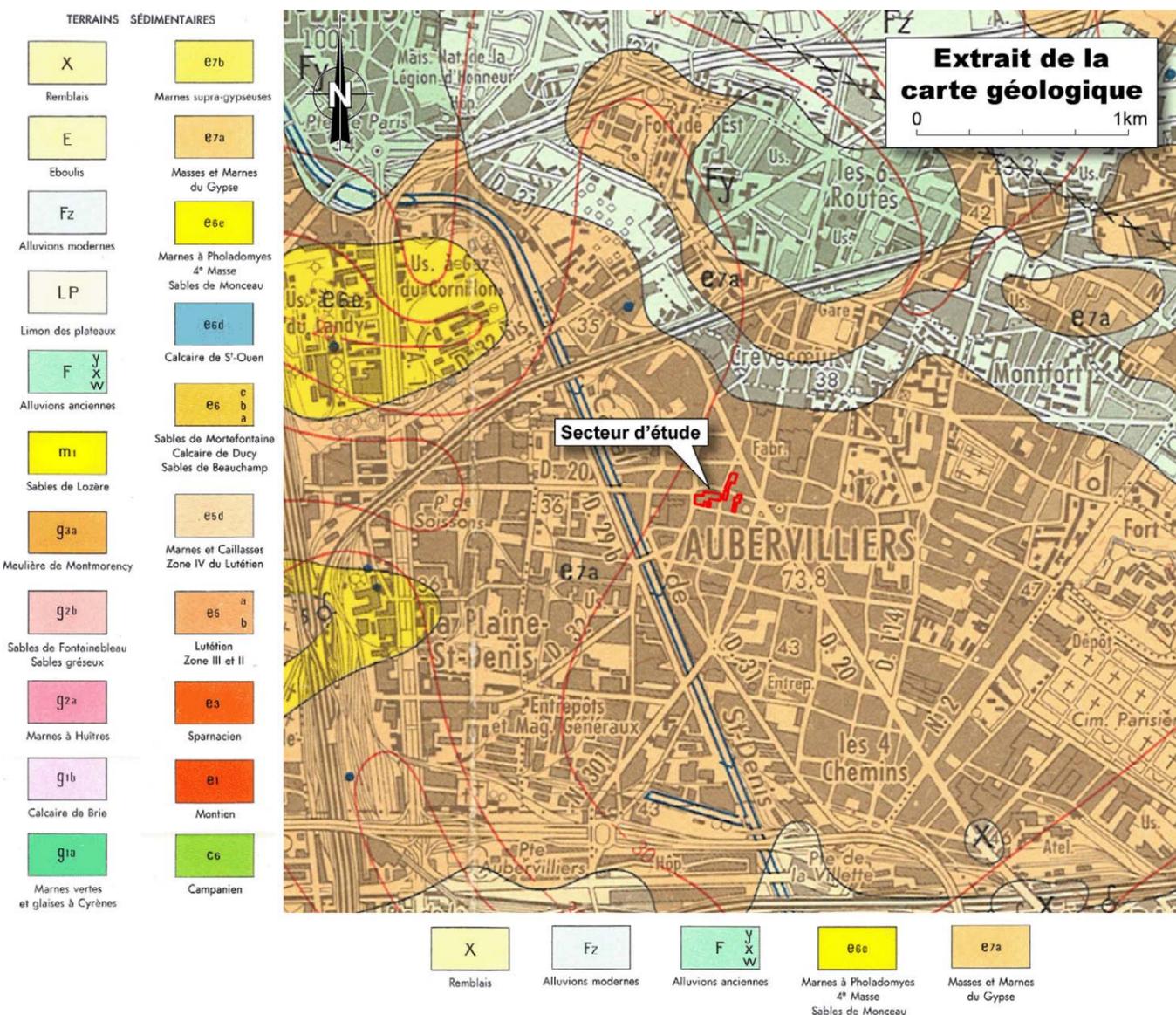
**La topographie du secteur d'études est globalement plane avec une altitude moyenne d'environ 35 à 37 m NGF.**

### 3.3 Les sols et sous-sols

#### 3.3.1 Cadre géologique

##### 3.3.1.1 Le cadre géologique général

Le Bassin Parisien est un vaste bassin sédimentaire dont la structure en cuvette permet d'observer les diverses formations géologiques déposées au cours des ères secondaires et tertiaires. Celles-ci résultent de sédiments déposés en milieu marin, lagunaire et lacustre.



Sur la commune d'Aubervilliers, on observe la succession stratigraphique suivante :

- **les alluvions modernes** : ce sont des dépôts quaternaires de nature sablo-argileuse et pouvant localement renfermer des niveaux tourbeux. Ils se rencontrent essentiellement en bordure de Seine et également au niveau des tracés des anciens rus aujourd'hui canalisés, tels que la Vieille Mer, le Rouillon, la Molette, le ru de Montfort, ... Leur perméabilité est relativement variable en fonction de leur nature ( $10^{-8}$  à  $10^{-4}$  m/s).
  - **les alluvions anciennes** : Cet ensemble sablo-graveleux se développe également en bord de Seine où il correspond à la Basse Terrasse qui s'élève de 10 – 15 mètres par rapport à la cote d'étiage du fleuve.
  - **les marnes infragypseuses** : Elles correspondent au faciès de substitution des Marnes du gypse. Localement, il peut subsister des lentilles gypseuses. Leur épaisseur résiduelle est relativement variable : elle peut varier de 1,50 m minimum à 8 – 10 m maximum. Elles sont peu perméables (de  $10^{-5}$  à  $10^{-7}$  m/s).
- La carte géologique présentée ci-contre permet de visualiser que le secteur d'études se trouve sur cette couche lithologique.
- **les sables verts de Monceau** : Ils sont constitués par des sables fins verdâtres avec localement présence de bancs de grès ou de lentilles gypseuses. Leur épaisseur moyenne est comprise entre 2 et 3 mètres, leur perméabilité entre  $10^{-5}$  et  $10^{-7}$  m/s.
  - **le marno-calcaire de Saint-Ouen** : Ils se présentent dans l'ensemble selon un faciès prédominant marno-calcaire correspondant à des alternances de marnes calcareuses blanchâtres et de bancs décimétriques de calcaire marneux à sublithographique plus ou moins fracturés. Sa puissance moyenne est de l'ordre de la dizaine de mètres et l'on peut distinguer le Saint-Ouen supérieur à faciès essentiellement marneux (marnes à rognons), le Saint-Ouen Médian à caractère plus argileux et le Saint-Ouen inférieur de nature calcaro-marneuse. Sa perméabilité est très variable en fonction du faciès, généralement plus faible dans le Saint-Ouen supérieur que dans le Saint-Ouen inférieur ( $10^{-7}$  à  $10^{-4}$  m/s).
  - **le calcaire de Ducy** : Souvent intégré dans l'horizon du Saint-Ouen sensu-largo du fait de son identité de faciès, il peut être bien individualisé par la présence du niveau de Mortefontaine : banc décimétrique de calcaire fossilifère (avicules). En fonction de son faciès marno-calcaire à gypseux, son épaisseur totale peut varier de 1,50 m à 3,00 mètres. Il présente une perméabilité de fracture ou de réseaux karstiques créés par dissolution de niveaux gypseux ( $10^{-4}$  à  $10^{-3}$  m/s).
  - **les sables de Beauchamp** : D'une puissance de l'ordre de 10 – 12 mètres, cette formation se subdivise en 3 parties distinctes : les sables de Beauchamp "supérieurs" à faciès de sables fins quartzeux jaunâtres (Ezanville) à gris-bleuté, d'une épaisseur comprise entre 3 et 4 mètres. Vient ensuite, l'écran Médian "marno-argileux" d'une épaisseur variant entre 3 et 5 mètres constituant notamment le mur de la nappe phréatique aquifère. Enfin, les sables de Beauchamp "inférieurs", d'une épaisseur de l'ordre de 2 à 3,50 mètres se présentent sous un faciès sablo-gréseux.

#### - les marnes et caillasses :

Cette formation laguno-lacustre peut se présenter selon deux faciès : marno-calcaire ou gypseux.

Avec le faciès marno-calcaire, l'épaisseur moyenne de la formation est de l'ordre de 10 – 12 mètres. Sa partie supérieure est à prédominance marneuse (marnes calcaireuses blanchâtres) ; les bancs de calcaire (calcaires marneux à sublithographiques très souvent fracturés) se développant essentiellement dans la moitié inférieure.

Un banc de calcaire fossilifère " repère " dénommé " La Rochette " est relativement bien constant 1 à 2 mètres au-dessus du contact stratigraphique avec le calcaire grossier sous-jacent.

Avec le faciès gypseux, la puissance des marnes et caillasse peut s'élever à 15 – 17 mètres, l'épaisseur cumulée des bancs de gypse albaströide présents à différents niveaux de l'horizon pouvant atteindre jusqu'à 5 – 7 mètres.

Elles sont de perméabilités variables en fonction du faciès, plus élevées en partie inférieure calcaire ou en présence de karsts de dissolution gypseux ( $10^{-6}$  à  $10^{-3}$  m/s).

#### - le calcaire grossier :

Cette formation laguno-lacustre peut se présenter selon deux faciès : marno-calcaire ou gypseux.

- le calcaire grossier supérieur (puissance 5 à 8 mètres) est constitué par une série de bancs calcaires fossilifères, massifs pluridécimétriques à interbancs centimétriques marneux ou sableux.
- le calcaire grossier moyen (épaisseur de l'ordre de 4 à 5 mètres) est formé d'une série de calcaires grisâtres plus ou moins résistants.
- le calcaire grossier inférieur (épaisseur 6 à 8 mètres) correspond à une succession de calcaires fossilifères glauconieux de dureté variable, de très dur à tendre, voire sableux.

Leur perméabilité est liée au degré de fissuration du massif ( $10^{-6}$  à  $10^{-4}$  m/s).

#### - les sables Yprésiens :

Ces sables, également dénommés sables de Cuise ou sables dits du Soissonnais, sont puissants et peuvent dépasser les 30 mètres d'épaisseur à Saint-Denis.

Ils sont constitués par des sables quartzeux subanguleux blancs - grisâtres, de granulométrie moyenne à grossière avec intercalations grésifiées. Des lentilles argilo-ligniteuses peuvent également se développer au sein de cet horizon.

Ils présentent une perméabilité d'interstices relativement importante de l'ordre de  $10^{-4}$  m/s.

#### - la Craie :

elle constitue une épaisse série crayeuse de plus de 400 mètres.

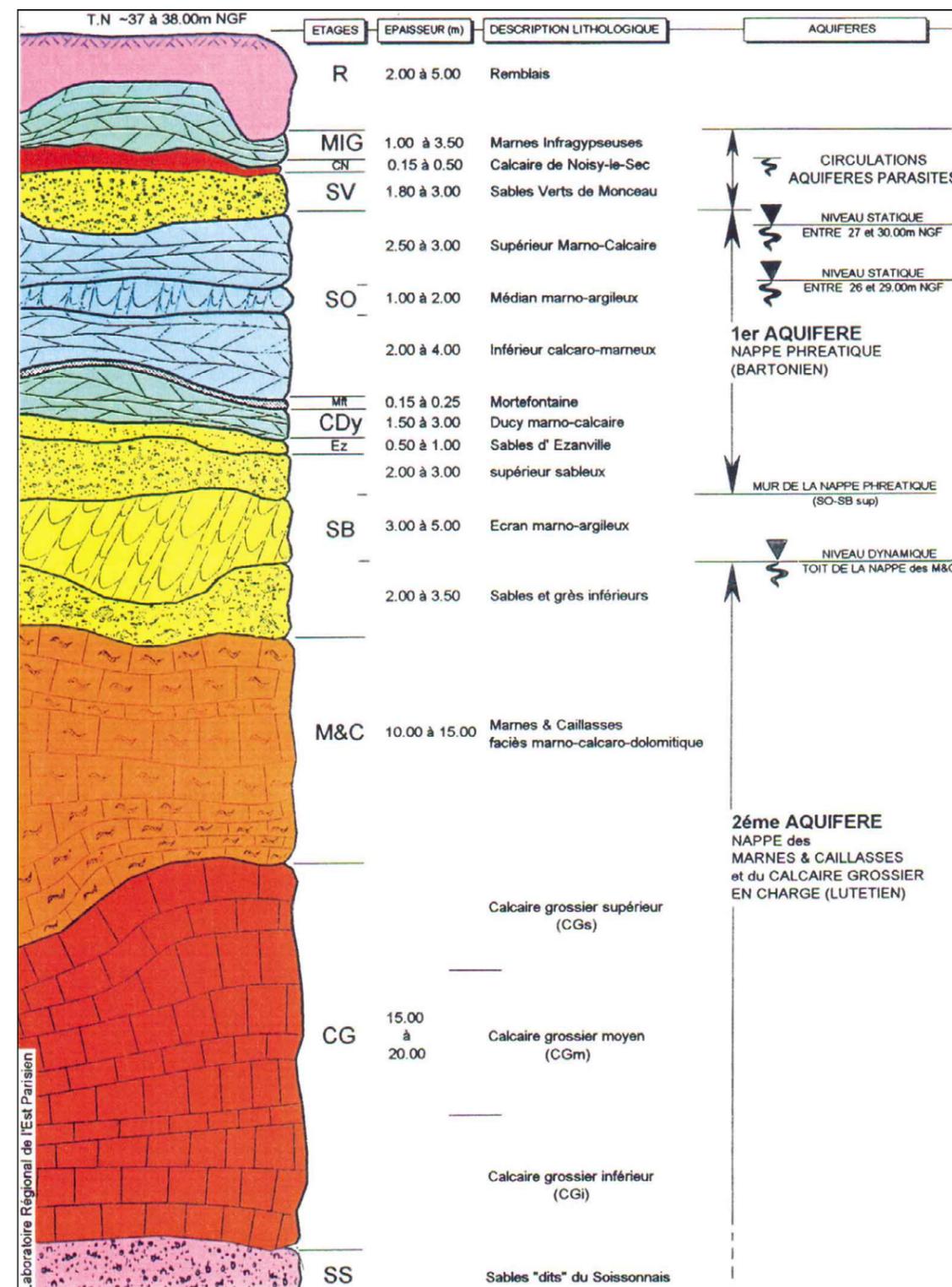
### 3.3.1.2 Le cadre géologique local

A proximité du site, des sondages réalisés, en 2005, par Sol Conseil Nord IDF, à l'angle de la rue Schaeffer et de la rue Edgard Quinet, ont mis en évidence la succession lithologique suivante à partir du sol :

- remblais et limons jusqu'à 1 à 2 m de profondeur.
- sables verts infra-gypseux jusqu'à 2,2 et 3,9 m de profondeur.
- formations marneuses et calcaires de St Ouen : la partie supérieure de ces marnes et calcaires est très altérée, jusqu'à 10 à 11 m de profondeur ; au-delà les caractéristiques mécaniques de ces formations s'améliorent jusqu'à 13 à 15 m de profondeur.
- sables de Beauchamp : sables plus ou moins marneux ou argileux rencontrés jusqu'à la fin des sondages les plus profonds à 25 m.

Aucune donnée n'est disponible sur le périmètre d'études.

Des études de sols sont donc à prévoir afin de préciser les contraintes géotechniques au niveau des programmes d'aménagement.



COUPE GÉOLOGIQUE DU BASSIN DE PARIS

### 3.3.1.3 Les risques géologiques et géotechniques

Les documents de référence réglementaires relatifs aux risques géologiques et géotechniques sur la commune d'Aubervilliers sont :

- la carte des aléas liés au retrait-gonflement des argiles (1/100 000<sup>ème</sup>)
- le périmètre de risque R. 111-3 valant PPR approuvé (arrêté préfectoral, note de présentation, cartographie)

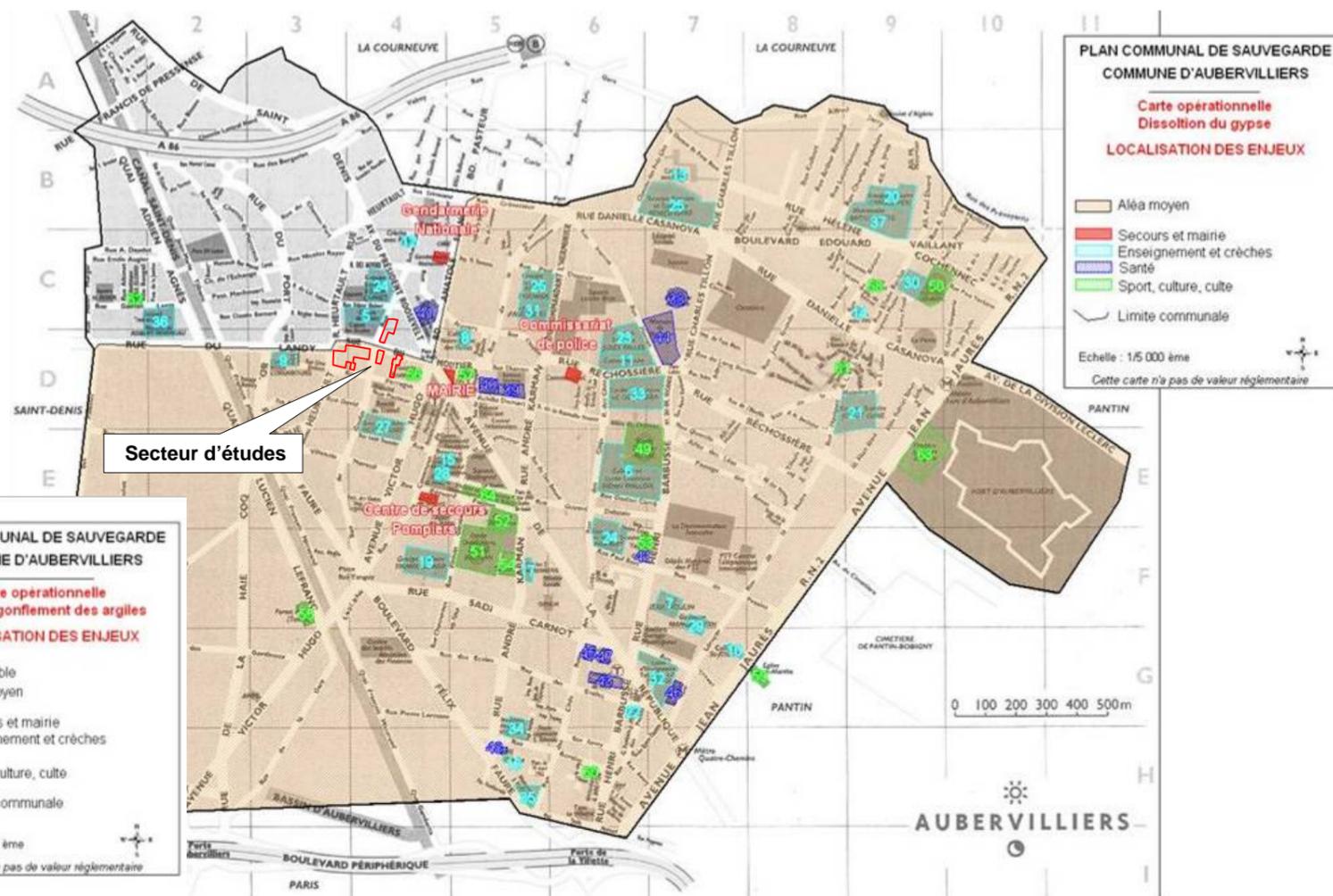
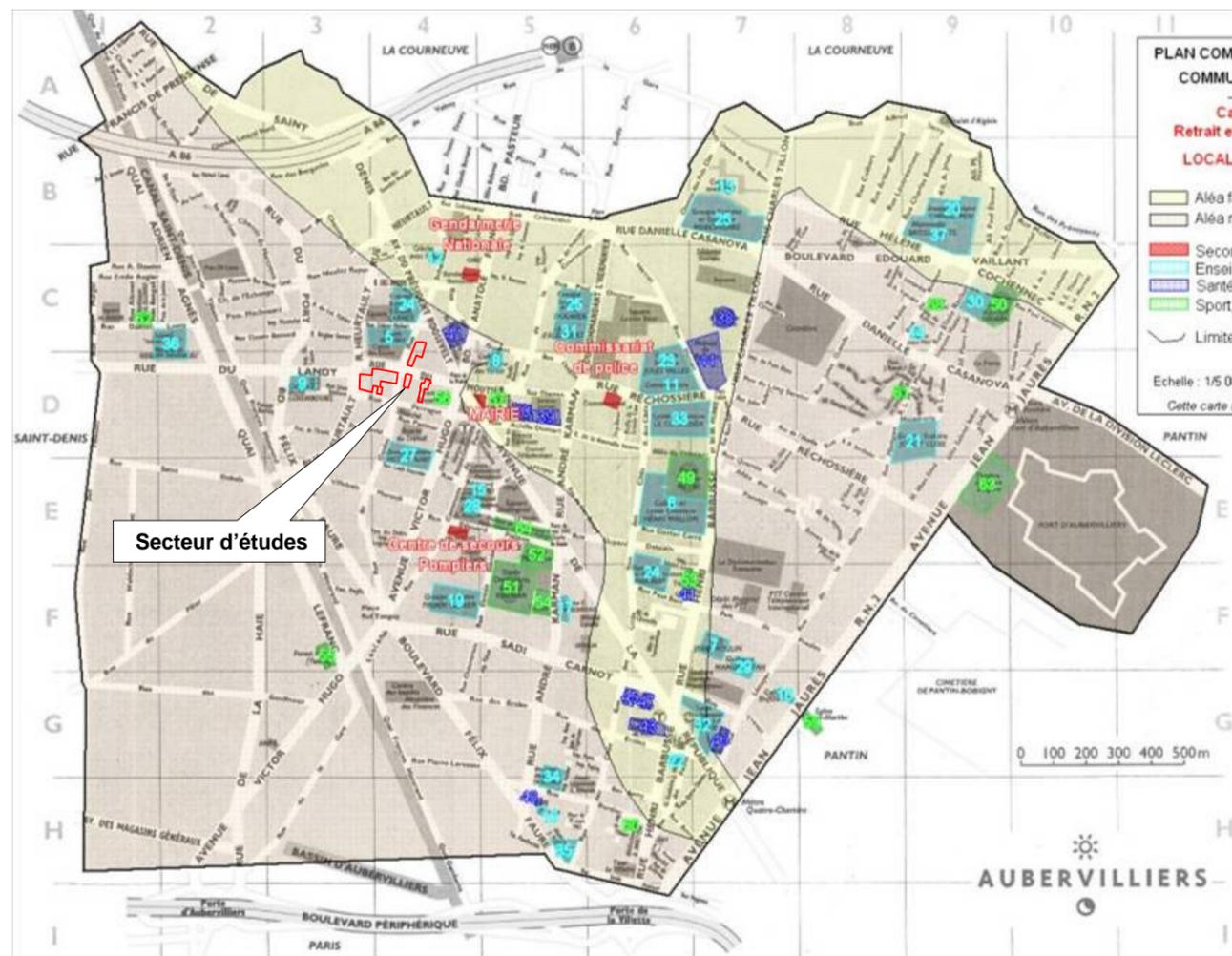
Le périmètre d'études est soumis au risque de « Retrait / gonflement des argiles ».

Ce phénomène correspond à un risque lié aux changements d'humidité des sols à dominance argileuse. Ces terrains composés d'argiles, glaises, marnes ou limons, jouent un rôle d'éponge et se gonflent lors de période pluvieuse ou se rétractent lors de période de sécheresse. La variation de leur teneur en eau fait donc varier leur volume et modifie certaines de leurs caractéristiques mécaniques.

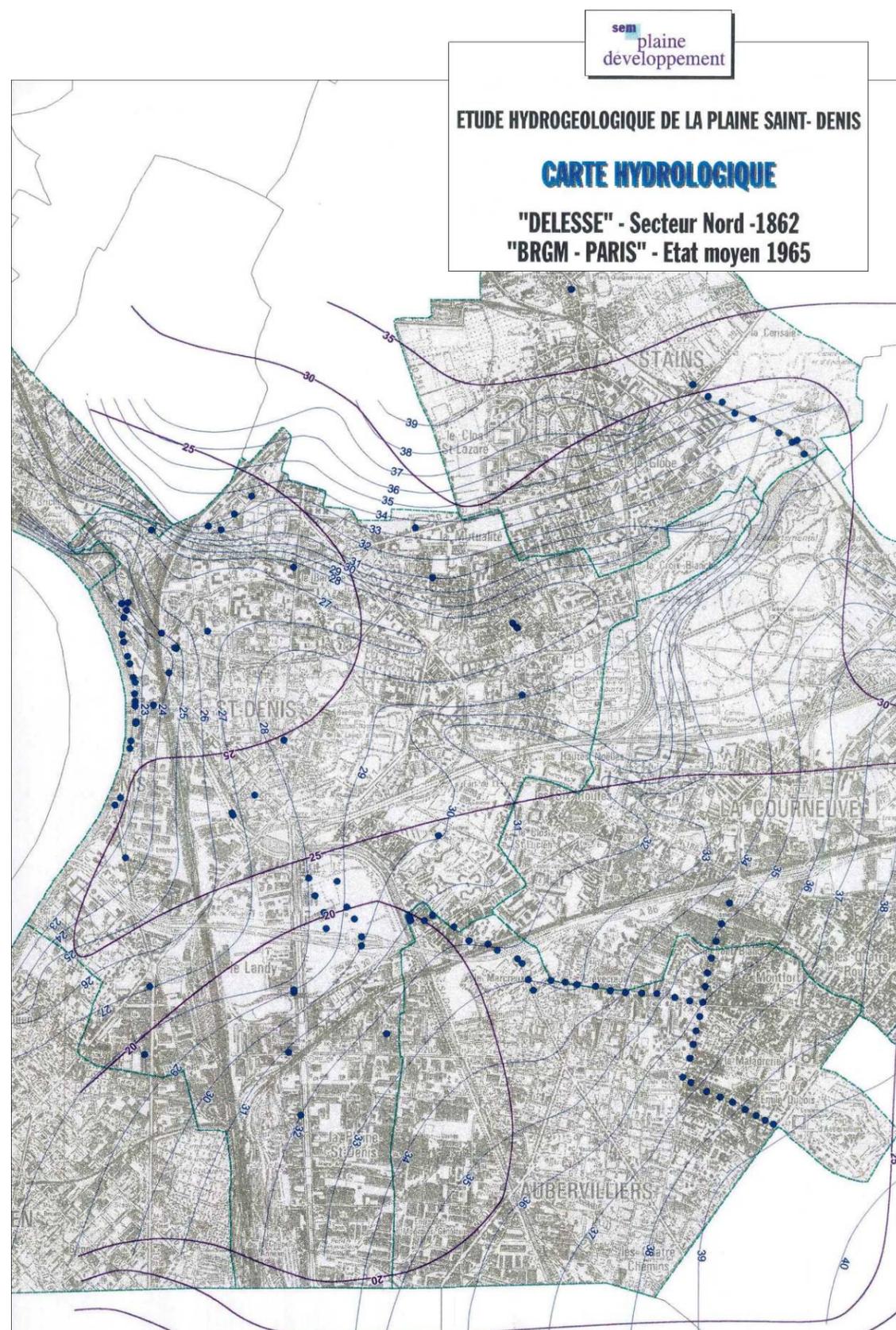
La carte ci-contre met en évidence que le périmètre d'études est soumis à un **aléa moyen**.

Le périmètre d'études est également affecté en partie par le risque de dissolution du gypse qui concerne le secteur au Sud de la rue du Moutier.

La zone de dissolution du gypse qui affecte le centre-ville d'Aubervilliers a été identifiée par le PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) approuvé le 18 avril 1995. Cette zone concerne plus particulièrement les îlots S1 et S5 comme le montre la carte ci-dessous délimitant la zone affectée par l'**aléa moyen**.



<sup>1</sup> protection active visant à soutenir et à consolider les cavités par injection de coulis (mélange de béton et d'adjuvants) formant des plots



### 3.3.2 Cadre hydrogéologique

#### 3.3.2.1 Le cadre hydrogéologique général

Le bassin parisien présente de nombreuses couches aquifères, en raison de l'alternance répétée de couches perméables et imperméables.

Sur la combe d'Aubervilliers, on peut distinguer :

- les « circulations aquifères » sub-superficielles,
- la nappe phréatique générale,
- les nappes semi-profondes du Lutécien-Yprésien.

#### ■ Les « circulations aquifères » sub-superficielles :

Elles correspondent à des niveaux d'eau rencontrés à faible ou moyenne profondeur, toujours au dessus du niveau piézométrique de la nappe phréatique et dont l'origine et la répartition spatiale sont toujours complexes.

Ces circulations aquifères peuvent ainsi être rencontrées :

- soit dans des formations géologiques surincombantes à l'aquifère phréatique telles que les marnes infragypseuses ou les sables verts de Monceau ;
- soit dans "des pièges structuraux", tels que ravinements alluvionnaires ou ondulations locales des couches géologiques subsuperficielles.

#### ■ La nappe phréatique générale :

Sur la quasi totalité du secteur géographique concerné, l'aquifère principal de la nappe phréatique est constitué par les formations géologiques du marno-calcaire de Saint-Ouen et des Sables de Beauchamp.

Il s'agit d'une nappe libre, ou semi-captive localement, dont le mur est constitué par l'écran médian argileux des sables de Beauchamp. L'épaisseur mouillée est de l'ordre de la quinzaine de mètres.

Son niveau statique est aujourd'hui situé entre 27 et 30 mètres NGF.

La direction générale d'écoulement va du Sud-Sud Est vers le Nord-Nord Ouest.

On note toutefois que le Saint-Ouen médian marneux forme un niveau de rétention isolant partiellement les écoulements superficiels des eaux circulant dans la partie inférieure du Saint-Ouen.

La perméabilité est une perméabilité de fracture; elle est généralement plus importante à la base (de l'ordre de  $10^{-4}$  m/s) de l'aquifère qu'au sommet ( $10^{-6}$  m/s environ).

#### ■ La nappe Lutétienne :

Le second aquifère, semi-profond, est constitué par le Lutétien des Marnes et Caillasses et du calcaire grossier.

Cette nappe aquifère relativement importante est captive sous l'horizon des sables de Beauchamp, avec une mise en charge importante à la base (de l'ordre de 15 à 20 m), puisque son niveau statique se situe autour de 26 à 29 m NGF.

L'épaisseur mouillée qui avoisine ici 30 – 40 m dans le secteur a subi, au cours du temps, des modifications importantes. En effet, pendant plusieurs décennies de pleine activité industrielle, les prélèvements par pompes industriels ont entraîné un dénoyage de la partie supérieure du réservoir et notamment sur les secteurs de Bobigny – Drancy et de la Plaine Saint-Denis.

La perméabilité est une perméabilité de fracture dans la partie supérieure auquel s'ajoute une perméabilité d'interstice liée à la présence de sables dans la partie inférieure.

#### ■ La nappe Yprésienne :

Egalement captive, elle se différencie de l'aquifère Lutétien du fait de l'existence lenticulaire de niveaux argileux au sein de la formation sableuse. La hauteur noyée, correspondant à la puissance des sables peut atteindre 30 m, son mur est constitué par l'horizon argileux sous-jacent des fausses glaises du Sparnacien.

Dans le secteur Nord de Paris, le petit niveau argileux qui marque le toit de la nappe de l'Yprésien est souvent absent. Dans ce cas, on passe progressivement de la nappe du Lutétien à la nappe de l'Yprésien.

Ces deux aquifères ont fait l'objet d'importants prélèvements par pompes industriels, ce qui a conduit à modifier de façon notable leur état piézométrique.

### ■ La nappe de la Craie :

Elle est captive dans le secteur, qui, sous un important recouvrement de terrain, présente une fissuration peu développée ou un colmatage des fissures. Elle est peu productive ; aucun forage déclaré n'exploite cet horizon sur le territoire d'Aubervilliers.

### ■ La nappe de l'Albien :

Cette nappe profonde est réservée à l'alimentation en eau potable.

### 3.3.2.2 L'évolution de la piézométrie des nappes aquifères en Plaine Saint-Denis-Aubervilliers

Durant près d'un siècle et jusqu'aux environs des années 1970 – 1972, il a été constaté un abaissement progressif et continu du niveau des nappes aquifères, plus particulièrement dans les secteurs industrialisés du département de la Seine Saint-Denis, à savoir la Plaine Saint-Denis et Bobigny -Drancy- La Courneuve.

### ■ La nappe phréatique :

#### - état piézométrique 1862 ou hauteur de la nappe en 1862 (carte Delesse)

En 1862, la piézométrie de la nappe phréatique, sur le secteur concerné se caractérise :

- par un sens d'écoulement essentiellement orienté SE – NO en secteur plaine, soit entre Bobigny et Saint-Denis, avec la mise en évidence d'axes de drainage en relation avec les anciens rus : rue de la Molette, du Rouillon et de la Vieille Mer.
- les isopièzes s'échelonnent de + 45 NGF (Bobigny) à + 23 NGF (Saint-Denis - bords de Seine) selon un gradient moyen de l'ordre de 2,7 ‰.
- dans les secteurs Nord au niveau des communes de Stains et d'Epinais, le sens d'écoulement est sensiblement conforme à la pente topographique (retombées Sud des buttes-témoins gypseuses).

#### - état piézométrique 1965 - 1970

Sur la carte hydrogéologique de PARIS au 1/50 000<sup>ème</sup> du BRGM publiée en 1970 et faisant référence à un état moyen de 1965, on constate, par rapport à l'état " initial " de 1862 :

- un abaissement important des niveaux piézométriques de la nappe phréatique,
- une modification locale, essentiellement centrée sur le secteur de la Plaine Saint-Denis, du sens d'écoulement, où il apparaît que la Seine alimente la nappe phréatique.

En fait, les prélèvements par pompes industrielles ont déprimé " artificiellement " la surface piézométrique de la nappe phréatique entraînant une inversion locale du sens d'écoulement.

Par comparaison avec la carte de Delesse, que l'on peut considérer comme représentant l'état initial de la surface piézométrique, on observe que l'amplitude de l'abaissement des niveaux est maximale dans le secteur la Plaine Saint-Denis où elle dépasse les 15 mètres { comparaison des isopièzes + 35 (Delesse) et + 20 NGF (BRGM) }.

#### - état piézométrique 1997

A partir des années 1972 – 1975, les suivis piézométriques réalisés dans le secteur ont montré une inversion de l'évolution des niveaux de la nappe aquifère.

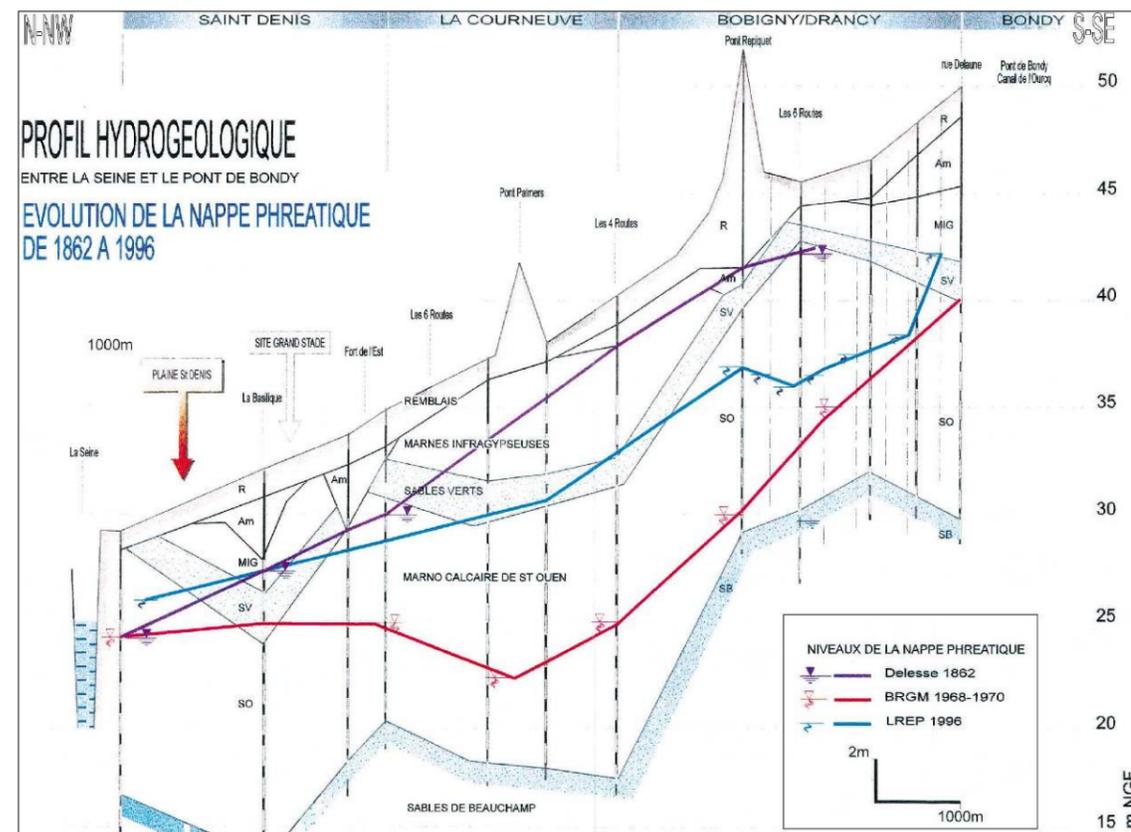
A l'abaissement observé sur la période précédente succède une remontée progressive et relativement continue masquant même le plus souvent les fluctuations saisonnières ou interannuelles.

Parallèlement, on pouvait constater que les prélèvements industriels déclarés à l'Agence de Bassin chutaient notablement comme par exemple pour la commune de Saint-Denis où de près de 7 millions de m<sup>3</sup> prélevés dans la nappe en 1971, on est passé à moins d'un million de m<sup>3</sup> en 1983 pour s'abaisser à moins de 20 000 m<sup>3</sup> en 1994.

On pouvait donc considérer que la remontée des niveaux de nappe correspondait en grande partie à cette diminution des prélèvements dont l'origine était multiple : instauration de la taxe sur les prélèvements, délocalisation des industriels, restructuration du tissu urbain, fermeture des usines...

L'amplitude de la remontée de la nappe aquifère phréatique mesurée sur des chantiers d'études particulières est relativement importante puisqu'elle peut atteindre près de 10 – 12 mètres par rapport à l'état moyen de 1965 (carte BRGM).

Le profil hydrogéologique entre la Seine et le Pont de Bondy orienté NNW – S-SE sur lequel est reportée l'évolution du niveau de la nappe phréatique de 1862 à 1996 est significatif à cet égard.



### ■ La nappe aquifère Lutétienne :

Comme pour la nappe phréatique, la nappe aquifère Lutétienne a été l'objet de variations piézométriques importantes en relation également avec l'évolution des prélèvements industriels dans cette nappe, masquant les fluctuations saisonnières ou interannuelles.

#### - abaissement du niveau

L'abaissement du niveau observé par comparaison avec les données des premiers forages exécutés au début du XX<sup>ème</sup> siècle est relativement considérable : entre 1830 et 1970, il peut atteindre près de 30 mètres.

A titre d'exemple, on signalera les données collectées sur Saint-Denis (environs du secteur du Grand Stade) où entre 1926 et 1968, le niveau s'est abaissé de + 22,60 à + 5,00 NGF, soit de 17,50 m (abaissement "moyen" de l'ordre de 0,40 m/an).

#### - remontée de niveau

Celle-ci s'observe également en corrélation avec la diminution des prélèvements par pompes industrielles.

### ■ La nappe aquifère Yprésienne :

Cet aquifère capté également par les puits de pompage industriels a subi de la même façon de fortes modifications "artificielle" piézométriques.

En phase de pompage intense (état 1965 - 1970), il a été observé une dépression sensiblement centrée sur la Plaine Saint-Denis.

### 3.3.2.3 L'état de la nappe phréatique en 1997

#### ■ Carte hydrogéologique de la nappe phréatique "secteur Plaine Saint-Denis" - Etat 1997 :

Les 149 piézomètres existants ont fait l'objet d'un relevé de niveau en 1997.

La répartition des points de mesure n'étant pas homogène, il subsiste normalement quelques imprécisions dans le tracé de ces courbes.

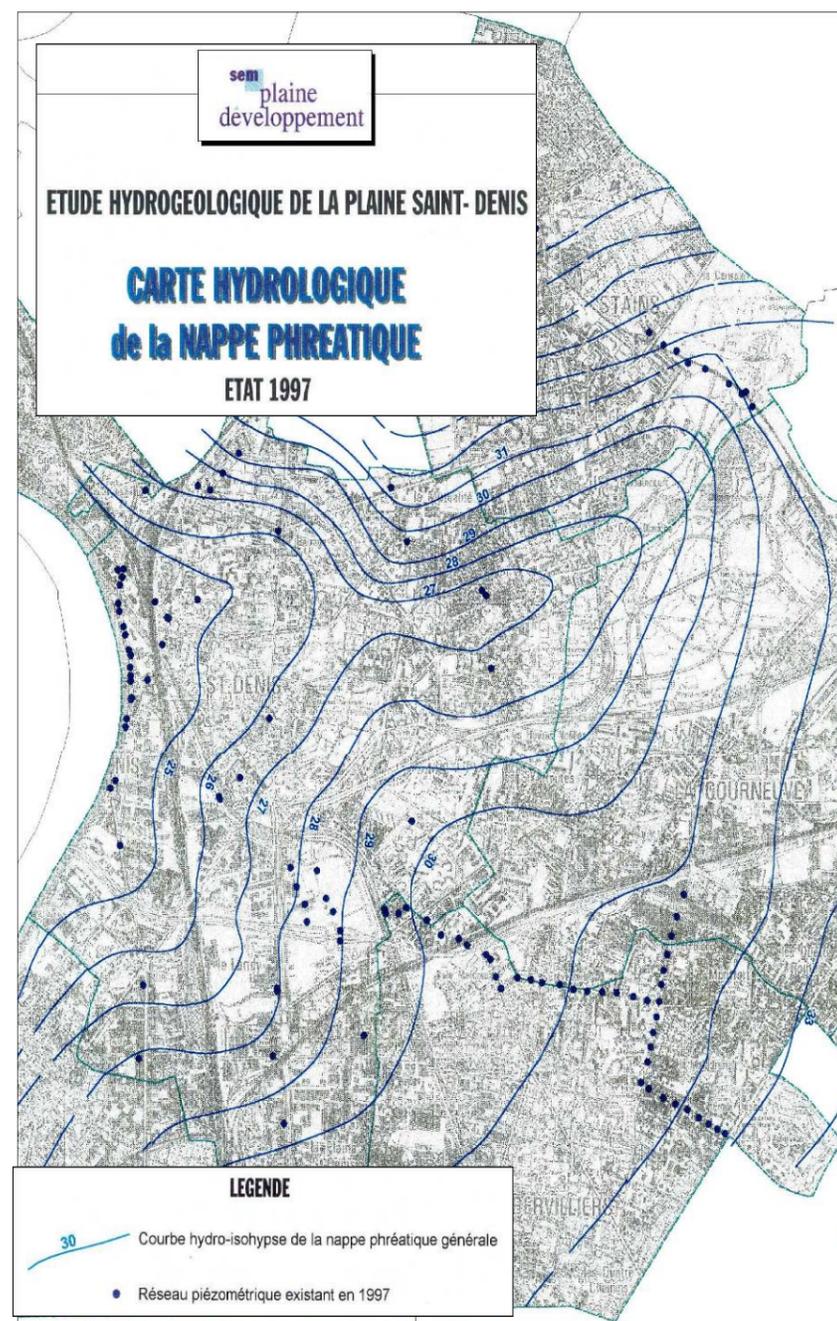
Sur les secteurs où l'on ne dispose d'aucun piézomètre, celles-ci sont représentées en « pointillé ».

De cette ébauche cartographique, il ressort :

- que l'état de la surface piézométrique 1997 est totalement différent de l'état moyen 1965 de la carte du BRGM. On ne retrouve plus la zone dépressionnaire.
- par rapport à l'état « initial » de Delesse, l'allure de la surface piézométrique de la nappe est sensiblement identique, par contre on observe une différence dans les cotes des courbes isopiézométriques pouvant atteindre près de 5 mètres notamment au niveau des communes proches situées à l'Est de la Plaine Saint-Denis (La Courneuve – Bobigny).
- sur la Plaine Saint-Denis, par contre le « décalage » isopiézométrique est moins marqué, il varie entre - 1 à - 3 mètres.

**La poursuite du phénomène de remontée de la nappe se poursuit actuellement.**

**Elle est estimée, par le LREP, à une progression d'environ 1 m par rapport à 1997.**



### 3.3.2.4 L'hydrogéologie au niveau du secteur d'études

Dans le cadre de l'étude de sols réalisée, en 2005, par Sol Conseil Nord IDF, à l'angle de la rue Schaeffer et de la rue Edgard Quinet, les niveaux d'eau non stabilisés de fin de chantier ont atteint environ 3,5 m de profondeur, soit une nappe aux environs de 31,5 m NGF.

Si l'on se réfère à la carte de la nappe phréatique de 1997 à laquelle il convient de rajouter 1 m de remontée de la nappe ; le niveau devrait se situer aux environs de 31,8 m NGF, ce qui est cohérent avec le niveau mentionné.

Notons cependant que l'étude précise la possibilité de :

- communication entre le Canal de Saint-Denis, situé à environ 500 m et la nappe
- circulation d'eau dans les remblais alimentée par les pluies

Le réseau de surveillance de la nappe phréatique dans le département de la Seine Saint-Denis suit un piézomètre actif sur la rue Roosevelt, à moins de 250 m du site de la ZAC.

Les relevés de 2004 à 2011, visualisés ci-après, mettent en évidence une profondeur de nappe oscillant entre 3,10 m et 4 m de profondeur, soit entre les côtes 31,70 m et 30,80 m.

Ces relevés confirment les observations précédentes.

#### RÉSEAU DE SURVEILLANCE DE LA NAPPE PHRÉATIQUE DANS LE DÉPARTEMENT DE LA SEINE SAINT DENIS

Code DEA : Suivi de la Nappe ( SN )

DEA 01 Secteur PATHOLOGIE

Ouvrage S I A A P

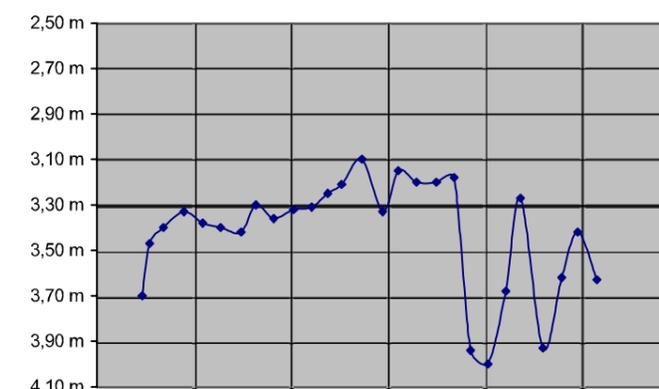
AUBERVILLIERS

Av. Roosevelt / Rue des Noyers / Rue Schaeffer

Date	Niveau d'eau en mètre par rapport au TN	Cote NGF
02/09/04	3,70 m	31,10 m
11/10/04	3,47 m	31,33 m
21/12/04	3,40 m	31,40 m
05/04/05	3,33 m	31,47 m
12/07/05	3,38 m	31,42 m
12/10/05	3,40 m	31,40 m
25/01/06	3,42 m	31,38 m
12/04/06	3,30 m	31,50 m
11/07/06	3,36 m	31,44 m
23/10/06	3,32 m	31,48 m
25/01/07	3,31 m	31,49 m
16/04/07	3,25 m	31,55 m
27/06/07	3,21 m	31,59 m
10/10/07	3,10 m	31,70 m
25/01/08	3,33 m	31,47 m
15/04/08	3,15 m	31,65 m
18/07/08	3,20 m	31,60 m
28/10/08	3,20 m	31,60 m
26/01/09	3,18 m	31,62 m
22/04/09	3,94 m	30,86 m
20/07/09	4,00 m	30,80 m
21/10/09	3,68 m	31,12 m
04/01/10	3,27 m	31,53 m
30/04/10	3,93 m	30,87 m
04/08/10	3,62 m	31,18 m
26/10/10	3,42 m	31,38 m
03/02/11	3,63 m	31,17 m

Position : X =603168.39 Y =135211  
SN 83

#### Niveau d'eau par rapport au TN



Sondage / Profondeur : 17.00 ml

Intéresse la nappe SUPERFICIELLE.

Le niveau de la nappe en 1962 (Delesse) était à la côte 34 (côté Bourdaloue), soit à moins de 1 m de la surface actuel du sol.

La nappe alimentait alors le ru du Goulet de la Fontaine (un affluent du ru de Montfort qui a donné son nom à la rue).

Même si les eaux sont actuellement vers la cote 31 m NGF, il est donc possible qu'elles reviennent à leur cote naturelle, et donc très proche de la surface.

### 3.3.2.5 Usages des nappes : potentialités et qualité

Les nappes peu ou moyennement profondes (nappe alluvionnaire et nappe du Calcaire de Saint-Ouen) sont très vulnérables aux pollutions, mais sont peu ou pas exploitées dans le secteur. Elles sont impactées par des hydrocarbures en plusieurs points (ex : Stade de France, bordure sud de l'autoroute A86 dans le secteur du Stade de France, Rue Réchossière à Aubervilliers, ...).

La nappe du Calcaire de Saint-Ouen est par ailleurs associée à la nappe des sables de Beauchamp dont les eaux sont légèrement corrosives.

La nappe des Marnes et caillasses, qui leur succède, a été et reste peu exploitée car ses eaux sont sulfatées naturellement par la présence de gypse. Par contre la nappe du Calcaire Grossier a été abondamment exploitée entre 1900 et 1960 pour l'alimentation en eau industrielle.

La nappe du Calcaire Grossier reste une cible notamment pour la climatisation de bureaux.

Les nappes plus profondes (nappes des sables de l'Yprésien, nappe de la Craie, nappe de l'Albien) sont davantage utilisées, et sont moins vulnérables.

La nappe des sables yprésiens, captive dans le secteur, est la plus importante du territoire de Plaine Commune ; elle est très exploitée pour l'alimentation en eau industrielle.

La nappe de la Craie est également captive dans le secteur ; elle est peu productive et aucun forage déclaré n'exploite cet horizon sur le territoire de Plaine commune.

La nappe de l'Albien est réservée en priorité à l'alimentation en eau potable. A noter que l'eau potable délivrée à Aubervilliers provient pour l'essentiel de la Marne vial' usine de production d'eau potable de Neuilly-sur-Marne / Noisy-le-Grand.

Enfin, la nappe profonde du Dogger délivre une eau chaude (60 à 70°C) de plus en plus sollicitée pour la géothermie.

**Aucun captage industriel n'est recensé par l'Agence de l'Eau Seine Normandie ; cependant il se peut que certains captages soient utilisés mais non répertoriés car les débits prélevés ne sont pas soumis à redevance.**

**Des captages AEP sont présents sur les communes de Saint-Denis, Villeneuve la Garenne et Pantin à des profondeurs de 50 à 90 m.**

**La DDASS 93 répertorie 21 captages AEP dans le département de Seine Saint-Denis, ils ne font pas l'objet de déclaration d'utilité publique définissant les périmètres de protection et les servitudes associées.**

**D'après le Service Santé Environnement, aucun captage n'est présent sur ou à proximité du périmètre d'études.**

### 3.3.3 Usage passé des sols et pollutions des sols et de la nappe

#### 3.3.3.1 Consultation des bases de données BASIAS et BASOL et enquête spécifique

La consultation de deux bases de données, BASIAS et BASOL du BRGM permet d'inventorier les sites potentiellement pollués par les activités qui se sont successivement implantées sur le secteur d'études et aux abords immédiats.

Le site BASIAS (Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) développé par le BRGM depuis 1994, dresse l'inventaire historique des sites ayant été occupés par des activités de type industriel afin d'apprécier les enjeux relatifs à l'état d'un terrain en raison des activités qui s'y sont déroulées.

Le site BASOL, développé par le ministère de l'Ecologie et du Développement Durable met à disposition la liste des sites pollués recensés par les pouvoirs publics, faisant l'objet d'une action.

L'analyse historique (BASIAS – BASOL) et une enquête spécifique ont été conduites par la Ville d'Aubervilliers.

Le tableau ci-dessous récapitule les sources potentielles de pollution sur le site dressé le 11 mars 2011 par N.BENSAID à la suite d'une demande formulée par le secteur Aménagement de Plaine- Commune.

ADRESSE		Parcelle Cadastrale	Ilot Opérationnel PNRQAD	ASPECTS POLLUTIONS ET NUISANCES SELON LES INFORMATIONS NON EXHAUSTIVES DONT DISPOSENT À CE JOUR LE SERVICE COMMUNAL D'HYGIÈNE ET DE SANTÉ D'AUBERVILLIERS
N°	RUE			
4bis	rue du Goulet	K 56	S1	Garage de mécanique et cabine de peinture en activité : <b>Risque pollution des sols :</b> Vu la nature de ces activités, il est probable que des produits chimiques (hydrocarbures, huiles solvants...) soient infiltrés dans les sous-sols. Si un autre usage autres que activités est amené à se projeter au droit de ce site, il est recommandé de faire réaliser un diagnostic de pollution des sols en amont du projet. <b>Nuisances sonores et olfactives :</b> Cette activité a fait l'objet de plaintes de voisinages à plusieurs reprises pour des nuisances (odeurs de peinture, bruit). A ce titre, il est souhaitable que ces locaux évoluent vers un autre usage moins nuisible comme celui de bureau, d'habitat...
36	rue Ferragus (pour partie)	K 50	S1	Garage de mécanique et cabine de peinture (officiellement en arrêt d'activités) : <b>Risque pollution des sols :</b> Vu la nature de ces activités, il est probable que des produits chimiques (hydrocarbures, huiles solvants...) soient infiltrés dans les sous-sols. Si un autre usage autres que activités est amené à se projeter au droit de ce site, il est recommandé de faire réaliser un diagnostic de pollution des sols en amont du projet. <b>Nuisances sonores et olfactives :</b> Ce type d'activité est de nature à engendrer des inconvénients et nuisances de voisinages (odeurs de peinture et de solvants, bruit). Il est souhaitable que ces locaux évoluent vers un autre usage moins nuisible (bureau, habitat...)
34	rue du Port	H 110	RHI 1	Rien à signaler au droit du site. Toutefois, et selon le fichier BASIAS du BRGM, des activités industrielles avec risque de pollution vers les sols (travail et récupération de métaux) ont été exercées par le passé au 32 rue du Port, site limitrophe.

A ces risques liés aux activités, s'ajoutent les risques potentiels de la déconstruction liés aux matériaux à évacuer (amiante et plomb notamment).

**Compte tenu de la nature des activités recensées liées à la mécanique et aux stockages de produits potentiellement polluants (huiles, solvants, hydrocarbures, ...), des risques de pollution ne sont pas à exclure sur le périmètre d'études.  
Des études de pollution de sols préciseront donc les risques de pollution et mesures associées en cas de découverte de sols suspects.**

#### 3.3.3.2 Diagnostic de pollution de sols en périphérie du périmètre d'études

Un diagnostic de pollution des sols a été réalisé par Soler Environnement en 2005 sur le site implanté à l'angle de la rue Edgard Quinet et de la rue Schaeffer ; sur cette zone aucune source potentielle de pollution liée à une quelconque activité industrielle ou artisanale n'était recensée.

Seule la présence d'un remblai sur environ 1,5 m d'épaisseur pouvait présenter une source potentielle de pollution.

Les analyses réalisées ont mis en évidence l'absence d'hydrocarbures (type HCT, HAP, BTEX, COHV) et de métaux à des concentrations supérieures aux VDSS (Valeur de Définition de Source Sol) correspondant aux valeurs au delà desquelles un sol devient une source de pollution.

### 3.4 Les eaux superficielles

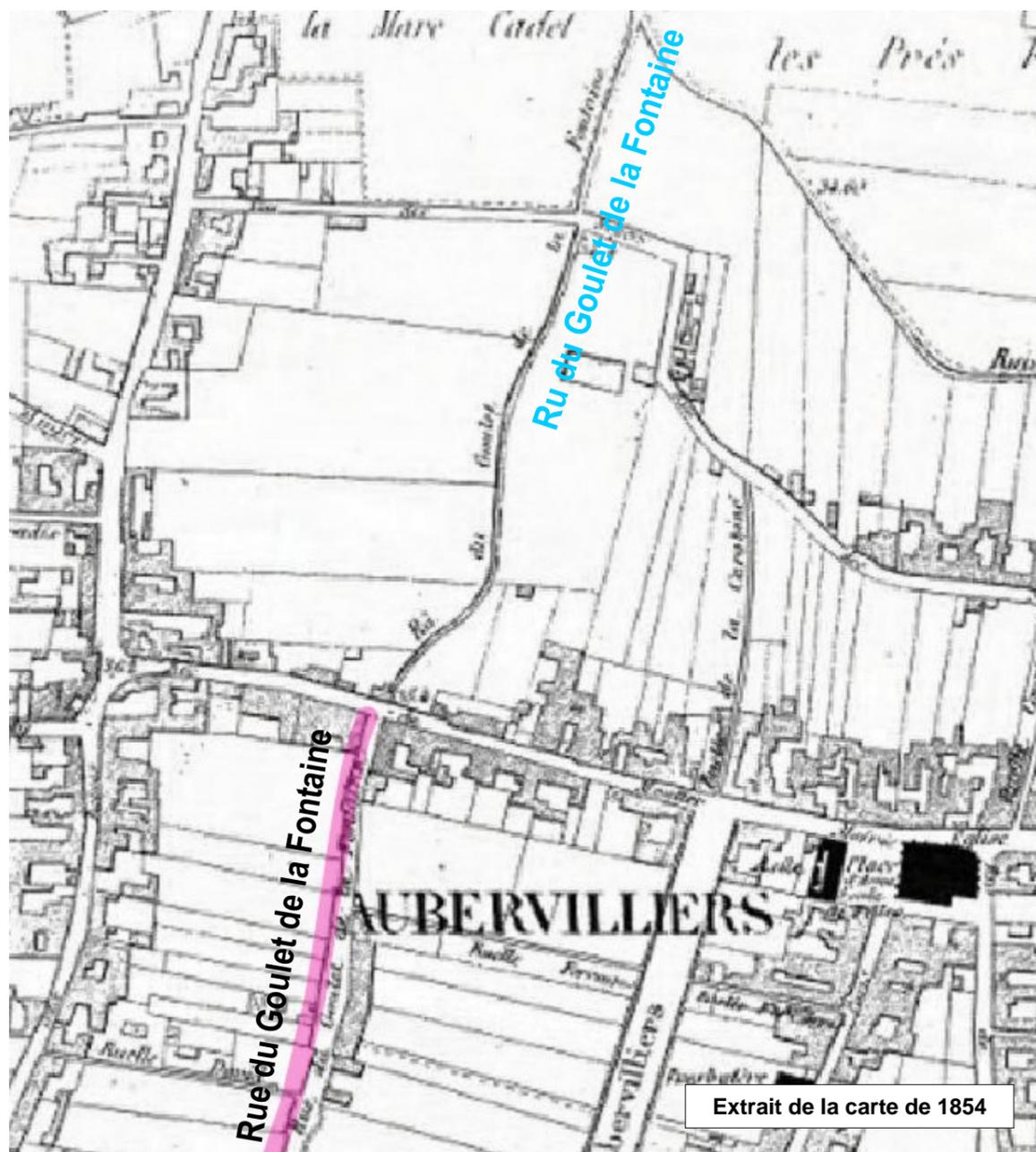
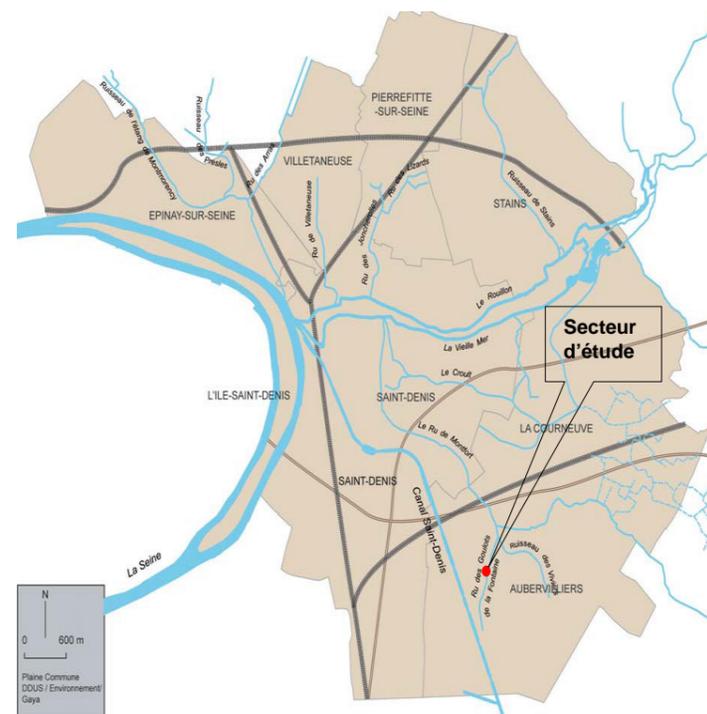
■ **Les cours d'eau et rus :**

La commune d'Aubervilliers est traversée par plusieurs rus dont le principal, le ru de Montfort, se jette dans la Vieille Mer qui rejoint la Seine après avoir traversé la commune de Saint-Denis.

Le ru de Montfort draine deux rus au centre ville d'Aubervilliers : le ru du Goulet de la Fontaine et le ruisseau des Viviers, tous deux canalisés et réduits à une fonction d'évacuation des eaux.

Le secteur d'études se situe à proximité du ru des Goulots de la Fontaine canalisé et dont le tracé correspond à la voirie comme le visualise les planches suivantes.

Les eaux pluviales du centre-ville d'Aubervilliers sont collectées dans le réseau unitaire départemental, et sont acheminées directement vers la station de traitement du SIAPP à Achères.



Extrait de la carte de 1854

Extrait de la carte d'Etat major



### ■ Le Canal Saint-Denis :

A environ 500 m à l'Ouest du secteur d'études, se trouve le canal Saint-Denis, entre le canal de l'Ourcq (au niveau du bassin de la Villette), lui-même relié à la Seine (près de la Bastille) par le canal Saint-Martin, et la Seine au niveau de l'île Saint-Denis ; il permet ainsi de couper une des boucles du fleuve.

Le Canal Saint-Denis, constitué par 6 biefs et régulé par 7 écluses, est long de 6,6 km et permet la circulation des bateaux de 1 000 tonnes.

Depuis une quinzaine d'années, de nombreuses réflexions se sont succédées sur le Canal Saint-Denis, définissant les grands principes de son aménagement : plan d'orientation réalisé par l'APUR en 1993 se traduisant par un principe d'aménagement paysager élaboré par Michel Corajoud en 1997 et , aujourd'hui, différents projets qui en établissent le devenir :

- **Parc Canal** : chapelet de jardins s'organisant le long de la voie d'eau.
- **schéma directeur des implantations portuaires** dont l'objectif est de pérenniser les ports.
- **programme d'aménagement paysager** (Ville de Paris, Port autonome, département de la Seine-Saint-Denis, Plaine Commune, ADEME) de la totalité de la rive droite engagé depuis 2001 sur le territoire de Plaine Commune, dont certaines séquences sont déjà terminées.
- **cahier de prescriptions pour l'aménagement des deux berges** entre le rond-point des canaux à Paris et le pont de Stains à Aubervilliers, élaboré en 2005 par la Ville de Paris et Plaine Commune.

La qualité actuelle des eaux du Canal Saint-Denis est 1B (bonne) et l'objectif fixé par les nouvelles réglementations visent à une amélioration de sa qualité en excluant tout nouveau rejet dans le canal et la résorption des rejets actuels.

Sa richesse piscicole est supérieure à celle de la Seine dont l'objectif de qualité est 2 (passable) au S.D.A.G.E. du Bassin Seine-Normandie.



■ **Les risques liés aux eaux superficielles (inondations) :**

Ils sont de deux ordres :

- inondation par débordement direct de cours d'eau,
- inondation par débordement indirect : remontée des nappes souterraines, inondations pluviales urbaines.

De manière générale, la Seine Saint-Denis est confrontée à des conditions d'écoulement des eaux superficielles difficiles : la pente moyenne du terrain naturel est très faible (1/1000) et les exutoires (point aval du réseau hydrographique) sont excentrés. A cela s'ajoutent des bassins versants de grandes tailles et des sols fortement imperméabilisés par une urbanisation dense qui remonte progressivement vers l'amont.

A ces problématiques sont associées des mesures de prévention et de protection :

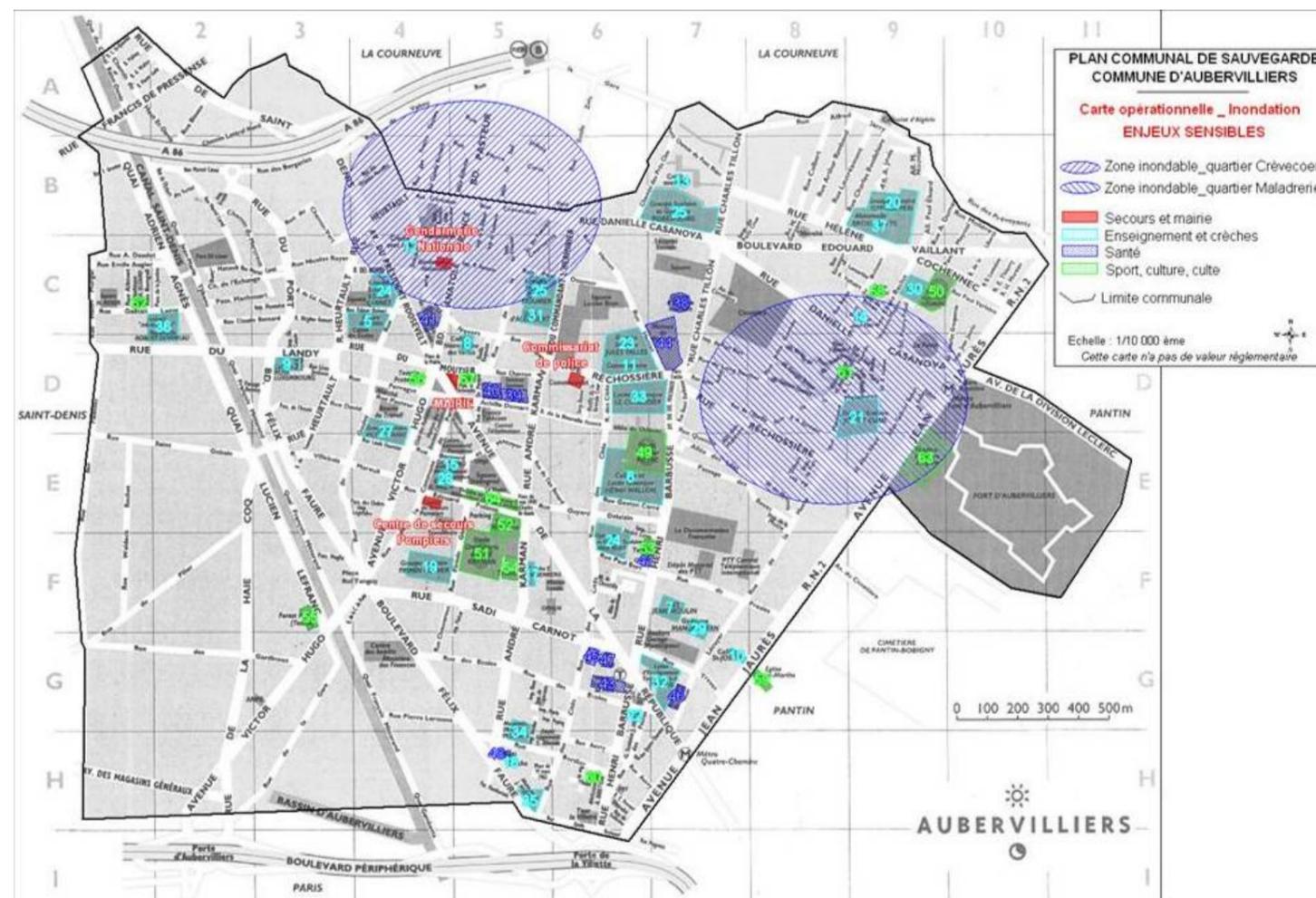
- **les mesures de prévention reposent sur la gestion des eaux pluviales** : le règlement de l'assainissement départemental précise que « dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public, après qu'ont été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports d'eaux pluviaux » et que « la convention de branchement et de déversement fixe le débit maximum à déverser dans l'ouvrage public, compte tenu des particularités de la parcelle à desservir et du réseau récepteur ».

De plus, en application de la Loi sur l'Eau, il est obligatoire de créer des équipements de stockage des eaux pluviales urbaines, afin de réguler les rejets aux réseaux. Le règlement de l'assainissement départemental **fixe désormais la contrainte de régulation des débits avant rejet au réseau à 10 l/s/ha pour les nouveaux aménagements sur domaine public et privé.**

- **les mesures de protection** consistent en la réalisation de collecteurs de délestage par temps de pluie, associés à des bassins de rétention. Ces ouvrages fonctionnent généralement lors de pluies fortes et visent à limiter le niveau d'eau dans les collecteurs et à écrêter les écoulements, afin de réduire les risques d'inondation.

Notons que le SCOT et le Plan Communautaire de l'Environnement préconisent la mise en œuvre de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.

**Le périmètre d'études n'est pas situé en zone inondable comme le met en évidence le plan communal de sauvegarde ci-dessous localisant les secteurs concernés par les inondations.**



### 3.5 L'occupation des sols

Les occupations du sol concernent :

- les infrastructures de communication,
- le bâti,
- les espaces verts ou éléments biologiques.

A cela s'ajoutent les occupations souterraines de type réseaux.

#### 3.5.1 Les infrastructures de communication et d'accès au secteur d'études

Le secteur d'études occupe une position centrale à moins de 200 m à l'Ouest de l'Hôtel de Ville, en plein centre ville d'Aubervilliers où le système d'infrastructures fonctionne sur une organisation de faubourgs en étoile sur laquelle s'appuie la fonction distributive des territoires intérieurs.

##### ■ Les principales infrastructures de communication :

Les infrastructures de communication donnant accès au secteur d'études concernent :

- **le réseau routier** avec comme voies principales d'accès, accessibles à partir du boulevard périphérique (Porte d'Aubervilliers et Porte de la Villette), de l'A86 et de l'A1 :
  - le boulevard Anatole France,
  - l'avenue du Président Roosevelt,
  - l'avenue Victor Hugo,
  - l'avenue de la République,
  - la rue du Landy et la rue du Moutier.

Le secteur d'études occupe une situation centrale à l'intersection de la N301 (axe avenue Victor Hugo – boulevard Anatole France) et l'axe avenue du Président Roosevelt - avenue de la République, en lien direct avec Paris et le boulevard périphérique (au Sud), l'A86 et les secteurs Nord de Plaine Commune (au Nord).

- **le réseau ferré** avec la ligne du RER B (Saint-Rémy-les-Chevreuse - Robinson / Roissy-Aéroport-Charles-de-Gaulle - Mitry-Claye) donnant accès aux stations :
  - Station Aubervilliers - La Courneuve située à environ 1 km au Nord du secteur d'études,
  - Station La Plaine - Stade de France située à environ 1,5 km à l'Ouest du secteur d'études.
- **le métro** avec la ligne 7 Mairie d'Ivry - La Courneuve qui dessert les stations « Fort d'Aubervilliers » et « Aubervilliers - Quatre-Chemins » situées à environ 1,5 à 2 km à l'Est du secteur d'études.
- **le tramway T1** permet de se rendre jusqu'à Saint-Denis et Noisy-le-Sec. Il assure un parcours limitrophe d'Aubervilliers depuis les Quatre Routes de La Courneuve (station : "Place du 8 mai 1945") jusqu'aux Six Routes de La Courneuve (station : "Six Routes").
- **le réseau fluvial** avec le Canal Saint-Denis à l'Ouest.

##### ■ Les contraintes d'accessibilité au centre ville :

Le secteur d'études présente des contraintes d'accessibilité depuis :

- la Plaine Saint-Denis (à l'Ouest) liées au franchissement du Canal Saint-Denis et à l'organisation des circulations (rue du Moutier à sens unique),
- les secteurs Est d'Aubervilliers, compte tenu de l'organisation des circulations (itinéraires aller-retour dissociés via des rues à sens unique).



■ **La structure viaire du secteur d'études et son accessibilité restreinte :**

La structure viaire du secteur d'études s'organise en :

- **axes structurants de liaisons inter-quartiers** avec essentiellement un trafic de transit : c'est le cas de l'avenue Victor Hugo, armature du centre-ville qui le relie directement au Nord-Est de Paris, l'avenue du Président Roosevelt qui prolonge l'avenue de la République.
- **voies de desserte principales du quartier**, de caractéristiques plus réduites et à sens unique, avec un trafic d'échanges :
  - o la rue du Moutier prolongeant la rue du Landy
  - o la rue du Goulet
  - o la rue Schaeffer

Notons que la rue du Moutier appartient à l'axe historique composé par les rues du Landy, du Moutier, Charron et Réchaussière, support de commerces et d'équipements.

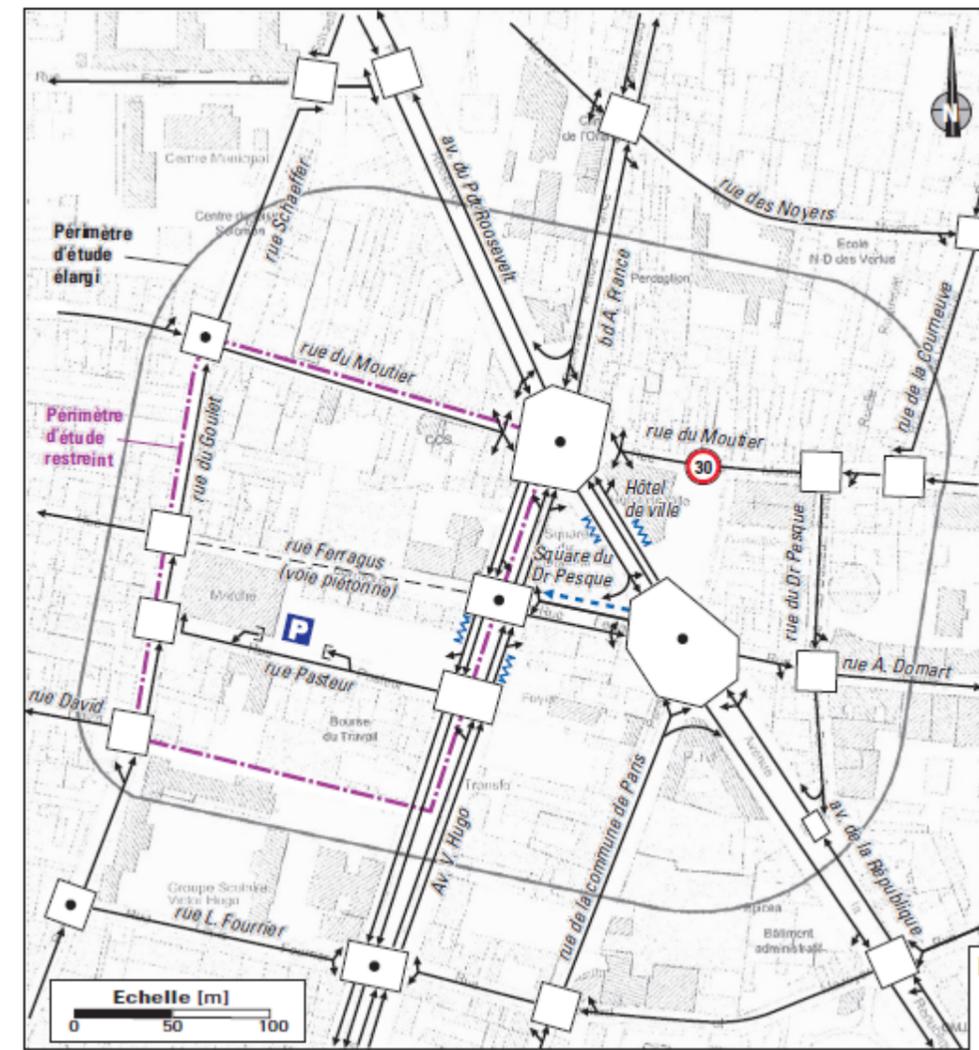
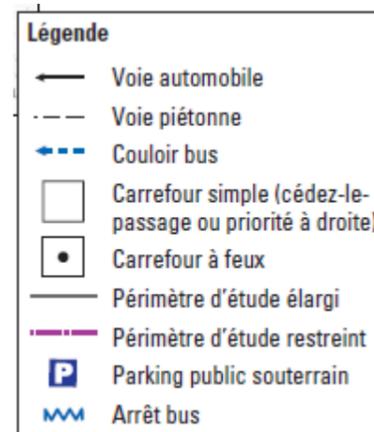
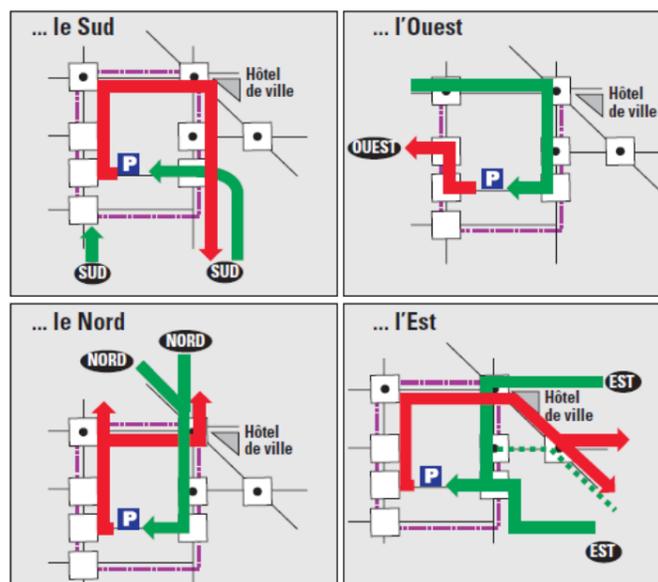
- **voies de desserte secondaires** supportant un trafic local :
  - la rue Ferragus qui est en partie une voie piétonne entre la rue du Goulet et l'Avenue Victor Hugo,
  - la rue Pasteur.



Accessibilité au périmètre restreint depuis ...

L'étude de circulation, réalisée en 2007 par TRANSITEC, met en évidence, qu'en dehors de l'axe avenue Victor Hugo - boulevard Anatole France et l'axe avenue du Président Roosevelt - av. de la République (à 2x1 ou 2x2 voies), le réseau routier se caractérise par des voies à sens unique, ce qui induit **une organisation des circulations en "boucle"**.

Cette organisation a pour conséquence le nécessaire **passage par le carrefour complexe du square du Docteur Pesqué** quelque soit la direction concernée, comme le montre le schéma ci-contre.



■ **Des espaces publics à requalifier**

La structure viaire supporte ou délimite les espaces publics de circulation piétonne (trottoirs et places) dont l'accessibilité et la qualité en conditionnent l'usage et la fréquentation.

L'avenue de la République a été requalifiée mais la trame de voies anciennes, bien que présentant une échelle conviviale, est passablement dégradée.

La requalification de l'avenue Victor Hugo est prévue avec l'arrivée de la ligne 12 du métro.

Notons par ailleurs que les îlots de grande dimension génèrent des distances défavorables à la vie urbaine, aux déplacements doux et à l'usage du cœur de ville.

Les trois places centrales constituent des espaces publics majeurs qui souffrent cependant d'un déficit d'urbanité car bordées par les axes structurants à forte circulation :

- la place de l'Hôtel de Ville,
- le square du Docteur Pesqué,
- la place du Marché qui accueillera la station du métro de la ligne 12.

Elles feront cependant l'objet d'aménagements dans le cadre de la réalisation de la station de métro « Mairie d'Aubervilliers ».

### 3.5.2 Nature et qualité du bâti – Composition urbaine

#### 3.5.2.1 L'héritage historique du tissu urbain du centre ville

Le secteur d'étude est implanté au centre ville d'Aubervilliers qui se caractérise par sa mixité (habitat collectif et individuel) ainsi que de nombreux équipements (mairie, marché, poste, bourse du travail, groupe scolaire Victor Hugo, ...).

Hérité de l'ancien bourg rural du 18ème siècle et marqué par les différentes phases d'urbanisation de la ville qui s'y sont succédées (1850-1914 et 1920-1930), le centre d'Aubervilliers est un des rares centres villes de la première couronne parisienne à porter les traces du passé industriel de la ville, tant au niveau du bâti (anciennes maisons d'ouvriers, bâtiments industriels, ...) que des nombreux espaces délaissés sous forme de friches ou de parcelles sous-exploitées.

L'architecture traditionnelle du centre ville se caractérise par la présence de porches, une volumétrie simple, des toitures en pente et une alternance de pleins-vides.

#### ■ Le patrimoine bâti d'intérêt architectural :

Le centre historique d'Aubervilliers présente ainsi un caractère patrimonial dont la valeur est soulignée par le Bureau du Patrimoine Général de Seine-Saint-Denis qui a identifié plusieurs bâtiments tels que les maisons de culture, maisons de bourg implantées le long de rues anciennes (rues du Moutier, Charron, Landy, Heurtault, Schaeffer), immeubles de rapport situés notamment le long des grands axes (avenue de la République, boulevard Anatole France, ...), bâtiments industriels, hôtels meublés de quartier mais aussi équipements et monuments, et enfin des voies identifiées comme remarquables (ex rue Heurtault).

A l'issue de cette analyse, plusieurs éléments de patrimoine ont été retenus pour faire l'objet d'une identification au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme.

Comme le met en évidence le Plan d'identification du patrimoine bâti d'intérêt local présenté ci-contre, aucun édifice n'est situé dans le secteur d'étude.

Notons cependant la présence, au Sud et à proximité immédiate, de deux équipements inventoriés de part et d'autre de la rue Pasteur :

- 085 : halle du marché, rue Pasteur
- 087 : bourse du travail au 13 rue Pasteur

#### ■ Une composition urbaine hétérogène :

Cet héritage historique a généré un tissu urbain fortement hétérogène avec :

- un bâti sur rue formé de constructions aux hauteurs, gabarits et matériaux variés,
- des cœurs d'îlots qui se sont progressivement remplis : espaces d'abord cultivés puis comblés par des immeubles de qualité moyenne à médiocre, à vocation artisanale et industrielle ou résidentielle,
- un parcellaire d'étendue très variable : grandes parcelles d'activités et petites parcelles en lanières accueillant des immeubles étroits.

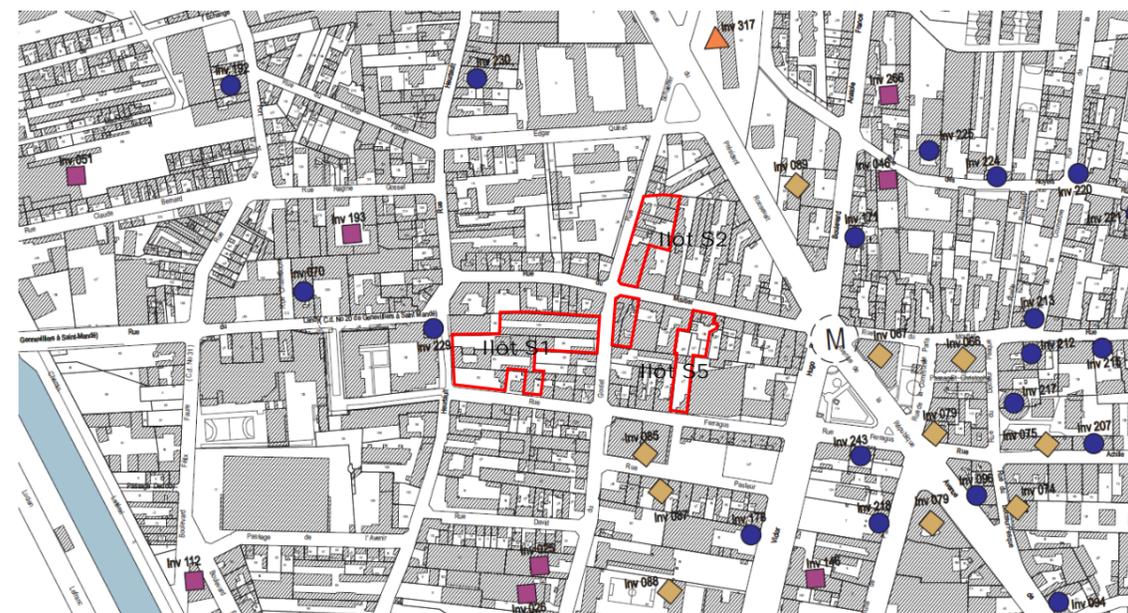
La composition urbaine se décline globalement en plusieurs séquences implantées de manière aléatoire, avec une imbrication plus ou moins forte de locaux d'activité (stockage de marchandises, dépôt de matériaux, garages, dépôts-ventes) :

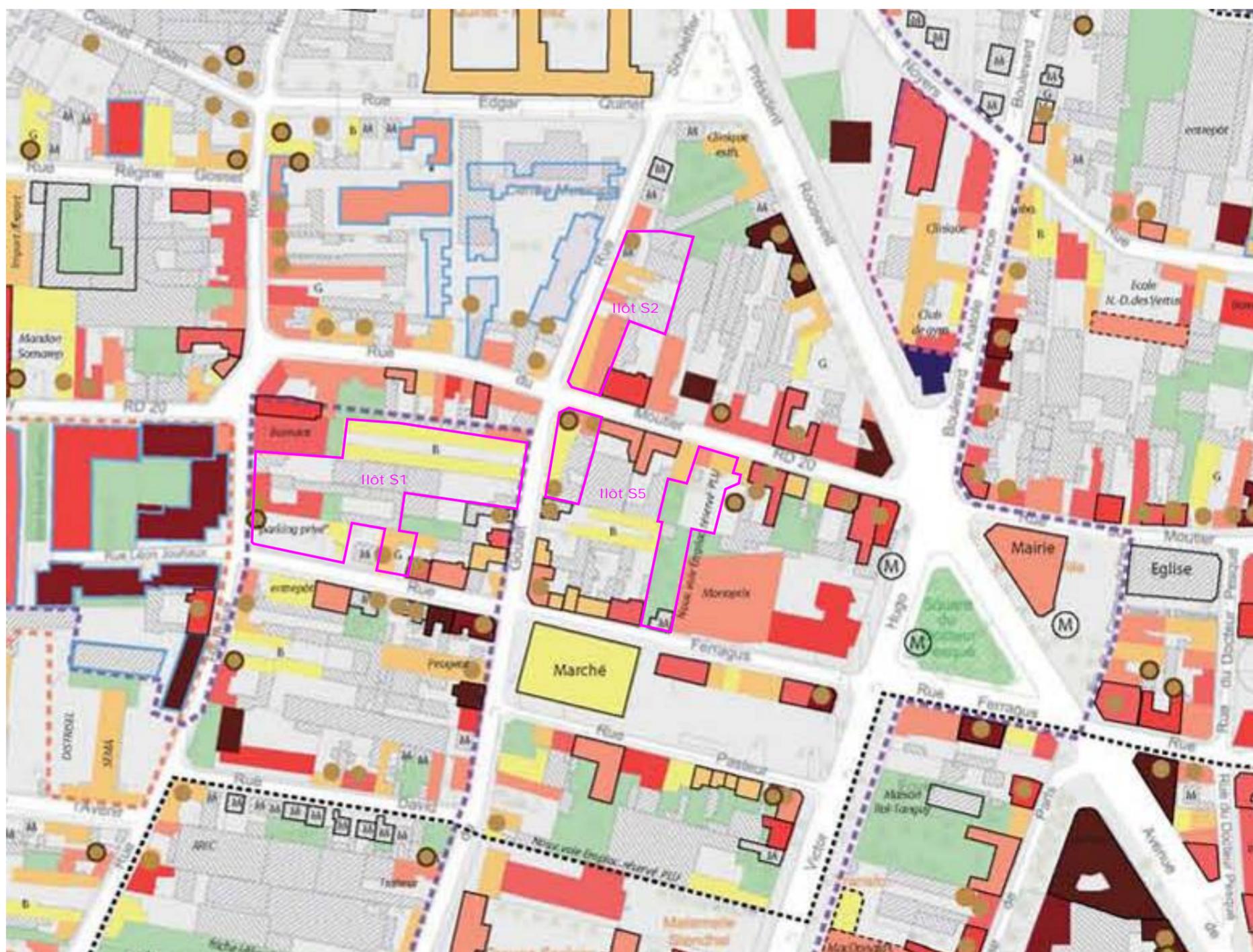
- bâti ancien uniforme,
- zones de maisons de ville,
- îlots à forte densité,
- opérations de rénovation urbaine isolée (rue Schaeffer / Noyers),
- anciens corps de fermes.

#### ■ Une mixité d'usages :

Le centre-ville rassemble les principaux commerces, services et bâtiments institutionnels de la commune à l'exception du pôle situé sur le quartier des Quatre Chemins.

La carte d'occupation des sols présentée à la page suivante permet de localiser les différents usages du sol (habitat, activités, commerces, équipements).





**Occupation des sols et hauteur du bâti**

- M Maison de ville
- B Box, parking
- G Garage

- Bâti de plein pied
- Bâti R+1
- Bâti R+2
- Bâti R+3
- Bâti R+4
- Bâti R+5
- Bâti R+26 à R+9
- Bâti R+10 à R+17
- Construction neuve
- Sols perméables (jardins, pelouses, friches)
- Risque santé plomb
- Risque de péril
- Arrêté d'insalubrité

0 500m

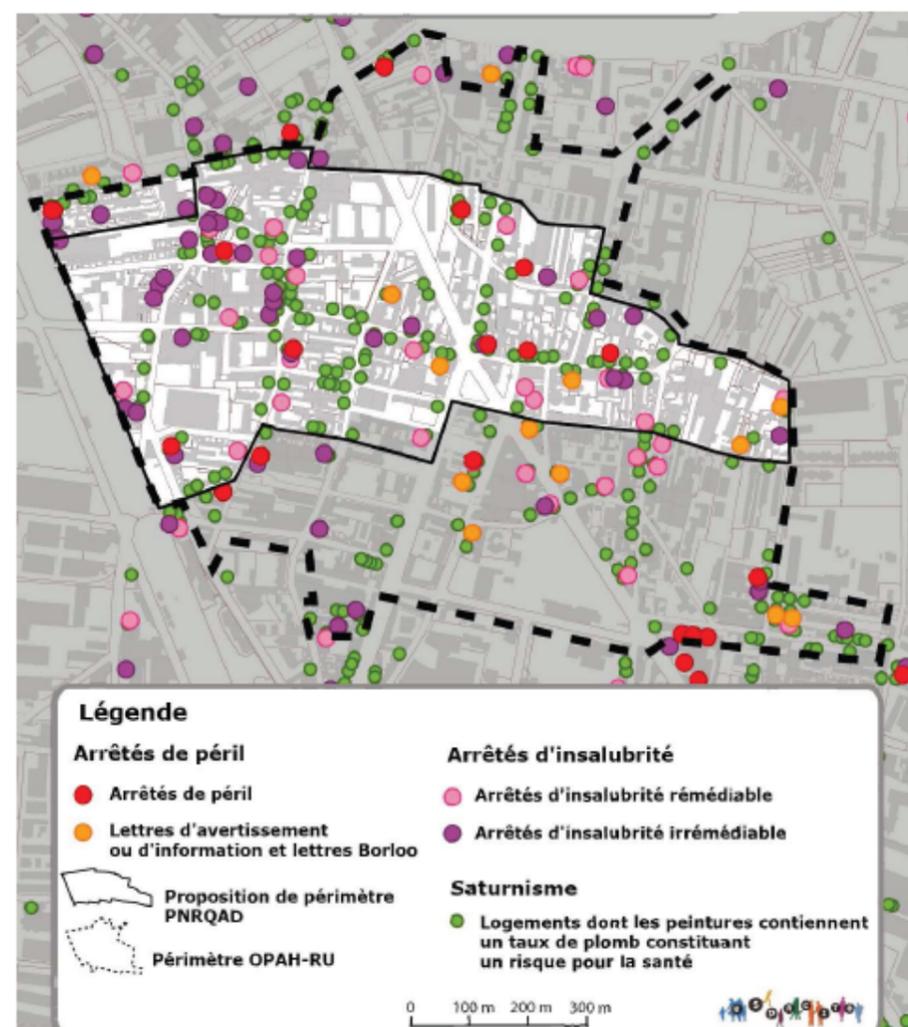
### ■ Un bâti ancien dégradé :

Le centre ville ancien recèle une part non négligeable de bâti ancien dégradé avec pour corollaire un habitat indigne (péril, insalubrité et saturnisme) et une image dévalorisée qui donnent à la population un sentiment d'abandon.

La carte présentée ci-contre dresse l'inventaire de l'habitat dégradé en 2009 ayant fait l'objet d'arrêté de péril, d'insalubrité ou encore les logements présentant un risque de saturnisme avec la présence de plomb dans les peintures.

Ce bâti dégradé est inventorié au parc privé potentiellement indigne (PPPI) de la commune faisant l'objet d'une politique de lutte contre l'habitat indigne détaillée au paragraphe 3.5.2.3.

L'habitat dégradé à Aubervilliers en 2009  
péril, insalubrité et saturnisme



Source : dossier de candidature pour le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés

### 3.5.2.2 Les îlots urbains du secteur d'études

Les cartes et tableaux présentés pages suivantes permettent de localiser précisément les îlots du secteur d'étude et dressent l'inventaire de leur occupation.

#### ■ Composition urbaine :

La hauteur des constructions existantes varie de R+1 à R+3 en moyenne.

Bien qu'aucun immeuble patrimonial ne soit repéré dans le cadre du PLU, certaines constructions peuvent présenter un intérêt, car représentatives du développement urbain de la commune.

Il s'agit notamment du pavillon 16 rue Ferragus et de l'immeuble du 46 rue Heurtault.

Ce dernier présente un intérêt plus par sa composition avec cour intérieure que par son architecture.

Il est cependant fortement dégradé et devra être démoli, mais un travail particulier sur la composition urbaine de cet îlot permettra de conserver l'esprit du tissu urbain original.



L'hétérogénéité du tissu urbain qui caractérise le secteur d'études est cependant limitée par la continuité de certains fronts bâtis ; comme par exemple celui de la rue du Moutier.



Continuité du front bâti de la rue du Moutier.

Elle persiste néanmoins sur les îlots mixtes comme à l'Est de la rue Schaeffer qui fait face au nouvel îlot Schaeffer / Edgard Quinet.



Discontinuité du front bâti de la rue Schaeffer.

#### ■ S1 - îlot Heurtault :

Il en est de même le long de la rue Ferragus, avec un petit pavillon en retrait qui jouxte une friche urbaine, et la rue du Goulet.



Friche urbaine à l'angle de la rue Ferragus et de la rue Heurtault.



Discontinuité du front bâti le long de la rue du Goulet.

#### ■ S2 - Ilot Schaeffer – Moutier :

L'îlot Schaeffer-Moutier est situé à l'extrémité Ouest de l'îlot délimité par les rues Schaeffer, Moutier et l'avenue du Président Roosevelt.

Ce périmètre est situé à proximité de la place du Marché qui accueillera la future station de métro et borde l'artère centrale que constitue la rue du Moutier.

Ce secteur est composé de 10 logements, d'activités et de commerces (bar et activités de manutention).

Le tissu est fortement dégradé (notamment à l'angle des rues Schaeffer / Moutier).

#### ■ S5 - Ilot Moutier – Ferragus :

Cet îlot est situé au nord de la place du Marché, près de la (ou des) future(s) station(s) de métro.

Il est bordé par la rue du Moutier, la rue du Goulet, la rue Ferragus et la rue Victor Hugo.

Il intègre notamment le Monoprix qui doit être conservé et mis en valeur.

Ce secteur est composé de 18 logements, d'activités et de commerces (boulangerie, dépannage, artisan, agence de voyage, retouche, boucherie, prêt-à-porter, traiteur, primeur, ...).

Il concentre de l'habitat fortement dégradé, notamment au 1 rue du Goulet et au 31, 33, 41 et 43 rue du Moutier.



Place du Marché

RUE DU GOULET		
Rue	4 rue du Goulet	4 bis rue du Goulet
Parcelle	K 149	K 56
Affectation du bâti	Parking / boxes	Activités
État du bâti	Mauvais	Moyen
Gabarit	RDC	RDC
Type d'activités	Parking / boxes	Garage pour camion
Nombre de logements	0	0
Emprises foncières	1508	359
% estimé d'occupation	30%	20%
Nombre de niveaux	1	1

Rue	4 rue Schaeffer	6 rue Schaeffer	8 rue Schaeffer
Parcelle	J31	J32	J33
Affectation du bâti	Logements/Activités	Activités/Logements	Logements
État du bâti	Moyen	Médiocre	Médiocre
Gabarit	R+2	R+1	RDC
Type d'activités	Logements/activités manutention	Logements/bar	Logements
Nombre de logements	2	2	6
Emprises foncières	414	377	578
% estimé d'occupation	40 %	50 %	25 %
Nombre de niveaux	3	2	1

S1						
4 rue Goulet	4 bis rue Goulet	44 rue Heurtault	46 rue Heurtault	48 rue Heurtault	38 rue Ferragus	rue Ferragus



S2			
2 rue Schaeffer	4 rue Schaeffer	6 rue Schaeffer	8 rue Schaeffer

ANGLE HEURTAULT-SCHAEFFER				
Rue	44 rue Heurtault	46 rue Heurtault	48 rue Heurtault	33-36 bis rue Ferragus
Parcelle	K50	K53	K57	K50
Affectation du bâti	Activités	Logements/commerces	Stationnement/boxes	Immeuble conservé/logements réhabilités
État du bâti	Médiocre	Mauvais	Médiocre	Moyen
Gabarit	RDC	R+3/RDC	RDC	R+3
Type d'activités	Stockage	Logements/laverie/bar	Friche	Activités/logements
Nombre de logements	0	47	0	8
Emprises foncières	774	1115	869	500
% estimé d'occupation	25 %	50 %	0 %	60 %
Nombre de niveaux	1	4 et 1	0	4 et 1

Rue	2 rue Schaeffer/60 rue Moutier
Parcelle	J33
Affectation du bâti	Activités
État du bâti	Mauvais
Gabarit	R+1
Type d'activités	Activité vacante
Nombre de logements	0
Emprises foncières	563
% estimé d'occupation	70%
Nombre de niveaux	2



Ilôt S5	1 rue Goulet 41-43 rue du Moutier	31-33 rue du Moutier	29 rue du Moutier	16 rue Ferragus
				
Parcelle	125-126	134-135	129-130-131-132	117
Affectation bâti	Logements / commerces	Logements / commerces	Activités	Logements
Etat du bâti	mauvais	mauvais		
Gabarit	R à R+2	R+1	Non bâti	R+1
Type d'activités	Logements 5 commerces (boulangerie, dépannage, artisan, agence de voyage, retouche) 20 garages	Logements 3 commerces (pizzeria, immobilier, cabinet de gestion)	entrepôts	pavillon
Nombre de logements actuels	14	3		1
Emprises foncières	326+401	53+105	246+148+120+209	678
% estimé d'occupation				

### 3.5.2.3 Les atouts et faiblesse du tissu urbain porteur d'enjeux

Les principaux atouts concernent :

- l'existence d'un véritable tissu urbain de centre ville,
- la morphologie des parcelles qui sont profondes et offrent un cadre bâti extrêmement malléable et adaptable en fonction des évolutions de modes de vie et des manières de consommer.

Les faiblesses découlent de la fragilité du tissu urbain ancien et dégradé auquel est associé un tissu social paupérisé et marginalisé et un appauvrissement de l'offre commerciale.

Les enjeux portés par le centre ville visent à préserver son tissu et à le densifier tout en conservant la qualité d'usage qui le caractérise et qui devra intégrer à court terme l'arrivée du métro (entre 2012 et 2016) et l'achèvement des grands projets (Paris Nord Est, le quartier commercial du Millénaire, le Campus Condorcet).

### 3.5.3 Les espaces verts ou éléments biologiques

#### 3.5.3.1 Deux sites Natura 2000 extérieurs à la commune d'Aubervilliers

Deux sites Natura 2000 sont présents sur le territoire de la Plaine Commune, il s'agit des parcs départementaux de la Courneuve et de l'île Saint-Denis.

#### 3.5.3.2 Le patrimoine naturel de la commune d'Aubervilliers

La commune d'Aubervilliers compte plusieurs parcs et jardins, parmi lesquels 10 espaces verts ouverts au public, et notamment :

- des espaces verts proches du Canal Saint-Denis : parc Eli Lotar, l'Ecluse et parc des Berges constituant un « fil vert » quasi continu.
- des espaces verts en centre ville : place de la Mairie et square Stalingrad.

Le patrimoine végétal d'Aubervilliers est également composé des arbres d'alignements et des espaces privés qui développent, avec les espaces verts collectifs ou publics une trame verte est composant l'ambiance végétale de la ville.

Cependant, l'aspect minéral s'impose au centre ville qui présente un déficit d'espaces verts.



Place de la Mairie

#### 3.5.3.3 La quasi absence de végétation sur le secteur d'études

Le secteur d'études se caractérise par l'absence d'espaces verts publics ; il présente de ce fait un caractère minéral à l'exception de quelques plantations sur les parcelles privées, peu visibles depuis l'espace public.

Ainsi, trois arbres sont implantés dans la cour servant de parking, à l'angle des rues Heurtault et Ferragus, et on en rencontre quelques uns dans les cours intérieures des îlots S1 (entre la rue du Goulet et la rue Heurtault) et S5 (entre la rue du Moutier et la rue Ferragus).

Sur la base de la photo aérienne de 2009, on peut repérer :

- îlot S1 : 2 arbres sur le 44 Heurtault, 1 arbre sur le 36 Ferragus et 1 arbre sur le terrain du garage du 4 bis rue du Goulet
- îlot S2 : 1 arbre au 6 rue Schaeffer et 3 arbustes
- îlot S5 : 1 arbre et 5 arbustes sur la parcelle du 16 rue Ferragus

Notons que le recensement des arbres d'alignement dans le cadre de l'élaboration du PLU inventorie à proximité immédiate du secteur d'études :

- rue Ferragus : 9 lauriers du Caucase en bacs d'orangerie et 3 Platanes.
- rue du Goulet au niveau du marché : 5 Platanes.



#### 3.5.3.4 Sensibilités écologiques

Le contexte fortement urbanisé du secteur d'études et l'enclavement des quelques espaces verts privés limitent fortement la diversité de la faune, principalement représentée par une avifaune ubiquiste (moineaux, pigeons, colombes, ...) qui est susceptible de trouver des conditions autorisant son implantation et son développement. Celle-ci privilégiant cependant les parcs situés à proximité, en particulier le square Stalingrad.

Le renforcement de la masse végétale dans la ville fait partie d'une des dispositions du PLU.

Les éléments végétaux, implantés en milieu urbanisé, présentent un intérêt écologique à plusieurs titres :

- éléments de diversité biologique, ils constituent des zones refuges pour la faune, qui en milieu très urbanisé, est représentée par des espèces commensales de l'homme,
- biomasse participant à l'amélioration de la qualité de l'air grâce la consommation de gaz carbonique lors de la photosynthèse et à la lutte contre la surchauffe en été,
- espaces paysagers assurant une meilleure lisibilité des sites en introduisant des coupures vertes dans la composition urbaine.



**En raison du contexte très urbanisé, le secteur d'études n'abrite aucun espace naturel remarquable présentant des sensibilités écologiques particulières.**

**Les éléments végétaux présents se limitent à quelques sujets arborés au sein des îlots urbains privés.**

**Le patrimoine végétal, source de qualité de vie, devrait s'enrichir de nouveaux espaces verts publics aménagés dans le cadre du renforcement de la masse végétale préconisée par le PLU.**

**Le développement de cette trame verte est facteur d'enrichissement et de diversification de la flore et de la faune. Il apporte par ailleurs un atout paysager et bioclimatique assurant un développement urbain intégré.**

### 3.5.4 L'occupation souterraine du sol : les réseaux

#### 3.5.4.1 Les réseaux d'assainissement

##### ⇒ Au niveau de l'Agglomération Parisienne :

Les réseaux anciens sur l'Agglomération Parisienne sont de type unitaire.

On distingue :

- les réseaux communaux,
- les réseaux départementaux,
- les réseaux gérés par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (S.I.A.A.P.) qui exploitent les usines de traitement : Seine Aval, Seine Centre, ...

La structure des réseaux d'assainissement est en général la suivante : les rejets interviennent dans les réseaux communaux, qui se déversent eux-mêmes dans les réseaux départementaux qui rejoignent les gros collecteurs du S.I.A.A.P. acheminant les effluents aux ouvrages d'assainissement.

##### ⇒ Au niveau de la commune d'Aubervilliers :

La commune d'Aubervilliers est desservie par des réseaux unitaires : les eaux usées et les eaux pluviales sont collectées et acheminées par de gros émissaires sur la station d'épuration de Seine Aval.

Ces émissaires desservent les villes de Paris, Saint-Ouen, Aubervilliers puis traversent la Plaine Saint-Denis du Sud vers le Nord.

De part l'importance du bassin versant étendu à Paris et aux villes périphériques, ces émissaires présentent fréquemment des phénomènes de saturation hydraulique lors d'épisodes pluviaux importants.

Il en résulte, d'une part des inondations qui se produisent localement et d'autre part, de nombreuses surverses d'eaux unitaires en Seine.

Un important ouvrage de dépollution dit " Bassin de la Plaine ", a été créé lors de la réalisation du Stade de France. Ce bassin a pour vocation de décharger les collecteurs de décharge des surverses unitaires du Saint-Denis-La Courneuve (SDLC), du Pantin-La Briche (PLB), ainsi que du «Collecteur du Nord».

Les eaux décantées sont évacuées en Seine par le collecteur Saint-Denis La Courneuve, les boues de décantation, sont, elles, dirigées sur la station d'épuration de Seine Aval via le collecteur du Nord.

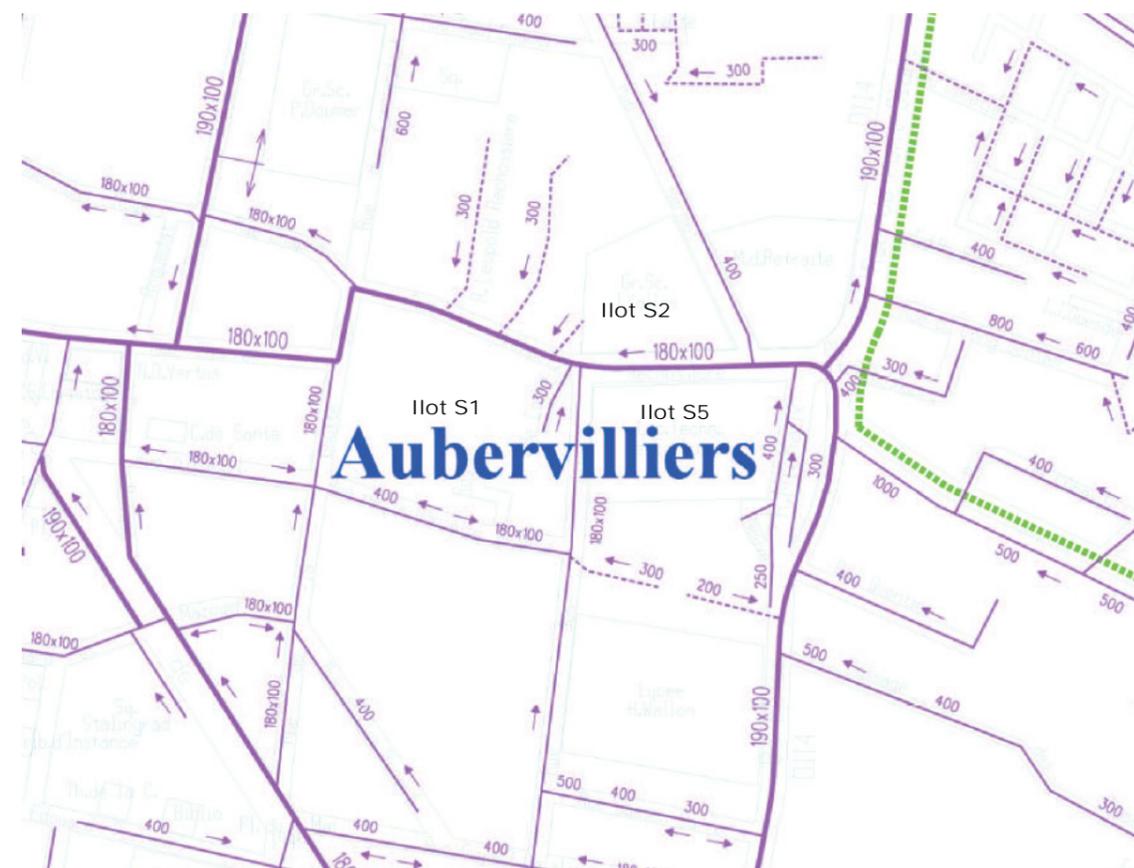
Les eaux usées et pluviales collectées (à l'exception des surverses par temps de pluie) sont dirigées vers l'émissaire de la Briche raccordé à la station d'épuration de Seine Aval.

Les surverses par temps de pluie, conduisent à des rejets en Seine dont les exutoires se localisent au niveau du bief Suresnes Bourgival.

##### ⇒ Au niveau du secteur d'études :

Les réseaux existants au niveau du secteur d'études sont unitaires, implantés sous les principales rues :

- rue du Moutier : ovoïde 180x100
- rue du Goulet : ovoïde 180x100
- rue Ferragus Est : Ø 200 et Ø 300
- rue Ferragus Ouest : ovoïde 180x100 et Ø 400
- rue Heurtault : ovoïde 180x100



RESEAUX D'ASSAINISSEMENT UN - EP - EU

#### UNITAIRES

INTERDEPARTEMENTAUX (SIAAP)			
DEPARTEMENTAUX			
COMMUNAUX			
PRIVES			
			Réseaux UN destinés à passer en séparatif

#### EAUX PLUVIALES

INTERDEPARTEMENTAUX (SIAAP)		
DEPARTEMENTAUX		
COMMUNAUX		
PRIVES		

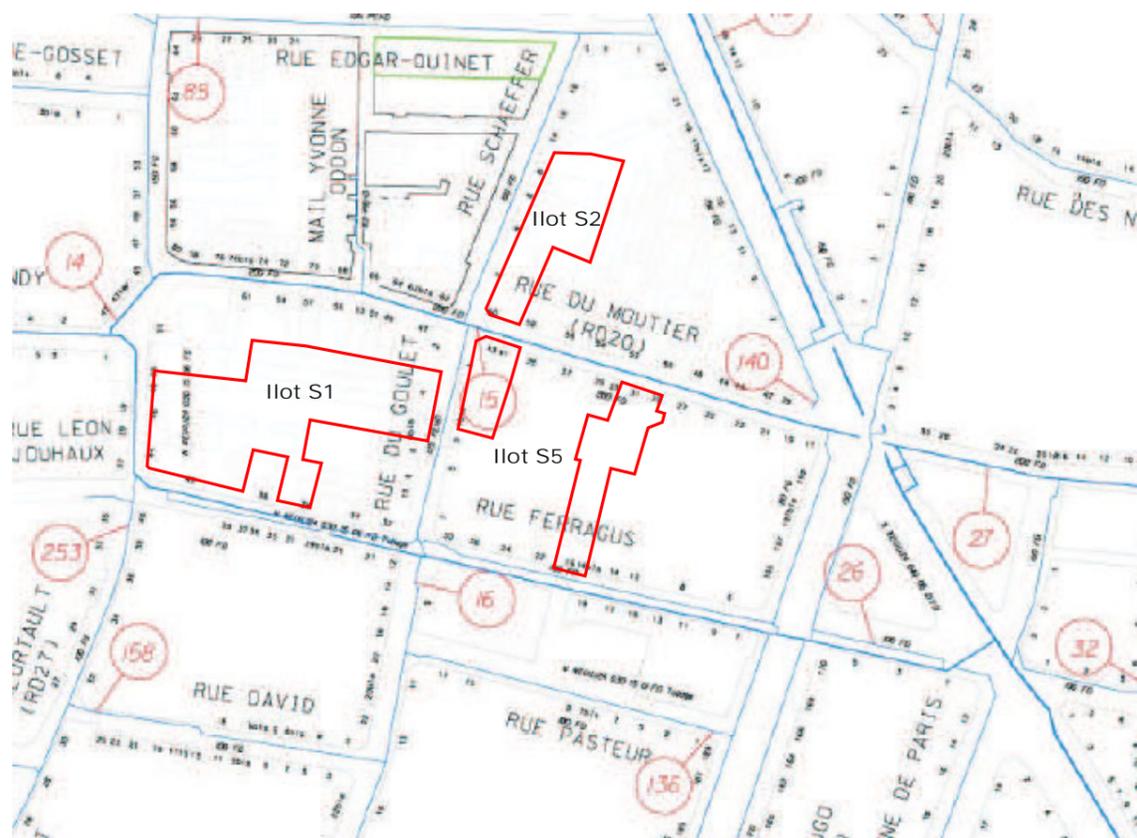
#### EAUX USEES

INTERDEPARTEMENTAUX (SIAAP)		
DEPARTEMENTAUX		
COMMUNAUX		
PRIVES		

### 3.5.4.2 Les réseaux d'eau potable

Les canalisations existantes ainsi que les poteaux et les bouches d'incendie sont visualisés sur le plan ci-dessous.

Le réseau d'eau potable au niveau du secteur d'étude est implanté sous la voirie entourant les îlots : rue du Moutier, rue du Goulet, rue Ferragus, rue Schaeffer et rue Heurtault.



### 3.5.4.3 Les réseaux secs

#### ■ **Electricité :**

Les réseaux électriques ERDF, basse et haute tension, sont visualisés sur les plans suivants ; ils desservent le secteur d'études à partir des rue du Moutier, rue du Goulet, rue Ferragus, rue Schaeffer et rue Heurtault.

#### ■ **Gaz :**

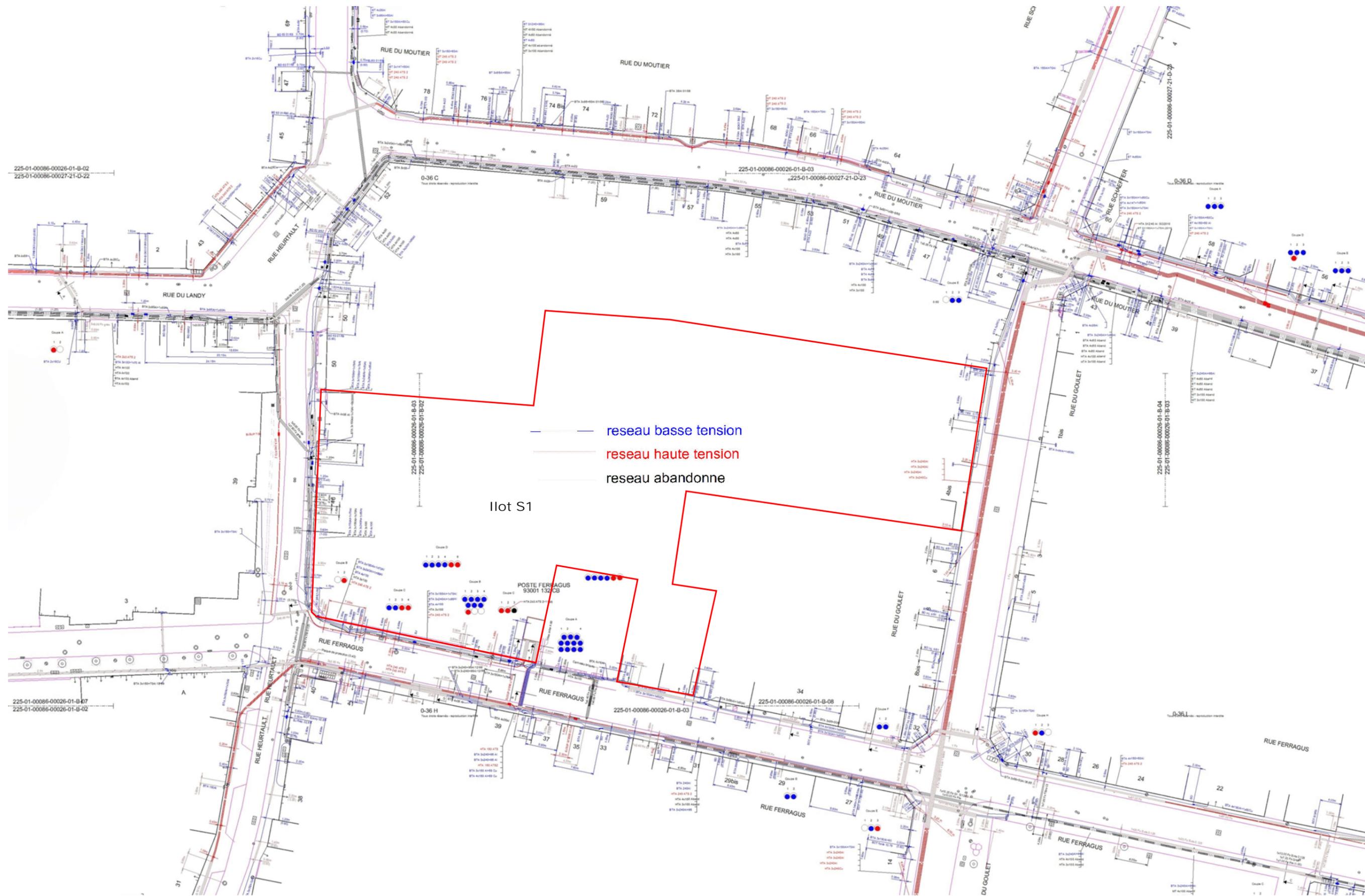
Les plans à ce stade de l'étude, ne sont pas disponibles.

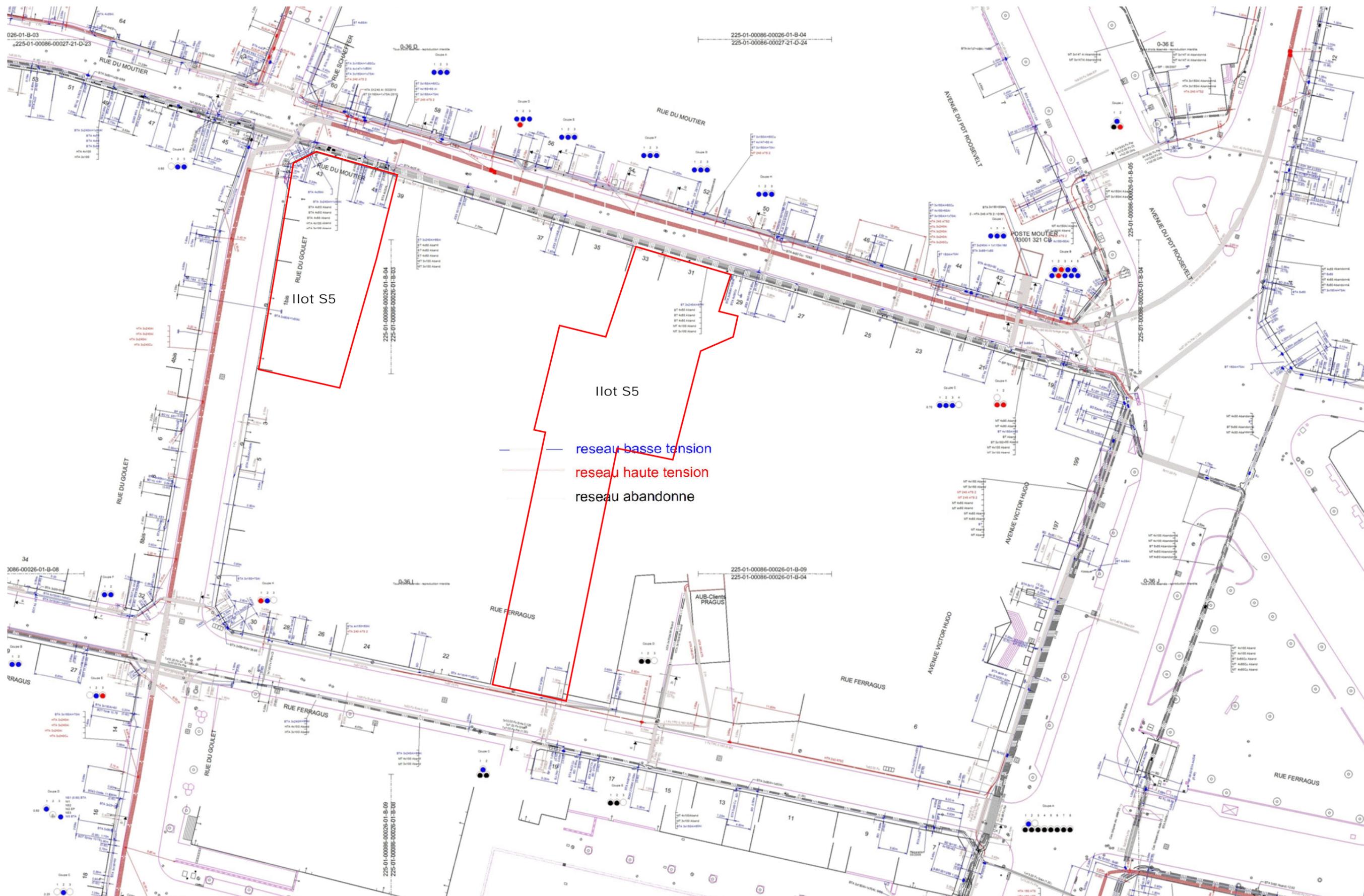
#### ■ **Télécommunication :**

Les plans à ce stade de l'étude, ne sont pas disponibles.

**Le périmètre d'études est bien desservi par les réseaux secs et humides implantés sous les principales voiries.**

**A noter qu'il est prévu de reprendre l'ensemble des réseaux ERDF, GRDF et Télécom sous la rue du Moutier dans le cadre de sa requalification.**





3086-00027-21-D-18



### 3.6 Les éléments socio-économiques

Les données socio-économiques sont issues du recensement INSEE de la population 1999 et 2008 du PLU (2006) et du PNRQAD (2009).

#### 3.6.1 Les données sociodémographiques

##### ■ **Le renouveau démographique :**

Jusqu'en 1999, la commune d'Aubervilliers a enregistré, sur une période d'une quinzaine d'année, une diminution de sa population, contrairement au département de la Seine Saint-Denis et à la Région de l'Île-de-France qui connaissaient une stabilité ou un accroissement de leur population.

**Après une période de stabilité enregistrée entre 1982 et 1990, Aubervilliers enregistre, entre 1990 et 1999, une baisse de la démographie liée à une progression importante du solde migratoire.**

**La tendance actuelle s'est inversée ; la population légale 2008 met en évidence un accroissement soutenu de la population** (plus de 15 %, alors que la Région Île-de-France enregistre + 5,3 %).

POPULATION	1982	1990	Evolution 82-90 (%)	1999	Evolution 90-99 (%)	2008	Evolution 99-08 (%)
Aubervilliers	67 719	67 557	- 0,2 %	63 136	- 6,5 %	74 528	+ %

La **diminution de la population enregistrée entre 1990 et 1999** est à mettre en relation avec la forte augmentation du solde migratoire (-11 220 habitants entre 1990 et 1999, alors qu'il n'était que de - 6 065 habitants entre 1982 et 1990), malgré un solde naturel toujours en augmentation (+ 6 799 habitants entre 1990 et 1999 ; 5 900 entre 1982 et 1990). Cette dernière évolution est corrélative de la diminution du parc de logements.

**La population légale 2008 met en évidence une nette reprise démographique** (+ 10 370 habitants). L'explication de ce mouvement réside dans la mise en œuvre d'une politique visant le logement (à travers le PLH) qui a favorisé l'accès aux logements, dans un contexte général de carence de logements au sein de Paris et de la proche couronne.

Examiné sur une plus longue période, la commune a, à présent, retrouvé le niveau démographique qu'elle avait en 1968 (73 695 habitants) alors qu'elle avait perdu plus de 10 000 habitants entre 1968 et 1999.

Ce renouveau démographique se caractérise également par une population jeune avec plus de 60 % de la population ayant moins de 39 ans.

Les 0-19 ans et les 20-39 ans représentent, en 2006, respectivement 29 % et 32 % de la population totale alors que les seniors (60 ans et plus) sont largement minoritaires (13,5 %). Ces proportions sont comparables à celles du département de la Seine-Saint-Denis.

**La croissance démographique d'Aubervilliers, avec une population plus nombreuse et de plus en plus jeune, représente un atout majeur pour la ville.**

**L'adaptation des logements et des équipements à cette tendance est un enjeu essentiel pour la ville.**

Au regard des objectifs annuels de production de logements et du maintien de la croissance démographique annuelle moyenne de 2 %, constatée sur la commune ces dernières années, la population d'Aubervilliers, à l'horizon 2025, pourrait être estimée entre 93 000 et 100 000 habitants.

Le nombre moyen de personnes par ménage en 2006 est de 2,5, contre 2,4 en 1999.

Compte tenu du contexte global du vieillissement de la population d'une part, et la tendance locale de l'augmentation des populations jeunes liées au rythme de construction soutenu prévisible sur Aubervilliers, le maintien du nombre moyen de 2,5 personnes par ménage peut être raisonnablement envisagé pour les prochaines années.

##### ■ **Des ménages très paupérisés en centre-ville et un renforcement des inégalités :**

La ville d'Aubervilliers concentre les ménages les plus paupérisés de l'agglomération, du département et de la région.

Au centre-ville, la population est également très précarisée, près de 19 % des ménages perçoivent des minima sociaux avec, pour la moitié d'entre eux, une situation qui les place sous le seuil de pauvreté en 2003.

Le centre-ville se caractérise également par des écarts conséquents entre d'une part, des ménages extrêmement paupérisés, et d'autre part, la présence de classes «moyennes», dont les revenus correspondent aux revenus moyens observés à Aubervilliers, restant donc relativement modestes.

Ces écarts se creusent de façon considérable, rendant compte d'un double phénomène observé en centre-ville :

- des ménages captifs, très précarisés, dont la situation se détériore,
- des ménages plus aisés attirés par le centre-ville, signe d'une amélioration de l'attractivité de ce quartier.

Les enjeux liés au maintien d'une population diversifiée sont donc prégnants en centre-ville avec pour enjeu la mise en œuvre des conditions d'une mixité et d'une cohésion sociale durables.

##### ■ **La population actuelle dans le secteur d'études :**

Compte tenu des 74 logements présents dans les îlots, la population moyenne attendue serait d'environ 185 habitants.

Les enquêtes logements, à réaliser dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC, permettront d'évaluer précisément la population existante sur le secteur d'études.

### 3.6.2 Les logements

#### 3.6.2.1 Evolution du logement

Le parc immobilier d'Aubervilliers se composait en 1999 de 28 692 logements dont 87,5 % de résidences principales.

Les logements secondaires ou occasionnels sont très minoritaires sur la commune d'Aubervilliers, la proportion de logements vacants (11%) est comparable à celle de Saint-Denis.

**Après une période quasi stable entre 1975 et 1990, le nombre de logements a baissé entre 1990 et 1999 de 660 unités** (soit une diminution de 2,2 %).

Cette situation tranche avec les moyennes départementale (+ 5,2 %) et régionale (+ 7,1 %) qui marquent un accroissement généralisé de l'offre en logement pendant la même période.

**En 2009 la commune compte 1 295 logements de plus qu'en 1999, ce qui représente une augmentation de 4,5 %.**

Ce phénomène de redynamisation du logement touche une bonne partie de la Seine-Saint-Denis, et en priorité la Plaine Saint-Denis dans le sillage du Stade de France. Saint-Denis vient très largement en tête avec plus de 1 200 logements autorisés par an.

**La proportion des logements anciens, construits avant 1949 est de 29,5 %, cette proportion est en baisse notable par rapport à 1999 (37,5 %) en lien avec la politique de rénovation urbaine active menée par la commune d'Aubervilliers.**

Ainsi, le parc ancien a régressé de 14,3 % entre 1990 et 1999. Sur la disparation de 1 788 logements entre 1990 et 1999, 1 666 (soit 6,1 % des résidences principales), l'ont été dans le cadre de la lutte contre l'insalubrité.

Cette rénovation urbaine se poursuit ; entre 1999 et 2009, le parc construit avant 1949 a régressé de 548 logements, soit une diminution de 6,3% et le parc construit entre 1949 et 1974 a régressé de 202 logements, soit 1,6 %.

La quasi-totalité du tissu urbain d'avant 1949 est couvert par une OPAH depuis 2003.

Toutefois, l'OPAH du centre ville s'est terminée en juillet 2006 et les opérations OPAH-RU Vilette 4 Chemins et Landy Marcreux n'ont pas été reconduites depuis 2008.

La réhabilitation du parc ancien est essentielle aujourd'hui afin de maintenir une bonne qualité de vie à ses habitants, et ce d'autant plus avec l'accroissement « naturel » de la population dans la commune qui accentue la sur-occupation dans ce parc dégradé.

### 3.6.2.2 Un parc de logements inadapté aux besoins de la population en centre ville

Le centre-ville d'Aubervilliers concentre un parc privé important (75 % des logements) et des propriétaires occupants (30 % des logements contre 23 % en moyenne à Aubervilliers), tandis que le parc locatif social est peu représenté par rapport aux autres quartiers.

L'ancienneté des logements y est considérablement plus élevée que sur le reste du territoire ; en 2007, 70,3 % des résidences principales du centre-ville ont été construites avant 1949 et 49 % avant 1915.

	<1915	1915-1948	1949-1967	1968-1981	1982 à 1998	Après 1999	Total après 1968	NR
Centre ville*	49,0%	21,3%	11,0%	s.	s.	s.	18,3%	0,3%
Aubervilliers	18,5%	19,2%	23,8%	26,7%	7,3%	3,2%	37,1%	1,3%
Plaine Commune	14,1%	15,4%	27,1%	25,2%	11,1%	4,8%	41,1%	2,3%

\* Sections cadastrales AB, H, J, K et L  
Source : Filocom 2007

De ce fait, les logements du centre-ville sont davantage concernés par des situations de vétusté ; ils sont également « énergivores » et ne correspondent plus aux normes actuelles en matière d'économies d'énergie et de développement durable.

Ces logements sont également inadaptés aux besoins :

- des ménages avec notamment une typologie insuffisante pour les familles (49 % de T1 ou T2, 33 % de T3, 14 % de T4 et seulement 4 % de grands logements (T5 et plus)) ayant pour conséquence le départ vers d'autres quartiers ou d'autres communes et des situations de sur-occupation particulièrement marquées (8 % des logements sont en sur-occupation).
- des personnes âgées qui sont plus fortement représentées au centre ville et dont les logements nécessitent une adaptation.

Enfin, le marché de l'habitat n'est pas adapté aux capacités financières des ménages défavorisés qui constituent une part importante de la population du centre-ville.

Les tensions du marché immobilier en centre-ville et son inadaptation à la population existante vont vraisemblablement s'accroître avec d'une part, l'arrivée du métro et d'autre part, le Campus Condorcet générateur de besoins spécifiques en matière de logements étudiants.

### 3.6.2.3 Un parc de logements ancien majoritairement privé et insalubre en centre ville

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) est particulièrement important au centre ville avec un taux de 42 % en 2005.

En 2005, 29,1 % des logements du parc privé sont potentiellement indignes à Aubervilliers, soit environ 5 000 logements représentant le tiers du Parc Privé Potentiellement Indigne de l'Agglomération de Plaine Commune.

Le PPPI est en progression continue, il a ainsi augmenté de 17 % entre 2003 et 2005 à Aubervilliers. Près de 20 % de la population d'Aubervilliers réside dans un logement du Parc Privé Potentiellement Indigne, cette part est la plus élevée de Plaine Commune et s'explique en partie par la sur-occupation dans les logements, en particulier en centre ville.

L'habitat insalubre et dégradé constitue un facteur élevé de risque sanitaire et d'inégalités sociales. Ainsi, en 2005, près de 2 300 habitants dans le PPPI du centre-ville étaient exposés quotidiennement à des risques sanitaires (asthme, saturnisme, ...) et d'insécurité importants.

La ville d'Aubervilliers est pionnière en matière de politique de lutte contre le saturnisme infantile et l'insalubrité ; elle est menée actuellement à travers le Protocole de Lutte contre l'Habitat Indigne (PLHI) qui constitue un dispositif innovant pour développer et coordonner les interventions en matière de lutte contre l'habitat indigne.

Comme cela a été présenté au premier chapitre, la politique d'intervention de la Ville en matière de lutte contre l'habitat dégradé en centre-ville a été initiée il y a une vingtaine d'années et renforcée dans le cadre communautaire à partir de 2004.

Le centre-ville a fait l'objet d'une série de dispositifs d'accompagnement des propriétaires privés depuis le début des années 1990 :

- 1<sup>ère</sup> OPAH 1991-1996 portant sur le centre historique, commercial et administratif entre le Canal de Saint-Denis et les rue André Karman, Villebois – Mareuil et des Noyers.
- 2<sup>ème</sup> OPAH 1997-1999 étendue aux quartiers Landy-Marcreux et à une série d'immeubles ciblés comme prioritaires.
- 3<sup>ème</sup> OPAH 2000-2002 sur le centre ville resserré (secteur centre-ville à partir de la rue Heurtault).

Deux OPAH sont ensuite nées de la division du secteur centre-ville et Landy-Marcreux :

- 4<sup>ème</sup> OPAH en centre-ville (2003 - 2006).
- 1<sup>ère</sup> OPAH Renouveau Urbain (2003 – 2008) sur le secteur Landy – Marcreux.

Le Projet de Requalification des Quartiers du Centre-ville d'Aubervilliers s'inscrit dans la suite de cette politique de rénovation urbaine.

### 3.6.2.4 Les logements au sein du périmètre de la ZAC

Le secteur d'études compte 74 logements se répartissant ainsi :

- îlot S1 : 46 logements (petits logements : 25 m<sup>2</sup> SU en moyenne)
- îlot S2 : 8 logements (taille moyenne : 43 m<sup>2</sup> SU par logement)
- îlot S5 : 17 logements (présence de pavillons : 77 m<sup>2</sup> SU en moyenne)

Le paragraphe précédent concernant la nature et la qualité du bâti a mis en évidence un bâti largement dégradé avec une présence de plomb détecté aux adresses suivantes :

- 46 rue Heurtault (îlot S1)
- 36 rue Ferragus (dans les parties privatives - pas en parties communes), (îlot S1)
- 6 rue Schaeffer (îlot S2)
- 41 rue du Moutier

Les enquêtes logements, à réaliser dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC, permettront d'établir précisément la typologie des logements existants.

### 3.6.3 La tertiarisation des activités économiques et l'emploi

L'essentiel des données utilisées pour l'analyse des activités économiques est fourni par le GARP (Groupements des ASSEDIC de la Région Parisienne) et des recensements INSEE.

#### ■ **Déclin de l'industrie et tertiarisation des activités économiques :**

D'une manière générale, l'activité économique sur Aubervilliers a subi, comme l'économie française en général, trois grandes mutations à savoir :

- le remodelage de la taille des entreprises,
- la tertiarisation des activités,
- la délocalisation des industries.

La place historique des activités industrielles est devenue secondaire par rapport aux activités « services marchands » et « commerces ».

Dans les années 80, l'emploi industriel représentait environ 40% des emplois sur la commune.

Il en représente 8,9 % en 2006. Les établissements actifs de l'industrie représentent 7,3 % de l'ensemble des établissements actifs en 2006 (source INSEE RP2006).

Aubervilliers est également une ville aux fonctions commerciales historiques importantes, avec notamment l'existence des magasins généraux (EMGP).

La tendance est cependant à la tertiarisation, même au niveau du parc d'ICADE-EMGP qui se positionne dans une logique de requalification, notamment autour des activités de production audiovisuelle (cinéma et multimédia dans le cadre du projet de Pôle audiovisuel Cinéma, Multimédia du Nord) et des activités du luxe et de la mode.

D'autre part, l'activité du commerce de gros apparaît de plus en plus importante sur Aubervilliers. Elle s'est développée fortement à partir des années 80 avec une fonction de stockage dominante et avec un « effet d'appel » grandissant.

Le « triangle d'or », à la croisée de la rue de la Haie Coq et du boulevard Victor Hugo, constitue le site privilégié d'implantation de ces activités.

La désindustrialisation et la tertiarisation ont pour conséquences :

- la réduction des effectifs salariés du secteur privé,
- la réduction de la taille des entreprises,
- l'augmentation du nombre d'entreprises.

Ainsi, les entreprises de moins de 10 salariés représentent 40,2 % des établissements de la commune (INSEE 2006, CLAP). Les très petites entreprises majoritaires dans les activités de commerce, représentent quant à elles 91 % des établissements (Observatoire de la Société Locale).

Néanmoins, de grands groupes sont présents sur le territoire tel que Saint-Gobain (Saint-Gobain Glass France, activité de verrerie de pointe). L'implantation de ces grandes entreprises majoritairement au Sud-Ouest de la ville sur le secteur Plaine est l'héritage du passé industriel fort de ce secteur.

La plaine Saint-Denis s'affiche comme un des principaux pôles de développement régional.

#### ■ **L'emploi :**

En 1999, sur les 63 136 habitants de la commune, 30 927 personnes sont actives, soit un peu moins de 50 %.

En 2009, le taux d'emploi est passé à 54.5% avec une population active de 34 532 personnes.

La population active d'Aubervilliers régresse depuis 1975. Elle atteignait 64 % en 1975, elle ne représente plus que 47 % en 2009.

La population d'Aubervilliers se caractérise par un faible niveau de qualification et des difficultés d'insertion économique.

Les ouvriers et les employés sont fortement représentés alors que les cadres sont sous-représentés : plus des deux tiers (68 %) des actifs ayant un travail sont des employés ou des ouvriers (source INSEE RP2006).

Le nouvel essor économique se traduit par une augmentation du nombre d'emplois du secteur privé qui ne bénéficie pas à la population d'Aubervilliers qui a vu son taux d'actifs habitant et travaillant à Aubervilliers régresser nettement en passant de 33 % en 1990 à 27,5 % en 1999 et à 25,2 % en 2009.

Ce phénomène traduit les ruptures socio-économiques et « culturelles » qui découlent de la « déconnexion » croissante entre économie et population locale ; les emplois qui se créent, notamment dans le cadre du développement tertiaire de la Plaine, apparaissant globalement en inéquation avec la demande locale.

Ce phénomène a également pour conséquence des déplacements domicile – travail qui s'accroissent.

#### ■ **Le plan Communautaire pour l'activité et l'emploi :**

Partant du constat de décalage entre le potentiel économique et le déficit d'emploi local, Plaine Commune s'est engagée dans un Plan Communautaire pour l'activité et l'emploi pour que les emplois créés profitent en priorité aux habitants du territoire. Ce plan a été soumis au Conseil Communautaire en mars 2006.

Il s'articule autour de 4 axes de travail :

- **une politique de développement économique** permettant d'orienter le développement de l'immobilier d'entreprises pour faciliter l'implantation d'activités diversifiées sur tout le territoire. Sont visées plus particulièrement les Petites et moyennes entreprises (PME), porteuses d'emplois correspondant mieux aux qualifications des salariés et des demandeurs d'emploi locaux.
- **une politique pour dynamiser l'emploi local**, à travers, notamment :
  - **la Charte Entreprise - Territoire** qui invite les entreprises du territoire à s'engager sur la base du volontariat sur des objectifs précis, notamment en matière d'emploi et d'insertion de résidents, mais aussi de liens école université entreprises ou encore d'emploi de personnes handicapées. En contrepartie, Plaine Commune s'engage à faciliter l'insertion de l'entreprise dans son environnement (aménagement de l'espace public, accueil des salariés, transports, sécurité, ...).
  - **la commande publique comme levier pour l'emploi** qui, au moyen de clauses d'insertion dans les marchés publics, permet de recruter un pourcentage de personnes en situation de grande précarité (RMI, chômage longue durée, jeunes non qualifiés, ...).
  - **une politique de proximité** mise en œuvre au sein d'un réseau de Maison de l'emploi ouverte aux demandeurs d'emploi, aux salariés à la recherche d'un nouveau poste, aux jeunes en formation ; mais également aux porteurs de projet d'activités.
  - **une politique de formation** en partenariat avec la Région, le Département et l'Education visant à
    - promouvoir la formation initiale sur le territoire,
    - chercher une meilleure cohérence de l'offre de formation (initiale et continue),
    - adapter les offres de formation par rapport aux évolutions du monde du travail.

Cette politique passe également par une meilleure information/orientation, par la formation continue et la Validation d'acquis d'expérience (VAE).

### 3.6.4 Les commerces et services en centre ville

Le tissu commercial, d'artisanat commercial et de services du centre-ville regroupe, en septembre 2009, 301 locaux professionnels, dont 238 locaux commerciaux en activité (soit un peu plus du quart de l'offre de la ville d'Aubervilliers)<sup>2</sup>.

Il est principalement implanté au carrefour des grands axes République, Roosevelt, Victor Hugo et Anatole France, autour de la place du marché et le long de la rue du Moutier.

Les activités commerciales et professionnelles sédentaires les plus représentées concernent : les activités d'hôtellerie-bars-restaurants (19,3 %), les services marchands (16,4 %), les commerces d'hygiène-santé-beauté (13,5 %) et les commerces alimentaires (12,8 %).

Le marché pluri-hebdomadaire (halle + marché de plein air regroupant 150 exposants en moyenne) constitue une locomotive pour l'activité commerçante du centre ville en attirant les habitants de l'ensemble de la commune.

Une autre locomotive, présentant un rayonnement plus limité, est représentée par la moyenne surface Monoprix, localisée rue Ferragus.

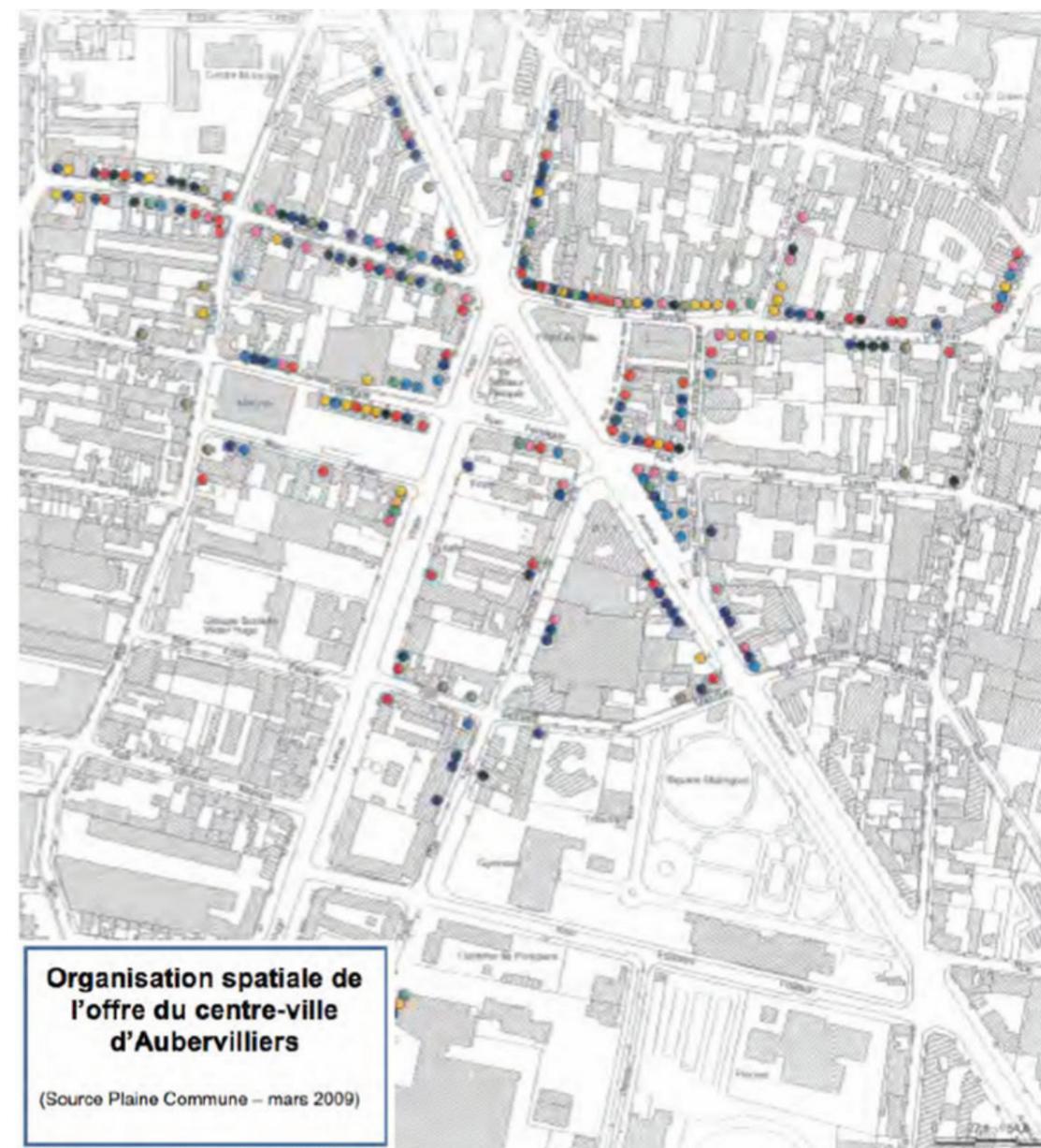
Cette offre commerciale de proximité qui concerne 9 800 habitants résidant dans les quartiers centraux et draine une zone de chalandise captive de l'ordre de 18 000 à 20 000 habitants mais ne peut constituer actuellement celle d'un grand quartier urbain d'une ville de 75 000 habitants.

#### ■ Une attractivité commerciale restreinte :

Le volet « Urbanisme commercial » réalisé par CERCIA Consultants en 2009, dans le cadre de l'étude « Stratégie du projet de ville – Aubervilliers 2030 », met en évidence que le centre ville d'Aubervilliers présente un déficit d'attractivité commerciale, malgré une localisation privilégiée et son statut de centre historique, du fait de :

- la dégradation de la qualité du tissu urbain et un immobilier commercial composé de locaux exigus, parfois vétustes, inadaptés aux besoins des enseignes et commerçants ;
- le manque de diversification de l'offre commerciale qui est dispersée et draine une zone de chalandise restreinte : l'offre en commerces de proximité (épiceries, commerces de bouche, ...) s'est appauvrie au profit d'une offre plus spécialisée (notamment rue du Moutier, partie ouest : restauration rapide, taxi phones, ...) qui ne correspond pas aux besoins; courants de la population ;
- un réseau de transports publics éclaté ;
- une ambiance résidentielle marquée par sociodémographique plutôt défavorable avec notamment des ménages très paupérisés et des logements insalubres.

- Local vacant
- Commerces alimentaires
- Commerces d'équipement de la personne
- Commerces de soins à la personnes
- Commerces d'équipement de la maison
- Commerces divers : presse, tabac, PMU
- Services financiers
- Services non financiers
- Restauration
- Garages



<sup>2</sup> Source : CERCIA Consultants - septembre 2009 - volet urbanisme commercial du dossier « AUBERVILLIERS 2030 – Stratégie du projet de ville – actions sur le centre-ville »

■ **Une concurrence des pôles existants et en projet :**

Le centre-ville est concurrencé à la fois par les pôles commerciaux de la Villette 4 Chemins mais surtout par le Millénaire qui vient d'ouvrir à la Porte d'Aubervilliers.

Notons cependant, la mise en place récente d'un contrat de co-développement avec les opérateurs investisseurs du centre commercial le Millénaire au bénéfice des commerces du centre ville.

La polarisation commerciale concerne également les centres plus éloignés :

- centre-ville de Saint-Denis : marché, centre commercial Basilique,
- La Courneuve (4 Routes), Drancy (Carrefour), Saint-Ouen (Les Puces),
- le 18<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, le centre commercial des Halles, le marché de la Porte de Saint-Ouen, l'axe Rivoli, les grands magasins du boulevard Haussmann, ...

La future densification du réseau de transport risque d'accroître la concurrence commerciale, en facilitant l'accès au pôle de Paris Nord-Est qui va également drainer les futures zones d'habitat se développant au niveau des différents projets urbains (Campus Condorcet, ZAC Porte d'Aubervilliers, Gare des Mines-Filletttes) qui disposeront par ailleurs de petits pôles de proximité (tels que Landy Olivetti, Place du Front Populaire).

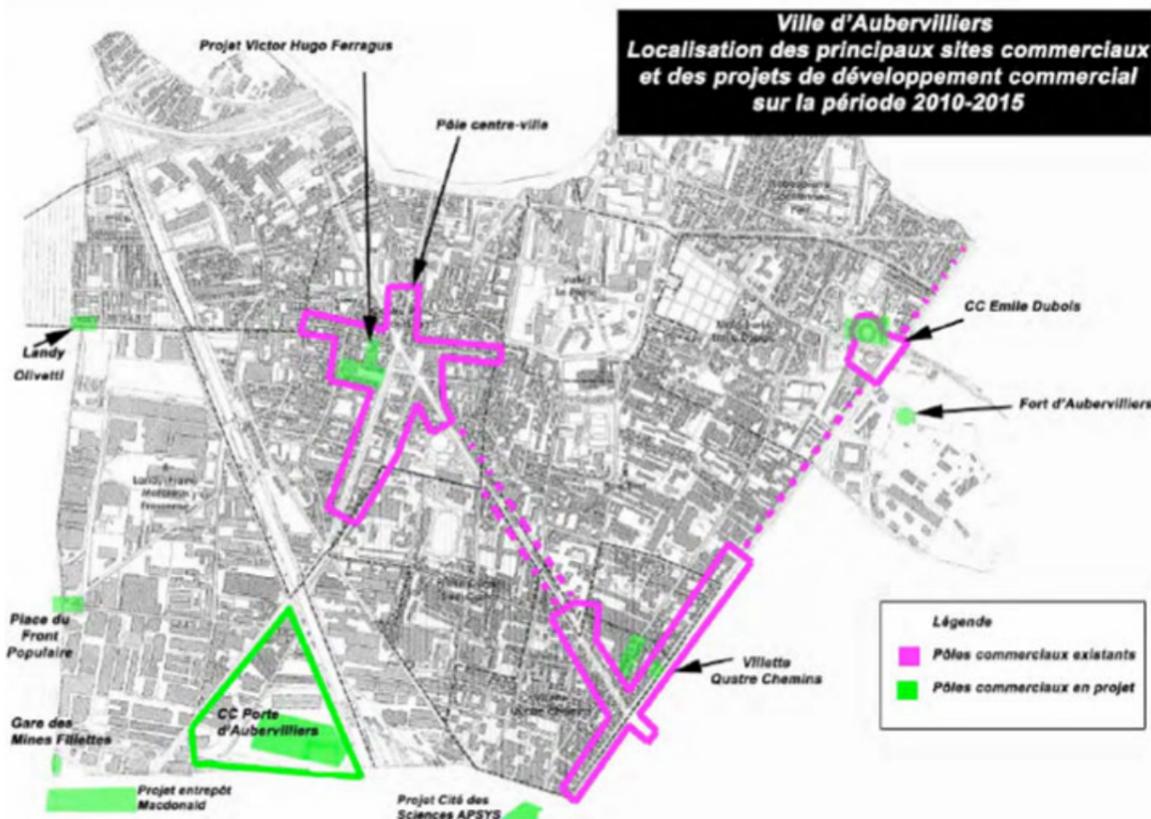
■ **Les commerces présents sur le périmètre du PNRQAD :**

Le Service Municipal du commerce d'Aubervilliers a réalisé en 2011, le recensement des locaux commerciaux sur le périmètre du PNRQAD.

32 adresses sont présentes dans le périmètre du PNRQAD.

20 locaux commerciaux sont directement concernés par ce périmètre : 6 des locaux sont vacants et 1 local concerne le commerce de gros.

Ces commerces se répartissent de la façon suivante :



AUBERVILLIERS 2000 - Stratégie du projet de ville - actions sur le centre-ville

îlot opérationnel du PNRQAD	Nombre, adresses commerciales	Activités
S1	7 adresses	3 sans commerces 2 garages 1 stockage matériel forain 1 laverie
S2	4 adresses	2 sans commerces 1 grossiste 1 restauration rapide
S5	12 adresses	1 sans commerce 4 vacants 1 administrateur de biens 1 agence de voyages 1 retouche 1 vente de tissus 1 restauration rapide 1 boulangerie 1 installation eau et gaz
Autres îlots : D1, AA1, RHi1, RHi2	9 adresses	6 sans commerces 2 vacantes 1 restauration rapide
<b>TOTAL</b>	<b>32 adresses</b>	<b>12 sans commerces, 20 commerces dont 6 vacants</b>

■ **Les activités présentes sur les îlots de la ZAC :**

Sur les îlots de la ZAC, on dénombre les activités suivantes :

- 2 garages automobiles, dont un officiellement fermé mais abritant une activité indéterminée,
- le stockage de matériel forain,
- le grossiste,
- 9 commerces : boulangerie, 2 bars-restauration rapide, laverie, installation eau et gaz, retouche vêtements, prêt-à-porter, agence de voyages et administrateur de biens
- deux ensembles de 76 et 57 boxes fermés pour voitures, en gestion locative.

■ **Les préconisations du Schéma de Cohérence Commerciale (SCOM) de Plaine Commune :**

Le SCOM a pour objectif de maîtriser le développement commercial en l'organisant, tout en pérennisant une offre de proximité.

Le territoire de Plaine Commune est ainsi organisé en 18 pôles d'interventions prioritaires pour la redynamisation du commerce qui passe par un travail sur trois niveaux de l'offre commerciale, dans une logique de :

- pérennisation des pôles majeurs dans le cadre de l'arrivée du nouveau pôle à la Porte d'Aubervilliers, le Millénaire ;
- renforcement des pôles intermédiaires dans la mesure où cela constitue un enjeu en terme de maillage pour le territoire ;
- pérennisation ciblée des pôles de proximité afin d'assurer le maillage commercial en fonction de la mise en œuvre concrète des programmes de logements et de bureaux/activités sur le territoire.

**Le centre ville d'Aubervilliers est identifié comme pôle majeur présentant un enjeu d'aménagement urbain pour en faire une véritable centralité et un lieu de vie.**

D'une manière générale, le SCOM préconise notamment que les actions à engager doivent pouvoir s'appuyer sur :

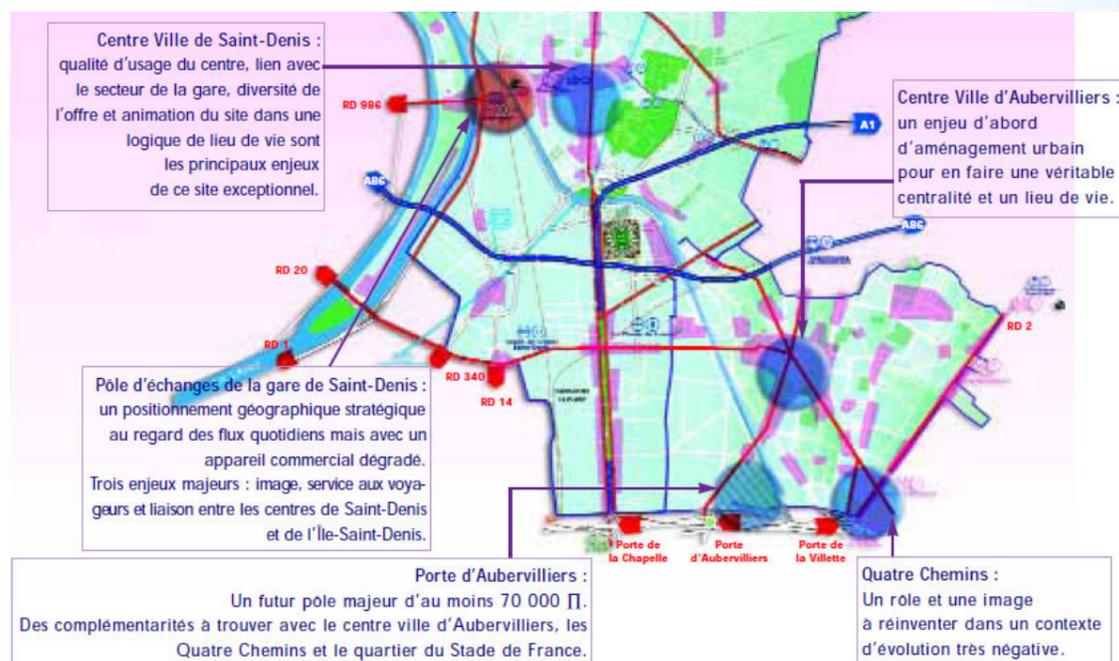
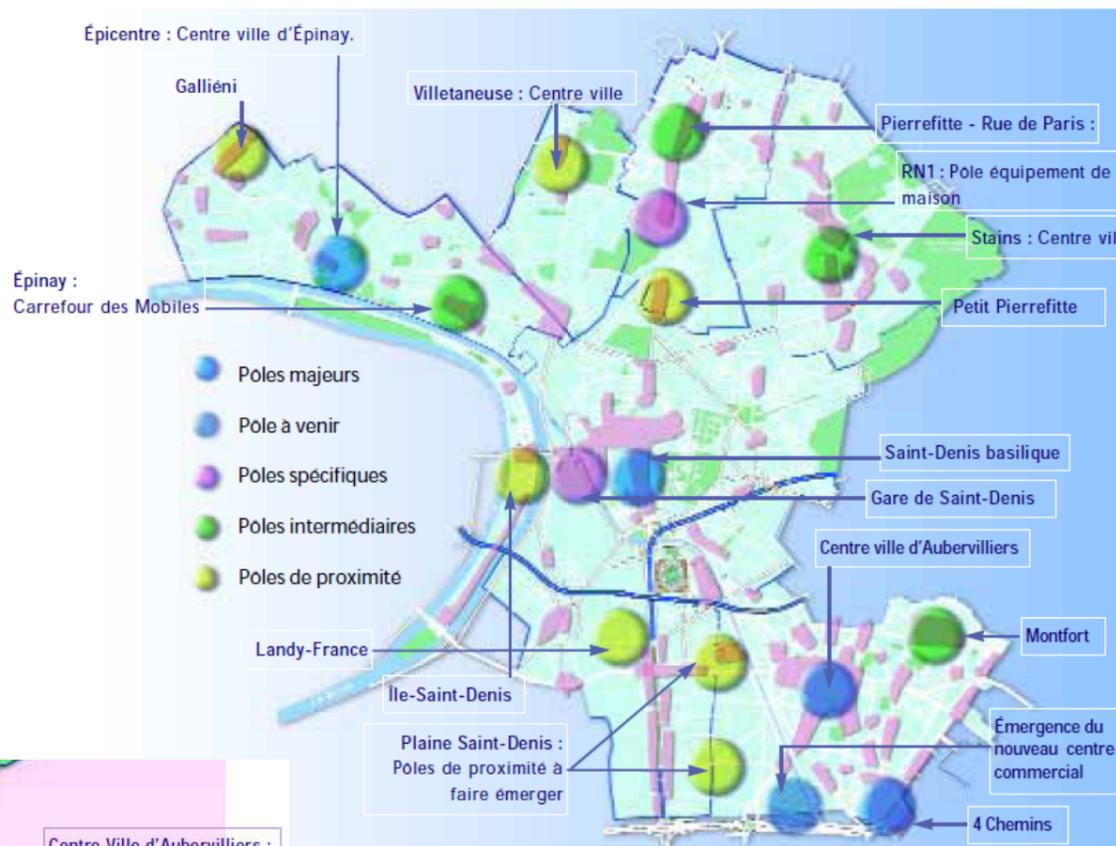
- le travail sur l'image du territoire,
- l'amélioration qualitative de l'offre,
- une amélioration de l'environnement urbain.

■ **Les atouts du centre ville à valoriser :**

Le centre actuel présente un cadre urbain et architectural plutôt favorable à l'expression d'une véritable polarité commerciale de «centre-ville» avec la présence symbolique des fonctions et des bâtiments (Eglise, Mairie), la présence d'espaces de convivialité, d'une halle et d'un marché pluri-hebdomadaire, d'équipements publics (Poste, théâtre, équipements scolaires).

L'arrivée du métro et la requalification de certaines voiries (dont la rue du Moutier) en donnant plus d'espaces aux piétons sont à prendre en compte dans les perspectives d'évolution commerciale du centre-ville.

La convention PNRQAD prévoit la réalisation d'une étude commerciale à portée opérationnelle sur la rue du Moutier et la création d'un passage sur l'îlot S5 destiné à améliorer la desserte des commerces.



### 3.6.5 Les équipements publics

Les équipements s'organisent en groupes concentriques :

- un premier cercle de 200 m de rayon : le centre ancien regroupant sur 25 ha la mairie, l'église, la poste et le marché et trois places (Hôtel de Ville, Marché et le square du Docteur Pesqué) ;
- un second cercle de 400 m de rayon : le cœur de ville englobant sur 60 ha les écoles, le centre municipal de santé, une crèche, le trésor public, le square Stalingrad avec le Théâtre de la Commune et le gymnase, la piscine et le conservatoire régional de la danse, les collèges Rosa Luxembourg et Diderot, le lycée d'Alembert, le commissariat de police ;
- un troisième cercle de 600 m de rayon : centre-ville moderne s'étendant sur 100 ha avec le lycée Le Corbusier, le groupe scolaire Valles-Varlin, le futur hôpital, le canal, la Place Rol-Tanguy, le stade André Karman, le lycée Henry Wallon.

La concentration des équipements administratifs (Mairie, Poste, centres administratifs, ...) constitue un facteur d'attractivité pour le centre-ville.

Ils correspondent aujourd'hui aux besoins de la population actuelle mais certains équipements, notamment les établissements scolaires atteignent le maximum de leur capacité.

La mise en perspective globale des équipements est en cours d'analyse à l'échelle de Plaine Commune travers d'une étude « Equipements, services et modes de vie ».

#### 3.6.5.1 Les établissements scolaires

La commune d'Aubervilliers compte :

- 15 écoles élémentaires,
- 14 écoles maternelles
- 5 collèges
- 4 lycées
- 3 établissements privés

Tous les établissements d'Aubervilliers sont en Zone d'Education Prioritaire (ZEP).

A la rentrée 2009, les écoles accueillent près de 8 500 élèves dans :

- 145 classes d'écoles maternelles avec une moyenne de 24,7 enfants par classe (inférieur aux normes établies par la «grille Noder» qui, en Seine Saint-Denis, est de 27 enfants par classe au maximum).
- 214 classes «banales» d'écoles élémentaires avec soit une moyenne de 23 enfants par classe (inférieur aux normes établies par la «grille Noder» qui, en Seine Saint-Denis, est de 25 enfants par classe au maximum).

#### ■ Des effectifs en hausse en primaire :

Les besoins scolaires ont connu une forte augmentation en écoles maternelles et primaires en lien avec la croissance démographique de la commune :

- classes maternelles : le nombre total des classes est passé de 94 à 145 entre 2001 et 2009, soit une augmentation de 54 %.
- classes primaires : entre 2003 et 2009, le nombre total des enfants scolarisés en école maternelle est passé de 4 318 à 4 947, ce qui représente une augmentation de 629 enfants, soit + 14,6 % au total ou encore + 2,3 % chaque année en moyenne. Sur ces seules deux dernières années, les effectifs ont augmenté de 240 enfants environ, ce qui équivaut à une dizaine de classes.

A contrario, la situation observée pour les établissements secondaires tend à montrer une évolution inverse puisqu'ils ont perdu environ 750 élèves en 5 ans passant de 6 689 enfants en 2003 à seulement 5 952 enfants en 2008. Néanmoins, l'évolution démographique laisse présager une prochaine hausse des effectifs.

#### ■ Capacité d'accueil et futurs projets :

Les écoles sont prévues pour répondre aux besoins connus aujourd'hui à l'horizon 2013/2014, mais la marge d'accueil pour les besoins futurs générés par les programmes de logements à venir est très limitée.

En application de la grille Noder, la capacité d'accueil actuelle présente une marge :

- 24,7 enfants par classe maternelle pour 27 maximum ;
- 23 enfants par classe élémentaire pour 25 maximum.

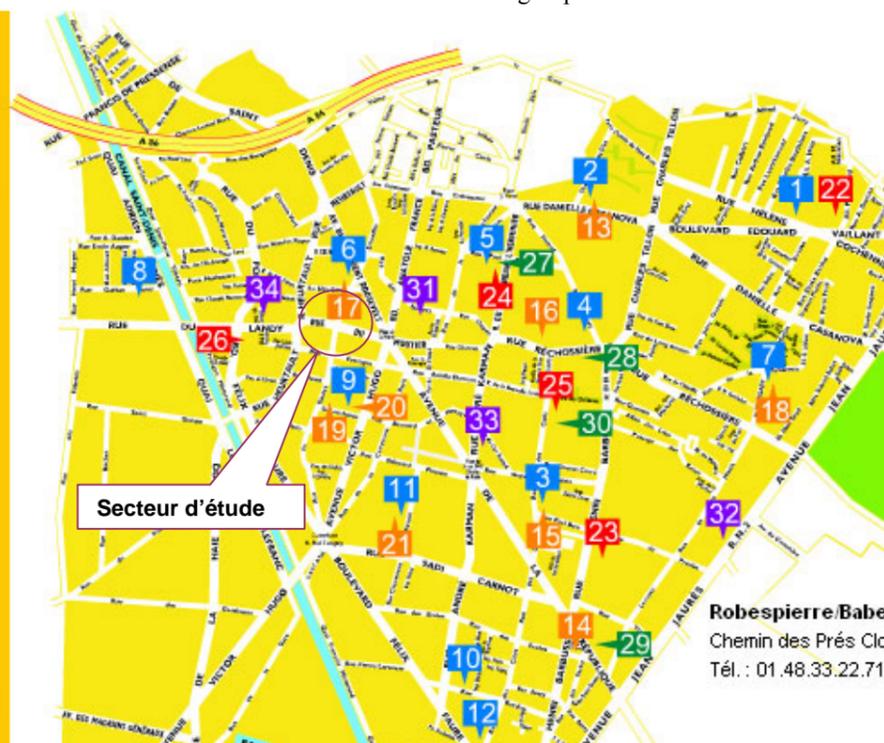
Les 359 classes des écoles pourraient donc accueillir 2 enfants supplémentaires en moyenne, représentant une capacité d'accueil théorique résiduelle de 700 enfants. Cependant, la saturation des classes n'est pas souhaitable dans la mesure où nombre d'enfants ont des difficultés scolaires sur la commune.

Notons par ailleurs que quatre emplacements sont réservés au PLU pour des futurs équipements scolaires : rue Doumar, rue Sadi Carnot, rue du chemin vert et rue Henri Barbusse.

Les projets prévus à court terme concernent :

- le groupe scolaire Paul Doumer programmé pour la rentrée 2010 : 20 classes.
- le groupe scolaire intercommunal entre Aubervilliers et Saint-Denis, du quartier.

AUBERVILLIERS	
Les plans	
Equipements scolaires	
1.	Pierre Brossolette
2.	Saint-Just
3.	Paul Bert
4.	Louise Michel
5.	Jean-Jacques Rousseau
6.	Marc Bloch
7.	Jean Perrin
8.	Robert Doisneau
9.	Stendhal
10.	Francine Fromond
11.	Gérard Philippe
12.	Jacques Prévert
13.	Robespierre/Babeuf
14.	Jean Macé/Condorcet
15.	Jean Jaurès/Jules Guesde
16.	Eugène Varlin/Jules Vallès
17.	Edgar Quinet/Albert Mathiez
18.	Joliot Curie/Paul Langevin



AUBERVILLIERS	
Les plans	
Equipements scolaires	
19.	Victor Hugo
20.	Honoré de Balzac
21.	Firmin Gémier
22.	Gabriel Péri
23.	Jean Moulin
24.	Diderot
25.	Henri Wallon
26.	Rosa Luxembourg
27.	Lycée d'Alembert
28.	Lycée le Corbusier
29.	Lycée Jean-Pierre Timbaud
30.	Lycée Henri Wallon
31.	Ecole Notre-Dame-des-Vertus
32.	Collège Saint-Joseph
33.	Ecole Kehilat Ghne-Or
34.	Collège Réussite

- Cristino-Garcia-Landy : 24 classes dont 8 classes pour Aubervilliers (en tenant compte que ce groupe correspond aussi à la relocalisation de l'école maternelle Doisneau).

Ce groupe scolaire est prévu pour 2011.

- école primaire rue Sadi Carnot, au Nord-Ouest du quartier des Quatre Chemins, prévue en théorie pour la rentrée 2012 : 20 classes.
- 6<sup>ème</sup> collège d'Aubervilliers en 2012.

#### ■ Les établissements scolaires à proximité du secteur d'études :

Les établissements scolaires du centre ville les plus proches du secteur d'études sont les suivants (effectif 2009- source PLU)

- école maternelle **Marc Bloch** (31 avenue du Président Roosevelt) : 11 classes/268 élèves/24,4 élèves par classes.
- groupe Scolaire : Balzac / Victor Hugo /Stendhal :
  - école maternelle **Stendhal** (181 avenue Victor Hugo) : 12 classes/297 élèves/24,8 élèves par classes.
  - école élémentaire Honoré de Balzac / Victor Hugo (15 rue du Goulet /r ue Louis Fourier) : respectivement 12 classes/275 élèves/22,3 élèves par classes et 11 classes/246 élèves/22,3 élèves par classes.
- école élémentaire Edgard Quinet / Albert Mathiez (2 rue Edgar Quinet) : respectivement 12 classes/274 élèves/22,8 élèves par classes et 11 classes/250 élèves/22,7 élèves par classes.
- école privée Notre Dame des Vertus : 528 élèves dont 200 environ venant de l'extérieur d'Aubervilliers.
- collège Rosa Luxembourg : 490 élèves.
- collège Réussite.
- le lycée polyvalent d'Alembert (Rue du Commandant l'Herminier): 537 élèves.
- lycée **d'enseignement général et technologique** Le Corbusier (44 rue Réchossière): 1 006 élèves.

### 3.6.5.2 L'accueil de la petite enfance

La commune dispose de 8 crèches, dont 4 sont situées dans le centre ville ou à proximité, 2 dans le secteur nord et 2 dans le sud :

- **Crèches collectives municipales :**
  - o **La Maisonnée** 7 bis rue Achille Domart
  - o **Ethel Rosenberg** 122 ter rue André Karman
  - o **Marguerite Le Maut** 42 bd Félix Faure
- **Crèche familiale / Mini -crèche :** 44 rue Lécuyer : es enfants sont accueillis, jusqu'à 18 mois, au domicile d'assistantes maternelles agréés par la Direction de l'Enfance et de la famille, recrutées et rémunérées par la ville d'Aubervilliers.
- **Crèches collectives départementales :**
  - o **18 rue du Buisson**
  - o **16 rue Bernard et Mazoyer**
  - o **91 rue du Pont Blanc**
  - o **49 rue Schaeffer**

#### L'offre d'accueil de la petite enfance en 2007

Type d'accueil	Capacité d'accueil (Nbre de berceaux)
<b>Total des places en crèches sur Aubervilliers :</b>	<b>393</b>
<b>Total capacité d'accueil dans les haltes jeux à Auberville</b>	<b>48 enfants</b>
<b>Total capacité des places d'accueil familial :</b>	<b>40 enfants</b>
<b>Total capacité d'accueil chez les assistantes maternelles :</b>	<b>272 enfants</b>
<b>capacité totale : 753 enfants</b>	

#### ■ Une offre insuffisante et de nouvelles structures en projet :

Cette offre est insuffisante pour faire face à une demande croissante liée au « boom des naissances » : entre 1999 à 2007, le nombre d'enfants d'âge compris entre 0 et 3 ans a augmenté de 25 %, passant de 3 052 à 3 813 naissances dans l'année

Cette offre sera complétée par :

- la création de deux micro-crèches de 10 places chacune sur les deux quartiers ZUS (Landy et Villette / 4 Chemins) à l'horizon 2010/2011 ;
- la création d'une micro-crèche de même capacité d'accueil sur le quartier E. Dubois à l'horizon 2011 ;
- la transformation de la halte-jeux de 15 places de la Maladrerie en multi-accueil avec extension pour atteindre une capacité totale de 40 places ;
- la création d'une crèche associative à horaires atypiques d'environ 40 places afin de favoriser l'insertion professionnelle des parents pour un suivi personnalisé en articulation avec les dispositifs d'insertion.

Plusieurs autres projets sont envisagés. Ce sont ceux :

- de l'APETREIMC9 pour la création d'une structure mixte d'accueil de 20 places pour enfants handicapés et non porteurs d'un handicap. Cet équipement devrait être réalisé vers la Porte d'Aubervilliers ;
- d'une crèche d'entreprise de 32 à 35 places intégrant notamment les enfants du personnel de la ville. Cet équipement devrait être réalisé avenue de la République ;
- de la création d'un multi-accueil de 25 places, qui intégrerait un jardin d'éveil de 15 places, et une micro-crèche de 10 places en centre-ville.





### 3.6.5.3 Les équipements culturels

Les principaux espaces culturels s'organisent autour de lieux suivants :

- 4 médiathèques dont la médiathèque Centrale est à côté du Théâtre de la Commune
- Théâtre de la Commune : équipement de référence
- le théâtre équestre et musical Zingaro : ce pôle culturel majeur est situé au Fort d'Aubervilliers et accueille des spectacles de notoriété où les spectateurs sont au centre de la salle sur une installation tournante
- le Conservatoire régional Aubervilliers - La Courneuve / Espace Renaudie
- l'Espace fraternité
- le lycée Le Corbusier
- la Villa mais d'ici : "friche culturelle de proximité" comprenant résidence d'artistes et espaces de manifestation à louer
- le centre d'arts plastiques Camille Claudel
- la galerie Angi-ART 'O
- le cinéma le Studio,
- les Laboratoires d'Aubervilliers
- une trentaine d'associations culturelles dans les domaines des arts plastiques, de la musique, du cinéma, ...

Le dispositif culturel est centré sur deux pôles majeurs diversifiés :

- l'un du côté du Fort d'Aubervilliers, rassemble les activités Zingaro, et musicales, pôle ressource, studios, espace Renaudie, ...
- l'autre, en centre ville autour du Théâtre de la Commune, bibliothèque, cinéma.

Le théâtre de la Commune est l'exemple le plus renommé ainsi qu'en terme éducatif, en tenant compte du fait qu'Aubervilliers est situé au cœur d'une Opération d'Intérêt National (OIN) dédiée aux métiers de la création avec une importance accordée au numérique, à l'image et au son et en terme sportif correspondant à une culture populaire ancienne revivifiée aujourd'hui et qui peut constituer un facteur d'unité sociale.

En projet, notons le futur conservatoire de musique à rayonnement régional qui sera construit sur le parking du Centre nautique, en centre-ville et à proximité d'autres équipements culturels (Théâtre de la Commune, cinéma Le Studio et médiathèque Saint-John Perse).

Outre le CRR, le bâtiment abritera un Espace culturel transdisciplinaire dédié aux manifestations festives, doté d'une salle de spectacles modulable (600 places assises ou 1 000 places debout). L'équipement doit ouvrir ses portes en 2012/2013.

La création du Campus Condorcet et ses 12 000 étudiants et chercheurs va générer des besoins d'événements culturels à Aubervilliers.

Il existe déjà certaines actions, encore embryonnaires à l'heure actuelle, qui peuvent préfigurer un programme à plus grande échelle : les lundis du Collège de France organisés au Théâtre illustrent par exemple cette possibilité de partenariats culturels avec les milieux universitaires.

Le lycée Le Corbusier est également un lieu régulier de rencontres culturelles.

### 3.6.5.4 Les équipements sportifs

Aubervilliers présente un déficit d'équipements sportifs, avec seulement 3 gymnases et 3 stades. Le centre ville est particulièrement dépourvu d'installations sportives.

Le projet de centre nautique va venir dynamiser ces équipements en offrant à la commune une vitrine sportive de premier plan.



### 3.7 Les déplacements et le stationnement

Les déplacements sur la commune d'Aubervilliers s'organisent essentiellement à partir :

- **des voiries** : la circulation routière est importante sur le secteur
- **des transports en commun** : RER, métro, tramway et bus

Les flux cyclistes sont encore marginaux. Les flux piétons concernent les secteurs de transports en commun, d'habitat et de commerces.

L'organisation de ces déplacements se fait sur la base du Plan des Déplacements Urbains (PDU) qui décline localement des prescriptions (obligatoires), des recommandations et des orientations concernant la voirie, les transports collectifs, les transports et livraisons de marchandises, la circulation et le stationnement, qui devront être reprises et respectées dans les documents de planification locaux : Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) ; Plans de Déplacements Locaux (PDL) créés par la loi SRU qui déclinent le PDU au niveau du groupement des communes ; Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), anciennement POS.

Sont également à prendre en compte les projets structurants inscrits dans le contrat de Plan Etat-Région 2007-2013.

#### 3.7.1 Le plan des déplacements urbains (PDU) et le plan local de déplacements (PLD)

##### 3.7.1.1 Les défis du nouveau PDU de l'Île de France (PDUIF)

Très générales, les orientations du SDRIF sont reprises et précisées dans le Plan des Déplacements Urbains (PDU) d'Ile-de-France, rendu obligatoire en Ile-de-France par la Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (votée en décembre 1996), comme dans toutes les agglomérations de plus de 10 000 habitants.

Il vise à renforcer l'attractivité des modes alternatifs à l'automobile qui est en grande partie responsable de la dégradation de la qualité de l'air.

Le premier PDU de la Région Ile-de-France a été adopté le 15 décembre 2000 par arrêté inter préfectoral. L'évaluation des PDU étant obligatoire (LOTI, art. 28-3) aux termes de la période de 5 ans après leur approbation, le STIF (Syndicat des Transports de l'Île de France) a donc lancé début 2007 l'évaluation de ce document, en co-pilotage avec la Région et en partenariat avec l'ensemble des acteurs des transports en Ile-de-France.

**Le projet de PDUIF a été proposé par le Conseil du STIF par délibération du 9 février 2011**, il fixe les objectifs et le cadre des politiques de déplacement d'ici à 2020 et permet de coordonner à l'échelle régionale les politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de transport – transports collectifs, voiture particulière, deux-roues motorisés, marche et vélo – ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière.

**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.**

**L'amélioration de la sécurité routière constitue également un objectif du PDUIF qui vise la réduction de moitié des tués sur les routes franciliennes.**

Le PDUIF identifie neuf défis pour atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité et la protection de l'environnement et de la santé :

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

Retenons plus particulièrement, dans le cadre de la présente étude, les enjeux du partage de la voirie en centres-villes où les conflits d'usage de l'espace public sont plus forts qu'ailleurs, alors même que la cohabitation de tous les usages de la voirie y est nécessaire.

Pour les voies appartenant au réseau à caractère local, il s'agit ainsi de privilégier les modes actifs, indispensables à la vie quotidienne de ces centralités, et de les protéger des circulations automobiles ou de poids lourds, en particulier en transit.

Pour les voies appartenant au réseau à caractère structurant, la cohabitation des différents modes de déplacement est à rechercher tout en affirmant clairement la priorité des modes actifs en certains points (aux abords des établissements scolaires et des principaux établissements recevant du public).

Les actions à mettre en œuvre consistent à :

- limiter le réseau local à 30 km/h en zone urbaine,
- limiter le réseau structurant à 30 km/h aux abords pôles, écoles et principaux ERP,
- développer des zones de rencontre au niveau du réseau local,
- créer des pistes ou bandes cyclables au niveau du réseau structurant,
- ouvrir les couloirs bus aux cyclistes au niveau du réseau structurant,
- accessibilité : réaliser les travaux levant 80 % des situations bloquantes sur l'ensemble de la voirie du réseau local et mettre en accessibilité complète les cheminements les plus usuels du réseau structurant,
- résorber les coupures urbaines,
- développer le stationnement vélo,
- sur les réseaux structurant développer des sites propres (tramways, T Zen) et des couloirs de bus (Mobilien) et instaurer des régimes de priorité aux feux (tramways, T Zen et Mobilien),
- développer des voies réservées lignes Express / covoiturages / taxis sur le réseau magistral,
- développer des aires de covoiturage,
- mieux organiser le stationnement sur voirie via une politique de stationnement réglementée,
- déployer des dispositifs d'exploitation routière et de gestion du trafic,
- orienter la circulation des poids lourds vers des itinéraires adaptés,
- mettre en cohérence les réglementations de livraison des marchandises.

##### 3.7.1.2 Le Plan Local de Déplacements (PLD) de Plaine Commune

Le PDU régional est décliné à l'échelle locale en Plans Locaux de Déplacements (PLD), ils spécifient à l'échelle des communautés de communes ou d'agglomérations qui en sont à l'initiative, les mesures permettant de mieux gérer les déplacements des habitants.

Le PLD constitue un document opposable, notamment aux PLU, qui doivent être compatibles avec ses orientations.

Le PLD de Plaine Commune a été arrêté par délibération du Conseil Communautaire le 26 juin 2007.

Le territoire de Plaine Commune connaît un défaut d'accessibilité dû à la présence d'emprises importantes d'infrastructures qui constituent des obstacles, au manque de transports en commun et de liaisons douces.

Le territoire est également soumis à des difficultés de circulation et de stationnements automobiles, ainsi qu'à des nuisances dues à la circulation et au transport de marchandises.

Les propositions du PLD de Plaine Commune pour réduire ces difficultés :

- **Distinguer les boulevards des avenues et des rues** : destinées à la circulation de transit et de classer en «rues» celles destinées à la circulation interne des quartiers. Le plan de circulation des rues ne permettra pas le trafic de transit. Certaines rues seront aménagées en «zones 30» ou en «quartiers tranquilles» où la vitesse est réduite avec une priorité aux piétons, aux vélos et aux transports en commun.
- **Faciliter les déplacements à vélo** par des aménagements spécifiques sur les grands axes et dans les quartiers et grâce à de nouveaux franchissements des nœuds autoroutiers.
- **Améliorer l'efficacité et la proximité des transports en commun.**  
Les grands projets de transports permettront de mieux irriguer l'ensemble du territoire et allégeront certaines lignes surchargées et peu performantes.
- **Définir une politique de stationnement cohérente : un Plan local de Stationnement** sur voirie sera instauré. Il définira les règles de stationnement en fonction du lieu, de la présence d'équipements et de commerces, de la proximité de transports en commun.

- **Améliorer les liaisons avec les territoires voisins :**

- **avec Paris :** dans le cadre des projets urbains partagés, de nouveaux franchissements du périphérique devraient être créés prioritairement pour les piétons et les vélos. Le PLD va proposer le prolongement des lignes de métro 12 et 13 et de lignes de bus de Paris vers Plaine Commune.
- **avec les Hauts-de-Seine :** de nouveaux franchissements pour les piétons et les vélos permettraient de relier Plaine Commune et L'Île-Saint-Denis aux Hauts-de-Seine.
- **avec le Val d'Oise :** des compléments de voirie vont être proposés dans la logique du réseau d'avenues et de boulevards. Certaines lignes de bus seront modifiées et les dessertes ferroviaires entre le Val d'Oise et Plaine Commune seront améliorées.
- **avec l'Est de la Seine-Saint-Denis :** il s'agira de poursuivre la politique de mise en place des lignes de bus du réseau Mobilien qui vise à l'amélioration des principales lignes circulant sur Plaine Commune.

- **Organiser, maîtriser le transport et la livraison des marchandises :** entre le réseau routier rapide et les zones d'activité, les poids lourds devront emprunter des itinéraires déterminés, aménagés et signalés en conséquence.

Dans les centres-villes et les quartiers commerçants, l'accès et le stationnement des véhicules de livraison seront organisés pour éviter les périodes de conflits avec la circulation de la population.

**Aubervilliers, en tant que commune limitrophe de Paris, est un territoire stratégique pour mettre en œuvre la politique de rapprochement entre la capitale et les territoires voisins. L'amélioration des réseaux de transport est un des enjeux essentiels de cette politique d'intégration de la banlieue.**

**Le prolongement du T3 (Porte de la Villette, Porte d'Aubervilliers et Porte de la Chapelle), préconisé par le PLD, aura un impact important sur la commune d'Aubervilliers et sur ses liaisons avec Paris.**

### 3.7.2 Les projets inscrits dans le contrat de Projet Etat – Région (CPER) 2007 – 2013

Les transports en commun sont une des principales priorités du contrat de plan État-Région de l'Île-de-France, signé le 23 mars 2007, pour une durée de six ans.

Les projets inscrits concernent d'abord des lignes de rocade, principalement en tramway en proche couronne et des tangentiels ferrés en grande couronne. Des infrastructures nouvelles sont aussi prévues pour renforcer le maillage du réseau entre ces rocades, essentiellement par des tramways et des bus en site propre. L'ensemble de ces projets, notamment en surface, est associé à des opérations de requalification urbaine et de partage de la voirie.

**Les projets dans le secteur d'Aubervilliers faisant l'objet d'une contractualisation concernent le tramway de Saint-Denis – Epinay – Villetaneuse (le Tram'Y), la tangentielle Nord, le prolongement d'Eole à Evangile, le prolongement des lignes 4 et 12 du métro.**

**D'autre part, la ligne 173 devrait obtenir le statut de ligne de bus Mobilien après avoir pallié un certain nombre de dysfonctionnements.** Elle permet un rabattement vers la ligne 7 et l'ensemble Pleyel Stade de France - la Plaine Stade de France. Cependant son fonctionnement actuel est pénalisé par la saturation du réseau routier (rue du Landy).

■ **Le prolongement de la ligne 12 du métro :**

Il a pour vocation de relier à terme, la Courneuve et donc d'offrir un maillage avec le RER B et avec le tramway T1 (Saint-Denis / Bobigny) et T3 prolongé.

Le projet prévoit 3 stations : l'une Place du Front Populaire (station Aimé Césaire), en limite de Saint-Denis / Aubervilliers, l'autre Pont de Stains / Canal sur la commune d'Aubervilliers et enfin la mairie d'Aubervilliers. L'ouverture de la station Aimé Césaire est prévue en 2012.

■ **La ligne du tramway (Evangile, Villetaneuse, Epinay) : le TRAM' Y :**

Le projet de Tram'Y a pour vocation d'assurer la desserte des communes de Saint-Denis, Villetaneuse et Epinay.

Il est envisagé de prolonger la ligne jusqu'à la future gare Eole-Evangile.

Le Tram'Y permettra aux voyageurs de rejoindre le réseau lourd de transports en commun grâce aux interconnexions sur le territoire de Plaine Commune avec le RER D et la ligne 13 du Métro.

La première tranche (prévue pour fin 2011) reliera Epinay et Villetaneuse à Saint-Denis.

La deuxième tranche assurera la liaison entre la Porte de Paris à Stade de France et la future gare Eole-Evangile. Elle empruntera notamment la rue des Fillettes et sera interconnectée avec le futur prolongement de la ligne 12 du Métro à la station de la place du Front Populaire sur la commune d'Aubervilliers, ainsi qu'avec le prolongement de la ligne T3 en cours de chantier.

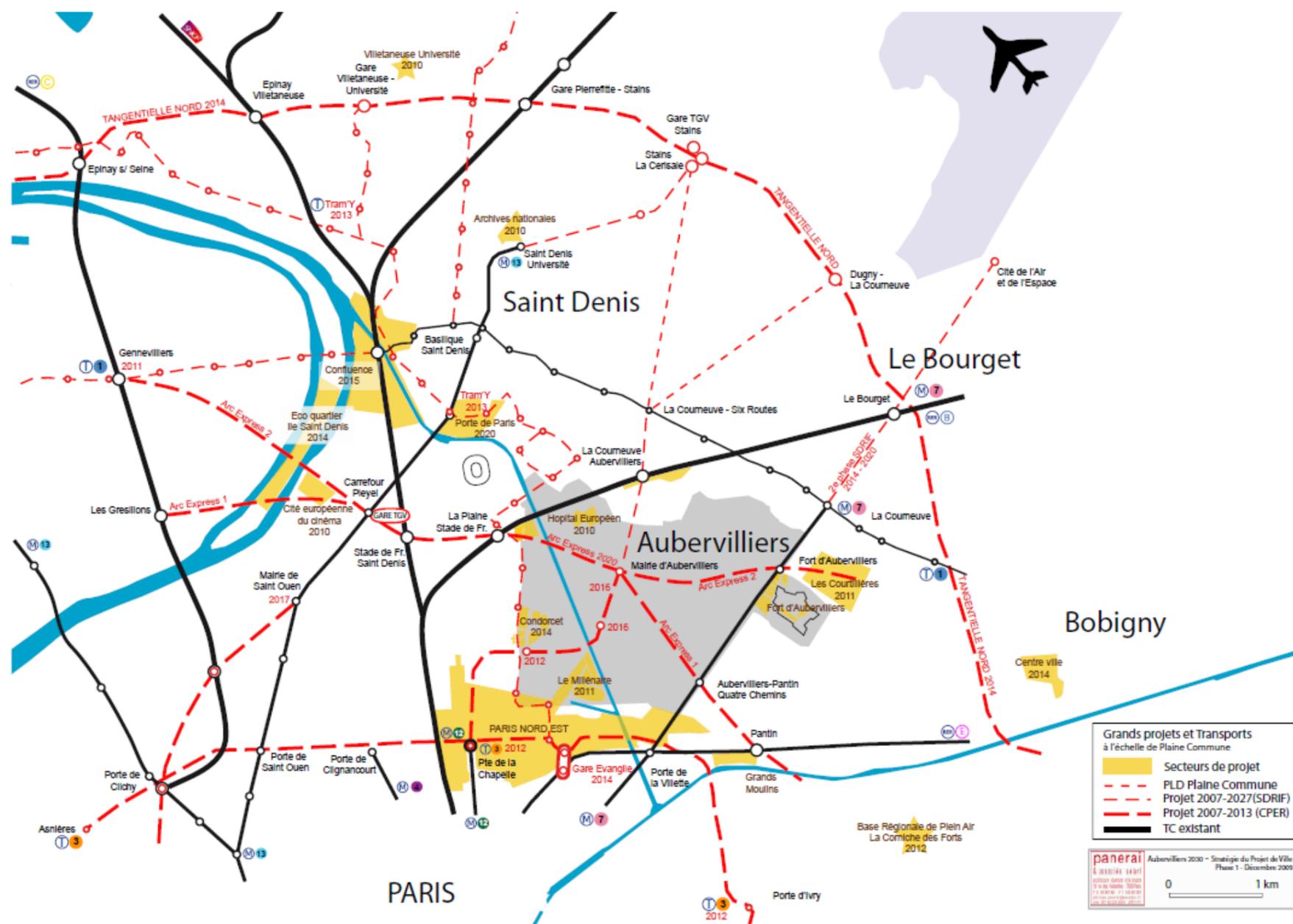
■ **La tangentielle Nord SNCF :**

Elle ouvre aux voyageurs la grande ceinture ferroviaire dans l'objectif d'améliorer les liaisons de banlieue à banlieue, reliant tous les nœuds qui desservent la Région. Deux nouvelles gares sont prévues au Nord du territoire de Plaine Commune (Villetaneuse et Stains). La tangentielle Nord sera en correspondance avec les RER A, B, C, D et E et avec les trains Transilien de Paris Nord et Paris Saint-Lazare, ainsi qu'avec le tramway T1 et le futur tramway Saint-Denis – Epinay – Villetaneuse.

La ligne sera en interconnexion avec le RER C à Epinay, la ligne SNCF Paris - Nord à Epinay / Villetaneuse, le RER D à Pierrefitte-sur-Seine / Stains et le tramway Saint-Denis – Epinay – Villetaneuse à Villetaneuse Université.

Sur cette tangentielle Nord est prévu un trafic de 30 000 voyageurs par heure de pointe.

Le démarrage des travaux est prévu en 2009 avec une mise en service progressive de la ligne : 2014 Epinay-sur-Seine – Le Bourget, 2016 Sartrouville – Noisy-le-Sec.



### ■ La station Evangile RER E :

Le contrat de plan prévoit le financement de la réalisation d'une station sur la ligne EOLE du RER E au droit de la rue de Crimée. Cette station dite Evangile sera aussi le terminus du tramway Evangile – Villetaneuse – Epinay et sera en correspondance avec le tramway des Maréchaux.

**C'est donc à moyen terme, une véritable irrigation du centre ville d'Aubervilliers par les transports en commun qui sera réalisée et rendra ce territoire très attractif et accessible ; facilitant également la mobilité professionnelle des populations les plus fragiles.**

**Le périmètre d'études sera particulièrement bien desservi par la ligne 12 du métro au niveau de la station de la mairie d'Aubervilliers qui deviendra un véritable pôle d'échange multimodal pour les transports en commun.**

### 3.7.3 Les projets à plus long terme

Les futurs Contrats de Projets entre l'Etat et la Région devraient prévoir les réalisations suivantes : prolongement de la ligne 13 du métro à Stains Cerisaie, le prolongement du Tram'y au sud du territoire de Plaine Commune jusqu'à la gare Eole – Evangile, le projet « Arc - Express », la future gare TGV Pierrefitte – Stains ainsi que les projets « RER B Nord + » (ou « Charles de Gaulle Express ») (avec une halte à la Plaine Saint Denis).

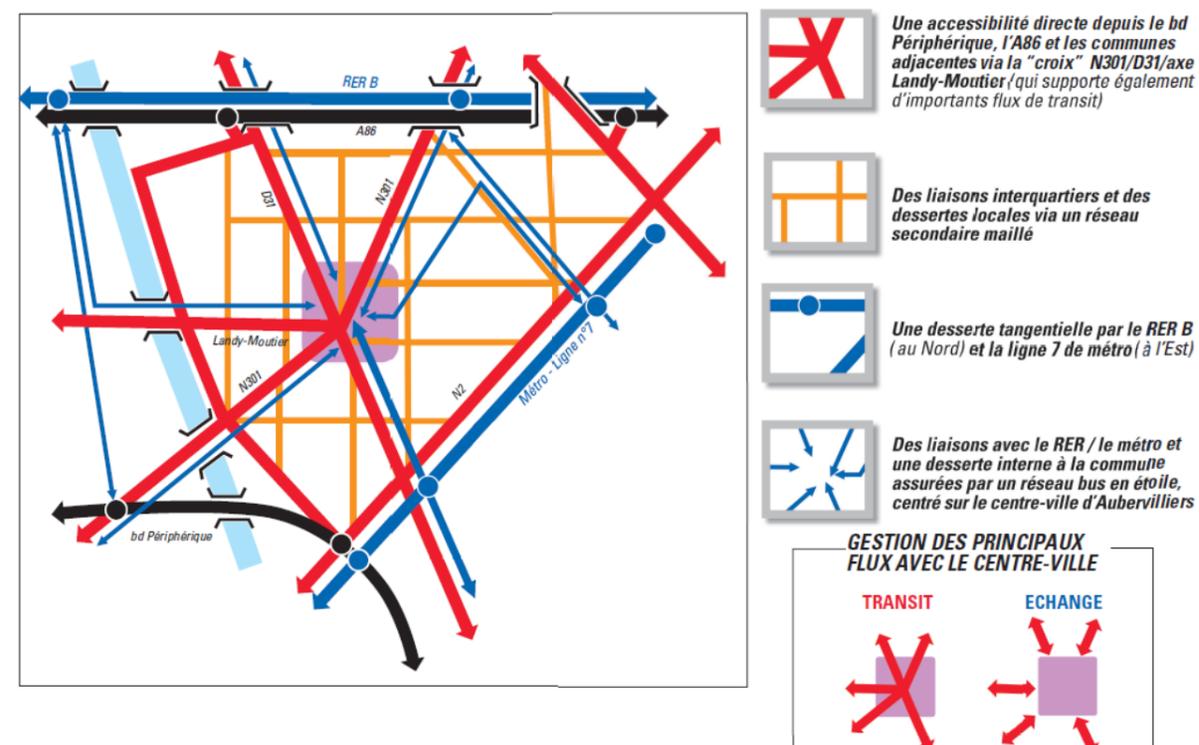
A long terme, à l'horizon 2020, le projet Arc Express permettra de relier le centre d'Aubervilliers à la Plaine et au Bourget via la ligne 7 de métro ce qui apportera une réponse efficace au besoin de liaison entre ces pôles.

### 3.7.4 La circulation routière

#### ■ Le concept actuel d'organisation des déplacements à l'échelle de la ville d'Aubervilliers :

Le schéma suivant, réalisé par Transitec dans le cadre de l'étude de circulation 2007, permet de localiser les flux de transit et d'échanges générés par les déplacements motorisés sur la commune d'Aubervilliers.

Concept actuel d'organisation des déplacements à l'échelle d'Aubervilliers (déplacements motorisés)

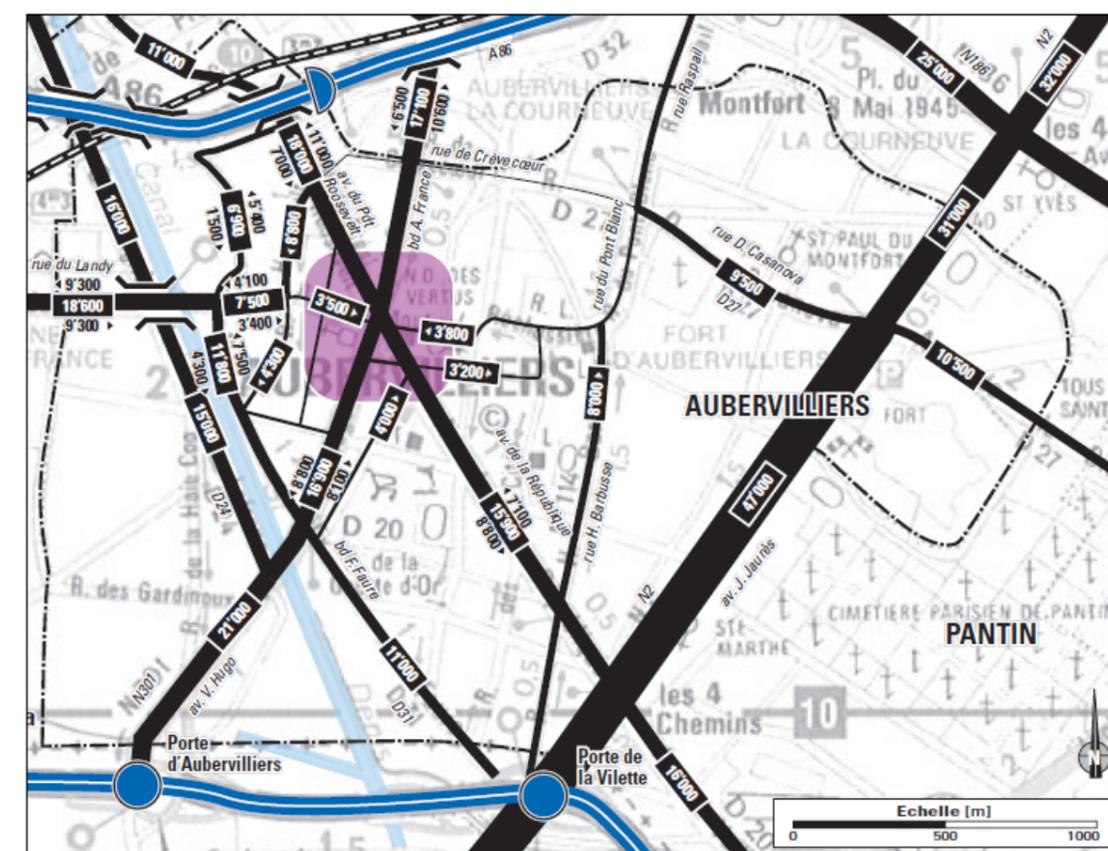


### ■ La circulation à l'échelle de la Ville d'Aubervilliers :

La circulation à l'échelle de la ville d'Aubervilliers (état novembre 2006) a été appréciée par Transitec à partir des données suivantes :

- Département de Seine-Saint-Denis - Comité d'axe de la ligne 170 - CDVIA - janvier 2001
- Département de Seine-Saint-Denis - Comité d'axe de la ligne 173 - Les Urbanistes Associés - mai 2004
- Ville d'Aubervilliers - Plan local d'urbanisme - P.A.D.D - novembre 2005
- Alyce - Comptages automatiques / manuels du 09 au 15 novembre 2006

Charges de trafic journalières (TJOM) à l'échelle de la ville d'Aubervilliers - Etat novembre 2006



La carte présentée ci-dessus met en évidence les axes de circulation les plus chargés :

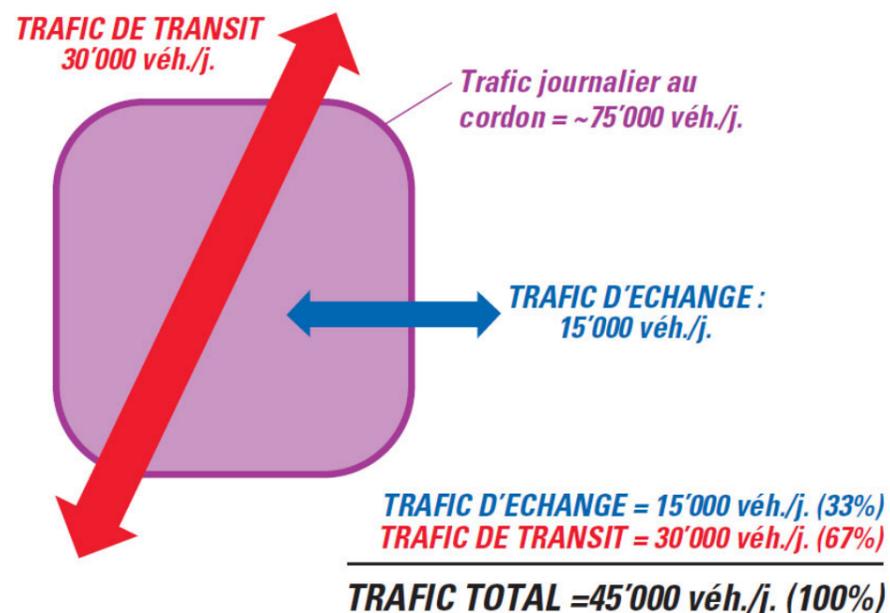
- avenue Jean-Jaurès : 47 000 veh/j
- rue du Landy : 18 500 veh/j au niveau du Canal Saint-Denis
- avenue du Président Roosevelt : 18 000 veh/j
- boulevard Anatole France : 17 000 veh/j
- boulevard Victor Hugo : 16 900 veh/j
- avenue de la République : 15 900 veh/j

D'autre part, la consultation du site PLD de Plaine commune permet d'identifier les points durs de la circulation qui concernent :

- la saturation des accès aux portes de Paris sur la RN 2 (rue Jean-Jaurès), la rue de la Haie Coq dans sa partie Sud et boulevard Félix Faure,
- la saturation des points de franchissement du Canal Saint-Denis Pont de Stains, rue du Landy.

■ **Structure du trafic à l'échelle du centre-ville d'Aubervilliers :**

TRANSITEC a réalisé l'évaluation du trafic généré par le centre ville d'Aubervilliers ; cette estimation s'élève à 15 000 veh./j.  
 Le trafic de transit est estimé à 30 000 veh./j.  
 Il apparaît ainsi que les deux tiers du trafic en relation avec le centre-ville d'Aubervilliers sont en transit, en considérant le trafic interne comme négligeable compte tenu du périmètre d'étude peu étendu du centre ville.



Le trafic de transit aggrave les nuisances et contribue à la déqualification du centre ville d'Aubervilliers. Un nouveau plan de circulation est en cours d'élaboration afin, notamment, de :

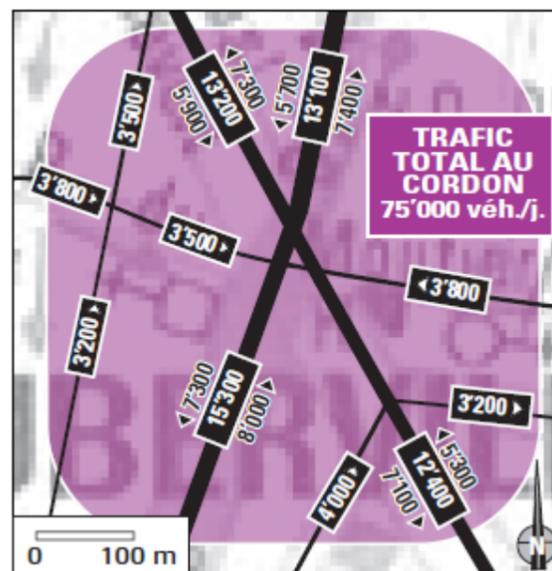
- dévier les flux de transit du centre ville,
- hiérarchiser le réseau en liaison inter-quartiers et en voie de quartier sécurisée en zone 30 km/h.

■ **La circulation au centre ville d'Aubervilliers :**

Au carrefour de la N301 et de l'axe avenue du Président Wilson-avenue de la République, le centre-ville d'Aubervilliers est traversé par plus de 75 000 véh./j (trafic au cordon deux sens confondus), dont :

- 13 000 à 17 000 véh./j sur l'avenue Victor Hugo et le boulevard Anatole France (N301),
- 13 000 à 18 000 véh./j sur l'axe avenue du Président Roosevelt, avenue de la République,
- 3 500 à 4 000 véh./j sur la rue du Moutier (sections Ouest et Est).

A noter que le trafic de poids lourds représente 2 % à 3,5 % du trafic total selon les axes, soit environ 750 "véhicules lourds", qui traversent le centre-ville d'Aubervilliers (450 véh. < 3,5 t et 300 véh. > 7,5 t).

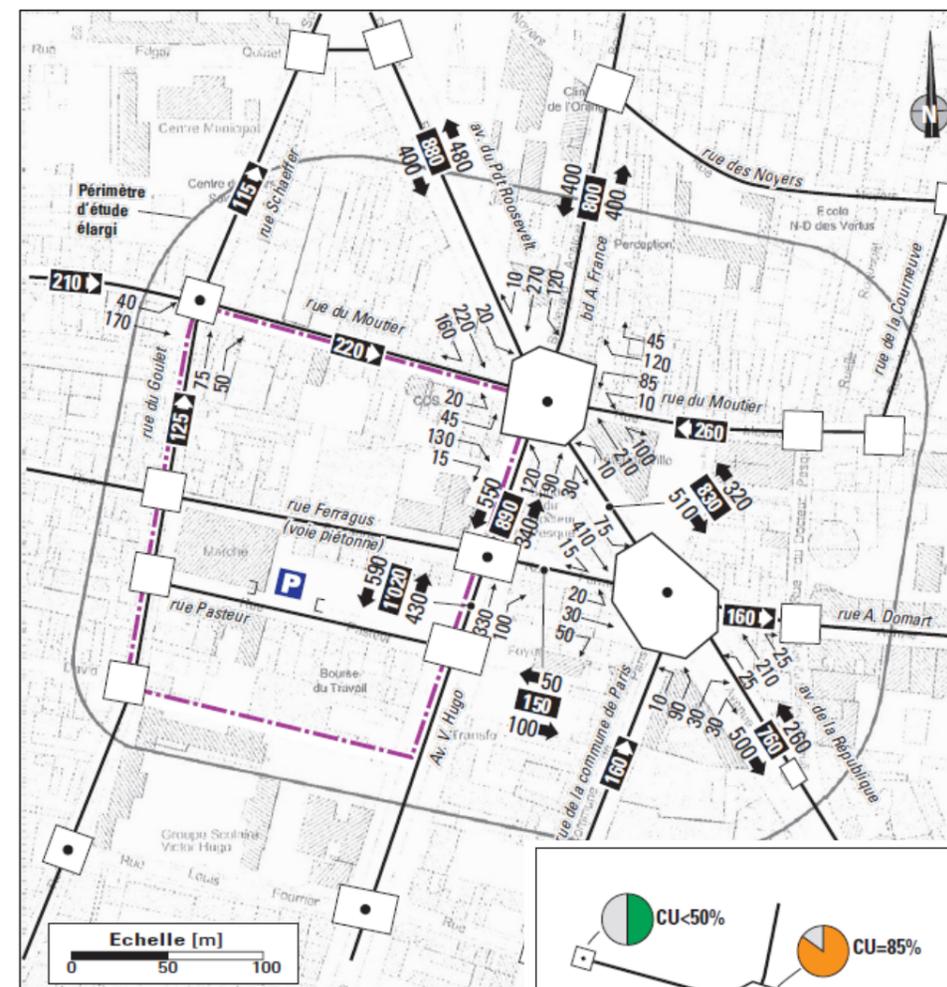


■ **Charges de trafic en pointe et capacité des carrefours (état novembre 2006) :**

L'analyse suivante a été faite par TRANSITEC à partir des comptages réalisés le 14/09/06 et du 09 au 15 novembre 2006 (source : Alyce).

- **heure de pointe du matin - 8h00-9h00 (jour de marché) :**

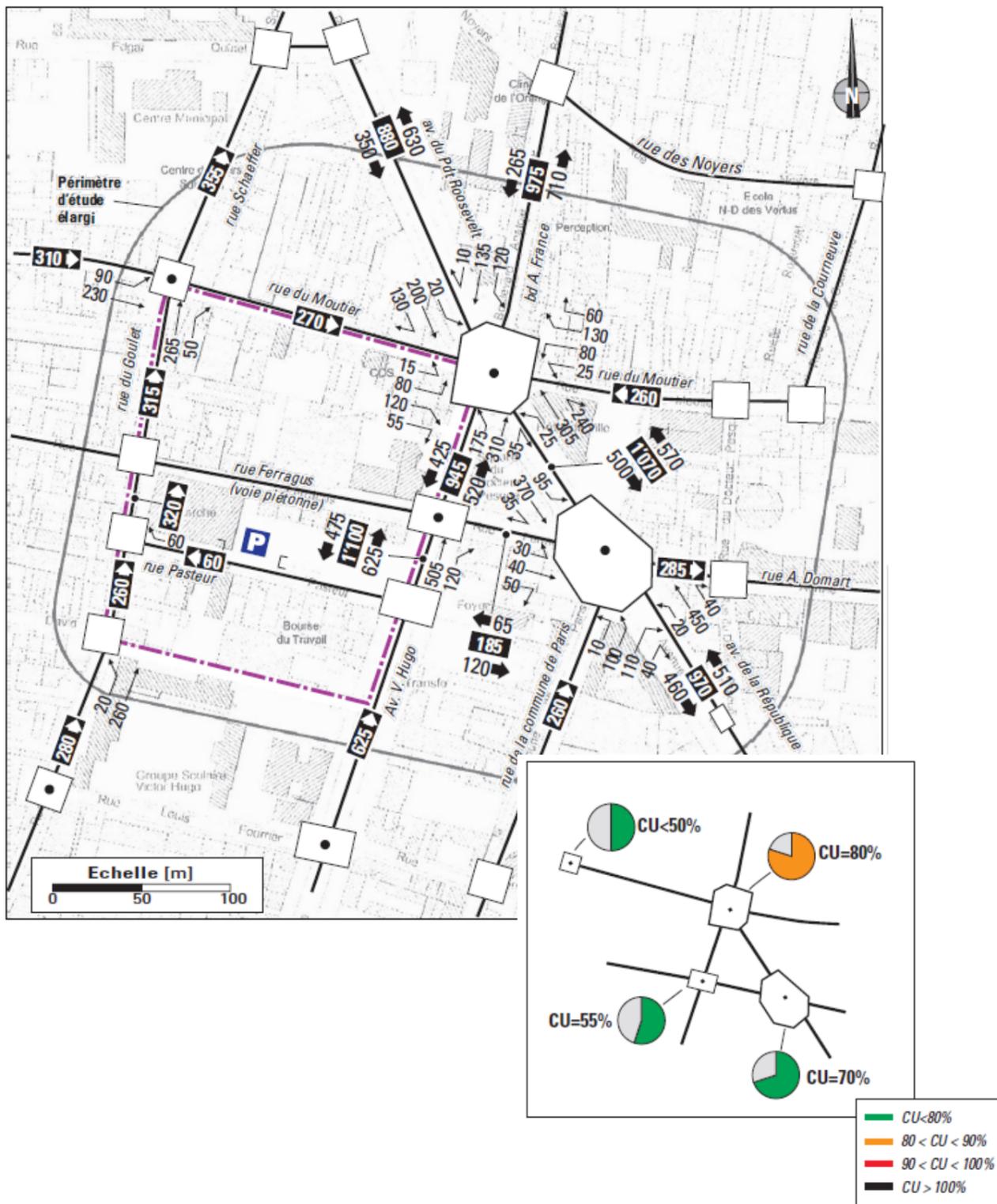
Le trafic est pendulaire sur les avenues Victor Hugo et République avec des flux orientés vers Paris et Pantin. Le trafic est équilibré au Nord sur l'avenue Roosevelt et le boulevard Anatole France, ainsi que sur les axes Est-Ouest (rue du Moutier). Les carrefours sont théoriquement fluides (les problèmes observés sont liés aux gênes pour la circulation automobile et la forte présence de piétons).



**- heure de pointe du soir - 17h15-18h15 (jour de marché) :**

A l'inverse de la pointe matinale, le trafic pendulaire est orienté Sud > Nord.

Les carrefours sont, comme pour la pointe matinale, théoriquement fluides (les problèmes observés sont liés aux gênes pour la circulation automobile et la forte présence de piétons).



**■ La circulation sur la rue du Moutier :**

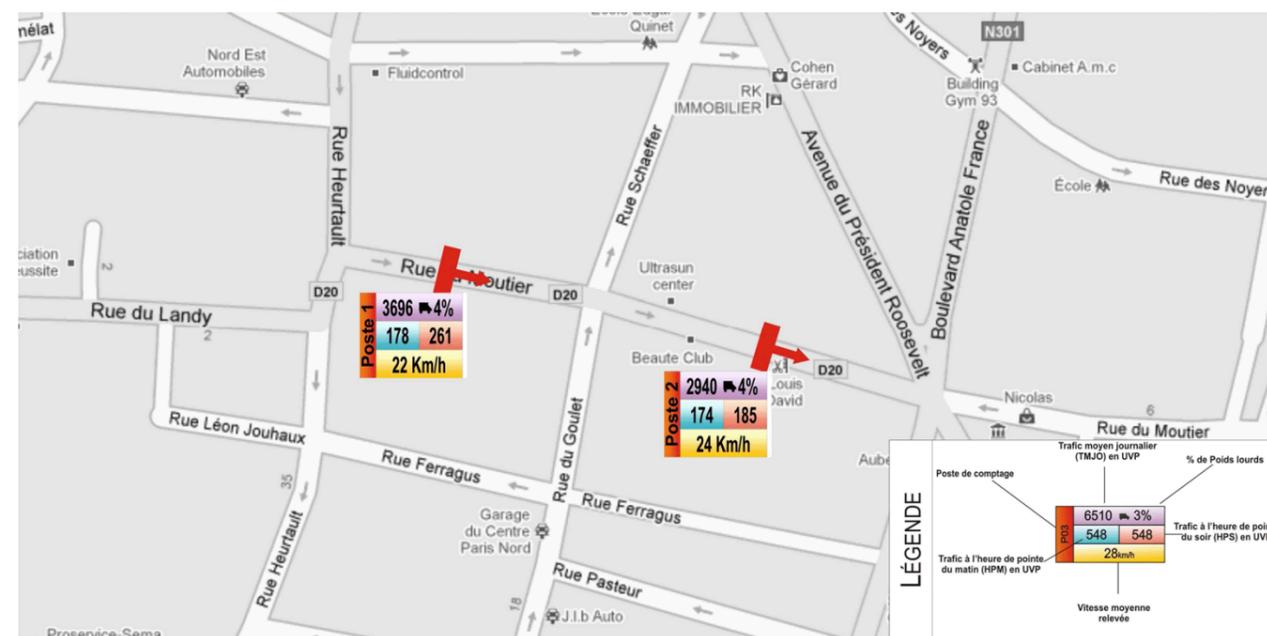
Des comptages automatiques ont été réalisés du lundi 2 au dimanche 8 mai 2011 sur la rue du Moutier en 2 postes :

- **Poste 1** : sur la section de la rue du Moutier entre la rue Heurtault et la rue Schaeffer.
- **Poste 2** : sur la section de la rue du Moutier entre la rue Schaeffer et l'avenue du Président Roosevelt.

Ces comptages mettent en évidence :

- un trafic sur la rue du Moutier en amont de la rue Schaeffer de 3 696 véhicules par jour en TMJA, avec un taux de poids lourds élevés (4 %) et une vitesse moyenne faible inférieure à 30 km ;
- un trafic sur la rue du Moutier après la rue Schaeffer de 2 940 véhicules par jour en TMJA, avec un taux équivalent de poids lourds (4 %) et des vitesses également inférieures à 30 km/h.

Ces comptages confirment le niveau de trafic visualisé précédemment sur la rue du Moutier en amont de la rue Schaeffer, mais mettent en évidence un report de trafic de 20 % environ sur la rue Schaeffer, d'où un trafic réduit d'autant sur la rue Moutier dans la section rue Schaeffer / avenue du Président Roosevelt : 2 940 véhicules par jour au lieu de 3 500 véhicules par jour.



**■ Charge de trafic en pointe sur la rue du Moutier :**

Le trafic à l'heure de pointe du matin est de l'ordre de 175 v/h sur tout le linéaire de la rue du Moutier étudié. Le trafic à l'heure de pointe du soir est nettement plus chargé sur la section de la rue du Moutier entre la rue Heurtault et la rue Schaeffer.

Ces comptages mettent en évidence :

- des trafics de pointe variant dans le même sens que ceux observés par Transitec précédemment,
- des trafics à l'heure de pointe du matin inférieurs de 15 à 20 % à ceux observés en 2006,
- des trafics à l'heure de pointe du soir inférieurs de 15 à 30 % à ceux observés en 2006.

Ces trafics 2011 apportent donc une marge supplémentaire par rapport au fonctionnement des carrefours déjà estimés fluides en 2006.

### 3.7.5 Les transports en commun

Les moyens de transports collectifs sur Aubervilliers sont nombreux et diversifiés (12 lignes de bus, métro, 2 RER). Mais le réseau de transport en commun lourd (métro, RER) dessert principalement les franges de la commune et non l'ensemble du territoire.

Cependant, l'arrivée du métro (ligne 12) jusqu'à la Mairie d'Aubervilliers en 2016 et à plus long terme, l'Arc Express, offriront une desserte de qualité sur l'ensemble de la commune.

Actuellement, le centre-ville d'Aubervilliers est desservi par 4 lignes RATP :

- la ligne 65 (Gare de Lyon - Aubervilliers (Mairie)), en liaison directe avec Paris via l'avenue Victor Hugo.
- la ligne 173 (Porte de Clichy - La Courneuve (8 mai 1945)), en liaison avec le RER B (station la Plaine - Stade de France) à l'Ouest et le terminus de la ligne de métro 7 / arrêt du tram T1 (station La Courneuve - 8 mai 1945) à l'Est.
- la ligne 170 (Gare de Saint-Denis - Porte des Lilas), en liaison avec Saint-Denis (métro ligne 13 et RER D) au Nord, les lignes de métro 7 (station Aubervilliers - Pantin - 4 chemins) et 5 (station Loche à Pantin) ainsi que le RER E (station Pantin) au Sud.
- la ligne 150 (Porte de la Villette - Pierrefitte-sur-Seine - Stains RER) en liaison avec le RER B (station La Courneuve-Aubervilliers) au Nord et Paris (métro ligne 7 à la Porte de la Vilette) au Sud.

La qualité de la desserte n'est pas optimale car ces lignes connaissent d'importantes difficultés de progression (sources d'irrégularités de leurs temps de parcours).

Seules les liaisons avec le RER B - station La Courneuve - Aubervilliers (via la ligne 150) et la ligne 7 du métro (via les lignes 150/170) offrent des fréquences inférieures à 5' aux heures de pointe.

L'étude réalisée par COTÉBA en 2009 (Stratégie du projet de ville) met en évidence que, malgré un déficit de desserte en mode lourd au cœur de la commune, le taux d'utilisation des transports en commun est comparable à d'autres communes en première couronne francilienne disposant du métro.

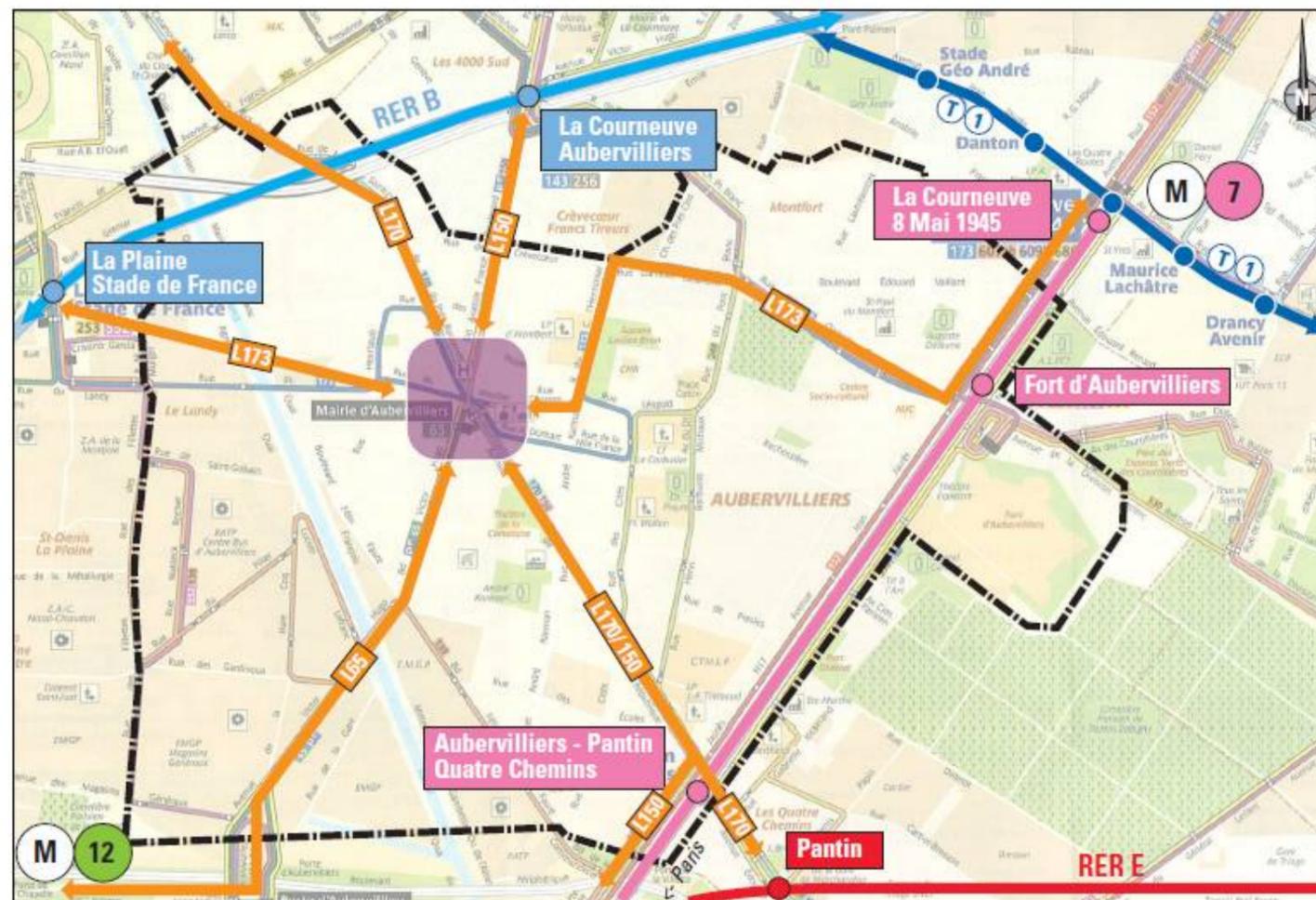
Le réseau de bus compense ici l'absence de desserte lourde grâce à une bonne couverture du territoire en heures de pointe et en heures creuses.

Cependant ce réseau est aujourd'hui très chargé et la qualité de service de ces lignes est pénalisée par la saturation du réseau routier à l'intérieur de la commune :

- Saturation des accès aux portes de Paris sur la RN 2, la rue de la Haie Coq dans sa partie sud avec utilisation du couloir bus par les VP et Boulevard Félix Faure (lignes 65, 150, 170, 249, 152, 302).
- Saturation des points de franchissement du canal Saint-Denis rue Victor Hugo, rue du Landy (lignes 65, 132, 302, 173),

A terme, l'arrivée de la ligne 12 jusqu'à la Mairie d'Aubervilliers (2016) et à plus long terme le projet TramY (partie Porte de Saint-Denis - Porte d'Aubervilliers non inscrit au CPER 2007-2013) devrait permettre de décharger le réseau de bus vers Paris et d'améliorer l'accessibilité à Paris en transport en commun.

**Le périmètre d'études est implanté à proximité immédiate de la future station de métro de la Mairie d'Aubervilliers appelée à devenir un pôle multimodal majeur pour les transports en commun, ce qui renforcera l'attractivité du centre ville, qui était jusqu'à présent, bien desservi uniquement par le réseau de bus.**



### 3.7.6 Les cycles et piétons

#### 3.7.6.1 Les circulations douces à l'échelle de Plaine Commune

A travers le PADD de son SCOT, Plaine Commune affirme sa volonté d'amorcer la reconquête du territoire pour les piétons, les PMR et les vélos en ambitionnant un partage équilibré de l'espace public entre chaque mode de déplacement (limiter l'emprise dédiée à la circulation automobile, élargir les trottoirs, créer des pistes cyclables, ...) et en favorisant la continuité de la chaîne des déplacements.

La prise en compte des circulations douces dans les aménagements doit permettre de créer des espaces publics apaisés, garant d'un cadre de vie agréable et sécurisé pour les habitants des quartiers concernés (cœurs de ville, quartiers ANRU, proximité des gares, ...) les incitant à l'usage des déplacements doux.

C'est ainsi qu'un véritable réseau pour les cycles est en cours d'aménagement sur Plaine Commune; il s'accompagne de l'implantation de stations Velcom et Velib' pour favoriser ce mode de déplacement longtemps resté marginal.

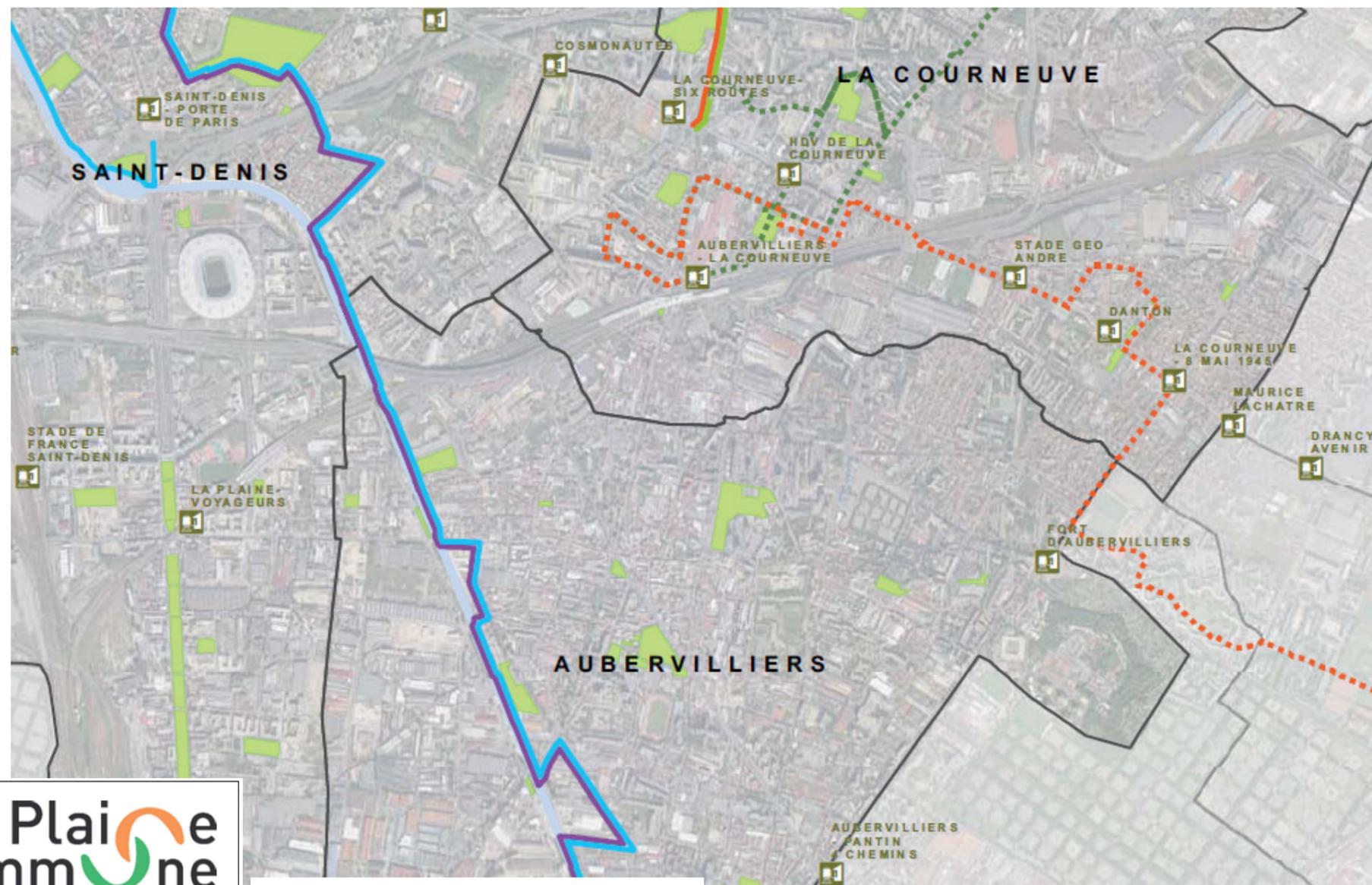
Le service Velcom de Plaine Commune comprend 50 stations, et 18 d'entre elles permettent un abonnement direct à la borne pour "7 jours" ou "24h". Le service Velib' de la Ville de Paris fonctionne sur le même principe.

Plaine commune élabore actuellement son plan vélo ayant pour objectif entre autre de définir des itinéraires cyclables permettant d'assurer une cohérence et une continuité en termes de réseau à l'échelle du territoire.

Plaine Commune a approuvé le 2 février 2010 le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée. Le territoire d'Aubervilliers est concerné par deux itinéraires :

- le GR «Saint-Jacques de Compostelle»
- le PR «Saint-Denis, l'eau et l'histoire».

Ces itinéraires participent à la consolidation des itinéraires doux et de la trame verte à l'échelle de la ville et du département.



Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée

Les itinéraires de randonnée existants et projetés

#### Légende

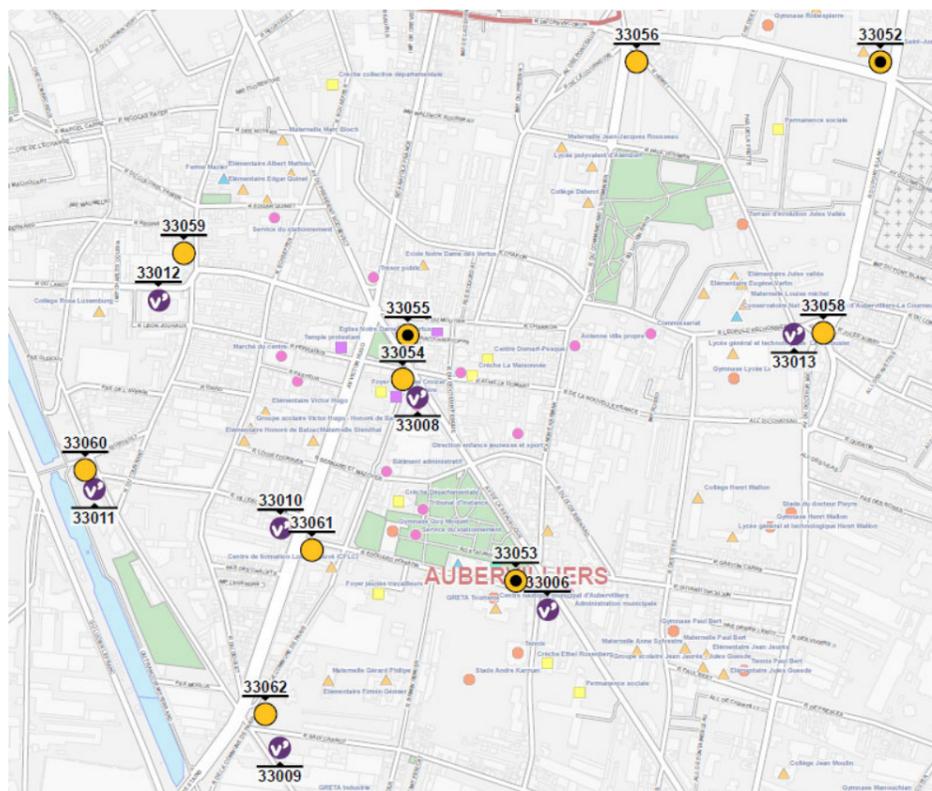
- Espaces verts régionaux et départementaux
- Espaces verts publics
- Transports en commun
- Les itinéraires de randonnées**
- Les voies d'eau, existant
- Liaison, en projet
- Les espaces verts, existant
- Patrimoine architectural, en projet
- Patrimoine architectural, existant
- GR Saint-Jacques de Compostelle

### 3.7.6.2 La promotion des modes de déplacement alternatifs à l'échelle de la commune d'Aubervilliers

Le PADD du PLU d'Aubervilliers se fixe comme objectifs :

- pour les déplacements piéton, de favoriser trois types de réseaux :
  - un réseau attaché à l'ensemble des « rues apaisées » consistant en un élargissement des trottoirs,
  - un réseau introduit dans les « rues vertes », donnant la priorité aux piétons sur l'automobile,
  - un réseau affranchi du réseau viaire en place, constitué de mails, sentes et allées traversant les îlots, et de promenades le long du Canal Saint-Denis.
- pour les déplacements vélo, de s'appuyer sur le phénomène d'introduction dans la ville du vélo, à des fins de promenade, pour créer un réseau ayant pour rôle de répondre à des utilités quotidiennes multiples (liaisons habitat aux équipements publics communaux dont les écoles, aux commerces, aux stations TC, aux lieux de travail, ...).

Il existe à l'heure actuelle peu de voies cyclables sur la commune : des voies ont récemment été créées avenue Roosevelt, rue Karman, ... Cette offre est complétée par l'implantation des dispositifs de vélo en libre service de la ville de Paris (15 stations Velib) et de Plaine Commune (13 stations Velcom).



Le Chemin des Parcs qui vise à relier les grands pôles verts du département en développement des circulations douces (une piste cyclable et chemin piétonnier), traverse Aubervilliers via le Canal Saint-Denis.

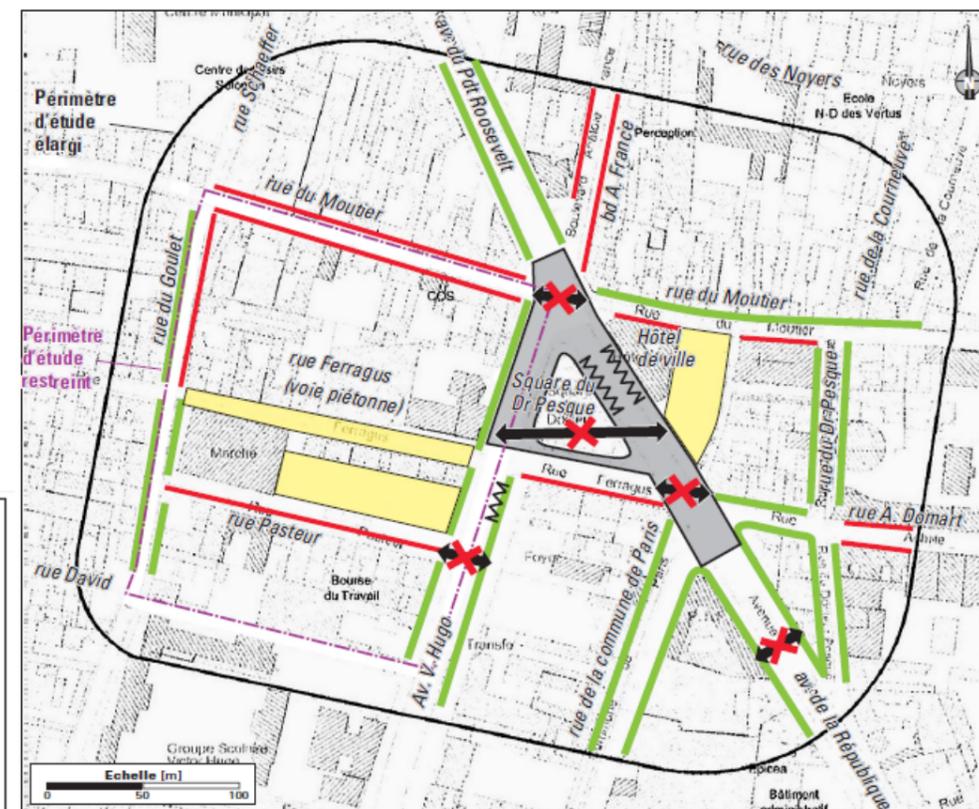
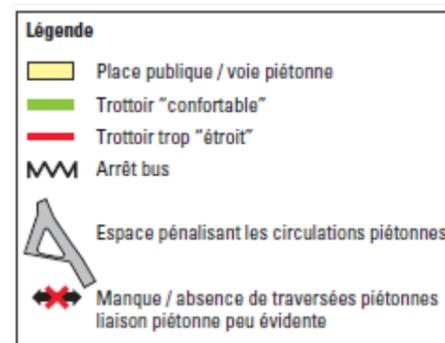
### 3.7.6.3 Les modes doux existants au niveau du secteur d'études

L'étude de circulation réalisée par TRANSITEC en 2007 a analysé les conditions de déplacement des piétons et P.M.R. dans le centre-ville d'Aubervilliers et a montré que :

- l'avenue Victor Hugo et l'avenue de la République offrent de larges trottoirs, mais leur gabarit et le manque de traversées piétonnes pénalisent les cheminements piétons.
- l'emprise des voiries autour du square du Docteur Pesqué et le manque de continuité des traversées piétonnes :
  - engendrent également une coupure importante entre les deux parties du centre-ville (selon l'axe de la D301),
  - pénalisent les liaisons piétonnes avec les arrêts bus situés autour du Square.
- de nombreux trottoirs présentent une largeur insuffisante pour assurer le confort des piétons et P.M.R. dans un centre-ville commerçant, notamment dans la rue du Moutier (section Ouest) et la rue Ferragus (au Sud du square du Docteur Pesqué).

L'arrivée de la ligne 12 du métro avec la station Mairie d'Aubervilliers en 2016 devrait augmenter les échanges piétons, déjà complexes, au niveau de la place de la Mairie (échanges bus/métro, entrants/sortants station).

**Le périmètre d'études n'est pas desservi par un réseau de bandes cyclables mais il dispose, à proximité immédiate de 2 stations vélo (Velib et Velcom). Les circulations piétonnes sont quant à elles contraintes, notamment sur la rue du Moutier.**



### 3.7.7 Les atouts et les faiblesses en matière de déplacements

Les atouts en matière de déplacements :

- un encerclement aux 3/4 (Sud-Ouest-Nord) par de grandes infrastructures routières (autoroutes) et ferroviaires desservant l'Ile-de-France et les régions du Nord de la France.
- un dispositif de desserte routière, pour les artères principales, tracé pour l'essentiel en éventail entre le Canal Saint-Denis et la RN2 à partir de la Porte de La Villette.
- un canal reliant le cœur de Paris au Port de Gennevilliers et au Port du Havre.
- un choix de modes de transports et de tailles de réseaux publics exceptionnel (trains liaisons grandes distances, RER, Tramway, Autobus), mais pour l'essentiel des moyens disposés sur le pourtour de la Commune.

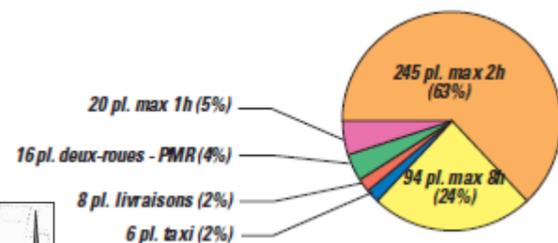
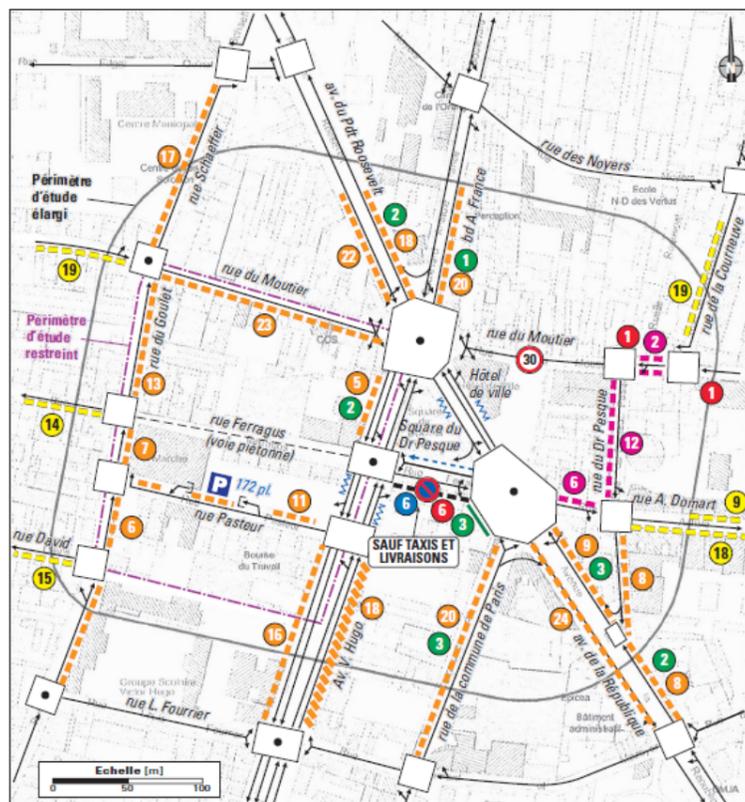
Les faiblesses en matière de déplacements :

- une absence de liaison TC «rapide» sur l'axe : Gare Évangile / porte d'Aubervilliers / Plaine Saint-Denis / Porte de Paris (projet ligne de tramway Sdev).
- peu de lignes d'autobus intérieures ou de services au public similaires.
- pas de pistes cyclables, des lieux d'insécurité pour les déplacements piétons.
- un encombrement de la desserte locale généré par une dispersion du trafic automobile VL/PL/VU Trans-Communes ou Paris-Banlieue sur l'ensemble du tissu urbain.

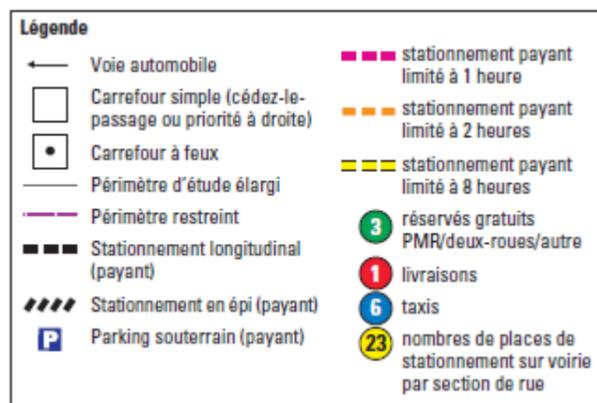
### 3.7.8 Le stationnement public

#### 3.7.8.1 Le stationnement public en centre-ville

L'étude de stationnement réalisée par TRANSITEC en 2007 a recensé au centre-ville :



- une offre de stationnement public sur voirie (stationnement longitudinal unilatéral ou bilatéral), payant, et limité à une heure ou deux heures, d'une capacité totale de 389 places se répartissant ainsi :



Cette offre de stationnement est saturée en journée dans le périmètre d'étude avec un taux d'occupation de l'ordre de :

- 75 % à 6h
- 100 % à 10h
- 105 % à 15h
- 85 % à 20h

- le parking du Marché (ouvrage souterrain), accessible via la rue Pasteur depuis l'avenue Victor Hugo, d'une capacité de 172 places payantes (avec la première demi-heure gratuite) offrant en permanence des places disponibles avec un taux d'occupation :

- moyen de l'ordre de 45 % - 50 % toute la journée les jours de marché en semaine (mardi et jeudi)
- nocturne de l'ordre de 45 % (par des résidents du quartier)
- maximal de 90 % en matinée les jours de marché en semaine

Les taux de rotation observés sont de l'ordre de 6 à 10 véhicules / place dans les zones payantes (stationnement limité à 1h ou 2 h).

Ces taux de rotation sont faibles du fait de :

- la présence importante (illicite) d'usagers de moyenne et longue durées, qui consomment 50 % à 80 % de l'offre disponible,
- la présence de nombreux usagers "ayant droit" (munis de macarons),
- du manque de respect et de contrôle de la réglementation : dans les zones enquêtées, 75 % à 80 % des usagers ne respectent pas la durée de stationnement autorisée.

Le fonctionnement du stationnement public sur voirie avec le non respect de la réglementation, notamment en terme de durée de stationnement autorisée, pénalise l'accueil des clients (automobilistes) des commerces et services du centre ville d'Aubervilliers.

#### 3.7.8.2 Le stationnement public sur le secteur Centre Moutier

##### ■ Fonctionnement du stationnement sur la rue du Moutier (entre la rue du Goulet et l'avenue Victor Hugo) : étude Transitec 2007

L'étude de stationnement réalisée par TRANSITEC en 2007 détaille le fonctionnement du stationnement sur la rue du Moutier, caractérisé par :

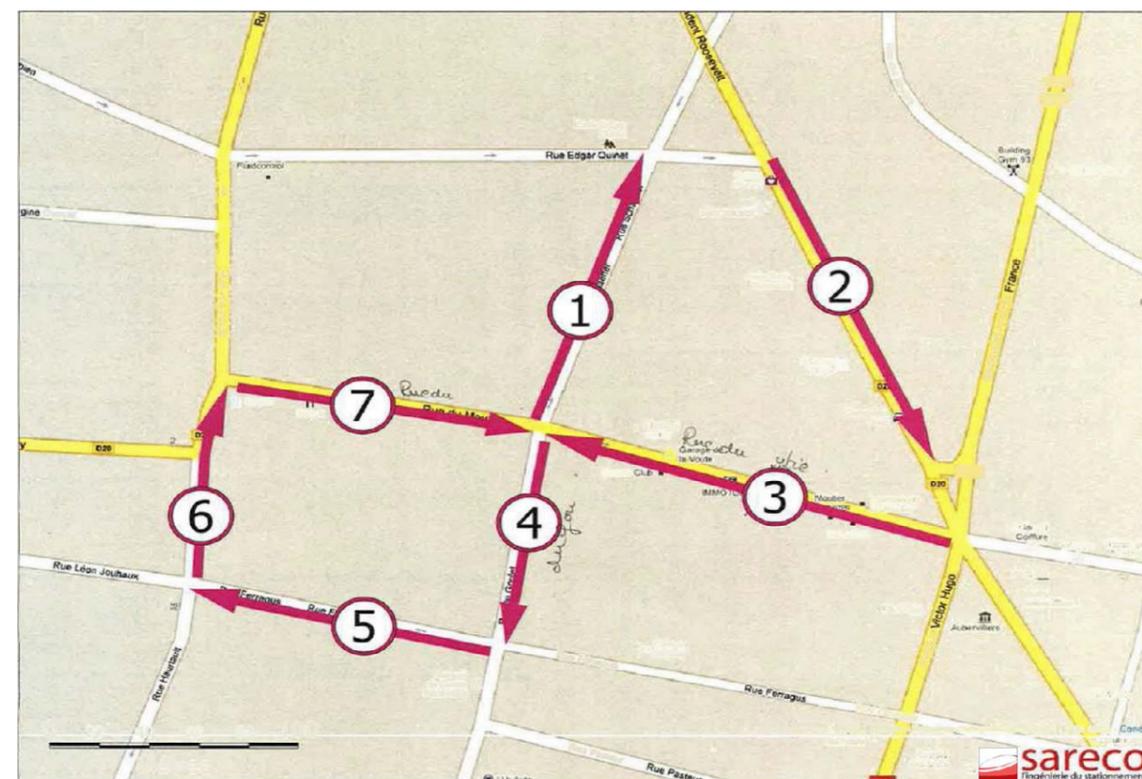
- Une offre de stationnement saturée la nuit et de 9h30 à 13h30.
- Une très forte présence d'usagers de moyenne et longue durées, qui :
  - ne respectent pas la réglementation (stationnement au delà des 2 heures autorisées),
  - consomment six places sur dix le matin.
- Une part importante de résidents.
- Un taux de rotation faible pour une zone de stationnement limité à 2h00.

■ **Fonctionnement du stationnement rue du Moutier et ses abords : étude SARECO 2011 :**

Une étude de stationnement sur le secteur Centre Moutier a été réalisée les jeudi 28 et samedi 30 avril 2011 par SARECO.

Le secteur enquêté concerne la rue du Moutier (34 places publiques) et les rues adjacentes (rue du Goulet, rue Ferragus, rue Heurtault, rue du Président Roosevelt, rue Schaeffer), soit 77 places publiques.

Les observations ont été faites entre 6h30 et 21h30.



Deux réglementations sont en vigueur sur la rue du Moutier :

- de la rue Heurtault à la rue Schaeffer : stationnement mixte longue durée et tarif spécifique aux résidents : zone verte.
- de la rue Schaeffer à la rue Victor Hugo : stationnement de courte durée (zone orange).

Cette étude met en évidence :

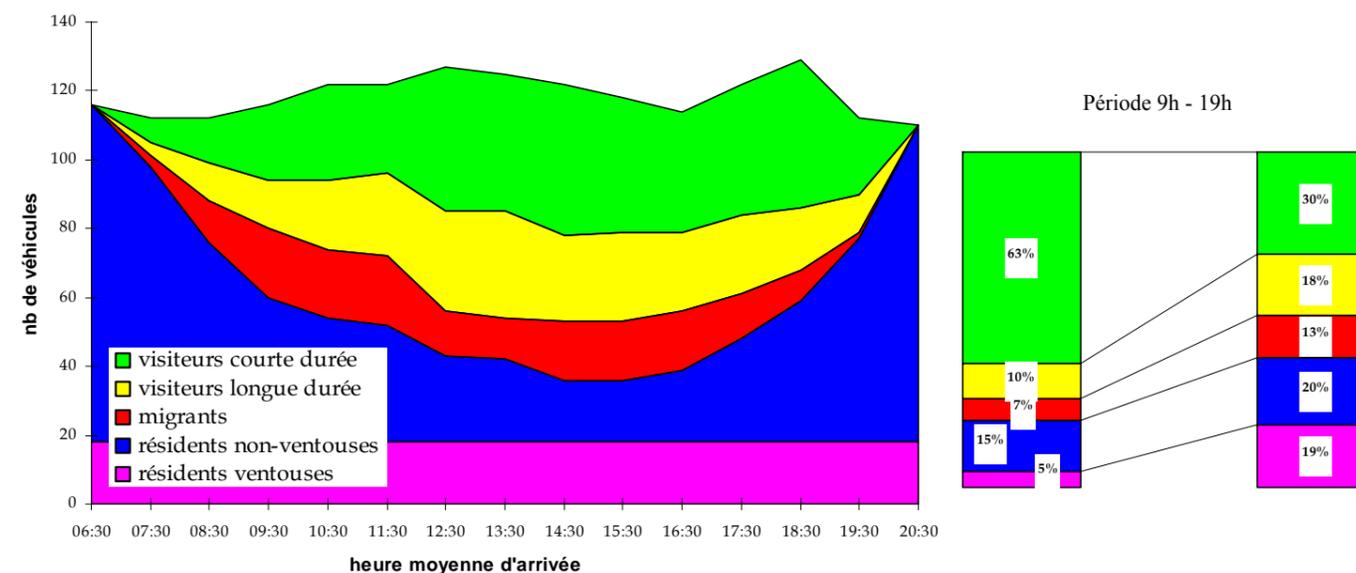
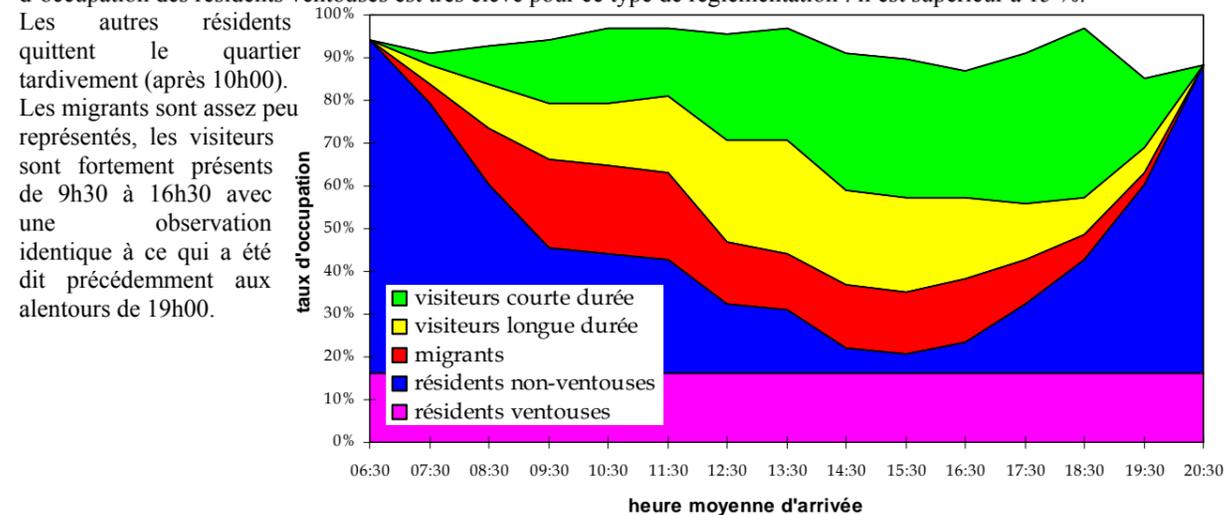
■ **Rue du Moutier et ses abords en semaine :**

- **Tout type de stationnement**

La voirie du secteur est quasi saturée à partir de 9h30 et jusqu'à 16h30 et va donc pénaliser les visiteurs. Le nombre de véhicules en stationnement interdit augmente l'idée de pression du stationnement. En journée, au moins 40 % des places sont occupées par des résidents (ventouse et non ventouse). Les migrants sont assez peu nombreux, laissant place aux visiteurs dont la réglementation est favorable pour un stationnement longue durée. On note une « pointe » à 18h30 qui laisse penser à un générateur particulier de type commerce de bouche.

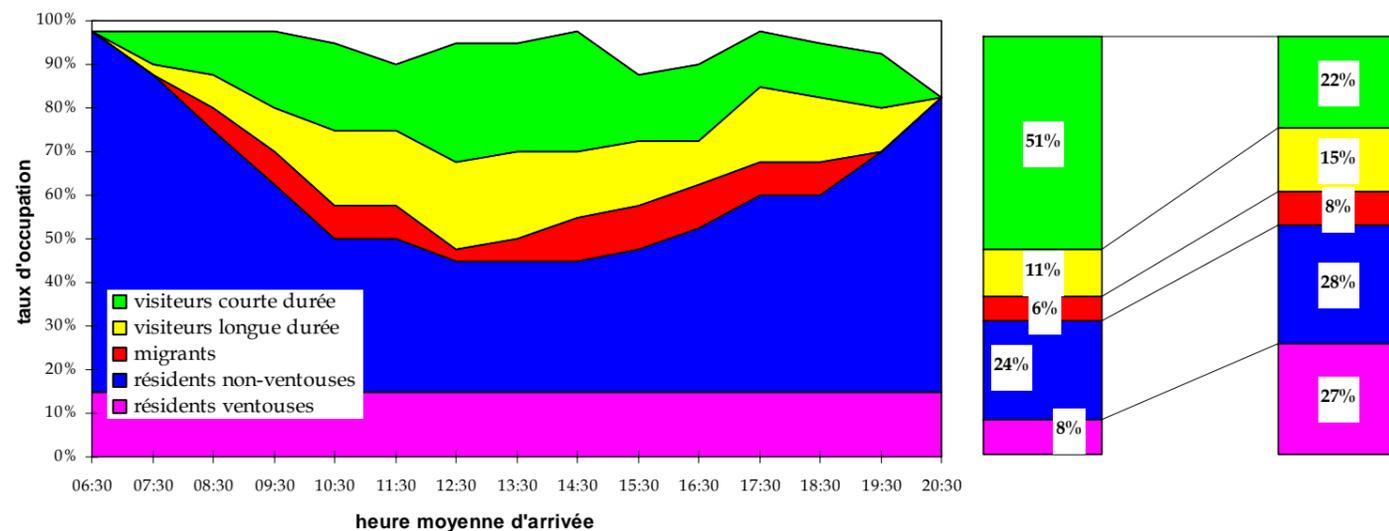
- **Stationnement payant de courte durée**

Le stationnement payant de courte durée (68 places) ne joue pas correctement son rôle puisque le taux d'occupation des résidents ventouses est très élevé pour ce type de réglementation : il est supérieur à 15 %.



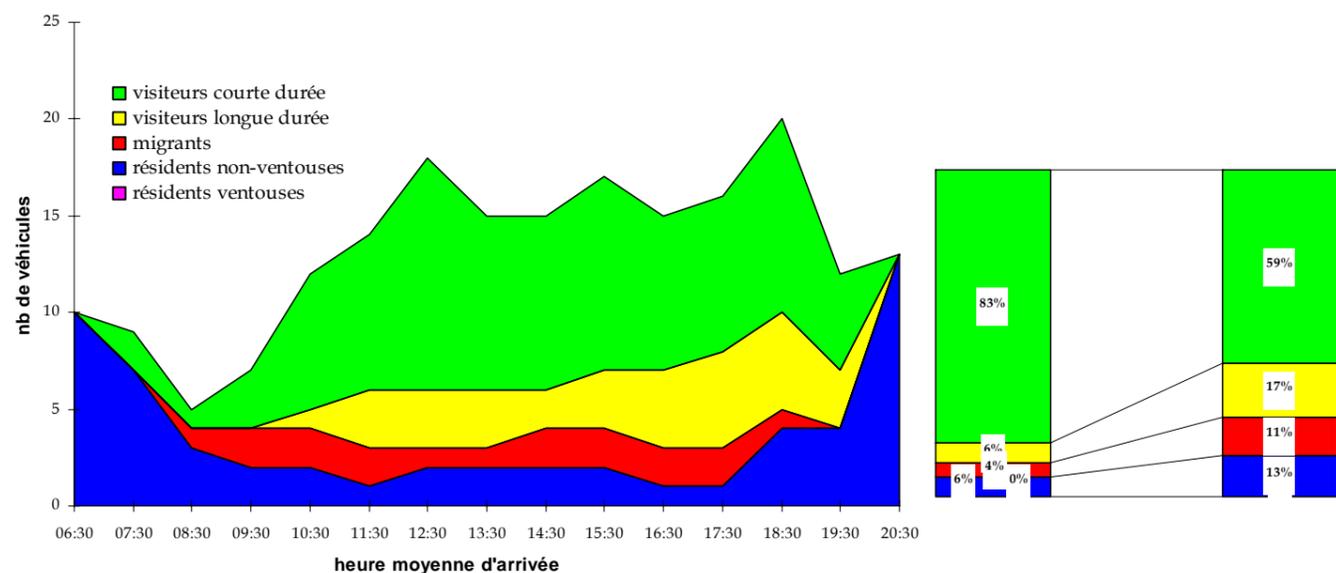
• Stationnement payant longue durée

Le tarif du stationnement est favorable aux résidents pour une part de 55 %.  
Les migrants ne doivent pas y trouver leur place où le tarif est trop peu élevé.  
Les visiteurs sont bien représentés.



• Stationnement interdit

Le stationnement interdit concerne essentiellement en journée les visiteurs de courte et longue durée qui ne trouvent pas de place relayés par les résidents le matin et le soir.

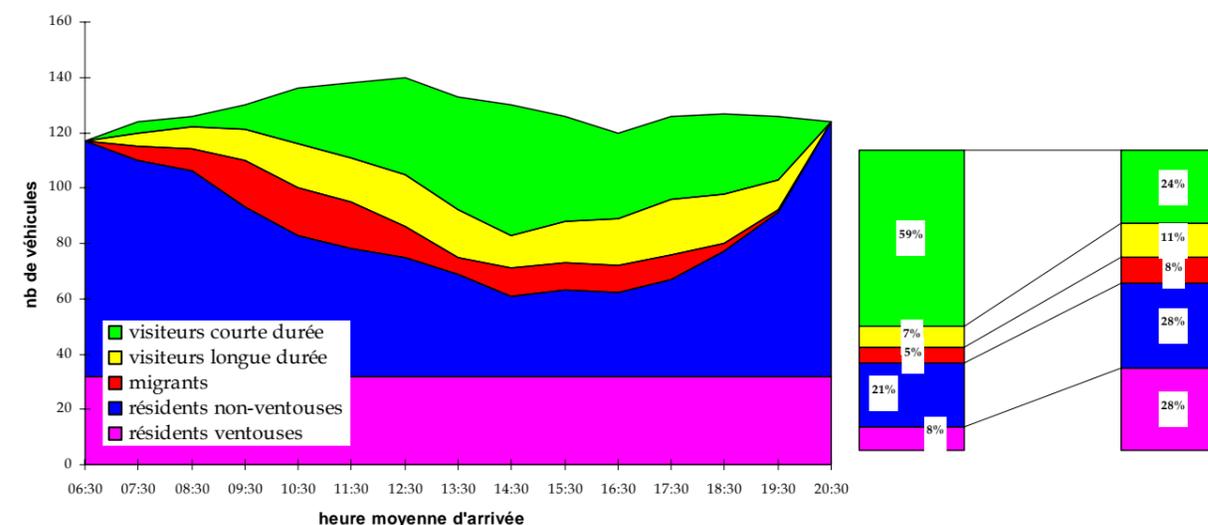


■ La rue du Moutier et ses abords le samedi :

• Tout type de stationnement

Sur l'ensemble du secteur, les résidents ont logiquement une part prépondérante.  
Ceux qui vont se déplacer dans la journée le font assez tard dans la matinée.  
A 14h30, on a encore 60 voitures de résidents sur voirie.  
Les migrants sont assez peu nombreux, à priori, commerçants du quartier.

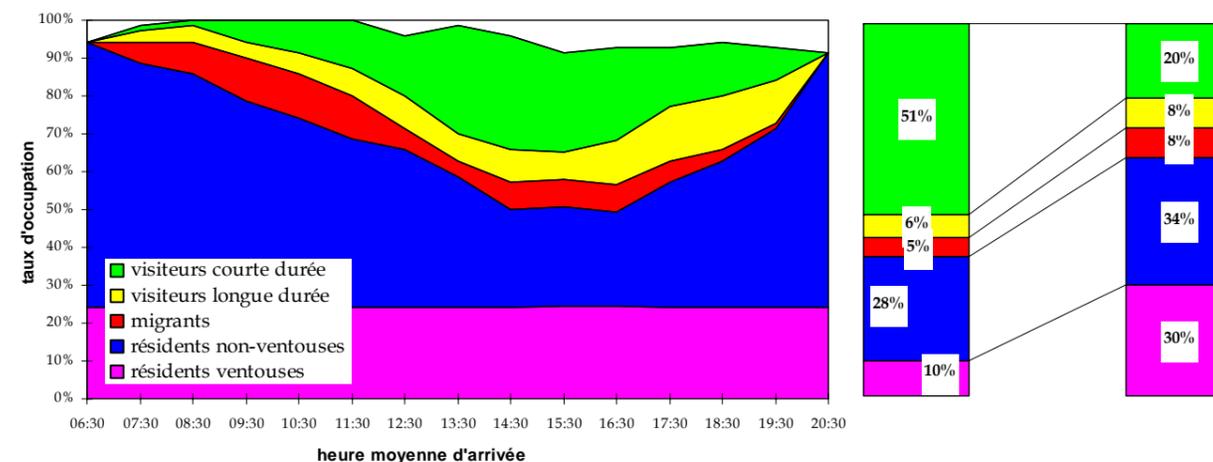
Le quartier est saturé à partir de 8h30 et on a un taux d'interdit maximum aux heures de repas, les visiteurs n'ayant plus de place dès le début de la matinée.



• Stationnement payant de courte durée

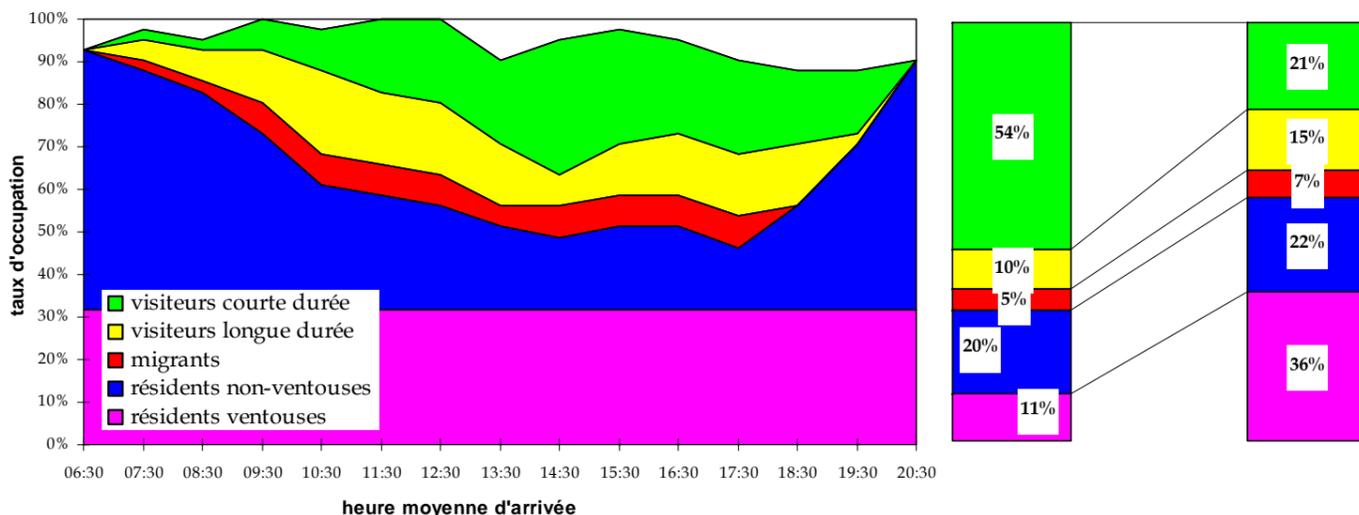
Cette réglementation a été introduite pour ne pas favoriser le stationnement des résidents : ils sont toutefois 50 % au minimum à occuper la voie, d'où saturation et interdit nombreux.

Il n'y a pas de surveillance, à priori.



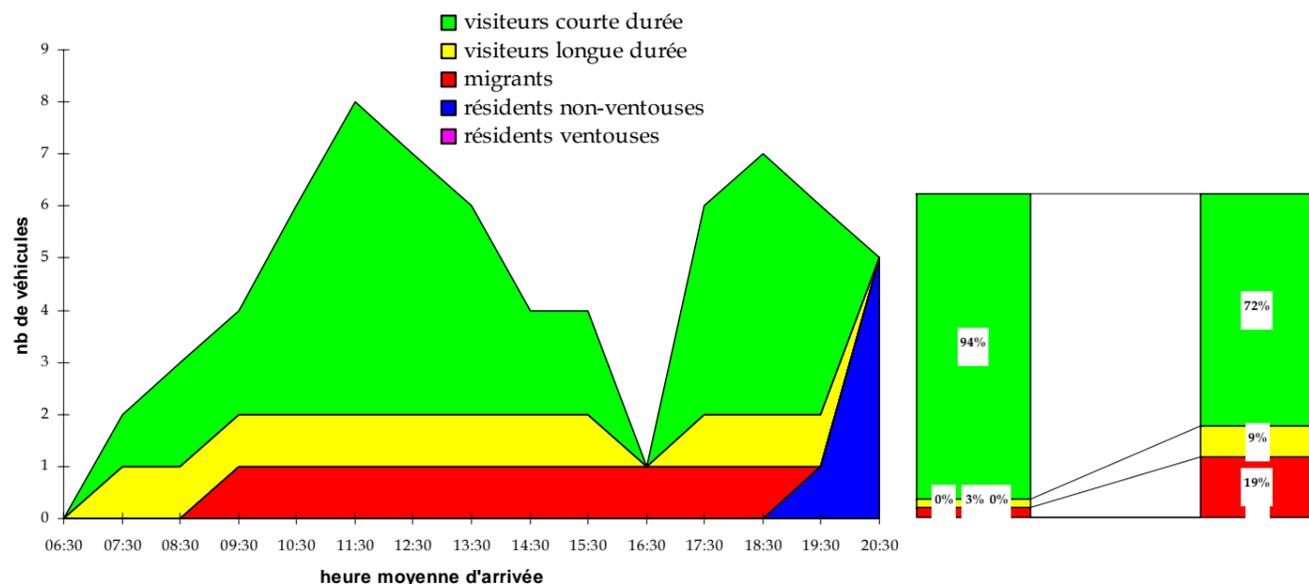
• Stationnement payant longue durée

On a une saturation de 8h30 jusqu'à 16h00, heure à laquelle les visiteurs quittent le quartier. Le tarif est favorable aux résidents.



• Stationnement interdit

Il concerne en journée quasi exclusivement les visiteurs et les migrants qui ne trouvent pas de place, relayés le soir par les résidents.



Cette étude confirme, précise et quantifie les observations réalisées en 2007.

3.7.9 Offre de stationnement privé sur les îlots de la ZAC

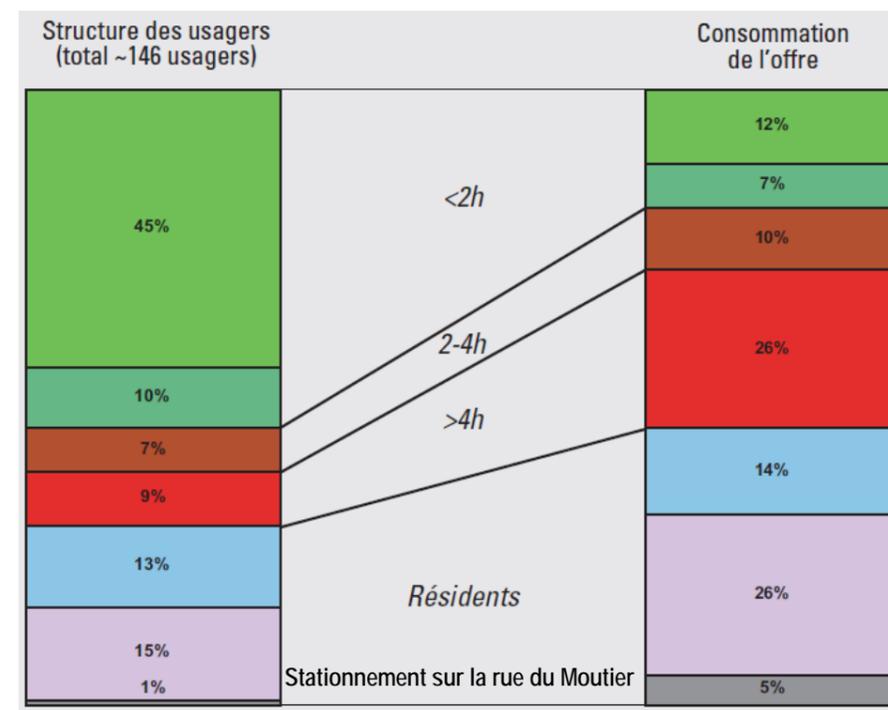
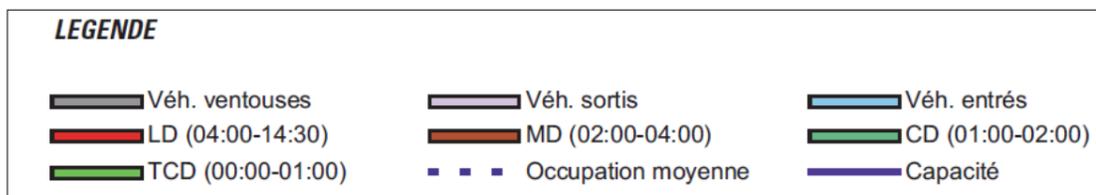
Le nombre de stationnements recensés sur le secteur d'études totalise 158 places se répartissant ainsi :

- Ilot S1 : 76 boîtes au 4 rue Goulet et env. 57 au 48 rue Heurtault
- Ilot S2 : 2-3 places au 4 rue Schaeffer / 2 places au 8 rue Schaeffer
- Ilot S5 : env. 20 places

Notons par ailleurs que le taux de motorisation des ménages sur le secteur est faible, en effet le recensement 2007 sur l'îlot IRIS « Roosevelt » auquel appartient le secteur d'études met en évidence que :

- 23 % des ménages disposent aujourd'hui d'un stationnement
- 30 % des ménages disposent d'une voiture
- 16 % des ménages disposent de deux voitures ;

Ces ratios appliqués au nombre de ménages estimé à 73, donnerait un parc de stationnement privé de 17 places, inférieur au parc existant qui dispose également de boîtes en location.



### 3.8 Le bruit

#### 3.8.1 Niveaux de référence et notions de gêne

Le bruit est dû à une variation de la pression régnant dans l'atmosphère. Il peut être caractérisé par sa fréquence (grave, médium, aiguë) et par son amplitude mesurée en niveau de pression acoustique exprimé en décibel A (dB(A)).

Le tableau ci-contre visualise une échelle de mesure de bruit associée à la sensation auditive d'une part et à différents bruits extérieurs, intérieurs et de véhicules d'autre part.

Ce tableau met en évidence que les niveaux sonores associés à des sensations auditives du type "bruits courants" évoluent entre 50 et 60 dB(A), la valeur de 60 dB(A) correspondant au bruit d'une rue résidentielle.

La notion de gêne n'est pas associée à des niveaux seuils de bruits caractéristiques à ne pas dépasser. La norme NFS 31.010 relative à la caractérisation et aux mesures de bruits dans l'environnement définit la notion de gêne par "la prise de conscience par un individu d'une situation sonore qui le perturbe dans ses activités".

Elle précise qu'on peut admettre qu'il y a potentialité de gêne lorsque :

- le niveau sonore ambiant dépasse une certaine valeur limite,
- la présence d'un bruit étudié provoque une augmentation excessive (émergence) du niveau de bruit ambiant.

La prévention du bruit des infrastructures routières et notamment les prescriptions en matière d'isolation sont réglementées par l'arrêté du 30 mai 1996 qui précise, à partir du niveau acoustique de la voie, le périmètre concerné et les modalités d'isolation dans ce périmètre.

#### 3.8.2 Ambiance sonore du secteur d'études

Parmi les voies bordant les îlots du secteur d'études, la rue du Moutier, la rue Heurtault et la rue du Goulet sont classées en catégorie 5 (Leq jour entre 60 et 65 dBA) comme cela a été présenté au paragraphe 2.2.7.

Malgré des niveaux de trafic modérés, la configuration des voies (voies relativement étroites bordées d'immeubles) génère des niveaux sonores significatifs. Rappelons que même si la catégorie 5 est considérée comme rues plutôt calmes en centre-ville, la loi sur le bruit fixe comme objectif de réduire les nuisances sonores à un niveau diurne inférieur à 60 dBA.

#### ECHELLE DES BRUITS (ordre de grandeur)

IMPRESSION SUBJECTIVE	dB(A)	ACTIVITES ET SITES
Conversation impossible	140	.Turbo-réacteur
Bruit supportable pendant un court instant seulement	120 115	.Avion à réaction .Marteau-pilon  .Turbo-alternateur .Chaudronnerie
Bruit très pénible à écouter	110 105	.Passage en gare d'un T.G.V. direct .Avertisseur sonore .Discothèque .Motocyclette sans silencieux (à 5m) .Groupe électrogène .Atelier de tissage .Orage .Hélicoptère à basse altitude
Conversation en criant	95 85	.Compresseur d'air .Train de grande ligne .Un poids lourd ou un tracteur agricole à 10m .Atelier moderne .Rue très animée .Train de banlieue .Circulation importante .Restaurant très bruyant .Bateau moteur hors-bord .Vent violent .Automobile au ralenti à 10m .Télévision à 3m
Conversation difficile	70 65	.Autoroute à 100m pour 10 000v./jour .Grands magasins .Route nationale ou départementale à 100m pour 2500v./jour .Bureaux bruyants .Appartement bruyant .Route de rase campagne .Rue tranquille .Bateau à voile .Bureau calme
Bruit supportable mais bruyant	50	.Rue très tranquille sans trafic routier .Campagne le jour sans vent .Campagne la nuit sans vent .Cour fermée .Chambre calme
Conversation à voix forte	45 40	.Montagne très enneigée .Studio d'enregistrement
Niveau de bruit courant	30	.Battements de cœur de l'être humain
Niveau de bruit courant	15	.Chambre sourde d'un laboratoire d'acoustique
Ambiance jugée calme si l'on est actif	5	
Ambiance calme	2	
Conversation à voix chuchotée		
Ambiance très calme		
Silence inhabituel		
Silence oppressant		

## 4 CLIMAT ET QUALITÉ DE L'AIR

### 4.1 Climatologie

La climatologie du secteur d'étude est appréciée à partir des données concernant :

- les températures moyennes mensuelles,
- les hauteurs de précipitations moyennes mensuelles,
- le régime annuel des vents.

Les données sont issues du Centre Interdépartemental de Météo France – Station de Paris Montsouris, situé à 6 km au S-SO du site du projet.

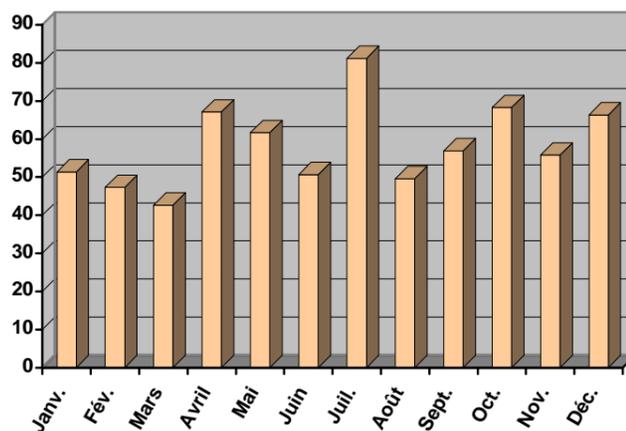
La région parisienne est soumise à un climat océanique dégradé caractérisé par une répartition des pluies toute l'année, des hivers doux, des étés tempérés et des vents faibles.

#### ■ Températures :

La température moyenne annuelle observée sur les 10 dernières années est de 12,7 °C. L'analyse des températures moyennes mensuelles révèle un climat tempéré avec un hiver doux et des températures estivales modérées. L'influence océanique est sensible au niveau de la Région Parisienne.

#### ■ Précipitations :

Sur la même période, les hauteurs moyennes annuelles de précipitations sont voisines de 700 mm. Le mois de Février est le plus sec et le mois d'avril le plus arrosé.



Précipitations moyennes mensuelles Station de Montsouris (Paris) – Altitude 75 m – Période 1993 – 2002

#### ■ Insolation :

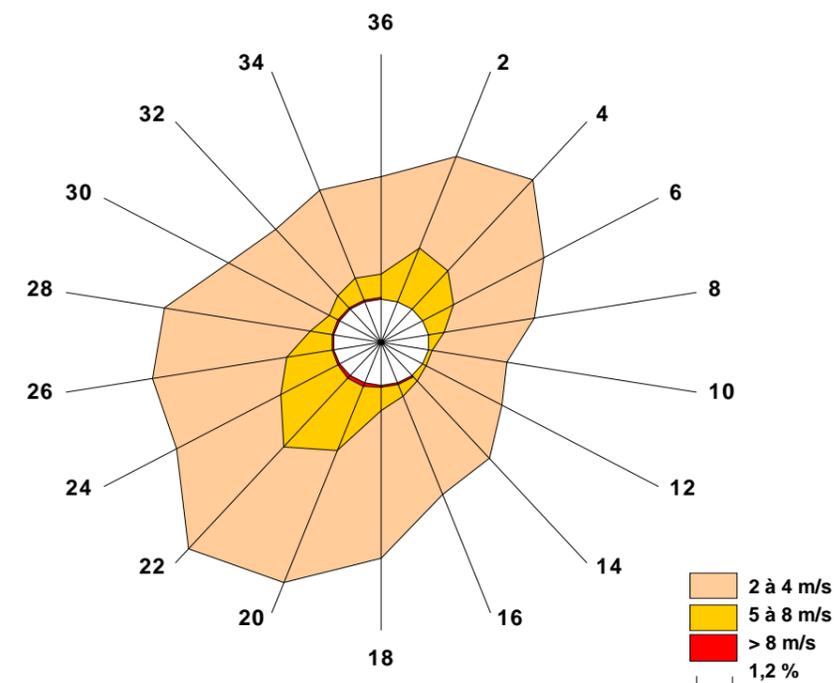
L'insolation est maximale durant le moi de mai et les mois d'été (juillet et août) et minimale durant les mois de décembre à janvier. Sur une année, la durée moyenne d'insolation représente 1630,2 heures.

#### ■ Régime des vents :

La rose des vents établie sur une période de 10 ans montre que les vents dominants ont pour origine le secteur Sud-Ouest, et dans une moindre mesure, le secteur Nord. Les vents issus du quart Est sont les moins fréquents.

La vitesse moyenne des vents reste modérée, entre 2 et 4 m/s.

Le régime des vents est identique sur le site. Il n'existe pas de phénomène de site particulier recensé.



Fréquences moyennes des directions du vent en % Station de Montsouris (Paris) – Altitude 75 m – Période 1994 – 2002

Le signe + indique une fréquence non nulle mais inférieure à 0,05 %

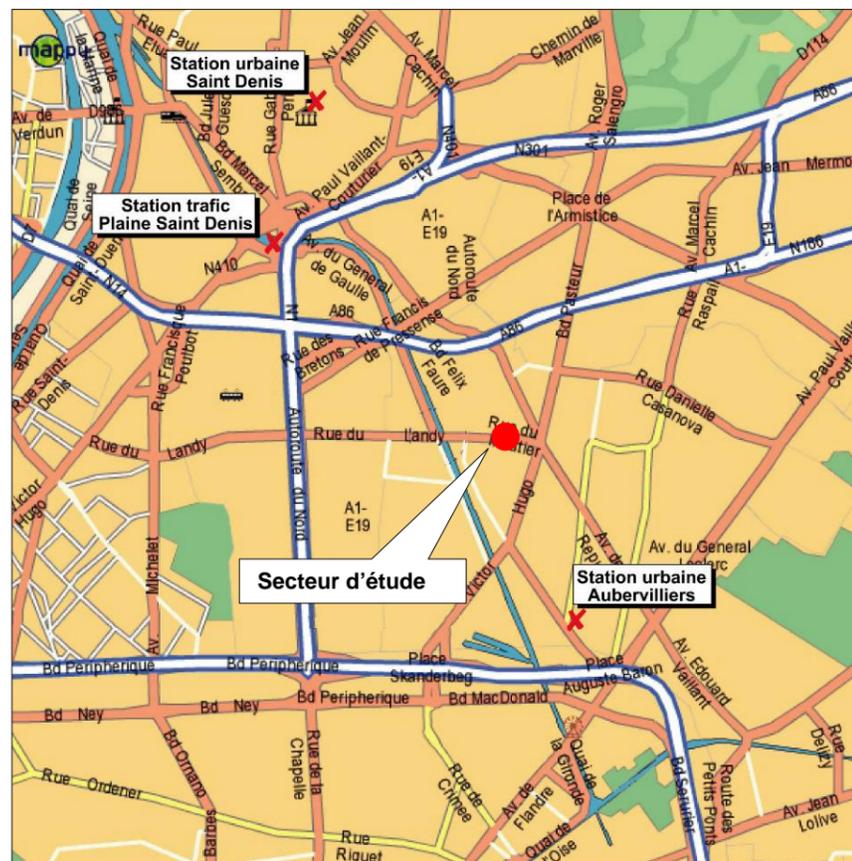
Vit dir	2 à 4 m/s	5 à 8 m/s	> 8 m/s	Total
2	4.3	1.6	+	5.9
4	4.7	1.4	+	6.1
6	3.5	0.9	—	4.4
8	2.7	0.4	+	3.1
10	2.0	0.1	—	2.2
12	2.3	0.1	—	2.5
14	3.0	0.2	+	3.2
16	3.3	0.4	+	3.7
18	4.8	0.7	+	5.5
20	6.9	2.0	0.1	9.0
22	6.3	2.6	0.1	9.1
24	4.7	1.7	+	6.4
26	4.6	1.2	+	5.8
28	4.3	0.6	+	4.9
30	3.2	0.3	+	3.6
32	2.9	0.5	+	3.4
34	3.3	0.7	+	4.0
36	3.4	0.7	+	4.1
	70.3	16.2	0.4	87.0

## 4.2 Qualité de l'air

La qualité de l'air en Ile-de-France est suivie par un réseau de mesure et de surveillance d'AIRPARIF.

**D'une façon globale à l'échelle de l'agglomération parisienne, on enregistre une tendance à la baisse pour certains polluants :**

- **monoxyde de carbone** : le CO est un polluant primaire en lien avec le transport. Entre 1994 et 2001, la baisse est d'environ 60 %. Cette baisse peut directement être attribuée à l'amélioration des émissions unitaires des véhicules, en partie liée à la mise en œuvre progressive de pots catalytiques sur le parc automobile.
- **monoxyde d'azote** : Entre 1994 et 2001, la baisse est d'environ 35 %. Cette baisse moins forte tient à l'augmentation du trafic diesel des poids lourds qui tempère les effets favorables de la généralisation des pots catalytiques. La zone de plus forte concentration correspond à Paris et sa première couronne (>21 g/m<sup>3</sup> pour NO et >70 g/m<sup>3</sup> pour NOx) où la densité des émissions liées au trafic est la plus forte.



- **dioxyde de soufre** : les valeurs annuelles voisines de 300g/m<sup>3</sup>, fin des années 50, se rapprochent aujourd'hui de 10g/m<sup>3</sup>. Les nombreuses réductions des émissions industrielles ont permis les gains importants.
- **particules** : d'une moyenne supérieure à 150 g/m<sup>3</sup> à la fin des années 50, les teneurs ont baissé pour se stabiliser en 2000 autour de 20 g/m<sup>3</sup>, soit 4 fois moins que la valeur limite de 80 g/m<sup>3</sup>. Cette amélioration provient de la baisse de l'utilisation du charbon pour les installations de combustion.
- **plomb** : avec la suppression du plomb dans l'essence en 2000, les niveaux moyens annuels ont chuté à des niveaux inférieurs à 0,05 g/m<sup>3</sup>, soit 20 fois inférieurs à 1991. Ce polluant perd aujourd'hui sa pertinence en tant qu'indicateur de pollution automobile.
- **benzène** plus récemment (par la baisse des concentrations de benzène dans les carburants) : en 1999, le niveau annuel moyen est de 3,4 g/m<sup>3</sup> dans l'agglomération parisienne. En 2001, les teneurs moyennes sont proches de l'objectif de qualité de 2 g/m<sup>3</sup> : Saint-Denis enregistre une moyenne de 1,9 g/m<sup>3</sup>.

**La pollution chronique persiste cependant, notamment pour l'ozone et le dioxyde d'azote, en dehors des périodes d'épisodes de pollution :**

- **dioxyde d'azote (NO2)** : le dépassement constaté de l'objectif de qualité concerne le cœur dense de l'agglomération limité par l'A 86 avec, dans cette zone, plus d'une personne sur deux exposées, soit 1,7 millions de Franciliens ;
- **ozone (O2)** : l'ensemble de l'Île-de-France est concerné pendant la période estivale par le dépassement de l'objectif de qualité.

### 4.2.1 Le réseau AIRPARIF

Le réseau de mesure et de surveillance d'AIRPARIF dispose de plus de 70 stations de mesures, dont trois d'entre elles présentent une relative proximité du centre ville d'Aubervilliers.

Il s'agit :

- de 2 stations « urbaines » :
  - du 35 de la rue Bordier à Aubervilliers,
  - de la place Caquet à Saint-Denis.
- des stations « trafic » au 361 de l'avenue du Président Wilson sur la Plaine Saint-Denis.

La typologie de ces stations de mesures est la suivante :

- **Station « urbaine »** : Elle n'est pas directement influencée par une source locale identifiée. Elle permet une mesure d'ambiance générale de la pollution urbaine, dite de fond, et représentative d'un large secteur géographique autour d'elle.
- **Station « trafic »** : Elle mesure la pollution dans des lieux proches de voies de circulation (voies rapides, carrefours, RN, ...). Les niveaux mesurés sur ces sites correspondent au risque d'exposition maximum pour le piéton, le cycliste ou l'automobiliste. La représentativité des mesures est locale et diffère selon la configuration topographique et la nature du trafic.

Les résultats des mesures enregistrées pour les années civiles 2005, 2006, 2007 et 2008 sont présentés dans les tableaux page suivante.

Ils sont à comparer aux normes françaises et européennes actuellement en vigueur et relatives à la qualité l'air. Ces normes sont présentées dans le tableau suivant.

Au regard des valeurs limites de concentration dans l'air pour la protection de la santé humaine (décret du 15 février 2002) et des recommandations de l'OMS, il apparaît :

- Pour les stations « urbaines » : sur l'ensemble des paramètres mesurés, les teneurs observées respectent les valeurs limites de concentrations dans l'air pour la protection de la santé. Les valeurs du NO<sub>2</sub> restent inférieures aux valeurs d'objectifs de qualité (40 µg/m<sup>3</sup> en moyenne annuelle journalière, et 200 µg/m<sup>3</sup> en percentile 98). Le benzène demeure également sous le seuil de 2 µg/m<sup>3</sup> en moyenne annuelle. A noter, toutefois, sur Aubervilliers, une légère augmentation en 2008 des teneurs en NO<sub>2</sub> et Ozone, caractéristiques des polluants émis par le trafic, après plusieurs années successives de légères baisses.
- Pour la station « trafic » : Il apparaît nettement un dépassement des valeurs guides et des limites de concentration dans l'air pour la protection de la santé pour le paramètre dioxyde d'azote, directement lié au trafic automobile.

## Qualité de l'air sur Aubervilliers et Saint-Denis Données du Réseau AIRPARIF- 2005, 2006, 2007 et 2008

### ■ Aubervilliers :

Station « urbaine » Rue Bordier	Moyenne annuelle de la concentration rencontrée en µg/m <sup>3</sup>				Moyenne maximale en µg/m <sup>3</sup>				Percentile 98 µg/m <sup>3</sup> (valeur dépassée par 2 % des mesures)			
	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008
Ozone	35	38	33	36	120	141	92	96	111	128	110	105
Dioxyde d'azote (NO <sub>2</sub> )	42	40	38	41	104	117	109	94	94	89	92	94
Monoxyde d'azote (NO)	15	15	17	16	166	237	198	144	109	111	137	122
Dioxyde de soufre (SO <sub>2</sub> )	7	6	3	3	26	27	16	20	20	18	11	10

### ■ Saint-Denis :

Station « urbaine » Place du Caquet « Saint-Denis »	Moyenne annuelle journalière en µg/m <sup>3</sup>				Moyenne maximale journalière en µg/m <sup>3</sup>				Percentile 98 (valeur dépassée par 2 % des mesures) (en µg/m <sup>3</sup> )			
	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008
Benzène	1,3	1,4	1,4	1,5	-	-	-	-	-	-	-	-
Dioxyde d'azote (NO <sub>2</sub> )	40	39	37	36	97	114	102	88	95	88	94	88
Monoxyde d'azote (NO)	15	15	18	16	167	194	224	156	117	122	154	122
Station « trafic » avenue Président Wilson « Autoroute A1 »	Moyenne annuelle horaire en µg/m <sup>3</sup>				Moyenne maximale en µg/m <sup>3</sup>				Percentile 98 (valeur dépassée par 2 % des mesures) (en µg/m <sup>3</sup> )			
	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008	2005	2006	2007	2008
Dioxyde d'azote (NO <sub>2</sub> )	87	91	91	89	163	166	177	148	160	167	172	157
Monoxyde d'azote (NO)	161	152	156	154	495	459	463	424	459	420	445	421
Monoxyde de carbone (CO)	1 200	1 200	1 100	700	4 600	4 400	4 600	3700	2 500	2 300	2 400	1700

#### 4.2.2 Les émissions polluantes sur le secteur d'études

La circulation automobile est à l'origine des principales émissions polluantes sur le secteur d'études compte tenu du trafic de transit des axes structurants en centre ville.

A cette pollution d'origine automobile, citons simplement l'existence d'autres sources de pollution atmosphérique comme les installations de chauffage individuelles ou collectives.

Elles génèrent en particulier des émissions de dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>).

**Sur le secteur d'étude, les principales sources de pollution atmosphérique sont liées au trafic routier. La forte fréquentation des axes de circulation automobile en centre ville, notamment par le trafic de transit, induit des émissions polluantes importantes dans l'atmosphère.**

### Valeurs de référence pour la qualité de l'air

Composés	Valeur limite de concentration dans l'air pour la protection de la santé humaine Décret du 15/02/2002, du 7 novembre 2008, et recommandations OMS	Valeurs toxicologiques de référence	
		Inhalation Minimal Risk level, MRL ou CRF mg/m <sup>3</sup>	Voie orale Référence dose RfD mg/kg/j
Ozone	Valeurs cibles 110 µg/m <sup>3</sup> moyenne sur 8 heures		
Poussières PM 10	Moyenne annuelle 2005: 40 µg/m <sup>3</sup> Centile 90,4 : 50 µg/m <sup>3</sup>		
SO <sub>2</sub>	Moyenne annuelle : 50 µg/m <sup>3</sup> Centile 99,2 : 125 µg/m <sup>3</sup> Centile 99,7 : 350 µg/m <sup>3</sup> (2005)		
NO <sub>2</sub>	Moyenne annuelle 2005 : 50 µg/m <sup>3</sup> Moyenne annuelle 2010 : 40 µg/m <sup>3</sup>  Centile 98 : 200 µg/m <sup>3</sup>		
CO	Moyenne journalière glissée sur 8 H : 10 mg/m <sup>3</sup>		
HCl	Pas de référentiel	20 µg/m <sup>3</sup> (EPA)	
HF	Pas de référentiel		
Métaux lourds	Recommandations OMS ou valeurs cibles		
As	6 ng/ m <sup>3</sup> (valeur cible 31 déc. 2012)		0,3 µg/kg/j
Cd	5 ng/m <sup>3</sup> (valeur cible 31 déc. 2012)	1,8.10 <sup>-3</sup> µg/m <sup>3</sup>	0,2 à 1 µg/kg/j
Co		0,1 µg.m <sup>-3</sup>	
Cu			
Cr	1 µg/m <sup>3</sup>	Cr VI particulaire 1,2.10 <sup>-2</sup> µg/m <sup>3</sup>	3 µg/kg/j
Mn	0,15 µg/m <sup>3</sup>		140 µg/kg/j
Hg	1 µg/m <sup>3</sup>	5.10 <sup>-2</sup> µg/m <sup>3</sup>	0,23 µg/kg/j (mercure organique)
Ni	20 ng/ m <sup>3</sup> (valeur cible 31 déc. 2012)	0,2 à 0,3 µg/m <sup>3</sup>	50 µg/kg/j (OMS)
Pb	Moyenne annuelle : 0,5 µg/m <sup>3</sup>	0,2 µg/m <sup>3</sup> (ATSDR)	DJA : 3,57 µg/kg/j
Se	20 µg.m <sup>-3</sup>	0,25 à 0,5 µg/m <sup>3</sup>	5 µg.kg <sup>-1</sup> .j <sup>-1</sup>
Benzène	Moyenne annuelle - 2010 : 5 µg/m <sup>3</sup>		
Benzo(a)pyrène	1 ng/m <sup>3</sup> (valeur cible 31 déc. 2012)	0,03 mg/m <sup>3</sup> (US EPA)	

AS : arsenic    Mn : manganèse    Cd : cadmium    HG = mercure    Co : Cobal    Cu = cuivre    Cr : chrome  
Pb = plomb    Ni : nickel    Se = sélénium

## 5 LE PATRIMOINE ET LE PAYSAGE

### 5.1 Le patrimoine archéologique

Deux zones archéologiques sensibles ont été définies par arrêté préfectoral sur la commune d'Aubervilliers :

- 794 ru de Montfort et vestiges préhistoriques (en dehors du périmètre d'études)
- 796 Bourg ancien

Les îlots de la ZAC sont en dehors des secteurs ainsi délimités.

En dehors des zones archéologiques sensibles, un seuil de 5 000 m<sup>2</sup> est fixé pour l'ensemble du territoire communal pour « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 ». Cette loi dite d'archéologie préventive, modifiée par les lois du 1<sup>er</sup> août 2003 et du 9 Août 2004, à présent codifiée au livre V du code du patrimoine et précisé par le décret d'application du 3 juin 2004, précise que ces sensibilités archéologiques impliquent la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie par le maître d'ouvrage.

L'opération d'aménagement portant sur plus de 5000 m<sup>2</sup>, il sera nécessaire de procéder à un diagnostic archéologique.

Un courrier sera adressé à la DRAC afin d'en définir les modalités.

**Le secteur d'études n'est pas concerné par les deux zones archéologiques sensibles identifiées sur la commune d'Aubervilliers mais doit faire l'objet d'une consultation du service de la DRAC.**

### 5.2 Le patrimoine historique

Le secteur d'études est situé dans le rayon de protection de 500 m du site classé «L'église Notre Dame des Vertus», située au 1 rue de la Commune de Paris.

Notons que la cheminée de la Documentation française inscrite à l'inventaire, située rue Henri Barbusse est en dehors du périmètre d'étude.

Cette église présente une nef et un chœur datant de la fin du 15<sup>e</sup> siècle ou du début du 16<sup>e</sup> siècle. Un campanile a été édifié en 1541 et rattaché à l'église par agrandissement de la nef en 1616-1621. La façade date de 1628. A partir de 1621-1636, l'église est flanquée au sud par les bâtiments de l'Oratoire.

Dans le périmètre de protection, l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France doit être sollicité pour tout projet susceptible de modifier l'aspect extérieur des abords d'un monument historique répondant aux critères de covisibilité.

**Les îlots de la ZAC sont situés dans le périmètre de protection de 500 m du site classé «L'église Notre Dame des Vertus», nécessitant la consultation de l'architecte des bâtiments de France pour la réalisation du projet.**

### 5.3 Le patrimoine bâti et le paysage

**A l'échelle du territoire de la commune d'Aubervilliers**, le centre ville se distingue par sa relative conservation qui offre aux quartiers un repère historique et patrimonial avec le tracé de ses rues, l'échelle du bâti et la configuration de son tissu urbain ainsi que son architecture.

L'autre repère majeur du territoire, situé à environ 500 m à l'Ouest du centre ville, est représenté par le Canal de Saint-Denis qui constitue une coupure urbaine entre une partie Est dédiée à l'habitat et une partie Ouest historiquement consacrée à l'industrie mais évoluant vers des pôles urbains offrant une mixité des fonctions et initiant de nouvelles dynamiques urbaines portées par les axes structurants qui constituent autant d'axes paysagers, dont certains rallient le centre ville, comme l'avenue Victor Hugo.

Le canal constitue un véritable horizon-paysage qui se transforme en faisant évoluer la coupure urbaine vers un Parc Canal mettant en scène une nouvelle colonne vertébrale verte et bleue. Celle-ci offre des possibilités de pénétration dans les tissus riverains qui établissent de nouvelles relations entre la ville et le canal en multipliant les perspectives courtes perpendiculaires à ce dernier. Ainsi, se révèlent des repères lointains (La Villette, le Grand Stade, la silhouette de la butte Montmartre, la masse de la basilique Saint-Denis) et un potentiel paysager remarquable pour les circulations douces.

Enfin, le Fort d'Aubervilliers, aux franges Est de la commune, constitue un des principaux sites attractifs malgré son enclavement dans la commune de Pantin ; il est néanmoins relié aux Quatre Chemins par l'axe historique de l'avenue Jean Jaurès (ancienne voie royale).

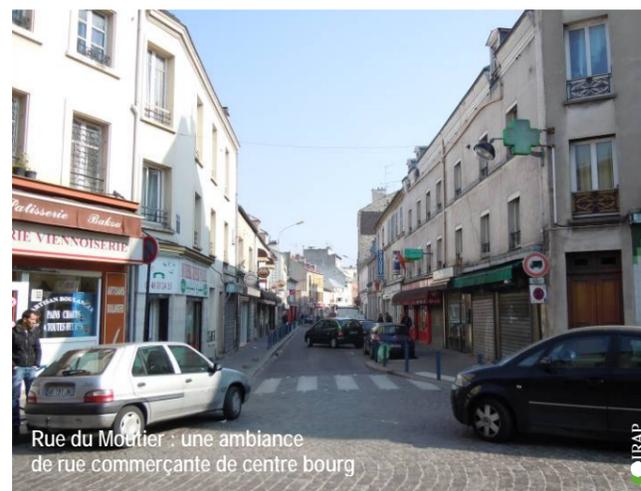
Ces éléments paysagers remarquables contribuent à l'identité de la commune et s'intègrent dans le «paysage commun» du territoire.

**A l'échelle du centre ville**, le paysage urbain s'organise actuellement autour d'une vision concentrique portée par la Place de la Mairie autour de laquelle s'associent différents espaces et lieux emblématiques comme l'hôtel de ville, l'église et le marché.

Le centre ancien offre des espaces urbains porteurs d'ambiance de bourg en permettant le déploiement des étals des boutiques, du marché, des terrasses des cafés.



La place de la Mairie avec l'Eglise Notre Dame des Vertus



Rue du Moutier : une ambiance de rue commerçante de centre bourg

Cet hyper centre «constitué» qui mêle des bâtiments d'époques différentes et offre une ambiance urbaine «ancienne» affirmée, s'ouvre également vers des axes structurants majeurs, porteurs d'une vision en faisceaux qui se construit autour de :

- l'axe Est-Ouest historique reliant le canal au Fort par les rues du Landy et Réchossière,
- l'avenue de la République et son prolongement (avenue Franklin Roosevelt),
- l'avenue Victor Hugo et son prolongement (avenue Anatole France).



Le carrefour en étoile très circulé du cœur du centre ville

Cependant, l'urbanité de ces axes rayonnants en cœur de ville est insuffisante pour prolonger la qualité de l'ambiance du centre ancien car ces axes constituent des ruptures dans l'animation urbaine et piétonne (notamment avenue de la République, rue du Moutier et square de l'Hôtel de Ville).

*PRESENTATION DU PROJET*

2<sup>ème</sup> Partie

## 1 OBJECTIFS, FONDEMENTS DE LA ZAC CENTRE MOUTIER

### 1.1 Du traitement de l'habitat indigne aux études urbaines pour la requalification du tissu dégradé du centre-ville

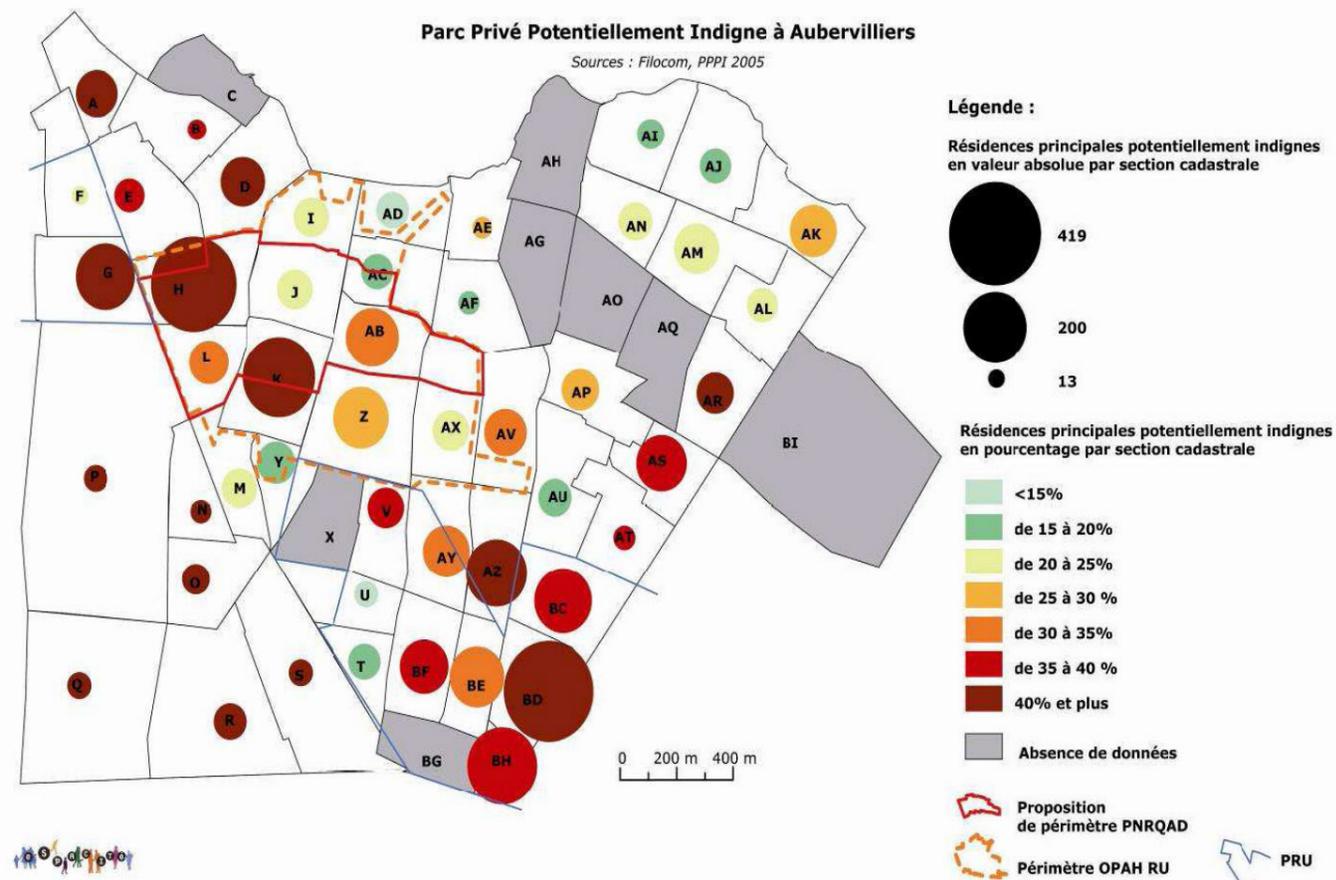
#### 1.1.1 Un territoire marqué par l'habitat indigne

##### ■ Un centre-ville particulièrement préoccupant au sein d'un territoire déjà fragilisé :

###### • Un Parc Privé potentiellement Indigne considérable

En 2005, 29,1 % des logements du parc privé sont potentiellement indignes à Aubervilliers, ce qui représente près de 5 000 logements soit plus du tiers (30,2 %) du Parc Privé Potentiellement Indigne de l'agglomération de Plaine Commune. Le centre-ville se distingue au sein du territoire par un taux particulièrement important de ce parc ancien dégradé, celui-ci représentant près de 42 % de l'offre de logements, soit une proportion plus importante que la moyenne observée sur la ville, au sein de Plaine Commune, mais également du département de la Seine-Saint-Denis.

Le centre-ville est l'un des trois quartiers d'Aubervilliers dans lesquels se concentre le Parc privé potentiellement indigne. Les deux autres quartiers, Christino Garcia Landy et Villette Quatre Chemins bénéficient depuis respectivement 2007 et 2008 d'opérations de rénovation urbaine portant sur l'habitat privé dégradé et intégrant deux opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI).



###### • Une dégradation qui s'accélère

Considérable, le poids de logements potentiellement indignes affiche en outre une progression continue.

Entre 2003 et 2005, Aubervilliers a vu le nombre de logements du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) augmenter de 17,2 %. Le centre-ville, qui accuse le taux inquiétant de 4 %, a connu une évolution similaire à celle constatée dans le reste du département.

###### • Des risques pour la population

19,6 % des Albertivillariens résident dans un logement du Parc Privé Potentiellement Indigne, soit près d'une personne sur cinq.

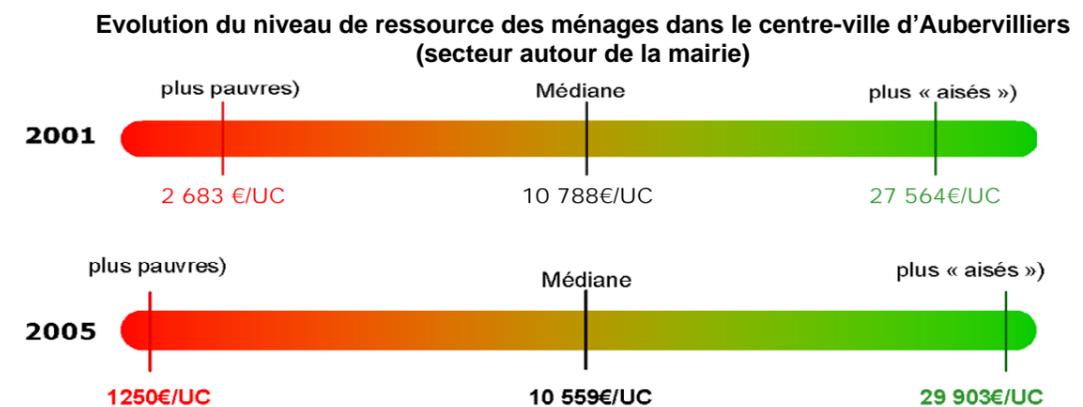
Cette part des habitants en PPPI, nettement supérieure au pourcentage départemental, est la plus élevée de Plaine Commune et s'explique en partie par la concentration de situations de sur-occupation dans les logements PPPI (36,3 % à Aubervilliers contre 30,3 % à Plaine Commune). Le centre-ville, particulièrement concerné par ces situations de sur-occupation dans les logements PPPI, apparaît là encore comme un territoire particulièrement en difficulté.

En 2005, ce sont près de 2 300 habitants dans le PPPI du centre-ville qui étaient ainsi exposés quotidiennement à des risques sanitaires (asthme, saturnisme...) et d'insécurité importants.

##### ■ Ménages et logements : des écarts qui se renforcent :

Le centre-ville d'Aubervilliers concentre des ménages aux situations très contrastées : ce secteur regroupe à la fois les ménages les plus paupérisés de la commune et les plus favorisés (mais dont les ressources restent néanmoins modestes au regard de la moyenne départementale).

Or, ces disparités tendent à se renforcer et les écarts se creusent avec une précarisation des ménages les plus pauvres et une augmentation des revenus des ménages les plus « aisés ».



Le schéma ci-dessus reprend les revenus médians des ménages par an et par unité de consommation.

La situation de l'habitat reflète ces disparités, avec des logements anciens de bonne qualité architecturale et patrimoniale à préserver, quelques immeubles neufs dotés d'un niveau de confort bien supérieur au parc existant, et des logements anciens vétustes et très dégradés.

### ■ Des interventions publiques qui ont produit des premiers effets mais aux résultats insuffisants :

L'intervention de la Ville en matière de lutte contre l'habitat dégradé en centre-ville, initiée il y a une vingtaine d'années et renforcée dans le cadre communautaire à partir de 2004, constitue l'un des axes prioritaires de la municipalité et de Plaine commune avec plusieurs dispositifs en place : les RHI et les OPAH développés en première partie.

### ■ Un territoire prioritaire au niveau départemental

Le Conseil Général de Seine-Saint-Denis a retenu le site d'Aubervilliers au titre de son programme départemental de lutte contre l'habitat insalubre annoncé le 18 juin 2009.

Le projet bénéficie, avec 5 autres communes du département, d'un dispositif financier destiné à « soutenir l'action des communes » qui s'engageront dans des opérations publiques de résorption, génératrices d'une production d'offre nouvelle de logements et de qualité urbaine

### ■ Les limites des dispositifs

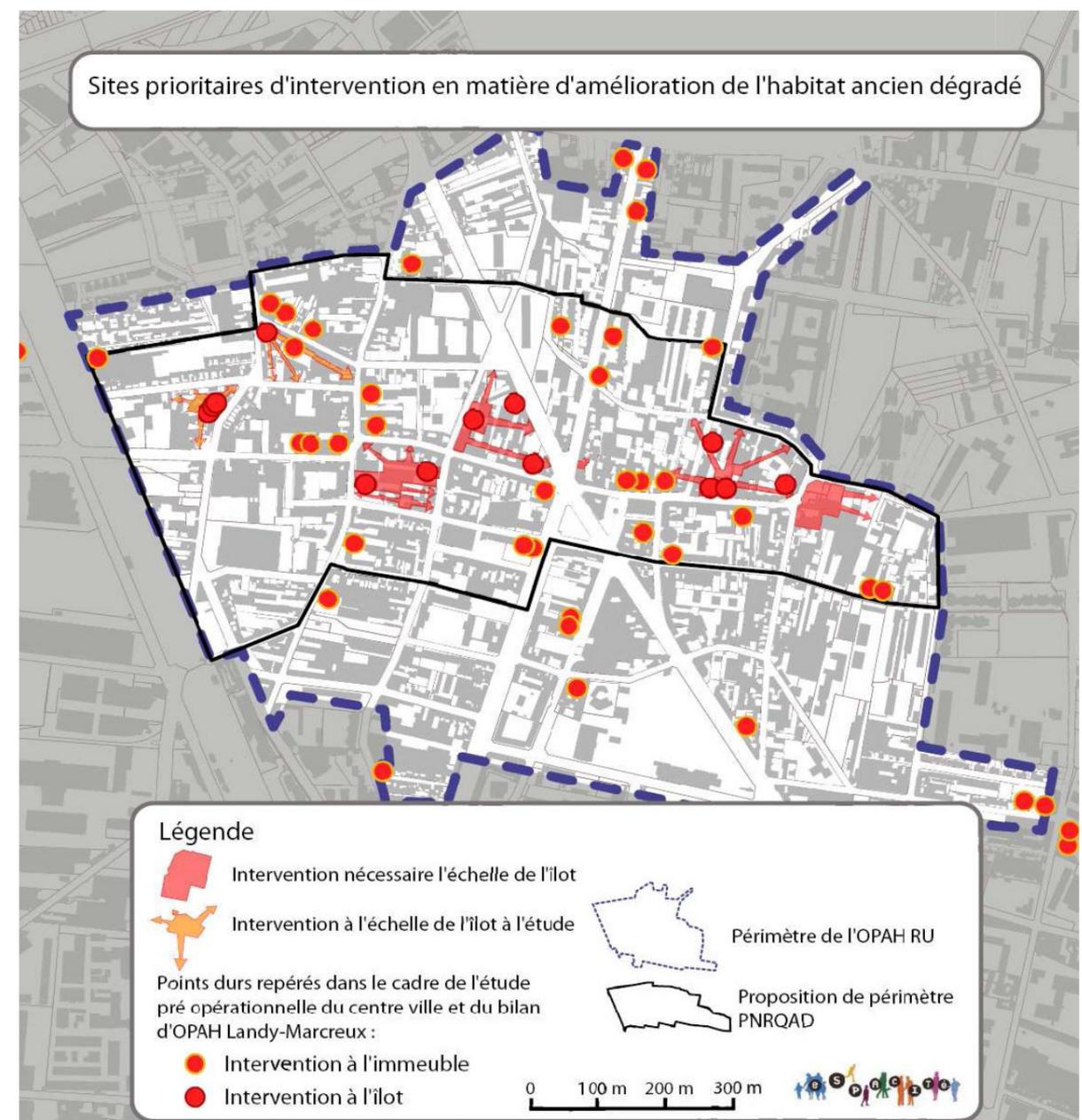
Toutefois, cette intervention forte de la Ville et de l'Agglomération qui a produit des résultats non négligeables, s'est révélée insuffisante pour endiguer le processus de dégradation du quartier.

Outre la nécessité d'amplifier d'une manière globale l'intervention sur le parc privé dégradé et de mettre en œuvre des dispositifs d'intervention spécifiques à certaines adresses (Plans de Sauvegardes – PDS, Opérations de Restauration Immobilière – ORI, Acquisitions-Amélioration), trois raisons principales y concourent :

- **Traiter l'habitat indigne à l'échelle d'un immeuble s'est avéré insuffisant dans plusieurs secteurs.** Sur la base d'un diagnostic approfondi réalisé en 2007 à des adresses où des désordres importants perduraient malgré un suivi/accompagnement depuis de longues années, il est apparu préférable de démolir les immeubles concernés. Toutefois, le traitement de l'habitat indigne par la démolition d'un immeuble a montré ses limites dans plusieurs secteurs. Certaines parcelles, même après démolition, sont peu valorisables de manière isolée, et les entités foncières qui les entourent apparaissent difficilement mutables sans intervention de la collectivité publique, d'où la nécessité d'une intervention renforcée de démolition-reconstruction sur une vingtaine d'immeubles en centre-ville. Par ailleurs, suite au bilan de l'OPAH-RU du Landy-Marcreux qui s'est achevé en décembre 2008, des interventions du même type sont préconisées sur une dizaine d'adresses du quartier du Marcreux. Plusieurs opérateurs privés interviennent d'ores et déjà dans le centre sur des entités foncières d'importance, mais **cette dynamique de marché, difficile à encadrer à moyen terme, se concentre pour l'instant sur les secteurs les plus faciles à maîtriser** (friches artisanales ou industrielles, grands tènements fonciers) ; ceux-ci sont globalement en diminution et ne permettent pas de répondre aux enjeux d'habitat dégradé les plus marqués.
- **Mener une stratégie de projet urbain globale est une nécessité** pour conforter les différentes actions menées sur l'habitat privé dégradé, intervenir sur la trame viaire et structurer les espaces publics d'importance (requalification des réseaux de voirie primaire et d'accès au quartier, traitement des circulations et de la cohabitation entre piétons, circulations douces et automobiles), celle-ci impliquant, dans certains sites, des démolitions ciblées. Ce projet urbain met en cohérence les secteurs d'aménagement et intègre l'ensemble des fonctions urbaines d'un centre-ville : équipements publics, activités, commerces, ...
- **Une intervention publique renforcée et accélérée** dans ce secteur s'avère aussi indispensable à l'échelle du quartier du centre-ville et de plusieurs secteurs opérationnels. Seule une intervention globale sera en mesure de maîtriser les dynamiques en cours, d'en impulser de nouvelles et d'éviter tout décrochage en termes d'équilibres sociaux, immobiliers et sur le plan urbain, notamment au regard des pôles de développement en cours de constitution sur le pourtour du territoire communal.

Ainsi, depuis 1991, le centre-ville a fait l'objet d'une série de dispositifs visant à requalifier le parc privé dégradé. Ces derniers ont révélé les limites des procédures classiques d'intervention et la nécessité, pour aller plus loin, de les coupler avec des opérations plus lourdes. Celles-ci, consistant en une restructuration complète à l'échelle d'un îlot et non plus d'un immeuble, s'intègrent à un projet urbain global et s'appuient sur une intervention publique soutenue tout au long du projet.

**Il a été ainsi défini des sites prioritaires d'intervention en matière d'amélioration de l'habitat ancien dégradé avec intervention nécessaire à l'échelle de l'îlot, et ce notamment pour les îlots S1 Heurtault et S2 Schaeffer-Moutier.**



### 1.1.2 Un territoire à enjeux : le centre-ville

La réflexion à l'échelle des îlots a été élargie et ne s'est pas limitée au seul traitement de l'habitat dégradé : en effet, **le centre-ville constitue un véritable territoire à enjeux**.

Une transformation profonde de ce secteur en termes à la fois urbains, immobiliers et sociaux est proposée, autour de **trois objectifs majeurs** répondant à la volonté de la Ville et de Plaine Commune de compléter l'initiative privée par une action publique forte d'encadrement et d'investissement :

#### ■ **Replacer le centre ville au cœur de la démarche de transformation du territoire :**

- en saisissant et en accompagnant les opportunités présentées par les projets structurants à l'échelle du centre et de la ville, prévus en livraison à l'horizon 2012/2016 : métro, campus Condorcet, pôle culturel Théâtre de la Commune – Conservatoire, ...
- en maîtrisant le risque de décrochage du centre vis-à-vis de grands secteurs d'aménagements périphériques plus attractifs : Paris Nord-Est, fort d'Aubervilliers, centre commercial Porte d'Aubervilliers,
- en agissant selon un calendrier et un processus cohérents avec le projet de Ville et les transformations connexes : PRU Villette-4 chemins et Cristino Garcia-Landy, intervention de l'Etablissement Public Foncier d'IDF,
- en s'inscrivant dans une stratégie d'ensemble sur le centre-ville.

#### ■ **Faire du centre-ville le secteur privilégié d'une offre de logement diversifiée, source d'équilibre et de cohésion sociale :**

- en traitant durablement, par des opérations de démolition-reconstruction et d'aménagement ciblées, les poches d'habitat ancien dégradé et de logement indigne,
- en développant une action préventive, mais renforcée, sur les secteurs en diffus,
- en remettant sur le marché des logements anciens de qualité dans le respect du tissu urbain caractéristique du centre-ville,
- en accompagnant et encadrant les marchés naissants, source de diversification et de changement d'image,
- en proposant des produits adaptés aux besoins des populations du centre, actuelles et futures : familles souhaitant arriver ou se maintenir sur le quartier, populations modestes et très modestes, publics spécifiques,
- en s'inscrivant dans le Protocole de Lutte contre l'Habitat Indigne et en cohérence avec les actions définies dans le Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) au titre de la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration du confort des logements, l'accompagnement des personnes en difficulté dans leur logement, la prévention de la dégradation des copropriétés.

#### ■ **Redonner au quartier les qualités et les fonctionnalités d'un centre-ville à la hauteur des besoins et potentialités d'une commune de 75 000 habitants :**

- en transformant, en profondeur, un tissu bâti déqualifié et inadapté (cœur d'îlot, friches),
- par une intensification urbaine pour une gestion efficace de l'espace et des services,
- au travers d'une politique de l'accessibilité: transports en commun, confortation du réseau de voiries et d'espaces publics, porteuse d'attractivité et de désenclavement,
- en valorisant le patrimoine architectural de qualité, source d'identité et d'attractivité,
- en développant une offre urbaine de qualité à destination des différents publics usagers du centre : équipements, commerces etc.
- par la création d'un « Pôle des Solidarités » et d'un « Pôle petite enfance » permettant aux populations plus fragiles de disposer, en centre-ville ou à proximité immédiate, de services sociaux accessibles et de qualité,
- au travers d'une stratégie de développement durable intégrée, de rayonnement local et communal : lutte contre la précarité énergétique, intensification, mise en place d'une politique de déplacement volontariste.

### 1.1.3 Un territoire avec des déficits mais porteur de potentialités

#### ■ **Un désenclavement à conforter, des impacts à maîtriser :**

Le centre-ville est mal relié aux autres quartiers de la ville et aux communes voisines. Insuffisamment maillé en transports en communs lourds, il est également difficilement accessible par liaisons douces, en raison de la dégradation du réseau viaire, de l'inadaptation de certains axes (largeur insuffisante des voies, source d'engorgement) et de l'absence d'aménagements adaptés (malgré les efforts opérés en matière de transports collectifs doux, le quartier ne bénéficie pas de réseau spécifique).

Métro et RER ne desservent que les franges de la ville : ligne 7 à l'est et RER B au Nord, tandis qu'un seul réseau de bus, relativement dense mais peu performant en matière de vitesse commerciale, traverse le centre-ville.

L'ouverture d'une station de métro en 2016 dans le prolongement de la ligne 12 permettra de relier le centre-ville à Paris et aux projets d'importance que sont le campus et le pôle commercial de la Porte d'Aubervilliers.

A plus long terme, l'inscription par le Conseil du STIF le 8 juillet 2009 de l'arrêt Mairie d'Aubervilliers comme point de maillage de la branche nord du futur réseau « Arc Express » de l'agglomération parisienne renforce cette dynamique. Facteur d'ouverture indéniable de la ville sur l'Agglomération Parisienne, **ces projets majeurs constituent tout à la fois une opportunité et un risque** pour le centre selon sa capacité à se transformer en profondeur et donc d'attirer des usagers et habitants moins captifs.

A noter que le secteur S5 est un secteur recensé comme nécessitant un désenclavement viaire.

#### ■ **Des opportunités d'intensification urbaine et de mutabilité foncière :**

La déprise des activités artisanales et industrielles en centre-ville a laissé place à un important foncier mutable et à des espaces sous-utilisés qui représentent de remarquables opportunités de mutabilité et de densification du centre :

- **les grands cœurs d'îlot mous** : espaces vides d'importance disposés à l'intérieur des îlots, dont l'exploitation peut être envisagée par un remembrement des fonds de cour,
- **les parcelles des anciennes activités industrielles laissées libres** : entités foncières uniques ou contiguës pouvant être réorientées vers des fonctions urbaines plus appropriées à un centre-ville,
- **les dents creuses** : parcelles en rupture avec la continuité de cadre bâti, générant, sur des surfaces plus ou moins étendues, des fragments d'îlot inachevés,
- **les opportunités foncières isolées dans le tissu existant** : un bon nombre de parcelles disposant d'un fond de cour qui peut être densifié, après curetage des bâtis secondaires ou des entrepôts sous-utilisés.

#### ■ **Un déficit d'attractivité à corriger :**

Malgré une localisation privilégiée et son statut de centre historique, le centre d'Aubervilliers n'exploite pas pleinement ses fonctions de cœur de ville.

Outre le niveau de dégradation du bâti résidentiel, plusieurs facteurs expliquent ce déficit d'attractivité du quartier par rapport à d'autres secteurs de la commune :

- une offre commerciale peu diversifiée et dispersée avec une zone de chalandise restreinte,
- des équipements publics répondant aux seuls besoins de la population,
- une ambiance résidentielle marquée par l'augmentation d'actes de délinquance,
- un réseau de transports publics éclaté, tel que mentionné plus haut,

- **Un déficit de qualité de l'offre commerciale en centre-ville**

Principalement disposé au carrefour des grands axes République, Roosevelt, Victor Hugo et Anatole France, autour de la place du marché et le long de la rue du Moutier, le tissu commercial du centre-ville souffre d'un déficit qualitatif. L'offre en commerces de proximité (épiceries, commerces de bouche, ...) s'est appauvri au profit d'une offre plus spécialisée (notamment rue du Moutier, partie ouest : restauration rapide, taxi phones, ...) qui ne correspond pas aux besoins courants de la population.

L'immobilier commercial est composé de locaux exigus et parfois vétustes, inadaptés aux besoins des enseignes et commerçants souhaitant s'installer ou de ceux que la Ville et Plaine Commune souhaiteraient voir s'implanter.

Ce phénomène connaît une accélération avec l'augmentation constante du nombre de cellules commerciales (par division) et leur occupation par des commerces «bas de gamme».

Ce pôle commercial bénéficie tout de même d'une certaine attractivité avec la présence du marché qui assure 23 % du fonctionnement commercial du centre-ville. Ce dernier dispose d'un rayonnement important et est attractif pour les habitants de l'ensemble de la commune.

Le centre-ville est concurrencé à la fois par les pôles commerciaux existants (Villette 4 Chemins, ...) et surtout à venir (Porte d'Aubervilliers). C'est pour en faire des potentialités de développement et soutenir le tissu commercial du centre qu'un accord de co-développement a été signé entre les investisseurs commerciaux de la Porte d'Aubervilliers et la Ville, garantissant un cofinancement d'actions en faveur du commerce de centre-ville.

Si un projet d'ensemble n'est pas élaboré pour renforcer l'attractivité du centre-ville pour l'ensemble de ses usagers, cette future densification du réseau de transport, facteur d'attractivité, risque aussi d'accroître la concurrence commerciale, en facilitant l'accès au pôle de Paris Nord-Est.

**Ainsi, la rue du Moutier qui limite les îlots S1, S2 et S5 apparaît nettement comme un axe commercial à dynamiser.**

- **Des équipements publics répondant aux besoins actuels de la population**

L'offre d'équipement du quartier présente les particularités suivantes :

- une concentration des équipements administratifs (Mairie, Poste, centres administratifs...), facteur d'attractivité pour le centre-ville,
- des équipements scolaires qui atteignent le maximum de leur capacité.

Si les équipements en centre-ville correspondent ainsi aux besoins de la population actuelle, le projet de requalification entraînera de nouveaux besoins dus à :

- l'augmentation de la population en centre-ville en raison de la densification de certaines parcelles,
- la diversification des typologies de logements permettant le maintien et l'arrivée de familles avec enfants (freinant la fuite de ces ménages dans les autres secteurs de la ville),
- un enjeu d'accompagnement social souhaité par la Ville.

**La réflexion au niveau des îlots doit donc associer un programme d'équipements publics.**

- **Une dégradation récente de l'ambiance résidentielle**

Si le centre ville pouvait paraître relativement épargné par les problèmes de sécurité tels que vols à l'arraché ou vol à la roulotte, une recrudescence importante a été observée depuis la fin de l'année 2008.

Même si les faits constatés sont moins importants que dans d'autres secteurs de la ville, ils restent conséquents par rapport au département ou à la région.

En effet, Aubervilliers fait partie des trois communes de Seine-Saint-Denis affichant le plus fort taux de criminalité.

Or, la Seine Saint-Denis est l'un des départements les plus touchés par la délinquance.

### 1.1.4 Une dynamique en marche

Les facteurs d'attractivité évoqués plus haut (arrivée du métro, commercialisation de programmes privés neufs de bonne qualité avec un effet d'entraînement probable sur les secteurs adjacents) laissent présager de l'accroissement des tensions du marché immobilier en centre-ville.

Des **secteurs d'aménagement** déjà engagés auprès des opérateurs privés témoignent de cette dynamique, même si elle se limite à ce stade aux parcelles les plus aisément mutables : îlot Pasteur, opération rue Schaeffer et rue Edgar Quinet (logements privés et sociaux, espace public de proximité).

Les enjeux liés au maintien d'une population diversifiée sont prégnants en centre-ville.

Les premières interventions des promoteurs privés sur le secteur sont autant des signes d'opportunités que d'alertes pour parvenir à mettre en place les conditions d'une mixité et d'une cohésion sociale durables.

### 1.1.5 Présentation du projet de requalification du tissu dégradé du centre-ville

#### 1.1.5.1 Stratégie d'intervention

Les axes stratégiques d'intervention détaillent les enjeux identifiés précédemment.

- **Replacer le centre-ville au cœur de la démarche de transformation du territoire :**

- **Saisir et accompagner les opportunités dégagées par les projets structurants à l'échelle du centre et de la ville**

La capacité de ces projets à impulser une redynamisation forte du centre, ou au contraire à le marginaliser met en évidence la nécessité d'une transformation profonde du quartier, pré-requis pour y maintenir les fonctions de polarité, y développer une meilleure attractivité résidentielle et maintenir une diversité sociale.

- **Agir selon un calendrier et un processus cohérents avec le projet de Ville et les transformations connexes**

Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés s'inscrit dans un calendrier correspondant à celui souhaité par la Ville et Plaine commune pour intervenir de manière renforcée sur le centre, compte tenu de la concomitance des aménagements amenés à se concrétiser dans les 3 à 7 années à venir.

Cette conjonction d'interventions est notable sur au moins trois points majeurs qui appellent une intervention rapide sur le centre :

- l'engagement d'une dynamique de transformation du cœur du centre-ville en amont du prolongement de la **ligne de métro n°12 en 2016**,
- l'enclenchement de la rénovation urbaine du centre dans la **continuité des PRU** Villette-4 chemins et Cristino Garcia-Landy,
- la mobilisation du foncier maîtrisé par l'intervention de l'**Établissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF)**.

- **Inscrire le projet de rénovation urbaine dans le processus global de développement du centre-ville**

La stratégie d'intervention sur le secteur proposé au titre du PNRQAD a été affinée suite à l'étude lancée par la Ville et l'Agglomération avec l'EPA Plaine de France pour l'élaboration d'un projet urbain global pour le centre-ville définissant les axes prioritaires pour la requalification du centre-ville à l'horizon 2030.

■ **Faire du centre-ville le secteur privilégié d'une offre de logement diversifiée, source d'équilibre et de cohésion sociale :**

La maîtrise et l'accompagnement de la dynamique de transformation immobilière et sociale du centre est au cœur de la démarche de projet. Celle-ci est organisée autour d'actions appelant une action publique d'intensité variable et diversifiée, allant de l'impulsion et du soutien aux stratégies patrimoniales des opérateurs et propriétaires privés jusqu'à des acquisitions foncières et à la mise en place de dispositifs coercitifs.

Elles visent à :

- **Remettre sur le marché des logements de qualité** dans le respect du tissu urbain caractéristique du centre ville (trame foncière, typologies architecturales).
- **Accompagner et réguler les marchés naissants**, source de diversification et de changement d'image.

*Dans le parc existant* : impulsion d'une dynamique d'investissement des propriétaires privés et d'amélioration de la qualité des logements au sein de l'OPAH-RU (accompagnement et apport d'aides financières) et autour des sites prioritaires, grâce la mobilisation des dispositifs de défiscalisation.

*Dans la construction neuve* : mobilisation de la Charte de «Qualité construction neuve» établie au niveau communautaire afin d'encadrer la nature des produits mis sur le marché, leur qualité immobilière et architecturale, et de garantir l'adéquation avec les capacités et besoins des populations de la ville et de l'agglomération

- **Proposer des produits adaptés aux besoins des populations du centre souhaitant s'y maintenir**

*Développement d'une offre de logements à loyer maîtrisé* : création de 40 % de logements sociaux neufs dans toutes les opérations d'aménagement (hors RHI) soit environ 210 en priorité 1 et au moins 270 toutes priorités cumulées, en compensation des logements sociaux « de fait » démolis ; développement d'une offre complémentaire de logements locatifs conventionnés ANAH au travers de l'OPAH-RU et des DUP travaux (ORI), avec pour objectif d'améliorer les résultats obtenus à ce jour dans le cadre de la précédente OPAH.

*Encouragement des parcours résidentiels* vers les logements locatifs sociaux à loyer minorés dans le neuf (produits PLUS et PLA-I).

*Diversification de la taille des logements par la production prioritaire de typologies moyennes à grandes*, adaptées aux besoins des familles souhaitant arriver ou se maintenir dans le centre ; fixation d'objectifs semblables dans les acquisitions-améliorations.

- **Développer une offre de logements répondant plus globalement aux besoins des populations du territoire**

La programmation logement cible du programme de requalification du centre répond également aux besoins identifiés au sein de la ville et de l'agglomération, autour des priorités suivantes :

*Mise sur le marché de logements en accession à coût maîtrisé*, en application de la charte de qualité construction neuve : barème des prix de vente permettant l'accession, pour au moins 30 % du programme, par des ménages éligibles au Prêt à Taux Zéro.

*Ouverture prioritaire des programmes d'accession à la propriété* aux habitants et salariés de la ville et de l'agglomération.

*Création de logements étudiants* : recherche d'opportunités adaptées en centre-ville notamment, dans le neuf et dans l'existant (par exemple sur le site de l'Orangerie, dans le cadre des négociations foncières menées par l'EPPFIF).

- **Transformer, en profondeur, un tissu urbain bâti déqualifié et inadapté par l'urbanisation des cœurs d'îlots sous-utilisés ou dévalorisés**

*En ciblant les opérations de démolition-reconstructions sur des secteurs fragiles* (d'un point de vue immobilier et social), dégradés (occupations dévalorisantes ou inadaptées au centre : garages, cours dégradées et fond de parcelle sous-utilisées, ...) ou bloquants (aménagement d'une circulation au travers de l'îlot Moutier-Ferragus).

*En préservant et en valorisant, dans les ensembles le permettant, le patrimoine ancien bâti de qualité*, identifié dans l'Atlas du Patrimoine de la Seine-Saint-Denis.

- **Développer une offre urbaine permettant de rendre le centre attractif aux différents publics usagers du centre**

*Création d'équipements* accompagnant la mixité sociale et d'usages souhaitée, en s'adressant à des publics diversifiés : pôle des solidarités pour regrouper un nouveau centre d'hébergement d'urgence et des services et structures qui doivent changer de locaux, pôle d'accueil Petite enfance, pôle culturel autour du théâtre de la commune (ce dernier étant hors financement PNRQAD).

*Revaloriser les espaces publics centraux et à proximité de la future station de métro* : requalification du square Pesqué et de la place du marché, articulation avec le parvis de la Mairie et traitement des circulations piétonnes sur cette intersection viaire au cœur de la ville.

*Montée en gamme, confortation et diversification des commerces autour de l'îlot Moutier-Ferragus*, de la rue du Moutier à la rue Heurtault : création de surfaces commerciales nouvelles et de taille adaptée au sein des opérations de démolition-reconstruction, déplacement de Monoprix à proximité du marché et de la nouvelle station de métro ; le cas échéant, mise en place d'une démarche de remembrement foncier sur le patrimoine commercial existant (selon les conclusions de l'étude pré-opérationnelle).

- **Mener une politique de l'accessibilité permettant de fluidifier les relations entre le centre et les quartiers plus périphériques**

*Amélioration des réseaux de transports en commun* en complément de l'ouverture de la station de métro Mairie d'Aubervilliers.

*Accompagnement du déplacement du dépôt de bus* et réaménagement du square Pesqué autour des espaces libérés.

*Confortation du réseau de voiries en particulier pour accompagner les circulations douces* et faciliter l'accès au centre-ville depuis les secteurs en mutation (traversée du Marcreux).

*Traitement des carrefours routiers et piétons de l'hyper-centre*, lieu de flux majeurs appelés à s'intensifier avec l'arrivée du métro puis de l'arc express.

*Porter une stratégie de développement durable intégrée, de rayonnement local et communal* :

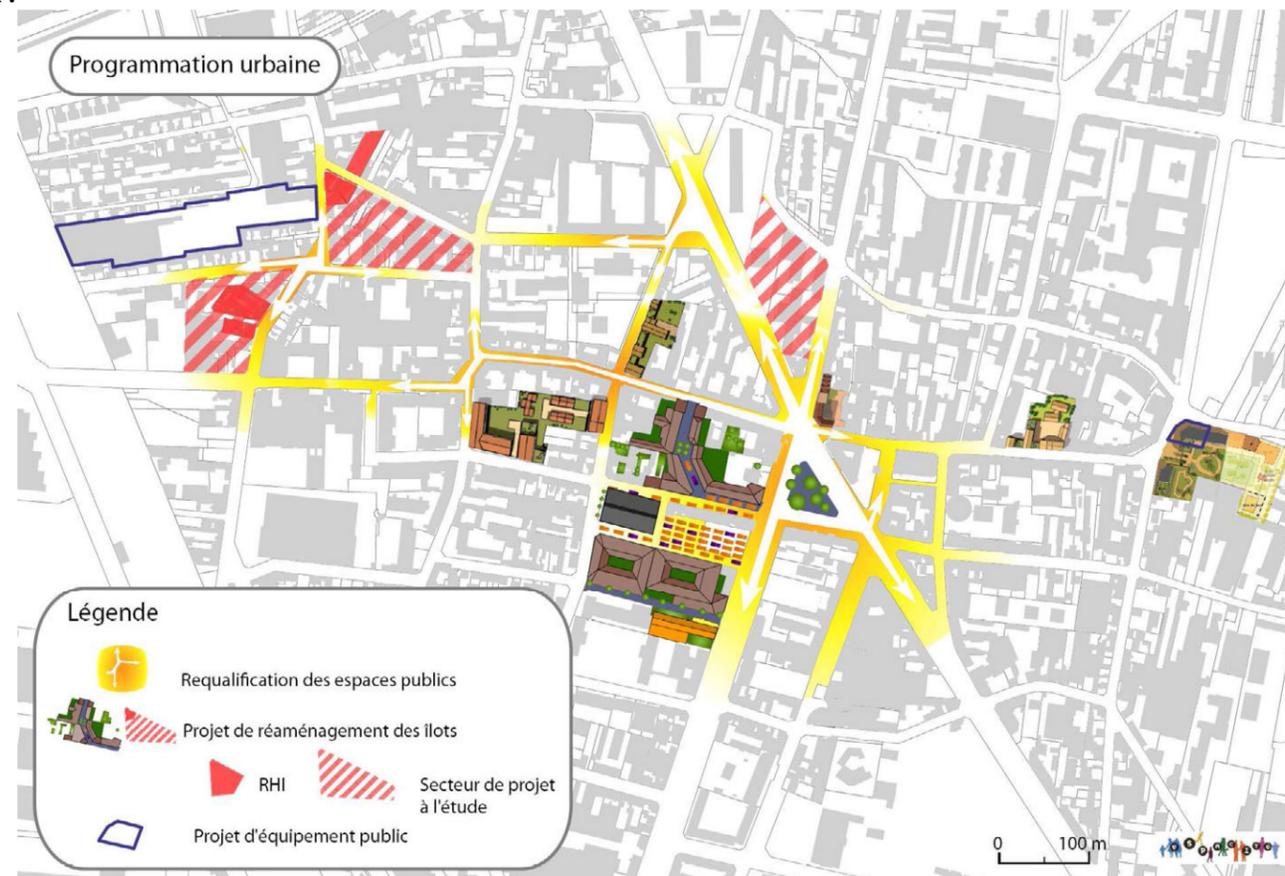
- En luttant contre la précarité énergétique : création de logements sociaux en Bâtiments Basse Consommation (BBC), réhabilitations à haute qualité énergétique (mobilisation des éco-primes de l'ANAH, sensibilisation renforcée des propriétaires via le dispositif d'OPAH-RU, mobilisation du «Point info énergie» implanté à l'Île Saint-Denis).
- Par la densification du centre autour des opérations de construction avec ou sans démolition : processus d'«intensification» selon les orientations définies à l'échelle communautaire : création de 361 à plus de 500 logements en cœur d'îlots pour 170 à 200 démolis environ, sur les adresses dégradées ciblées et dans les dents creuses.
- Par la mise en place d'une politique de déplacement volontariste articulant métro, bus, circulations douces tel que présenté plus haut.

### 1.1.5.2 Etudes urbaines de définition

Ce sont sur les principes précédents qu'ont été déclinées les études urbaines des îlots et élaboré le projet de requalification du centre ville.

Parallèlement à la mise en place effective de ces actions, la Ville et Plaine Commune ont conduit en 2008-2009 des études détaillées sur certains éléments du projet, permettant d'asseoir la programmation sur une faisabilité pré-opérationnelles validée :

- **Etude pré-opérationnelle d'OPAH-RU sur le Centre Ville** : réalisée par le PACT-ARIM 93 en 2007-2008, elle s'appuie sur les conclusions du bilan de l'OPAH achevé en 2006 et sur un diagnostic précis réalisé sur une quinzaine d'adresses prioritaires. Cette étude préconise la mise en place de l'ensemble des outils et leviers permis par un dispositif d'OPAH-RU, sur un périmètre sensiblement identique à celui de l'OPAH précédente
- **Etude de faisabilité sur la requalification lourde de 5 sites** : îlots d'habitat dégradés (S1 : Ilot Heurtault, S2 : Ilot Schaeffer-Moutier, S3 : Ilot Charron) et dents creuses permettant la construction rapide de logements sociaux (DC1 : angle des rues Karman et Réchossière, DC2 : 6 boulevard Anatole France),
- **Etude de faisabilité sur le secteur Moutiers-Ferragus-Pasteur (place du Marché et îlots adjacents) portant sur le développement urbain et commercial du site** : présentée en décembre 2007 par Plaine Commune Développement à la Ville et Plaine Commune et s'appuyant sur un diagnostic urbain (notamment en matière de circulation), celle-ci propose un parti d'aménagement, un plan masse et un bilan d'aménagement prévisionnel par sous-secteur. Une partie de cette opération prévue en ZAC a été confiée au promoteur COGEDIM au cours de l'année 2008 (îlot Pasteur), les deux autres îlots (Moutier et Ferragus) étant proposés au titre du PNRQAD sur la base d'un projet d'aménagement à confirmer par l'étude pilotée par l'EPA Plaine de France
- **Résorption de l'Habitat Insalubre du Marcreux** : Ces études pré-opérationnelles approfondies ont conduit à la définition de l'urbanisation et de la programmation des îlots Heurtault, Schaeffer / Moutier et Moutier Ferragus.



### 1.1.5.3 Les projets issus de l'étude de faisabilité

Les projets esquissés reposent sur une identification de l'habitat dégradé pour lequel de la démolition-reconstruction était préconisée, en tenant compte de principes de constructibilité émanant du PLU en cours d'élaboration et de la charte qualité construction neuve.

Ils reposent pour le bâti, sur :

- l'intégration des éléments marquants de l'architecture traditionnelle du centre-ville : porches, volumétrie simple, toitures en pente, alternance de pleins et de vides, tels qu'illustrés ci-contre,
- l'utilisation d'un gabarit fragmenté pour le front de rue,
- l'aménagement des espaces intérieurs non construits en espaces verts
- la réalisation de logements en accession et de logements sociaux avec une répartition par typologie de : 25 % de petits logements, 40 % de T3, 25 % de T4, et 10 % de T5.



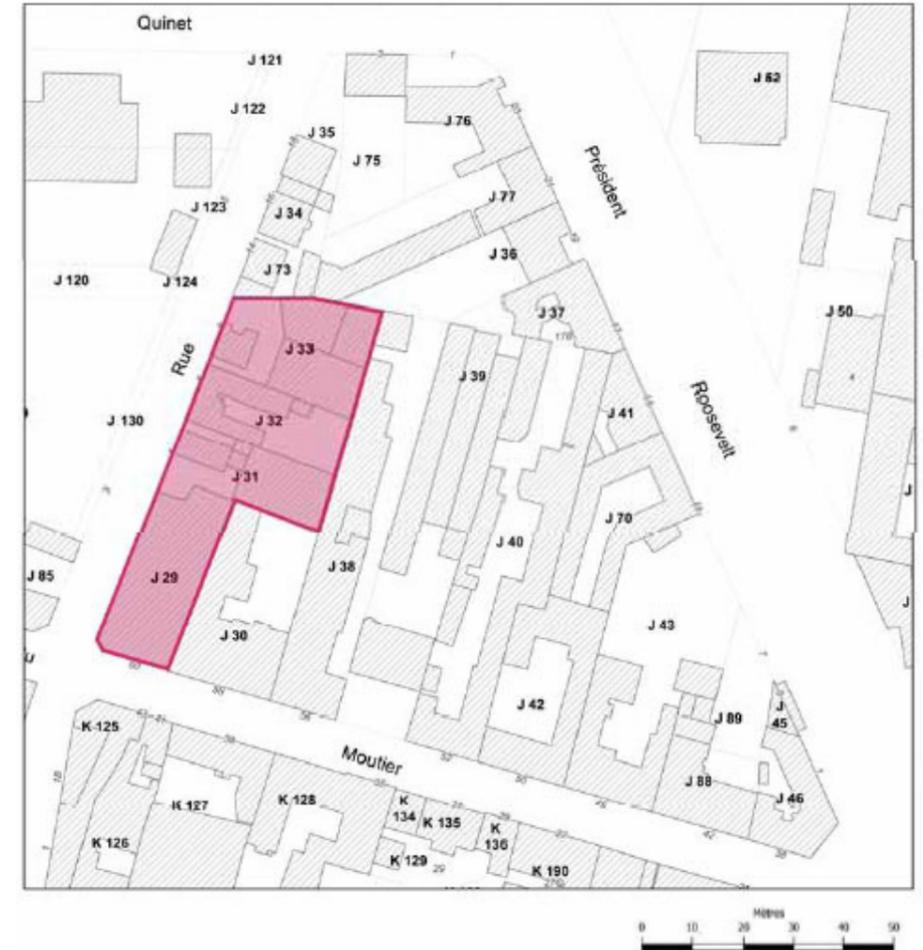
■ **L'îlot S1 Heurtault :**

Sur les 7 parcelles totalisant 5 415 m<sup>2</sup> de SHON, sont présents 48 logements existants.



■ **L'îlot S2 Schaeffer-Moutier :**

Il se compose de 4 parcelles totalisant 1 932 m<sup>2</sup> et comportant 10 logements.



Le projet prévoit la réalisation de deux opérations de logements :

- à l'angle Heurtault / Ferragus, la construction de 3 immeubles en accession de 6 456 m<sup>2</sup> de SHON, de hauteur R+4 totalisant 86 logements,
- rue du Goulet, la construction de logements sociaux : 3 immeubles de niveau R+4 de 1 920 m<sup>2</sup> de SHON, totalisant 26 logements et 9 pavillons de niveau R+1+C de 1 260 m<sup>2</sup> de SHON totalisant 9 logements.



Esquisses non contractuelles

Le projet prévoit la réalisation de deux opérations de logements :

- rue Schaeffer, la construction de logements sociaux : 2 immeubles de niveau R+3, R+4 de 2 474 m<sup>2</sup> de SHON totalisant 34 logements,
- à l'angle des rues Schaeffer et Moutier, la construction de logements en accession : 2 immeubles de logements de niveau R+3, R+4, de 2 256 m<sup>2</sup> de SHON totalisant 30 logements.



Esquisses non contractuelles

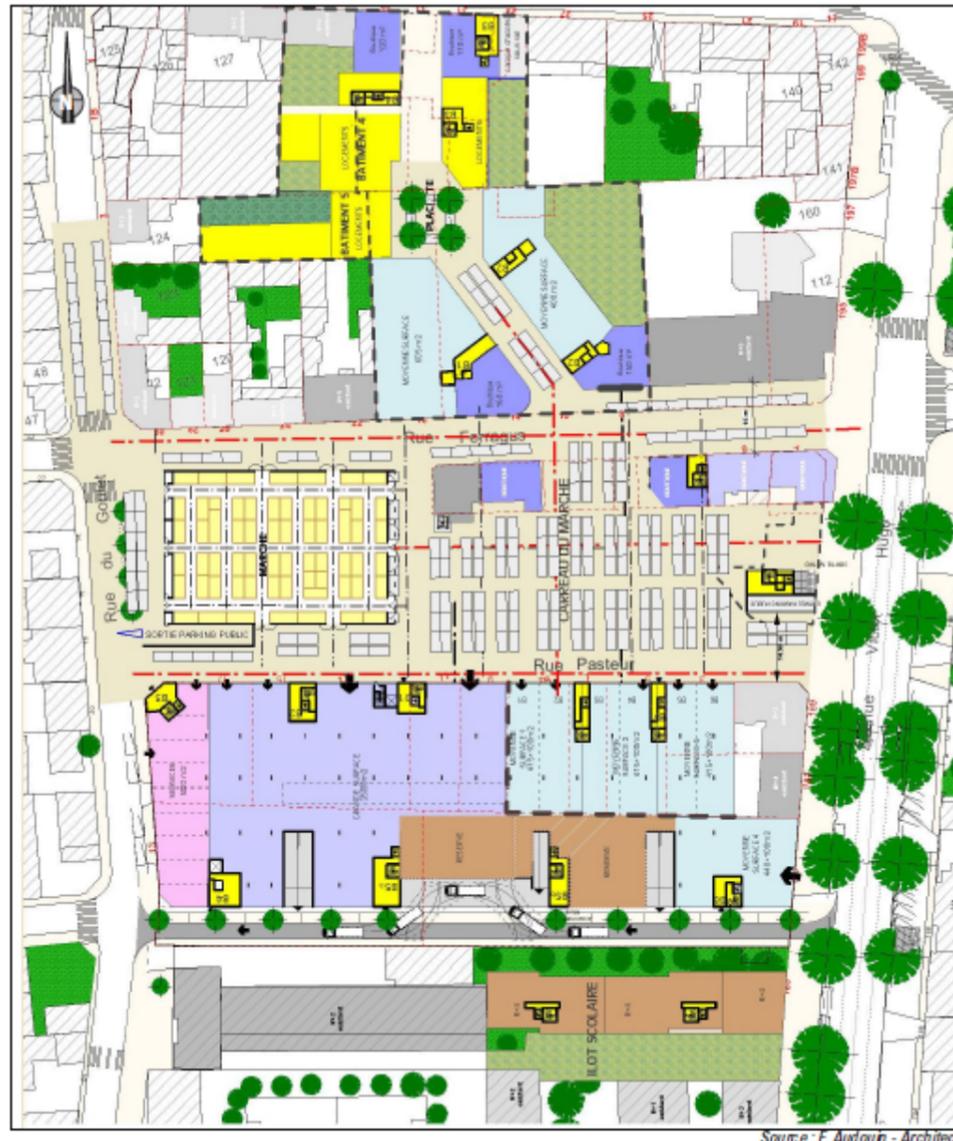
### 1.1.5.4 Le projet urbain issu de l'étude de l'îlot Moutier-Ferragus-Pasteur et de l'étude commerciale

Le projet d'aménagement urbain étudié en 2007 porte sur la totalité de l'îlot délimité par les rues Pasteur, Goulet, Moutier et Victor Hugo, incluant la rue Ferragus.

Le projet prévoit :

- la création d'environ 400 logements,
- la création de sept surfaces commerciales dont une grande surface d'environ 2 200 m<sup>2</sup>,
- la création d'une nouvelle voie entre l'avenue Victor Hugo et la rue du Goulet, au sud de la rue Pasteur,
- la création d'une voie piétonne reliant la Place du marché, la rue Ferragus (actuellement piétonne), la rue du Moutier ainsi que la rue du Goulet.

Au programme ambitieux de logements se greffe l'opération de déplacement de MONOPRIX qui s'avère très complexe.



Cela représente une importante réorganisation du centre-ville, avec de nombreuses démolitions et déplacements.

Dans ce contexte, il a été souhaité une réflexion à long terme sur le projet de ville « Aubervilliers 2030 » afin de préciser la stratégie pour le projet de ville et les actions envisagées sur le centre-ville.

## 1.2 Le PNRQAD, première phase opérationnelle du projet « Aubervilliers 2030 »

Une étude a été lancée par l'EPA Plaine de France, avec la Ville d'Aubervilliers, Plaine Commune et l'EPFIF. Elle a permis d'inscrire le projet PNRQAD dans un **projet urbain global de plus grande ampleur** (tant en termes de périmètre que de planning de mise en œuvre), concourant ainsi à la réussite du PNRQAD et répondant visiblement aux multiples enjeux auxquels le territoire du centre-ville est soumis et qui dépasse la seule éradication de l'habitat indigne.

Elle vient préciser et compléter le programme présenté à ce stade et le mettre en perspective à l'échelle du territoire par des programmations fines permettant d'affiner les premières orientations en matière de transports et d'espaces publics, d'offre commerciale et d'équipements publics ou encore de mobilisation des secteurs maîtrisés par l'EPFIF. Elle décline également la programmation habitat (réhabilitations et constructions) envisagée à ce stade. Cette étude urbaine s'est déroulée en deux phases :

- **Phase 1 : définition de la stratégie du projet** de ville Aubervilliers à horizon 2030, afin de permettre à la commune et à son centre-ville de tirer pleinement partie des projets en cours ou à venir. Un diagnostic de l'impact de ces grands projets sur la ville a notamment été réalisé, et une stratégie d'intervention définie.
- **Phase 2 : réalisation d'un programme d'actions** à 10 ans pour le développement et l'aménagement du centre-ville composé d'un schéma d'aménagement, d'un tableau de bord des opérations et de fiches-action.

**Le programme du PNRQAD constitue la première phase opérationnelle du projet « Aubervilliers 2030 ».**

### 1.2.1 Les réflexions ayant conduit au projet de Ville « Aubervilliers 2030 »

Depuis une vingtaine d'années, le centre-ville d'Aubervilliers est, à intervalles plus ou moins réguliers, le sujet d'une étude urbaine.

De ces diverses études, émerge un certain nombre de constats qui reviennent invariablement.

L'existence d'un véritable tissu urbain de centre ville, réelle qualité pour Aubervilliers, est contrebalancé par la persistance voir l'aggravation des problèmes de paupérisation, d'habitat indigne et d'appauvrissement de l'offre commerciale.

Si ces constatations restent toujours d'actualité, le contexte métropolitain dans lequel s'insère le centre-ville est en train de connaître d'importantes mutations qui modifient diamétralement les équilibres urbains.

L'arrivée du métro (2016-2017) dans le centre-ville et l'achèvement des grands projets (Paris Nord-Est, le quartier commercial du Millénaire, le Campus Condorcet) pose la question de l'articulation future entre ces nouveaux pôles urbains et le centre d'Aubervilliers.

Ils apparaissent comme autant de concurrents probables, pouvant à terme fragiliser davantage le centre-ville.

Face à ce risque non négligeable de relégation, quel type d'intervention est à privilégier?

#### ■ Une démarche nuancée: le refus du « grand projet » comme solution :

Dans ce contexte urbain en pleine évolution, il est assez tentant d'inscrire l'intervention dans une démarche de concurrence et de compétition entre les différents pôles urbains et le centre-ville d'Aubervilliers.

Ce parti pris d'intervention ne peut se penser sans son nécessaire corollaire: le grand projet (et ses déclinaisons traditionnelles, le grand équipement ou la grande infrastructure).

Le «grand projet» devient alors un remède urbain standardisé, qui ne s'appuie que très superficiellement sur les dynamiques et les réalités du territoire.

L'intervention dans le centre d'Aubervilliers ne doit justement pas se limiter à cette quête d'un « grand projet » qui pourrait en théorie concurrencer le Millénaire ou le Campus Condorcet mais explorer d'autres voies.

En observant et en analysant le territoire d'Aubervilliers, il apparaît que le centre-ville se distingue par sa relative conservation. Contrairement à un grand nombre de villes d'Ile-de-France, sa structure et son bâti anciens n'ont pas été effacés. Il offre par rapport aux quartiers en cours d'achèvement une réelle alternative en termes d'ambiance et de malléabilité, répondant ainsi à une vraie demande de la part des futurs habitants et usagers de ces nouveaux pôles.

A la stratégie de la concurrence évoquée plus haut, il peut être substitué une démarche plus nuancée (moins visible que le grand geste), basée avant tout sur la complémentarité entre ces nouveaux pôles urbains et le centre-ville.

Ainsi, au projet objet, il est privilégié un projet processus, combinaison plus discrète mais plus efficace de temps d'intervention et d'actions différents.

Cette mise en valeur du centre-ville (plus que nécessaire au vu des nombreux îlots dégradés et des problèmes d'habitat insalubre) est avant tout tributaire de la bonne conduite des programmes de résorption de l'habitat indigne lancés depuis quelques années et des opérations de construction annoncées. L'intervention sur le centre passe donc en premier lieu par un pilotage opérationnel cohérent qui doit cependant ne pas perdre de vue la question temporelle.

Ces opérations s'inscrivent dans le temps long de l'aménagement, par définition, moins réactif.

Or au vu de la livraison du quartier commercial en avril 2011 et de l'arrivée du métro en 2016-2017, il y a une vraie urgence à réagir.

#### ■ **La stratégie de points d'accroche immédiats :**

A cette gestion intelligente et pertinente des opérations en cours, il semble donc nécessaire d'ajouter une série d'actions, à l'exécution rapide et à l'économie plus réduite, créant des points d'accroche immédiats qui lient le centre aux dynamiques nouvelles. Cette stratégie d'amorçage permettra de réduire les effets secondaires inhérents à la « mise en service » de ces grands équipements périphériques et éviter une relégation trop rapide du centre.

Historiquement, le canal était une véritable « ligne de démarcation » entre une partie Est dédiée à l'habitat et une partie Ouest consacrée à l'industrie; si les dynamiques se sont inversées (la partie Ouest accueillera très bientôt les futurs pôles urbains), le canal reste néanmoins une coupure majeure.

Or, la ligne de front que représente le canal doit être percée à plusieurs endroits (les franchissements), créant ainsi autant de « têtes de pont » vers le centre-ville.

Un traitement intelligent de l'espace public dans l'environnement immédiat de ces franchissements permettrait une diffusion progressive des nouvelles dynamiques vers le centre puis vers les quartiers Nord et Nord-Est (la progression se faisant par une série de points d'appui).

#### ■ **Un territoire de projet en faisceaux :**

Cette stratégie des points d'accroche immédiats permet de dépasser les éternelles questions de taille critique du centre ville et de définition de son périmètre. A la vision concentrique du centre-ville s'organisant autour de la Place de la Mairie, il est privilégié une approche en axes majeurs, qui couvre l'ensemble du territoire communal.

Cette vision en faisceaux se construit autour de :

- l'axe Est Ouest historique reliant le canal au Fort par les rues du Landy et Réchossière.  
L'analyse du réseau viaire, du parcellaire et de l'histoire de la ville a notamment montré la persistance de cet axe.
- les grandes voies (République, Victor Hugo) dont la gestion des flux et de l'offre commerciale doit être repensée.

Cette vision sous-tend la stratégie d'accroches immédiates et de diffusion des dynamiques vers le centre-ville.

Elle est aussi assez emblématique de la nature de l'intervention dans le centre-ville : au sein d'une démarche unique, il se combine en deux temps, celui de la réaction rapide et celui du programme d'intervention plus lourd et plus long. A ces actions rapides et ponctuelles, se superpose un programme global d'amélioration qui prolonge les dynamiques esquissées dans ce premier temps.

Ce programme global d'amélioration comprend aussi bien des actions sur l'offre commerciale, culturelle et de loisirs qu'une réflexion générale sur la population et l'habitat.

#### ■ **La problématique de l'offre commerciale :**

Même fragilisée et discontinuée, il reste à l'heure actuelle encore une offre commerciale; il est donc possible d'imaginer que ces nouveaux équilibres de population raviveront les commerces et les enseignes (ce qui est quasiment impossible quand toutes les enseignes ont progressivement fermé).

Ce travail de « ravivement » passe (là encore, une liaison transversale thématique) par un gros travail sur l'espace public et la réalisation de la mise en réseau des places. Ces actions doivent notamment réduire les nombreuses ruptures dans l'animation urbaine et piétonne (notamment avenue de la République, rue du Moutier et square de l'Hôtel de Ville), extrêmement préjudiciables à l'activité et la continuité commerciales.

Toujours dans cette perspective de pilotage cohérent des diverses actions entreprises, il est important ne pas engager dans plusieurs directions opposées le processus d'aménagement et d'extension du pôle commercial de l'hypercentre; cela créerait à terme un risque de manque de visibilité et de compréhension du processus.

Les différentes analyses ont montré que l'offre en centre-ville n'était pas suffisamment captive; loin de renforcer son attractivité, l'arrivée du métro peut détourner d'avantage les flux et renforcer l'attractivité de l'offre parisienne. Il se pose donc la question de la réponse à apporter: étant plus dans une perspective de complémentarité que de compétition, le centre-ville doit émerger comme un futur pôle commercial de « destination », complémentaire des grandes enseignes périphériques.

#### ■ **La question de la population et de l'habitat :**

Il est apparu très vite qu'il fallait sortir de l'opposition dichotomique (habitat indigne/embourgeoisement possible) dans laquelle on semble vouloir enfermer la question du logement à Aubervilliers. Cette question doit être traitée globalement et recouvrir un spectre beaucoup plus large (en étant intégrée dans la problématique plus générale de la population).

Il est ainsi important de ne pas se limiter à une approche purement hygiéniste et d'élargir la problématique de base. Cet élargissement passe notamment par une réflexion sur l'équilibre à atteindre entre accroissement de la population, diversification de cette même population et offre de logements adaptée.

Les différents thèmes sont liés les uns aux autres : l'offre commerciale est extrêmement tributaire des équilibres de population et de la diversification des logements. L'augmentation de la population est l'un des vecteurs les plus efficaces pour revitaliser l'offre commerciale.

La bonne conduite de cette démarche est aussi liée à une « fluidification » du parcours résidentiel à Aubervilliers et à des déclinaisons urbaines pertinentes, qui offrent cette grande variété de logements nécessaires au bon fonctionnement dudit parcours. Il ne faut pas non plus oublier de constituer un stock de logements, élément nécessaire à cette fluidification.

D'autre part, il faut étudier les possibilités de densification des îlots dans les 500 mètres autour des futures stations de métro et le long des faisceaux principaux, en veillant toutefois à respecter le patrimoine bâti existant.

L'arrivée d'un important contingent d'étudiants, de chercheurs et de professeurs au Campus Condorcet doit être prise en compte dans cette diversification globale de l'offre : des logements étudiants et des appartements adaptés aux nouvelles façons d'habiter (comme la colocation qui correspond notamment aux demandes des populations étudiantes) sont à incorporer dans le programme de constructions.

Enfin, une part non négligeable de ces futurs logements sont à concevoir comme autant de logements sociaux (ils n'empêchent nullement la diversification de la population annoncée plus haut, les deux tiers de la population française y étant éligibles). Par extension, il apparaît qu'une partie de ces logements étudiants sont à penser et à inclure dans ce futur parc social d'Aubervilliers.

Ce programme global d'intervention est éminemment transversal; il n'est pas qu'une simple intervention respectant un protocole préétabli et décontextualisé. Ces thématiques de logement, d'offre commerciale et culturelle se déclinent et trouvent d'une certaine façon leurs prolongements naturels dans l'espace.

#### ■ **L'espace urbain comme lieu d'intégration :**

L'espace permet aussi bien d'intégrer les différentes approches sectorielles (comme le commerce, la culture ou le logement) que les différentes strates de la population. Redonner à l'espace public la qualité qu'il a perdu peut initier et encourager la rénovation des espaces privés par leur propriétaires. L'espace est d'une certaine façon le point de convergence entre approche purement intellectuelle et approche purement sociale; il favorise *in fine* l'émergence d'une synthèse des deux.

#### • **De place en place, une ponctuation de l'espace**

Le bourg initial s'est constitué le long de l'axe Est Ouest qui recoupe à la fois le tracé agricole (encore très nettement visible dans l'organisation de certaines rues) et le réseau des grandes voies royales complétées au XIXe siècle (République, Victor Hugo et Jean Jaurès).

Un certain nombre de places, à l'ambiance urbaine « ancienne » affirmée, s'organisent autour de cet axe, avec en premier lieu, la place de la Mairie, autour de laquelle s'associent différents espaces et lieux emblématiques comme l'hôtel de ville, l'église et le marché.

D'autres, plus embryonnaires (elles s'apparentent alors plus à des carrefours) ou plus éloignées se retrouvent grâce à la trame viaire en relation directe avec cet hyper centre « constitué ».

La consolidation de ce réseau de places, par un travail soigné sur le bâti, l'espace public, les activités et les équipements, permettrait d'étendre les qualités urbaines de l'hypercentre à un périmètre plus large et de fluidifier, voire de favoriser les liaisons entre le canal, l'hypercentre, le fort et les marges d'Aubervilliers.

Dans le prolongement direct de cette dernière stratégie, une série d'« itinéraires » et de promenades d'agrément (liés aux linéaires commerciaux et aux jardins publics) sont à créer.

Se superposant au réseau de places, elles permettraient d'en prolonger et d'en renforcer les dynamiques.

Ces parcours thématiques reliant les différents quartiers et ponctuations de la ville, contribuent, tout autant que les places, à diffuser la centralité, à mailler la ville et à favoriser la complémentarité des quartiers. C'est dans cette perspective que la question des espaces verts doit être appréhendée.

#### • **Des jardins et des promenades comme autant d'itinéraires dans la ville:**

Aujourd'hui, la commune d'Aubervilliers offre un certain nombre d'espaces ouverts complétés par quelques espaces de verdure (square Stalingrad, Parc Eli Lotar, espaces verts des grands ensembles...), donnant un ratio de 0,9m<sup>2</sup> / habitant (hors jardins familiaux et cimetière).

Mais l'énorme avantage encore peu exploité de ce territoire est le canal, véritable opportunité d'horizon-paysage, type d'espace rare dans la plaine industrielle.

Perçant des îlots-barrières, scandant le trajet du canal au centre ville, les nouveaux parcs et squares doubleront quasiment la surface actuelle des espaces verts (projet: 12 700m<sup>2</sup> soit 1,7m<sup>2</sup>/habitants).

La typologie des nouveaux espaces verts publics reste à définir, mais ils devront à la fois remplir des fonctions urbaines: lieu d'agrément (air, lumière, fleurissement), de rencontre intergénérationnel (jeux, mobilier, équipements, animations) et écologiques (avec une perméabilité des sols, une gestion et mise en scène des eaux pluviales, un refuge faune/flore).

Une réflexion un peu plus poussée autour des îlots Moutier-Ferragus-Pasteur apparaît comme la première déclinaison pratique de cette stratégie spatiale énoncée plus haut (regroupant l'intervention sur les places, l'espace public et l'élaboration d'itinéraires verts).

En prenant quelque peu le contre-pied des projets actuels, il semble important de préserver au maximum le bâti (le centre-bourg d'Aubervilliers nécessite une extrême minutie dans les interventions, au risque de voir disparaître ce qui fait sa spécificité).

Enfin, certaines parcelles et bâtiments peuvent être remodelés et reconstruits, préservant ainsi la malléabilité du tissu (une des grandes qualités du centre d'Aubervilliers).

## 1.2.2 La déclinaison du projet « Aubervilliers 2030 » au centre-ville

### 1.2.2.1 Le « projet processus » d'ensemble

Le projet de ville « Aubervilliers 2030 » se décline selon 30 actions opérations-constructions visualisées et décrites sommairement ci-après :

- 10 en centre ancien (opérations CN),
- 7 en cœur de ville (opérations CV),
- 7 pour le secteur canal Nord (opérations CN),
- et 6 pour le secteur Canal Sud (opérations CS).

A cela s'ajoute des actions sur les espaces publics :

- Espaces publics majeurs : Place de l'Hôtel de ville, place du Docteur Pesqué et terminus du métro, place du marché, axe historique rue de Landy / rue du Moutier/rues Charron, avenue du Président Roosevelt, avenue Victor Hugo, place Rol Tanguy, les berges et passerelle du franchissement du canal.

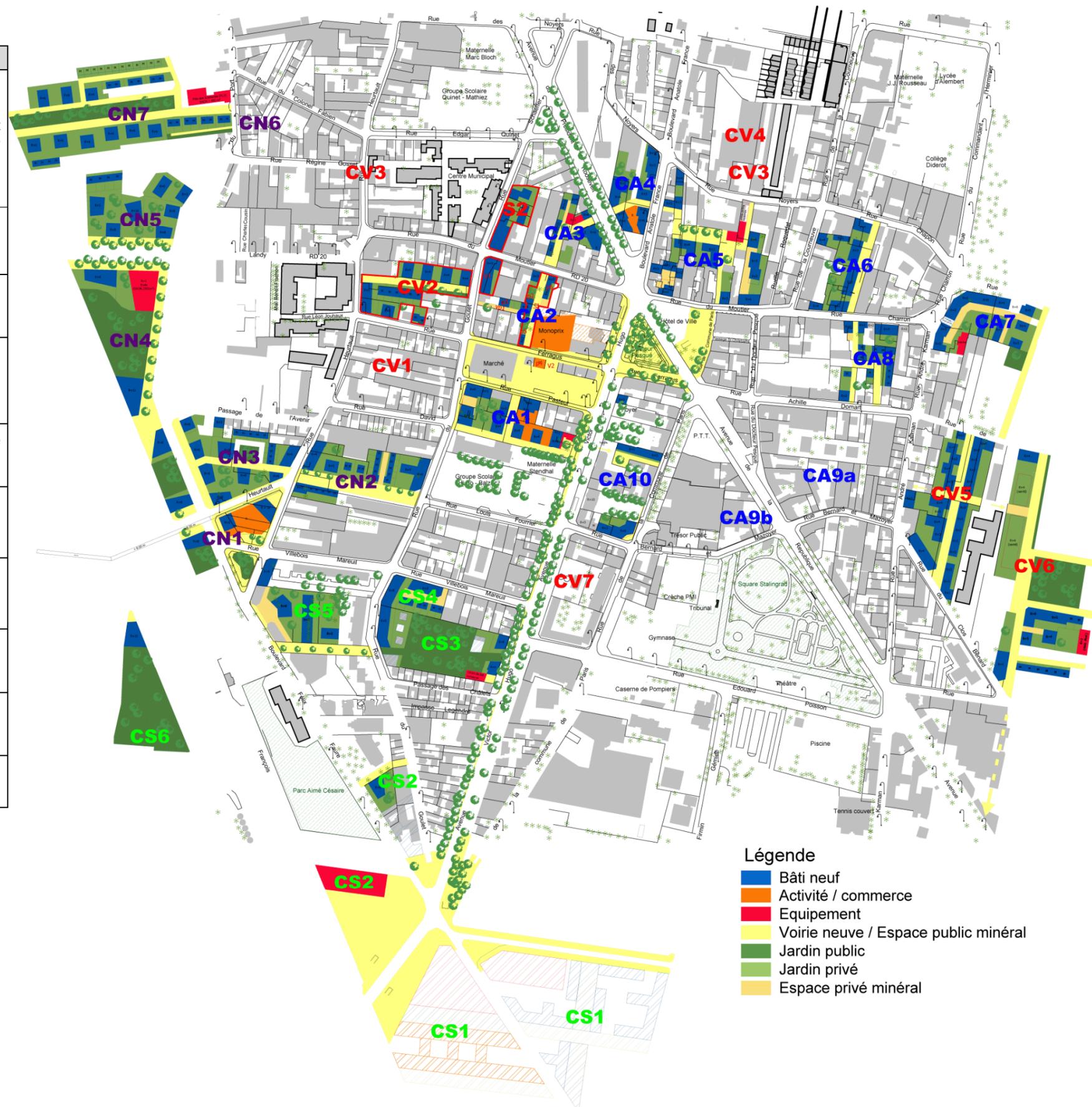
**Les îlots CA1, CA2 (S5 du PNRQAD) et CA3, proches du métro constituent des enjeux importants : opérations de lancement du projet.**

**De même, les opérations du PNRQAD sont prioritaires : c'est le cas notamment de l'îlot CV2 (S1 du PNRQAD).**

Opérations	Programme
CA1 : ilot Pasteur	108 logements Commerces 1 équipement Voie Est-Ouest et passage piéton
CA2 : ilot Ferragus - Moutier	55 logements Commerces Voie piétonne et passage privé Extension Monoprix
CA3 : ilot Moutier - Roosevelt - Schaeffer	56 logements Commerces 1 équipement Passage piéton
CA4 : ilot de l'Orangerie	163 logements Commerces Passage piéton et privé
CA5 : ilot Moutier - avenue France - Noyers	118 logements Commerces 1 équipement et 1 parking souterrain Passage piéton
CA6 : ilot Charron - Chapon	79 logements Commerces Voie Nord-Sud
CA7 : ilot Rochassière - Karman	129 logements 1 crèche 1 square / jeux d'enfants Voie Nord-Sud
CA8 : ilot Charron - Domart	51 logements Commerces Voie Nord-Sud
CA9 a et b : ilots Bernard et Mazoyer- avenue de la République	93 logements
CA 10 : ilot commune de Paris - Victor Hugo	49 logements Commerces Passage piéton

Opérations	Programme
CV1 : ilot Heurtault - Ferragus	99 logements Commerces
CV2 : ilot Heurtault - Goulet - Moutier	120 logements Passage piéton
CV3 : rue Heurtault	43 logements
CV4 : ilot Noyers - Anatole France - La Courneuve	195 logements Commerces
CV5 : ilot Nouvelle France - Clos Bernard Karman	221 logements Voie Nord-Sud Réserve passage piéton
CV6 : ilot cités Delatain - Nouvelle France	180 logements 1 équipement type hospitalier 1 jardin public Voie Nord-Sud Réserve passage piéton
CV7 : ilot commune de Paris - Poisson - Victor Hugo	30 logements Commerces
CN1 : ilot Villebois Mareuil - Heurtault - F. Faure	103 logements Commerces 1 square et 1 espace vert multi-usage Elargissement trottoir
CN 2 : ilot Heurtault - Goulet David	110 logements Voie Est-Ouest
CN3 : ilot Faure - Avenir-Heurtault	217 logements Voie Est-Ouest Elargissement trottoir 1 square

Opérations	Programme
CN4 : ilot Landy - F Faure	308 logements 1 école 1 jardin public et 1 espace vert multi-usage Elargissement trottoir
CN5 : ilot C. Bernard - F Faure - Landy	189 logements Elargissement trottoir Landy
CN6 : ilot Col Fabien - Port - Gosset	134 logements
CN7 : ilot C. Bernard - Port	161 logements Pôle des Solidarités Voie Est-Ouest 1 mail central
CS1 : ilot F. Faure - Paris - Sadi Carnot	Pôle culturel et de loisirs
CS2 : ilot F. Faure - Goulet - Victor Hugo	129 logements Voie Est-Ouest
CS3 : ilot Goulet - Victor Hugo	66 logements 1 équipement 1 jardin public
CS4 : ilot Villebois - Mareuil - Goulet - Victor Hugo	70 logements
CS5 : ilot F Faure - Goulet - Villebois - Mareuil	110 logements Voie Est-Ouest
CS6 : ilot Lefranc - Haie Coq	85 logements 1 jardin public



### 1.2.2.2 La requalification des îlots Heurtault, Schaeffer, Moutier et Moutier-Ferragus

#### ■ Ilot Heurtault :

##### - Situation urbaine

Délimité par les rues du Moutier, Heurtault, Ferragus et du Goulet, cet îlot est situé à la limite de l'hyper-centre et à moins de 500 m de la future station de métro « Mairie d'Aubervilliers ».

Le projet porte sur les adresses suivantes : 4, 4bis rue du Goulet, 44, 46 et 48 rue Heurtault, 36 rue Ferragus (pour partie) à 40 rue Ferragus.

##### - Etat du bâti

Cet îlot est composé d'un immeuble de 48 logements collectifs mais également d'activités (entretien automobile, laverie, bar, entrepôts). Le tissu urbain est ancien et pour partie dégradé voire fortement dégradé (notamment le 46 rue Heurtault et le 4 rue du Goulet).

##### - Principes d'aménagement

Le périmètre de requalification de l'îlot retenu dans le PNRQAD est inchangé.

L'aménagement de l'îlot est reformulé : une voie transversale Est-Ouest permet une meilleure perméabilité de l'îlot, et d'améliorer les circulations douces au sein du centre-ville dans la continuité de celle créée dans l'îlot CA2 qui le jouxte à l'Est, ainsi que la conservation d'un pavillon en façade sur la rue Ferragus.

Le plan du projet prévoit pour cet îlot la construction de 120 logements avec un espace public intérieur d'environ 1 400 m<sup>2</sup>.

Les gabarits en front de la rue Ferragus laisseront apparaître des percées visuelles vers le cœur d'îlot. Le projet prévoit à la fois la construction de maisons individuelles et de logements collectifs.

##### - Mise en œuvre opérationnelle

Une acquisition foncière a déjà été réalisée par l'EPIFIF sur le périmètre de cette opération (44 rue Heurtault). Cette opération sera réalisée dans le cadre de la concession d'aménagement.



Principe d'aménagement



#### ■ Ilot Schaeffer - Moutier :

##### - Situation urbaine

Extrémité ouest de l'îlot délimité par les rues Schaeffer, du Moutier et l'avenue du Président Roosevelt, ce périmètre est situé à proximité de la place qui accueillera la future station de métro et borde l'artère centrale que constitue la rue du Moutier.

Le projet porte sur les adresses suivantes : 60 rue du Moutier / 2 rue Schaeffer, 4, 6 et 8 rue Schaeffer.

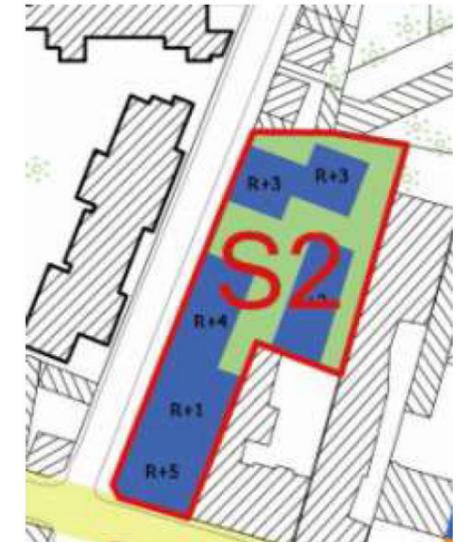
##### - Principes d'aménagement

Le projet prévoit la construction de 62 logements et d'un rez-de-chaussée commercial ou de services de 180 m<sup>2</sup>. Dans le respect du tissu existant, il est prévu le maintien d'un front urbain à l'angle des rues Schaeffer / Moutier.

##### - Mise en œuvre opérationnelle

Une acquisition foncière a été réalisée par la Ville d'Aubervilliers au 8 rue Schaeffer.

Cette opération sera réalisée dans le cadre de la concession d'aménagement.



#### ■ Ilot Moutier – Ferragus :

##### - Situation urbaine

Cet îlot est situé au nord de la place du marché, près de la (ou des) future(s) station(s) de métro. Il est bordé par la rue du Moutier, la rue du Goulet, la rue Ferragus et la rue Victor Hugo.

##### - Le contexte

Aujourd'hui, un objectif prioritaire consiste à engager le plus rapidement possible la rénovation de l'ensemble Moutier-Ferragus-Pasteur, afin de marquer clairement le renouveau du centre-ville.

L'hypothèse du transfert de Monoprix de l'étude urbaine de 2007, à la faveur d'un montage mobilisant Cogedim, propriétaire de la moitié de l'îlot, la ville, possédant des terrains le long de la rue Pasteur ainsi que d'autres parcelles de cet îlot, est apparue comme une opération nécessitant un montage très complexe peu compatible avec le caractère prioritaire de l'opération.

Face aux deux risques de perte de personnalité du centre ancien par une trop forte substitution du bâti et de réalisation très longue du fait de la complexité du montage mobilisant un grand nombre d'acteurs, la nécessité de réexaminer les objectifs est apparue.

Deux faits sont à prendre en compte prioritairement :

- l'importance pour la municipalité de **donner un signal tangible et évident de la requalification** de ce secteur, particulièrement stratégique afin d'enrayer sa dégradation et d'accueillir le métro. Ce signal s'adresse aux commerçants qu'il s'agit de mobiliser et de motiver pour enrayer la dégradation commerciale, aux investisseurs qu'il faut convaincre de la volonté de renouveau et aux habitants à qui il faut donner des preuves de la volonté municipale de recréer un centre-ville original, attractif et facile à vivre.
- la capacité de la COGEDIM déjà propriétaire de 3 800 m<sup>2</sup> d'**engager très rapidement les premières réalisations**, c'est-à-dire de concrétiser dans un site particulièrement visible les objectifs municipaux de renouveau du quartier et de redynamisation du commerce.

En réunissant ces deux données, il est possible d'engager presque immédiatement les études opérationnelles d'une première tranche de travaux sur l'îlot Pasteur.

L'aménagement de l'îlot a donc été reformulé. Il intègre notamment le Monoprix qui est conservé et mis en valeur. Tout en participant de l'éradication de l'habitat indigne, cette opération doit servir de levier pour la requalification et la redynamisation commerciale du centre-ville. Ce projet porte sur les adresses suivantes : 1, 1bis, rue du Goulet, 29 (en partie), 31, 33, 41 et 43 rue du Moutier et 16 rue Ferragus.

#### - Principes d'aménagement

Le fractionnement de l'aménagement du secteur du marché en plusieurs opérations coordonnées permet d'engager immédiatement les premières réalisations (signe fort de renouveau du quartier) tout en commençant l'amélioration des espaces publics, la requalification du bâti alentour et le renforcement de la structure commerciale.

Le projet prévoit, en première tranche, la construction de 44 logements avec des gabarits permettant de respecter les gabarits du tissu existant (maximum R+4).

Le percement d'un passage entre la rue du Moutier et la rue Ferragus doit permettre de donner plus de lisibilité au Monoprix pour lequel une extension serait possible.

Un effet d'entraînement sur les commerces existants permettrait alors d'initier la requalification commerciale du centre-ville.

Cette intervention s'inscrit dans le nouvel axe commercial qui sera développé dans le cadre du projet centre-ville d'Aubervilliers à l'horizon 2030.

Une deuxième tranche de ce projet pourra être réalisée, au-delà de la temporalité du PNRQAD, pour créer une percée entre la rue Ferragus et l'esplanade du marché et programmer de nouvelles opérations de démolition/reconstruction sur la frange Ouest du nouveau passage.

Elle sera réalisée en articulation avec le projet du Monoprix, pour renforcer la lisibilité de l'enseigne.



#### - Mise en œuvre opérationnelle

La Ville d'Aubervilliers est déjà propriétaire d'un nombre conséquent de parcelles : le 16 rue Ferragus, les 29, 31 et 33 rue du Moutier. Cette opération sera réalisée dans le cadre de la concession d'aménagement.

**Les interventions sur les îlots S1, S2 et S5, décrites précédemment, constituent une seule opération physique financée par l'ANRU.**

#### 1.2.2.3 La requalification de la rue du Moutier

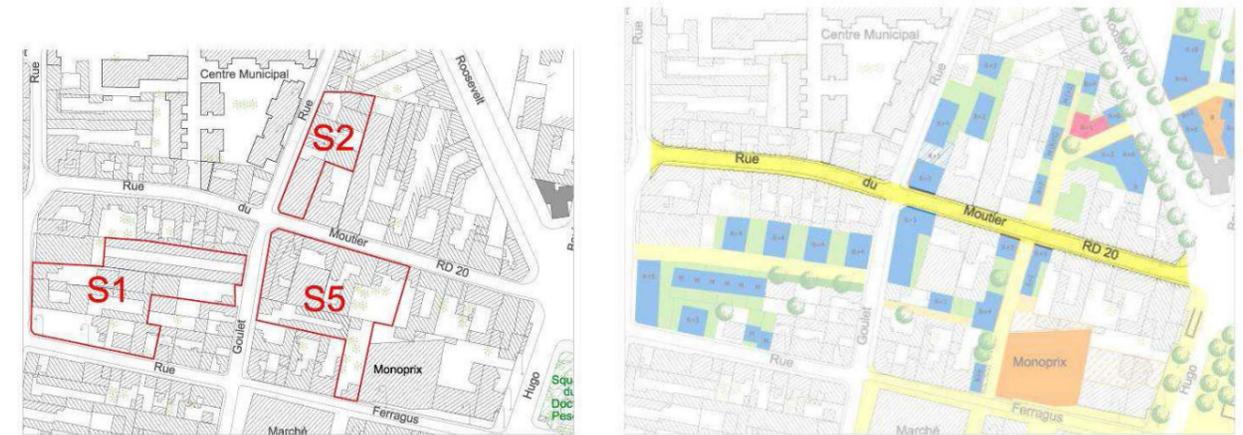
Il s'agit d'une opération directement liée aux opérations de requalification d'îlots dégradés puisque attenante aux îlots S2 et S5 : la rue du Moutier.

#### - Situation urbaine

La rue du Moutier est un axe historique central de la Ville d'Aubervilliers. Support d'une forte activité commerciale, sa requalification est prioritaire pour redonner aux espaces publics les qualités d'un centre-ville. Son réaménagement entre la rue du Landy et le nord du carrefour de la Mairie permettra, en lien avec les opérations de démolition - reconstruction, de pacifier la circulation et d'assurer une meilleure attractivité commerciale des commerces la bordant.

#### - Les objectifs

Le projet de voirie permettra d'aboutir à une requalification globale du quartier de l'hyper-centre combinant intervention



sur le bâti et reprise d'un espace public structurant. En effet, 2 des 3 îlots concernés par la ZAC seront réaménagés sur la rue du Moutier au niveau du 60 rue du Moutier à l'angle de la rue Schaeffer (S2) et du 29-31 rue du Moutier (S5).

Plus particulièrement, une nouvelle voie piétonne débouchera sur la rue du Moutier à hauteur du numéro 33. Cette nouvelle voie permettra de relier la place du marché au droit du Monoprix à la rue du Moutier ce qui participera de la revitalisation commerciale telle que définie par le projet Panerai.

#### - Les enjeux d'aménagement

La rue du Moutier, comprise entre la rue Heurtault et le carrefour de la Mairie est un axe historique et commerçant de 300m environ. Environ 60 commerces s'organisent le long de cet axe dont seulement 3 ou 4 sont vacants. Traditionnellement, la rue du Moutier concentrait des commerces liés au prêt-à-porter, accessoires et aux équipements à la personne mais depuis quelques années, la rue est frappée comme l'ensemble du centre-ville par une baisse de qualité générale des enseignes.

La requalification de la rue du Moutier pourra servir d'amorce pour la stratégie de redéveloppement commercial du centre-ville.

Pour le développement et l'animation commerciale de la rue, l'élargissement des trottoirs combiné à la préservation du stationnement serait idéal. Cette question devra être abordée plus finement afin de mieux appréhender l'impact d'une suppression totale de stationnement dans cette artère commerçante dont l'offre doit être requalifiée à terme.

#### - Les principes d'aménagement de la voie

La rue du Moutier mesure entre 9 et 10 m de large. L'étroitesse de cette rue ne laisse que peu de marges au réaménagement. Actuellement, la rue s'organise en profil de la manière suivante : 3,5 m de chaussée, 2 m pour le stationnement latéral sud et 2 x 2 m pour les trottoirs (nord et sud).

Plaine Commune préconise :

- Le maintien du sens de circulation et de l'emprise en largeur de la chaussée à 3,5 m,
- La suppression du stationnement afin de gagner 1 m de large pour chacun des trottoirs ce qui faciliterait la circulation des piétons en lien notamment avec l'aménagement d'une sortie de métro à l'angle Victor Hugo / Moutier,
- La mise en zone 30 avec double-sens cyclable sans aménagement cycle spécifique avec plateau d'entrée et de sortie.

L'étroitesse de la rue et l'existence de multiples réseaux sous les trottoirs et la chaussée ne permettront pas l'aménagement d'un alignement d'arbres sur la rue du Moutier. Une végétalisation alternative à la plantation d'arbres sera néanmoins bien évidemment étudiée (pots, jardinières,...).

#### - Planning de l'opération

Cette opération sera réalisée dans le cadre de la concession d'aménagement en articulation avec les opérations d'aménagement d'îlots.

### 1.3 Comparaison des projets et projet retenu pour les îlots Heurtault, Schaeffer-Moutier et Moutier- Ferragus

Conformément au décret du 7 août 2003 modifiant le décret d'application 77-1141 de la Loi relative à la protection de la nature de juillet 1976, les variantes décrites précédemment font l'objet d'une comparaison sur les aspects environnementaux dans le tableau suivant :

Effets	Projet études urbaines	Projet PNRQAD Première phase opérationnelle du projet « Aubervilliers 2030 »
Sols, sous-sols, hydrologie, hydrogéologie	Effets non significativement différents	
Pollution des sols	Pas de pollution identifiée sur l'îlot Moutier Ferragus : effets non significativement différents	
Maillage urbain - accès	Pas de maillage urbain sur l'îlot Heurtault Maillage Nord-Sud et Est-ouest pour l'îlot Moutier Ferragus Pasteur	Maillage Est-Ouest sur l'îlot Heurtault Maillage Nord-Sud sur l'îlot Moutier Ferragus et Est-Ouest sur l'îlot Pasteur
Requalification urbaine	Effets non significativement différents pour les îlots Heurtault et Schaeffer-Moutier	
	Restructuration complète de l'îlot Pasteur pour le déplacement de Monoprix	Requalification de l'îlot Pasteur limitée au bâti très dégradé. La majeure partie des immeubles de la rue Pasteur en façade de la Place du marché sont conservés, gardant ainsi le caractère ancien de la Place
Trafic - circulation	Légère augmentation du trafic sur le secteur par rapport à la situation actuelle	
	Trafic modifié notamment pour la desserte livraison de Monoprix	
Trame verte	Pas d'enjeux significativement différents	
Bruit - santé	Livraison gros porteur Monoprix en limite des groupes scolaires	Pas de modification par rapport à la situation actuelle
Bâti	Démolition du bâti identique pour l'îlot Schaeffer- Moutier	
	Démolitions plus importantes pour l'îlot Heurtault Démolitions nettement plus importantes sur l'îlot Pasteur nécessitées par le déplacement de Monoprix	Conservation d'un pavillon en façade rue Ferragus pour l'îlot Heurtault Démolitions ciblées
Éléments socio-économiques	Délocalisations d'activités importantes	Délocalisations limitées
Paysage	Forte modification du front bâti de la Place du Marché	Maintien en grande partie du front bâti ancien

Le Projet « Aubervilliers 2030 » répond à la requalification du tissu urbain dégradé tout en respectant plus le bâti et donc le caractère particulier du centre ancien d'Aubervilliers qui lui est associé.

### 1.4 Les raisons du choix du projet

Malgré la dégradation d'une partie des bâtiments et de l'appareil commercial, les atouts que rassemble le centre ancien sont indéniables et constituent pour la ville une chance à ne pas manquer.

La rénovation du centre ancien se doit donc d'abord d'en affirmer les qualités :

- le centre ancien conserve pour l'essentiel l'emprise du bourg du XVIII<sup>ème</sup> siècle et constitue de ce fait un repère important au centre de territoires qui ont connu en un siècle des mutations profondes ;
- le centre ancien est davantage remarquable par la permanence du tracé de ses rues, l'échelle du bâti et la configuration de son tissu que par le détail de son architecture ;
- le centre ancien qui mêle des bâtiments d'époques différentes assure la continuité des linéaires commerciaux et offre les espaces de leur déploiement : étals des boutiques et du marché, terrasses des cafés et des brasseries, contribuant ainsi à créer des ambiances chaleureuses et accueillantes ;
- le centre ancien essentiellement composé de bâtiments d'avant 1940 souvent implantés sur des parcelles profondes, offre un cadre bâti extrêmement malléable et adaptable en fonction des évolutions de modes de vie et des manières de consommer, il représente de ce fait un potentiel important qui s'inscrit dans les objectifs de la ville durable ;
- le centre ancien recèle une part non négligeable de bâti ancien dégradé qui constitue à la fois un handicap (sentiment d'abandon, image dévalorisée, habitat indigne) et un atout (foncier potentiel).

L'indispensable rénovation du centre, notamment la suppression des logements indignes ou insalubres, des friches et des ateliers de mécanique peu compatibles avec un tissu résidentiel, doit viser cette requalification qui partant de quelques opérations exemplaires peut progressivement s'étendre de proche en proche à l'ensemble du tissu, sans chercher une rentabilité maximum des terrains qui irait à l'encontre de la qualité voulue.

Face à la nécessité reconnue de construire des logements, combiner une capacité constructive mesurée dans le centre ancien et plus ambitieuse dans les grandes friches situées dans les tissus plus récents et le long du canal permettra d'atteindre néanmoins les objectifs que se fixe la municipalité.

L'un des enjeux majeurs en effet est d'accueillir dans le centre ancien une partie de la nouvelle population albervillarienne avec le double objectif d'en fortifier l'armature commerciale et d'en requalifier le bâti.

**C'est pourquoi, le projet cible la requalification de la rue du Moutier afin de dynamiser l'appareil commercial du centre-ville et un travail de « dentelles » sur le tissu urbain de part et d'autre de cet axe permettant de résorber l'habitat dégradé tout en respectant la qualité du centre ancien.**

## 2 LA ZAC CENTRE MOUTIER

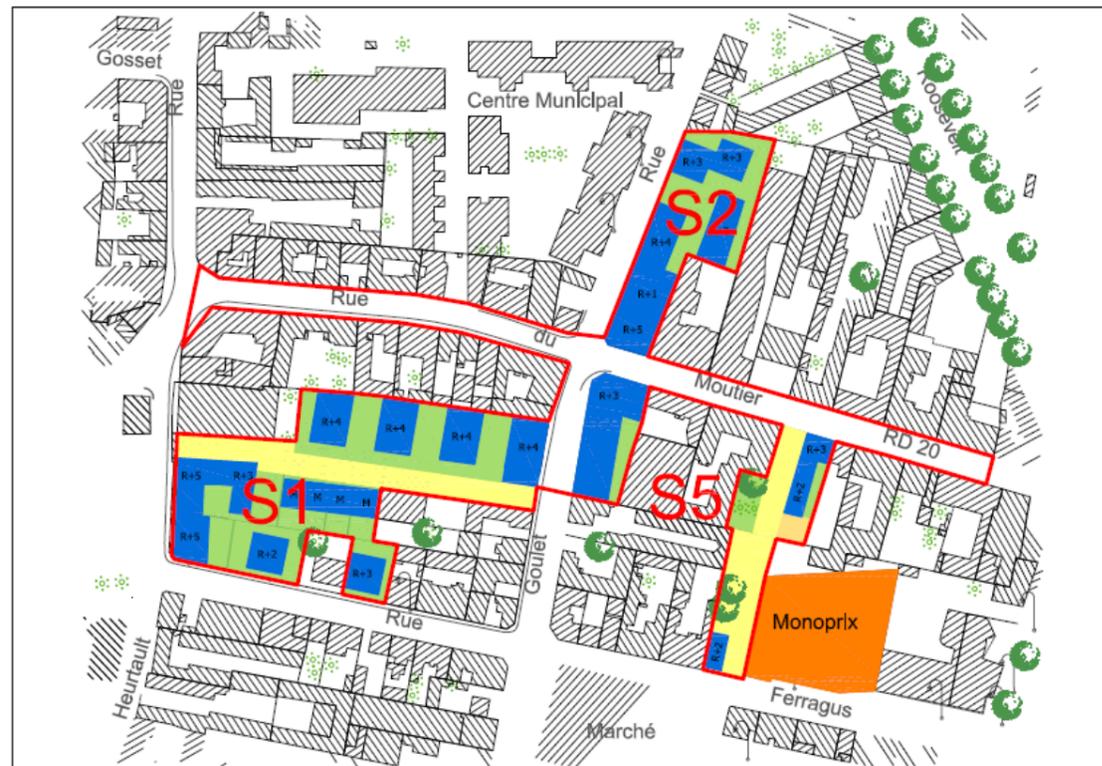
### 2.1 Le périmètre de la ZAC et sa justification

La ZAC est limitée aux opérations de démolitions-constructions des îlots Heurtault, Schaeffer-Moutier et Moutier-Ferragus et aux aménagements d'espaces publics qui les desservent.

Ainsi, le périmètre de ZAC englobe :

- la rue du Moutier entre l'avenue Victor Hugo et la rue du Heurtault et une partie de la rue du Goulet entre la rue du Moutier et la Place du marché,
- l'îlot Schaeffer-Moutier, à l'Est de la rue du Goulet,
- l'îlot Heurtault, entre la rue Heurtault, la rue Ferragus et la rue du Goulet, en excluant le pavillon conservé en façade de la Place du marché,
- l'angle de la rue du Goulet et de la rue Moutier, et l'espace public piéton à créer entre la rue du Moutier et la rue Ferragus pour la desserte et la mise en valeur de Monoprix

Ce périmètre exclut donc les opérations de requalification du bâti conservé qui seront traitées par le dispositif futur d'OPAH-RU sur le centre-ville.



### 2.2 Les principes d'aménagement de la ZAC

L'aménagement de la ZAC repose sur **la requalification et la valorisation du tissu fragile du centre ancien, de manière à en conserver l'identité.**

#### 2.2.1 Une composition urbaine et un ordonnancement du bâti dans la continuité du tissu ancien

Ils reposent sur les principes suivants :

- **la conservation, voire la réhabilitation d'un certain nombre de bâtiments** dont la disparition représenterait une perte de qualité et entraînerait une regrettable banalisation de l'espace ; de ce point de vue, il n'y a pas lieu de rechercher dans le centre historique la densification maximale des terrains rendus vacants ;
- **le respect des alignements** (limite marquée entre le domaine public des voies et les domaines privés des propriétés), ce qui ne signifie pas l'implantation systématique de tous les bâtiments à l'alignement sur rue, la limite pouvant être assurée par un mur, une clôture...
- **la réalisation de fronts bâtis** respectant l'échelle des rues anciennes, sans mimétisme et éventuellement discontinus afin de laisser passer la lumière et le soleil – on se rappellera à ce sujet que les villes anciennes et les villages étaient beaucoup moins compacts et denses qu'aujourd'hui ;
- **le maintien ou la recréation** d'une part significative du **terrain non bâti en pleine terre** afin de limiter l'imperméabilisation des sols, de favoriser le stockage des eaux pluviales et de permettre la plantation de quelques arbres de haute tige pour réintroduire des jardins dans le centre-bourg ;
- l'implantation des bâtiments en ordre discontinu dans les cours et les intérieurs d'îlots afin de **laisser passer la lumière et le soleil** mais aussi de créer des échappées visuelles et des continuités végétales en recréant des jardins secrets en cœur d'îlots, facteur important de requalification de l'habitat ;
- la limitation du COS à l'opération ou au groupe de parcelles à 2 en moyenne (sauf cas particuliers, notamment en bordure d'un espace public de grande dimension) dans le double but d'**éviter une densification trop forte du centre ancien** (avec ses conséquences sur la circulation et le stationnement) et de freiner la hausse du foncier ;
- la possibilité d'associer en fonction des situations précises, **des hauteurs de bâti très variées** : R+1/R+2+comble comme les maisons anciennes, R+3/R+4 comme les immeubles sur rue des tissus anciens, ...

## 2.2.2 Un espace public à vocation de circuit commerçant

### 2.2.2.1 Les passages commerçants

L'ensemble Moutier-Ferragus-Pasteur constitue l'amorce d'un nouveau circuit commercial susceptible de redynamiser le centre-ville.

Partant de la nouvelle placette d'entrée des Ecoles, et allant vers le nord, **une succession de passages commerçants** fragmente les îlots dont les grandes dimensions héritées des tracés du bourg rural ne sont pas adaptées aux cheminements d'un centre-ville.

Ces passages offrent au cœur du centre ancien une ambiance agréable hors circulation automobile, avec une présence de jardins intérieurs vus ou devinés derrière des murs anciens et sont ponctués par quelques placettes, lieux de rencontre et de convivialité, prolongement de commerces (restaurants notamment).

L'ensemble de ces passages forme un parcours en boucle d'environ 800 mètres, soit un parcours en un quart d'heure.

**Ainsi d'îlot en îlot on peut progressivement réaliser plus de 500 logements nouveaux** (îlot Pasteur compris) à moins de 250 m du square du Docteur Pesqué et de l'Hôtel de Ville, ce qui viendra augmenter le nombre d'habitants du centre, élargir l'éventail socioprofessionnel et élever le niveau de ressources du quartier.

Cet apport de population associé à un aménagement qualitatif des espaces publics, permet d'envisager la redynamisation du commerce du centre ancien qui peut utilement tirer parti d'un cadre bâti favorable à l'animation, d'une ambiance chaleureuse et d'une bonne situation.

Le point de départ est le parvis des Ecoles depuis lequel le nouveau **passage Pasteur** conduit à la place du Marché.

**Le passage Ferragus-Moutier qui relie la place du marché à la rue Moutier fait partie des espaces publics créés dans le cadre de la ZAC**

### 2.2.2.2 La rue du Moutier et la rue du Goulet

Le dynamisme commercial du centre ancien, noyau du centre-ville doit s'appuyer sur le développement d'une offre de proximité renouant avec le commerce traditionnel de centre-ville, fondé sur un mélange d'activités commerciales, de petites restaurations, d'animation culturelle..... Cette offre peut s'appuyer sur quelques « locomotives » - dont le Monoprix – et sur le marché, auxquelles sont associées des moyennes surfaces (600 à 800 m<sup>2</sup> de surface de vente segmentables en lots de 300 à 400 m<sup>2</sup>) et des boutiques de 90 à 120 m<sup>2</sup>.

Ainsi, dans le cadre de la ZAC, la requalification de l'espace public s'accompagne de l'implantation de surfaces commerciales dans l'îlot Schaeffer-Moutier à l'angle de la rue du Moutier.

De même, des commerces/activités sont prévus en rez-de-chaussée sur l'îlot Moutier-Ferragus.

## 2.2.3 Une trame verte en cœur d'îlots

Les espaces verts accompagnent les cheminements d'accès aux différentes constructions et constituent des espaces de respiration au sein du bâti, perceptibles depuis les espaces publics, par le biais de transparences aménagées entre les différents bâtiments.

Une succession de cours-jardins offrent un potentiel de logements atypiques répondant à une forte demande de vivre en ville mais en retrait des flux automobiles : maisons de ville et petits immeubles, pavillons ou loft.

## 2.2.4 Des dispositions architecturales associant besoins d'aujourd'hui et respect du tissu ancien

### ■ L'épannelage :

La hauteur des constructions oscille entre R+1 et R+5, permettant d'assurer un minimum de densité, avec :

- les hauteurs les plus importantes (R+5) aux angles des rues Ferragus-Heurtault et Moutier-Schaeffer.
- une majorité de hauteur en R+3 et R+4 en cœur d'îlots,
- quelques hauteurs plus faibles (R+1 à R+2) pour « répondre » à du bâti existant conservé.

### ■ Le stationnement :

Le stationnement associé aux bâtiments est intégralement implanté en sous-sol du bâti.

Il répond aux règles suivantes : 1 place par logement et 0,8 places par logement pour le logement social.

### ■ La gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales collectées seront évacuées vers les réseaux publics en respectant une limitation du débit de fuite à 15 l/s/ha et un volume de stockage de 316 m<sup>3</sup> pour un hectare imperméabilisé.

La rétention sera effectuée à la parcelle pour les parties privatives.

Il sera fait appel à des techniques alternatives pour le stockage des eaux pluviales.

## 2.3 Le programme de la ZAC

### 2.3.1 Les îlots bâtis

Les constructions futures de l'îlot Heurtault portent sur 120 logements répartis au sein de 9 petits immeubles collectifs de niveau R+2 à R+4 et 4 pavillons totalisant 9 240 m<sup>2</sup> de SHON.

Les logements se répartissent selon :

- 46 % de locatif social,
- 14 % d'accèsion social,
- 40 % d'accèsion libre.

A ces logements est associée la réalisation de 108 places de stationnement en sous-sol.



#### ■ L'îlot Schaeffer-Moutier :

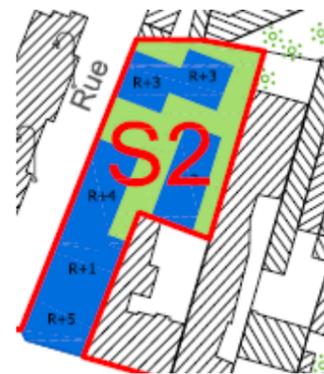
Les constructions futures de l'îlot Schaeffer-Moutier portent sur 62 logements répartis au sein de 6 petits immeubles collectifs de niveau R+1 à R+5 totalisant 4 550 m<sup>2</sup> de SHON.

Les logements se répartissent selon :

- 46 % de locatif social,
- 14 % d'accèsion social,
- 40 % d'accèsion libre.

A ces logements est associée la réalisation de 56 places de stationnement en sous-sol.

L'îlot accueille une surface commerciale de 180 m<sup>2</sup> de SHON à l'angle des rues Moutier et Schaeffer.



#### ■ L'îlot Moutier-Ferragus :

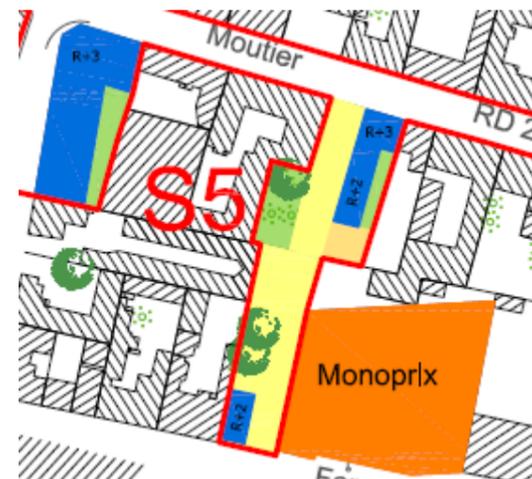
Les constructions futures de l'îlot Schaeffer-Moutier portent sur 44 logements répartis au sein de 4 petits immeubles collectifs de niveau R+2 à R+3 totalisant 3 530 m<sup>2</sup> de SHON.

Les logements se répartissent selon :

- 46 % de locatif social,
- 14 % d'accèsion social,
- 40 % d'accèsion libre.

A ces logements est associée la réalisation de 40 places de stationnement en sous-sol.

L'îlot accueille des surfaces d'activités et de commerces totalisant 400 m<sup>2</sup> de SHON en rez-de-chaussée des constructions.



### 2.3.2 Les espaces publics

#### ■ L'îlot Heurtault :

Un espace public de 1 417 m<sup>2</sup> est présent sur l'îlot Heurtault sous forme d'un passage modes doux reliant la rue du Goulet à la rue Heurtault.

Il représente près de 27 % de la superficie de l'îlot (5 295 m<sup>2</sup>).

C'est un espace essentiellement minéral qui assure la desserte des nouveaux immeubles et pavillons. Il est délimité au Sud par un front bâti et au Nord par les espaces verts d'accompagnement des immeubles. Il a une bonne largeur permettant d'éviter un effet corridor.

#### ■ L'îlot Moutier-Ferragus :

Un espace public de 609 m<sup>2</sup> traverse l'îlot Ferragus-Moutier du nord au sud, sous forme d'un passage modes doux également, aménagé pour relier la rue Moutier et la Place du Marché et mieux desservir Monoprix.

Le passage minéral longe à l'Ouest un espace végétal en friche qui sera mis en valeur et réaménagé en petit espace vert planté. Il est bordé à l'Est par de petits immeubles à construire et par Monoprix. Sa configuration en « bayonnette » lui donne une impression de largeur confortable.

#### ■ La rue du Moutier :

Les élus municipaux se sont prononcés en faveur des orientations suivantes pour la requalification de la rue du Moutier:

- l'élargissement des trottoirs et la facilitation des circulations des piétons et des personnes à mobilité réduite (PMR) par la suppression du stationnement et la limitation des obstacles au sol.
- L'apaisement de la rue par la mise en zone 30.

La rue du Moutier sera donc requalifiée selon les orientations suivantes :

- mise en zone 30, avec plateaux d'entrée et de sortie,
- suppression du stationnement pour faciliter les circulations douces : piétons, PMR, vélos (double sens cyclable),
- recherche d'une végétalisation alternative à l'alignement d'arbres non réalisable sur la rue du Moutier.

C'est un axe de plateforme 9,5 m avec une chaussée à un seul sens de circulation de 3,5 m accueillant voiture, ligne de bus (ligne 173) et circulations douces sur de larges trottoirs totalisant 6 m.

La suppression du stationnement de la rue du Moutier (environ 35 places) serait compensée par :

- l'existence de places libres hors jour du marché dans le parking sous la place du marché ;
- la création de places supplémentaires sur la rive ouest de rue du Goulet entre la rue Villebois-Mareuil et la rue du Moutier (environ 40 places supplémentaires) ;

### 2.3.3 Récapitulatif du programme de la ZAC

Le tableau suivant récapitule les surfaces de la ZAC :

Nature du bâti	Surface	Ilot Heurtault	Ilot Schaeffer-Moutier	Ilot Moutier Ferragus	Total ZAC
Logements	SHON en m <sup>2</sup>	9 240	4 550	3 530	17 320
Commerces / activités	SHON en m <sup>2</sup>	-	180	400	580
<b>Total</b>	<b>SHON en m<sup>2</sup></b>	<b>9 240</b>	<b>4 730</b>	<b>3 930</b>	<b>17 900</b>
Espaces publics	m <sup>2</sup>	1 417	-	609	2 026
Rue de Moutier	m <sup>2</sup>		a préciser		a préciser

/ rue du Goulet			
-----------------	--	--	--

### 3 LES PROJETS COMPLÉMENTAIRES À LA ZAC POUR LE RENOUVEAU DU SECTEUR

Le renouveau du secteur dépend de la volonté municipale et communautaire et de la conjonction de trois facteurs :

- un signe fort marquant la volonté municipale,
- une vision d'ensemble réalisable par étapes,
- une règle du jeu simple et explicite.

**Le signe fort** se traduit par un engagement immédiat des études opérationnelles sur l'îlot Pasteur.

Il s'accompagne d'une **vision d'ensemble** reliant dans un même projet :

- l'îlot Pasteur,
- la place du marché,
- l'îlot Moutier-Ferragus et la requalification du Monoprix,
- le square du Docteur Pesqué et la sortie du métro,
- les îlots Goulet-Moutier-Roosevelt et Roosevelt-Anatole France,

afin de rassembler **un programme substantiel de logements neufs et attractifs en centre-ville**, de créer une succession de passages piétons et de placettes favorisant les parcours piétons, de **revaloriser et d'augmenter l'offre commerciale** en associant la rénovation sur place du Monoprix, la création d'une moyenne surface dans l'îlot Pasteur et de boutiques le long des parcours commerciaux.

Il marque clairement le début de la rénovation du quartier en offrant des logements neufs dont une partie de logements sociaux participant à l'éradication de l'habitat insalubre.

**Une règle du jeu explicite** affichant assez rapidement les volontés municipales (rendues crédibles par l'engagement des premiers travaux) et précisant les immeubles conservés afin d'inciter les propriétaires à les rénover et les territoires de projets qui s'articulent avec ceux du PNRQAD.

Cette règle du jeu devra aussi définir assez tôt la manière dont la ville entend s'assurer de la qualité architecturale, programmatique et environnementale des projets afin d'affirmer dès les premières opérations une volonté d'exemplarité qui situe l'ambition du projet et entraîne les opérations suivantes :

- la réalisation de l'îlot Pasteur, et la requalification des espaces publics de la Place du Marché et du square du Docteur Pesqué, afin de marquer clairement le renouveau du centre-ville,
- la rénovation du Monoprix, pièce maîtresse du dispositif commercial.

#### 3.1 L'îlot Pasteur

Profitant des acquisitions foncières déjà réalisées par la COGEDIM, la rénovation de l'îlot Pasteur peut se réaliser par opérations successives dont les premières peuvent être engagées dès 2011.

Elle mobilisera également la ville qui entend conserver et réhabiliter la Bourse du Travail ainsi que la maison normande sur l'avenue Victor Hugo comme témoignage de l'histoire de la ville.

L'action sur l'ensemble de l'îlot, à l'exception des propriétés privées sur la rue Ferragus (3 maisons basses) et sur l'avenue Victor Hugo, représente un potentiel de près de 13 000 m<sup>2</sup> SHON, soit 130 à 140 logements et 3 000 m<sup>2</sup> de commerces et services.

La création d'une rue nouvelle est-ouest en limite des terrains des écoles et d'un passage nord-sud reliant cette nouvelle voie à la place du Marché renouée marque le point de départ d'une action en faveur des commerces qui, s'appuyant sur les équipements moteurs (l'école en est un, le marché un autre) amorce un circuit qui se prolonge au nord le long du Monoprix et enrichit l'offre commerciale.

Le programme de logements bénéficie d'une desserte favorable (métro Aubervilliers-Les Vertus en 2016), d'une proximité immédiate des équipements : école, marché, commerces de centre-ville.

Il mêle logements sociaux et marché libre de façon à engager dans le centre la requalification des conditions de logements des habitants existants, actuellement souvent logés dans des bâtiments insalubres, et un apport d'habitants répondant aux objectifs d'accroissement de la population et favorable aux commerces.

Il est à noter que l'ensemble réalisé sur l'îlot Pasteur ne nécessite pratiquement pas de démolition de logements et donc permettra assez vite des transferts libérant des logements insalubres dans les îlots voisins qui pourront à leur tour être rénovés.

La bordure de l'îlot scolaire est dissociée de cette opération et devra faire l'objet d'une étude de programmation prenant en compte l'ensemble des besoins des écoles et plus largement les demandes d'équipements de la part de la ville. La possibilité d'un accès au nord, face au nouveau passage, pour l'ensemble des équipements scolaires nous semble un moyen de renforcer le dynamisme commercial du centre et son animation.



#### 3.2 Les espaces publics de la place du Marché et du square Pesqué

Plusieurs actions sur l'espace public doivent être associées à ces premières opérations, à commencer par la **redéfinition de la place du Marché et du square Pesqué** en préparant l'ouverture de la station du métro qui permettra un accès facile au centre et réduira le nombre de bus en surface :

- **Place du Marché** (S = 3 600 m<sup>2</sup> environ)

Il s'agit de :

- rapprocher la rampe du parking de l'avenue Victor Hugo afin de libérer le sol de la circulation automobile seule autorisée pour les trois maisons conservées sur la rue Pasteur devenue piétonnière ;
- d'étendre le parc de stationnement en combinant son accès avec la sortie du métro, voire d'imaginer un programme utilisant les volumes libres de la RATP situés en sous-sol ;
- de réorganiser l'aménagement du marché de plein air en surface ;
- d'ouvrir une relation avec la rue Ferragus devant l'entrée du Monoprix ;
- de permettre l'ouverture des boutiques et l'extension des terrasses vers la place.

- **Square du Docteur Pesqué** (S = 4 500 m<sup>2</sup> en comprenant la rue Ferragus et l'avenue Victor Hugo)

Le square peut profiter d'une déclivité pour créer une place basse directement liée à la sortie du métro et du Monoprix et en retrait des bruits de la circulation.

Cette place basse peut être entourée de galeries de commerces et services participant au renforcement de l'offre commerciale au centre du centre-ville; elle est directement reliée au passage sous l'avenue de la République et devient un prolongement de la place de l'Hôtel de Ville.

A l'écart du bruit du trafic de l'avenue de la République, elle retrouve des plantations et la présence de l'eau, facteur d'animation.

### 3.3 La rénovation du Monoprix

Parallèlement à l'îlot Pasteur, il doit être mise au point une stratégie de rénovation du MONOPRIX, pièce maîtresse du dispositif commercial qui comporte :

- la création d'une ouverture entre la place du Marché et la rue Ferragus, assez large pour donner une visibilité au Monoprix mais conservant la continuité de la rue commerçante avec les boutiques en vis-à-vis;
- la rénovation de sa façade, avec éventuellement une augmentation des surfaces au niveau R+1 pour des bureaux (gestion, comptabilité, services clientèle) ou des surfaces commerciales très spécialisées;
- la création d'un accès arrière par un nouveau passage sud-nord de la rue Ferragus à la rue du Moutier,
- l'adjonction d'environ 250 m<sup>2</sup> supplémentaires au nord sur l'arrière des parcelles en mauvais état,
- l'examen d'une possibilité d'extension limitée (500 m<sup>2</sup>) sur la cour de la parcelle voisine à l'est,
- l'étude d'une extension plus ambitieuse en relocalisant le temple protestant pour créer une seconde ouverture du Monoprix sur l'avenue Victor Hugo à la hauteur d'une des sorties du métro ; dans ce cas, l'extension pourrait atteindre 1 000 m<sup>2</sup> c'est-à-dire une surface commerciale totale de 2 900 m<sup>2</sup> SHON de plain-pied, soit plus de 2 000 m<sup>2</sup> de surface de vente d'un seul tenant auxquels peut s'ajouter la partie en étage pour des produits plus spécialisés : enfants, jouets, ...

Ainsi constitué le Monoprix pourrait capter les flux de la place du marché et de la rue Ferragus, du nouveau passage ouvrant vers la rue du Moutier, de l'avenue Victor Hugo et du métro, soit trois façades sur trois espaces publics différents.

Une coordination avec les travaux de la station RATP Mairie d'Aubervilliers permettrait d'envisager un accès direct en sous-sol à partir du métro, voire une localisation de certaines activités commerciales en sous-sol en profitant d'espaces nécessaires pour les travaux mais dont la RATP n'a pas l'usage.

## 4 LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT DANS LE CADRE DU PNRQAD

Les actions d'accompagnement contribuant à la réussite du projet de requalification portent sur :

- le relogement des ménages rendu nécessaire par les opérations de requalification d'îlots dégradés,
- les mesures de développement économique et social,
- les mesures d'insertion par l'économie et l'emploi des habitants.

### 4.1 Le relogement des ménages

Conformément au règlement général de l'ANRU et à la stratégie de relogement figurant au projet PNRQAD qui traduit une politique de peuplement de l'ensemble des partenaires locaux du projet de requalification, la Ville d'Aubervilliers, la Communauté d'Agglomération de Plaine Commune et les maîtres d'ouvrage concernés s'engagent à :

- assurer des relogements de qualité prenant en compte les besoins et objectifs de maîtrise des restes à charge des ménages concernés par les opérations de recyclage foncier conformément aux éléments indiqués au Règlement Général ;
- signer et à transmettre dans un délai de 6 mois la charte partenariale de relogement (principes et conditions des relogements, engagements de chaque partenaire, nature et localisation de l'offre de relogement, modalités d'accompagnement des ménages relogés, modalités de suivi des relogements...);
- conduire le plan de relogement lié à chaque opération de requalification d'îlot dégradé.

### 4.2 Les mesures de développement économique et social

#### 4.2.1 Les actions de développement économique et social

Les actions de développement économique et social permettront d'accompagner le projet de requalification des quartiers du centre-ville et donc de la ZAC.

- **La mobilisation des acteurs de terrain**

La mobilisation des acteurs de terrain (centres sociaux, associations de quartier, ...) comme relais pour l'information et l'échange avec les habitants est une des conditions de la bonne mise en œuvre du projet de requalification des quartiers du centre-ville.

Ces actions de mobilisation seront mises en place par le service «Démocratie locale, développement social des quartiers» de la Ville d'Aubervilliers qui pilote la démarche quartiers et les actions développées en matière de politique de la ville.

La structuration du réseau des partenaires de terrain sera renforcée mais plusieurs structures pourront déjà servir de relais auprès des habitants et notamment la boutique de quartier pour le centre-ville.

Ces structures pourront permettre de diffuser des informations sur le PNRQAD (accueil d'expositions, ...) et de mobiliser les habitants dans le cadre des réunions de concertation.

Par ailleurs, la création d'un centre de ressources est envisagée.

L'objectif de ce centre de ressources serait de développer la démocratie participative et de promouvoir les projets existants sur le territoire et l'action publique locale.

- **Les problématiques de l’habitat et de l’éducation au centre des actions de développement social**

La réalisation d’une enquête a permis d’interroger les habitants d’un des secteurs du PNRQAD (secteur du Marcreux) sur les problématiques principales qu’ils rencontrent et les priorités qu’ils identifient en matière d’action publique.

Celles-ci concernent les thématiques suivantes :

- le logement,
- l’éducation,
- les espaces verts.

Les actions d’accompagnement social mises en place dans le cadre du PNRQAD pourront ainsi porter sur ces thématiques en tirant partie des expériences existantes (sensibilisation sur la thématique de l’habitat, dispositifs expérimentaux de cours de français et intervention d’écrivains publics, mise en place de jardins partagés...).

#### 4.2.2 La gestion urbaine de proximité

- **Les modalités d’élaboration de la convention de Gestion Urbaine de Proximité (GUP)**

Une gestion urbaine de proximité (GUP) sera mise en place par l’action conjointe de la communauté d’agglomération de Plaine Commune et de la commune d’Aubervilliers et des propriétaires au premier rang desquels les bailleurs sociaux et du futur aménageur.

Les étapes suivantes permettront d’élaborer la Charte de Gestion Urbaine de Proximité :

- réalisation d’un diagnostic de gestion urbaine de proximité permettant d’identifier les points forts et les difficultés rencontrées en matière de gestion,
- priorisation des actions pouvant être réalisées avec identification des financements mobilisables (droit commun ou spécifiques),
- validation et déclinaison des modalités de mise en œuvre des actions de gestion urbaine de proximité identifiées,
- signature de la convention de GUP comprenant le diagnostic et les actions à mettre en œuvre validées collectivement,
- détermination des outils de mobilisation et accompagnement à la rédaction de la Charte GUP.

Un reporting des actions mises en œuvre et des réorientations possibles aura lieu en comité technique, en comité de pilotage et revue de projet.

- **La réalisation du diagnostic de Gestion Urbaine de Proximité**

Le diagnostic de Gestion Urbaine de Proximité sera réalisé préalablement à la signature de la convention GUP afin de déterminer précisément les axes d’intervention prioritaires.

Le diagnostic de gestion urbaine de proximité pourra porter sur les axes de travail suivants, ordinairement identifiés comme prioritaires dans le cadre d’une démarche de GUP en quartiers anciens :

- clarification des responsabilités de gestion des espaces,
- gestion des friches (entretien, mise en valeur des friches dans l’attente des reconstructions, ...),
- prise en compte des contraintes de gestion dans la conception des espaces,
- gestion des stationnements et des circulations,
- propreté des espaces extérieurs et des déchets,
- gestion des chantiers (information sur les chantiers, sécurisation, ...),
- gestion des animaux nuisibles et dératisation.

- **Le pilotage de la démarche de Gestion Urbaine de Proximité**

Les acteurs suivants seront associés à la démarche de GUP dans le cadre du PNRQAD : UT Propreté, Voirie et Espaces verts de Plaine Commune, Police Municipale, Service Hygiène et Santé, UT Habitat, Aménageur, Bailleurs sociaux, Syndics de copropriété, Conseils de quartier et habitants relais, Associations de commerçants, Associations d’habitants.

La GUP devra particulièrement s’attacher à mobiliser les habitants et usagers du quartier (syndics, copropriétaires, commerçants, ...).

#### 4.3 Les mesures d’insertion par l’économie et l’emploi des habitants

- **Les modalités d’élaboration du Plan local d’application de la Charte d’insertion**

Les différents maîtres d’ouvrage s’engageront à :

- réserver au minimum 5 % du nombre total d’heures travaillées dans le cadre des travaux d’investissement du projet financés par l’Agence aux personnes en insertion professionnelle ;
- à favoriser l’insertion professionnelle des publics cibles, en accordant une attention particulière au public résidant à Aubervilliers ou sur le territoire de Plaine Commune, issu d’un quartier PNRQAD ou d’un quartier bénéficiant des dispositifs mis en place dans le cadre de la politique de la ville ;
- à appuyer et suivre les entreprises titulaires de marchés dans la mise en œuvre de clause d’insertion et collaborer activement avec le maître d’œuvre de l’action d’insertion en vue de mobiliser les partenaires de l’insertion professionnelle dans le cadre du dispositif d’accompagnement ;
- à fournir tous les éléments requis par le porteur de projet pour rendre compte à l’Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine de la mise en œuvre locale de la charte d’insertion, et fournir au comité de pilotage et de suivi des objectifs d’insertion les éléments du dispositif permettant d’évaluer la mise en œuvre locale de la charte d’insertion ;
- informer les habitants des quartiers concernés, dans le cadre de la concertation mis en œuvre sur chaque opération.

Pour atteindre ces objectifs, l’Agence Locale pour l’Emploi concernée sur le secteur du BTP et la direction de l’Emploi et de l’Insertion (réunies au sein de la Maison de l’emploi du territoire de Plaine Commune) assureront la mise en œuvre opérationnelle de ces objectifs auprès des différents maîtres d’ouvrage, avant et après la passation des marchés.

- **Le pilotage de la démarche d’insertion**

La structure «Maison de l’emploi» est constituée en GIP sur la base d’une contractualisation intervenue début 2007 entre l’Etat et Plaine Commune.

Elle jouera un rôle majeur dans le cadre du volet insertion du PNRQAD dans la mesure où elle a pour objectif :

- d’améliorer l’accès à l’emploi de ses habitants,
- de contribuer au développement économique du territoire,
- d’apporter des services nouveaux et complémentaires,
- de faciliter les liens entre les acteurs de l’emploi.

La Maison de l’emploi d’Aubervilliers aura en charge les missions suivantes :

- la centralisation des offres d’emploi,
- la relation avec les structures locales d’insertion par l’économie.

## 5 LA ZAC ET LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

« Le développement durable de la ville est une démarche qui cherche à concilier le développement économique et social avec le respect de l'environnement et dans l'expression d'un cadre démocratique incluant la démocratie participative ».

### 5.1 Développement durable à l'échelle locale : Plan Communautaire de l'Environnement (PCE), expériences innovantes et démarche participative

#### ■ Plan Communautaire de l'Environnement (PCE) :

La prise en compte de la politique en matière de développement durable à l'échelle de Plaine Commune se traduit par l'élaboration d'un **Plan Communautaire de l'Environnement (PCE)**.

Le Plan Communautaire de l'Environnement est un outil de gestion environnementale reposant sur :

- le diagnostic environnemental présenté sous la forme d'un « **Atlas Communautaire de l'Environnement** »,
- des enjeux et objectifs du territoire élaborés à partir du diagnostic,
- une stratégie permettant de structurer les enjeux et objectifs,
- des actions et un plan de mise en œuvre.

Il est régulièrement évalué et réajusté au fil des ans. Ces différentes phases se déroulent en concertation avec différentes instances ou groupes de travail ; une veille est mise en œuvre et fait partie intégrante des actions du plan.

Les grandes lignes concernant l'objectif général qui est de **partager un éco-renouvellement urbain**, c'est à dire intégrer à tous les niveaux de la reconstruction de la ville sur elle-même :

- une conception et une gestion écologique respectant les équilibres nécessaires à un écosystème urbain durable et supportable,
- la prise en compte des dommages du passé / réparation,
- la préservation de la qualité actuelle et future,
- une éco-responsabilité de tous les acteurs et habitants.

#### Le PCE propose 45 actions guidées par 6 principes :

- éviter le gaspillage et faire des économies,
- améliorer le confort et le cadre de vie (utiliser des matériaux sains, des transports doux),
- agir dans différents domaines pour les améliorer (eau, déchets, habitat, ...),
- privilégier la récupération, le recyclage, le réemploi,
- mener et soutenir les actions locales,
- associer tous les acteurs du territoire et les territoires voisins.

Ces 45 actions permettent :

- d'**apprendre à travailler autrement** en appliquant un mode d'éco-planification et d'éco-gestion pour concevoir, gérer et évaluer les projets en tenant compte de tous les principes du développement durable et des spécificités du territoire.
- de **changer son comportement et celui des autres** en suivant les principes d'une éco-responsabilité visant à sensibiliser les acteurs privés ou publics du territoire et les impliquer dans la démarche du PCE.
- de **reconstruire durablement en maîtrisant l'urbanisation et éviter de créer de nouvelles nuisances** en mettant en œuvre un éco-aménagement pour intégrer une démarche de qualité environnementale à toutes les constructions du territoire.

Parmi ces actions, notons **quelques exemples en matière** :

- **d'éco-planification** : plan bruit
- **d'éco-aménagement** :
  - le développement des transports alternatifs : déplacements doux, transports en commun, transport fluvial et ferroviaire des marchandises,
  - l'aménagement écologique des berges de Seine, du canal et la réhabilitation des cours d'eau enterrés,
  - l'extension des réseaux de chauffage urbain et l'utilisation des énergies renouvelables,
  - l'application de la charte constructions neuves (développée ci-après).
- **d'éco-gestion** :
  - mise en place d'une signalétique des espaces verts, des espaces en eau et du patrimoine remarquable,
  - optimiser le tri sélectif des déchets,
  - contribuer à réduire les déchets à la source - encourager les activités de récupération et de réemploi.
- **d'éco-responsabilité** :
  - aider l'éco-gestion des jardins privés individuels, des jardins liés à l'habitat collectif et des jardins collectifs,
  - encourager les énergies renouvelables, favoriser la maîtrise des consommations d'eau et d'énergie,
  - plan communautaire pour l'activité et l'emploi

La déclinaison du PCE sur le territoire est en cours ; elle se traduit notamment par le Plan Climat; le Plan Local de Déplacement (PLD) ayant été approuvé en 2006, l'élaboration d'un agenda 21.

### ■ **Charte qualité constructions neuves et expériences innovantes :**

Par ailleurs, la **Charte qualité constructions neuves** précise la politique opérationnelle d'environnement en matière d'habitat et s'applique aux maîtres d'ouvrage réalisant une nouvelle construction sur le territoire communautaire.

Cette charte ambitionne :

- une insertion du projet dans son environnement urbain, dans une démarche de développement durable et répondant aux exigences de la démarche de Haute Qualité Environnementale,
- une programmation répondant aux besoins des habitants respectant la qualité de vie, l'économie de gestion et la pérennité d'usage,
- une commercialisation des programmes en accession visant à privilégier les propriétaires occupants ainsi que les habitants et salariés du territoire de Plaine Commune

D'ores et déjà des expériences innovantes en matière d'aménagement urbain sont réalisées ou programmées :

- un « éco-quartier fluvial » sur l'Ile Saint-Denis,
- 2 des 5 premiers bâtiments tertiaires à énergie zéro d'Ile de France réalisés par la ville de Saint-Denis sur le territoire de la Plaine.

### ■ **La concertation de la population :**

Donner une place aux habitants dans les démarches de développement est un des objectifs de développement durable décliné à l'échelle de l'agglomération et dans les communes.

Plaine Commune a mis en place des initiatives participatives, à travers des « ballades urbaines » à l'échelle des huit villes de l'agglomération.

Les « conseils de quartiers » à Aubervilliers sont les lieux de débats entre habitants et élus de quartier.

## 5.2 Développement durable à l'échelle de la ZAC

### 5.2.1 Approche Environnementale de l'Urbanisme

Une Approche Environnementale Urbaine (AEU) sera plus développée notamment lors de l'élaboration du dossier de réalisation et de la mise en œuvre du projet.

L'AEU peut donc intervenir à plusieurs niveaux, notamment :

- en comblant certaines lacunes éventuelles de l'étude d'impact en matière d'évaluation de la demande future en énergie, de collecte des déchets, d'eau potable ou d'assainissement, ... ;
- en apportant une assistance aux équipes de maîtrise d'œuvre sur le schéma de composition en vue de mieux intégrer les préoccupations environnementales (répartition des fonctions urbaines, structuration des réseaux de déplacement, intégration des ouvrages liés à la gestion environnementale, etc) ;
- en intégrant dans les cahiers des charges de cession des prescriptions en matière d'environnement qui complètent et précisent les dispositions réglementaires fixées dans le PLU (orientation des bâtiments favorisant la récupération des apports solaires, fixation d'un seuil de performance énergétique, choix de matériaux permettant l'isolation par l'extérieur, recueil des eaux pluviales sur la parcelle, traitement des toitures facilitant l'intégration de capteurs solaires ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale, dimensionnement des locaux à poubelles et des locaux à vélos ou encore mise en place d'équipements économes dans les bâtiments, ...

Le cahier des charges de cession est un des principaux leviers d'action en faveur de l'environnement et du développement durable dans les opérations d'aménagement.

Document charnière entre la phase d'aménagement et la phase de construction, il favorise la mise en œuvre de démarches de qualité environnementale au niveau des programmes de logements.

## 5.2.2 Le respect du projet de la Charte Qualité des constructions neuves de Plaine Commune

La charte s'intéresse d'abord à l'intégration des nouveaux bâtiments dans leur quartier.

Une note d'insertion urbaine est ainsi demandée pour chaque projet. De même, une mission complète de maîtrise d'œuvre et la participation d'un paysagiste sont recommandées.

Chaque opération doit répondre aux critères de la démarche Haute qualité environnementale (HQE) et priorité est donnée au recrutement de demandeurs d'emploi locaux.

Par ailleurs, la charte promeut la qualité de vie, l'économie de gestion et la pérennité d'usage.

Dans ce but, la taille des bâtiments est limitée à 50 unités pour une copropriété.

La surface moyenne habitable des logements est fixée à 80 m<sup>2</sup> SHON pour les immeubles collectifs, à 100 m<sup>2</sup> SHON pour les pavillons.

Chaque opération doit comprendre au moins 70 % de F3, F4, F5.

Différentes préconisations portent sur l'éclairage naturel, le choix des équipements, la qualité des matériaux, les rangements, l'agencement des espaces utilitaires, des parkings et des parties communes.

D'autre part, **les constructions neuves devront garantir aux logements de véritables qualités d'usage :**

- au-delà du 2 pièces les logements devront bénéficier de 2 orientations au moins. Aucun logement n'est mono-orienté vers le Nord.  
Dans les immeubles de la rue du Landy, le nombre de logements desservis par étage ne dépassera pas 3 ou 4 appartements.
- les cuisines bénéficient toujours d'un jour principal.  
Les salles de bain aussi dans la mesure du possible.
- les séjours sont proportionnels à la taille des logements.
- le dimensionnement important des ouvertures et les possibilités d'occultation (volets, stores,...) de celles-ci.
- les logements devront permettre une pluralité et une évolutivité des pratiques : des espaces de rangement optimisés seront prévus de façon à éviter les stockages inesthétiques dans les parties communes et sur les balcons (placards en suffisance, une cave ou un cellier par logement si possible).  
Ils intégreront des espaces intérieurs permettant des usages différents au fil des ans.

**D'autres cibles de qualité environnementale des constructions pourront être intégrées à la démarche de développement durable sur la ZAC Centre Moutier:**

- **bâtiments à basse consommation** (cible HQE 4 relative à la gestion de l'énergie) selon les réflexions en cours de la Charte construction neuves visant l'isolation, le confort thermique, la performance des systèmes de chauffage peu émetteurs de CO<sub>2</sub> (chaudières électrogènes, pompes à chaleur, réseau de chaleur utilisant du bois etc, ...); la production d'eau chaude solaire ; les économies d'énergie.
- **gestion alternative des eaux pluviales** (cible HQE 5 relative à la gestion de l'eau).

Le principe développé par PLAINE COMMUNE est de mettre en œuvre des normes environnementales supérieures aux normes en vigueur.

Ainsi, la norme BBC (Bâtiment Basse Consommation) intégrée dans la nouvelle charte qualité pour les nouvelles constructions de la ZAC est mise en vigueur, soit avant la date prévue par le gouvernement à l'issue du Grenelle (1<sup>er</sup> janvier 2013).

## 6 LES MODALITÉS DE RÉALISATION DE L'OPÉRATION

### 6.1 Le planning prévisionnel de réalisation

Le phasage de réalisation envisagé est le suivant :

- 2014 : Aménagement des îlots Schaeffer-Moutier et Moutier-Ferragus, concomitamment à l'îlot Pasteur (hors ZAC), compte tenu de l'arrivée du métro en 2016-2017.
- 2014 à 2017 : aménagement de l'îlot Heurtault.

### 6.2 La procédure

Plaine Commune est Maître d'Ouvrage de la création de la ZAC Centre Moutier.

### 6.3 L'organisation des maîtrises d'ouvrages

- à l'issue de la création, un aménageur sera désigné.
- la maîtrise d'ouvrage des aménagements sera assurée par :
  - l'aménageur désigné pour la réalisation des espaces et équipements publics,
  - des promoteurs privés et organismes sociaux qui assureront la maîtrise d'ouvrage des îlots de construction, dans des conditions définies par l'aménageur en accord avec Plaine Commune.



Pour des raisons de clarté du dossier, les parties 3 – Analyse des effets du projet sur l’environnement – et 4 – Mesures compensatoires ou d’accompagnement – ont été rassemblées.

Compte tenu de la nature du projet, l’analyse des effets sur l’environnement porte sur les effets permanents liés à la réalisation du projet, d’une part, et sur les effets temporaires liés aux périodes de chantier, d’autre part.

## 1 LES EFFETS PERMANENTS

### 1.1 Effets sur les éléments physiques

#### 1.1.1 La topographie

La topographie de la ZAC Centre Moutier est relativement plane avec une altitude moyenne d’environ 35 à 37 m NGF. Les programmes de construction ne modifieront pas cette topographie, les bâtiments étant implantés sur le terrain actuel après nivellement.

Il en sera de même pour les voiries et les espaces publics qui seront réalisés au niveau du terrain naturel après nivellement ; aucun remblai ne sera nécessaire, sauf en cas de purge ponctuelle.

#### Mesures au regard de la topographie :

Les mesures prévues concernent essentiellement l’usage des lieux, à savoir la mise en œuvre d’accès permettant à toute personne et notamment aux personnes à mobilité réduite, de circuler librement sur les espaces publics.

#### 1.1.2 Le sol et le sous-sol : contraintes géologiques et hydrogéologiques

##### 1.1.2.1 Contraintes géotechniques

Compte tenu de la nature du sous-sol et de la présence importante de remblais surmontant les sables verts infra-gypseux et les marnes de Saint-Ouen très altérées jusqu’à environ 11 m de profondeur, l’étude de sols réalisée, en 2005, par Sol Conseil Nord IDF, à l’angle de la rue Schaeffer et de la rue Edgard Quinet, préconisait de réaliser des fondations profondes sur pieux pour les bâtiments R+2 à R+4.

**Ces remarques sont données à titre indicatif mais ne préjugent pas des résultats des études de sols qui seront à réaliser dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC.**

Ces études préciseront :

- les contraintes géotechniques du site, notamment vis-à-vis du risque de « Retrait / gonflement des argiles » et du risque de décompression liée à la dissolution du gypse pouvant affecter les marnes et sables infragypseux,
- les modalités de réalisation des fondations.

##### 1.1.2.2 Risque d’interférence éventuelle avec la nappe superficielle et la nappe phréatique

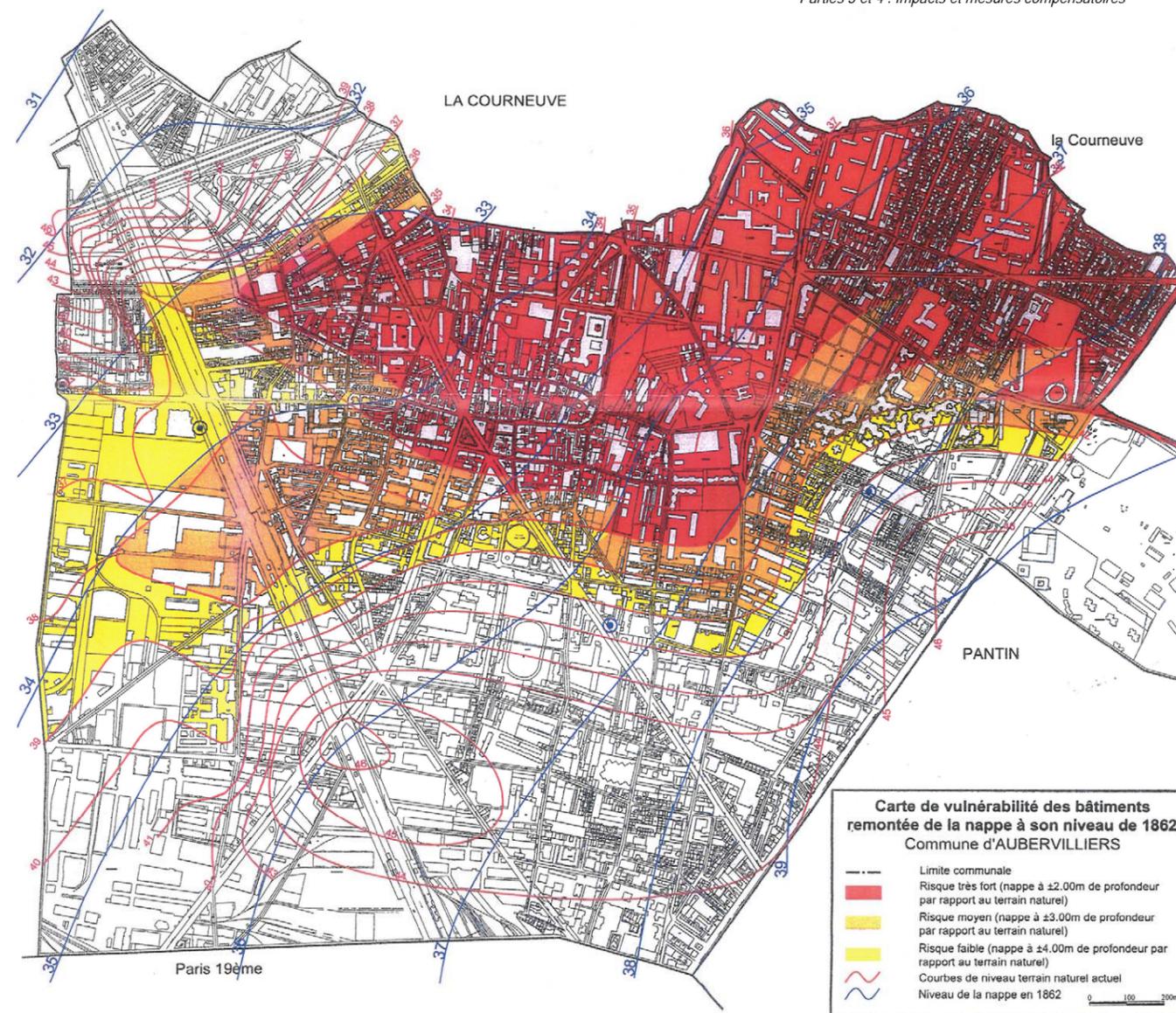
L’étude de sols réalisée sur l’îlot Schaeffer-Edgard Quinet a mis en évidence une profondeur de nappe d’environ 31,5 m NGF, soit approximativement à 3,5 m de profondeur.

De même, le suivi piézomètre de la nappe depuis 2004 à 250 m environ des îlots de la ZAC confirme ce niveau moyen de profondeur.

Comme cela a été exposé dans l’état initial, cette nappe remonte progressivement depuis 1975 avec la diminution des prélèvements industriels sur la Plaine Saint-Denis.

La remontée de la nappe phréatique jusqu’à son niveau de 1862 correspondrait à un niveau statique entre 34 et 34,5 m NGF, entraînant un risque fort de vulnérabilité des bâtiments par une nappe à + ou – 2 m de profondeur, comme le met en évidence la carte ci-contre issue de l’étude des impacts de la remontée de la nappe phréatique sur la commune d’Aubervilliers réalisée par le Cabinet Buffet en 2007.

Ce risque est établi à long terme dans l’hypothèse où les pompages restent stables et où la pluviométrie permet une recharge de la nappe.



Les études de sols comporteront un volet hydrogéologique qui précisera :

- les fluctuations de la nappe superficielle,
- le niveau actuel et futur de la nappe phréatique et les risques d’interférence avec les fondations des programmes immobiliers.

Ces études donneront lieu à des préconisations en matière de dimensionnement des fondations et des sous-sols, de capacité d’infiltration des sols pour la gestion intégrée des eaux pluviales et de modalités de réalisation des travaux (gestion des eaux de fond de fouille en cas d’interférence avec la nappe superficielle ou phréatique).

#### Mesures au regard du sous-sol et des eaux souterraines :

Elles concernent la réalisation d’études de sols préalablement à la construction des différents programmes immobiliers afin de dimensionner les fondations en fonction :

- des contraintes géotechniques, notamment les zones décomprimées à la base de la couche des marnes et sables infragypseux et les risques de retrait-gonflement des argiles.
- des contraintes hydrogéologiques, notamment les fluctuations du niveau de la nappe superficielle, les risques de remontée de la nappe phréatique, le niveau des fondations susceptible d’interférence avec la nappe. Les études préciseront également la capacité d’infiltration des sols pour la gestion intégrée des eaux pluviales et les modalités de gestion des eaux de fond de fouille en cas d’interférence avec la nappe lors de la réalisation des travaux.

## 1.2 Pollution du milieu souterrain

L'analyse de l'état initial a mis en évidence que la nature des activités recensées liées à la mécanique et aux stockages de produits potentiellement polluants (huiles, solvants, hydrocarbures, ...) peut induire des risques de pollution.

Les sites potentiellement pollués et les sites présentant des suspicions de pollution qui seront mis en évidence lors de la réalisation des études géotechniques et hydrogéologiques ; ils feront l'objet d'un diagnostic à mettre en œuvre en 3 étapes :

- **étape 1** : analyse du site et caractérisation des activités exercées afin d'établir un cahier des charges définissant les produits potentiellement polluants à rechercher ainsi que les zones d'investigation.
- **étape 2** : vérification de l'existence d'une pollution par sondages et analyses permettant d'établir un diagnostic détaillé.
- **étape 3** : propositions technico-économiques de mise en œuvre d'un dispositif d'adaptation du site à son usage futur.

Les diagnostics qui seront réalisés sur les sites potentiellement pollués prendront également en compte le risque eaux souterraines : prélèvements et analyses des eaux souterraines, analyse des risques en fonction des futurs usages des sites.

A ces risques liés aux activités, s'ajoutent les risques potentiels de la déconstruction liés aux matériaux à évacuer (amiante et plomb notamment) dont la localisation et la quantification seront précisées dans le cadre du diagnostic du bâti réalisé pour le dossier de réalisation de la ZAC.

### Mesures au regard des sols et des eaux souterraines pollués :

Sur les sites potentiellement pollués et en cas de pollution suspectée lors de la réalisation des études de sols, il sera réalisé :

- un diagnostic des sites suivi d'analyses des sols et des eaux souterraines et propositions technico-économiques de décontamination ad-hoc en fonction des résultats des études de risques sanitaires,
- la mise en œuvre d'un dispositif de dépollution des sites en fonction de leur destination (mode d'occupation permanent et temporaire).

Dans tous les cas, un protocole de travaux sera réalisé pour l'excavation des terrains afin de :

- + vérifier que les matériaux extraits soient évacués et stockés dans le respect des réglementations applicables, et dans le souci de la protection de l'environnement. En particulier, les matériaux extraits seront triés finement par catégories et les matériaux pollués ne seront pas mélangés aux matériaux banalisables.
- + vérifier la mise en place de procédures spécifiques concernant l'hygiène et la sécurité liées à la présence éventuelle de matériaux pollués pour le personnel du chantier.
- + vérifier à l'issue des travaux de terrassement que les terrains laissés en place sont compatibles avec la destination du site.

Les matériaux pollués seront traités en fonction de leur nature et de leur teneur en éléments polluants : réemploi contrôlé, terre biologique, traitement extérieur (thermique, physico-chimique, incinération, évacuation en CET de classe 1). Une approche technico-économique fine sera effectuée pour chacun des terrains concernés afin de définir le type de traitement le plus adapté.

Pour les sites relevant des installations classées, l'ensemble de ces éléments sera transmis à la Préfecture de Seine Saint-Denis pour validation des prescriptions de dépollution par le service des installations classées qui sera en mesure de contrôler la mise en œuvre lors des chantiers des méthodologies prescrites.

## 1.3 Hydrologie et qualité des eaux superficielles

### ■ Impact limité du rejet des eaux pluviales :

Sur le secteur d'études, on peut considérer que le coefficient de ruissellement est proche de 0,95 ; en effet, l'imperméabilisation des parcelles occupées par des bâtiments de logements, d'activités ainsi que leur cour de desserte, est quasi-totale. A terme, ce coefficient d'imperméabilisation sera plus faible avec l'application du règlement de la zone UA du PLU qui prévoit que 50 % des espaces libres sont aménagés en espaces végétalisés.

Ces espaces végétalisés seront réalisés dans la mesure du possible en pleine terre afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Les espaces végétalisés réalisés sur dalle (avec 80 cm de terre végétale selon les prescriptions du PLU) participeront quant à eux à la limitation des débits de pointe grâce à leur capacité de rétention.

Ainsi les débits d'eaux pluviales générés par la ZAC Centre Moutier seront en baisse par rapport à la situation actuelle.

### ■ Amélioration de la situation actuelle par des mesures de gestion alternative des eaux pluviales :

D'une façon générale, les préconisations en terme de conception de gestion des eaux pluviales ont pour objectif de :

- gérer en priorité les eaux pluviales à la source en favorisant l'infiltration des eaux propres,
- maîtriser les débits en rejetant les eaux pluviales à débit limité au réseau pour éviter une éventuelle saturation,
- mettre en place un système séparatif,
- favoriser l'assainissement alternatif, dans le cadre d'une démarche de développement durable.

Le règlement d'assainissement fixe le débit de fuite qui est rejeté dans le réseau départemental et communal ; il est limité à 10 l/s/ha.

Ce règlement s'inscrit dans le cadre de la politique de gestion des eaux pluviales en région parisienne qui a pour objectifs, notamment, la réduction des débits de pointe d'eaux pluviales rejetés dans les réseaux afin d'améliorer leur fonctionnement, de limiter les déversements d'effluents bruts par les déversoirs d'orage au milieu récepteur et d'améliorer le fonctionnement des ouvrages d'épuration.

Actuellement les eaux de pluie générées sur le secteur d'études s'évacuent directement dans les réseaux unitaires sans rétention.

**La mise en œuvre d'un réseau séparatif** (dans le cadre du réaménagement de la rue du Moutier) **et de rétention des eaux générées, d'une part sur les espaces publics, et d'autre part sur les îlots privatifs conduira à une amélioration de la gestion des eaux pluviales qui s'accompagnera de leur traitement pour ce qui concerne les eaux ruisselées sur les espaces circulés.** En effet, les eaux de pluies issues des espaces collectifs, publics ou privés, affectés à la circulation ou au stationnement des véhicules doivent faire l'objet d'une collecte distincte et d'une dépollution contrôlée avant rejet: dispositif de prétraitement déboureur-séparateur particulière, déshuilage, ...

**La gestion des eaux pluviales sera détaillée dans le cadre des études VRD (Voiries et Réseaux Divers) du dossier de réalisation de la ZAC** ; il sera ainsi précisé les volumes de rétention pour les voiries et espaces publics ainsi que leur implantation et les ouvrages de traitement (débouillage – déshuilage) des eaux de voiries et de parking.

Ces volumes de rétention seront mis en œuvre soit par surdimensionnement des canalisations ou par des ouvrages de rétention enterrés, soit au moyen de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (par exemple, revêtement drainant, massifs filtrants avec infiltration des eaux de pluie si les caractéristiques hydrogéologiques des terrains le permettent).

Notons que le PLU prévoit dans ses dispositions particulières, la possibilité d'un stockage en bache destiné à se substituer dans les bâtiments de toutes fonctions à l'usage de l'eau potable pour l'alimentation des points d'eau comme chasses d'eau WC, arrosage des plantations ou nettoyage des sols, conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, ces eaux doivent être conduites dans un réseau de distribution distinct du réseau eau.

On observera donc à terme, une réduction des débits de pointe des réseaux à l'aval de la ZAC Centre Moutier, débits de pointe qui conduisent en général à des déversements d'effluents bruts directs au milieu récepteur par déversoirs d'orage.

De plus, la mise en place de séparateurs d'hydrocarbures en aval des ouvrages de rétention des eaux de voiries et de parkings contribuera à améliorer la qualité des eaux pluviales.

Sans parler d'amélioration sensible du milieu récepteur, la Seine, il est toutefois certain que la réalisation du projet contribuera à répondre à un objectif global de réduction des rejets directs en Seine en matière d'assainissement.

La qualité de l'eau en sera, à terme, améliorée répondant ainsi aux objectifs de développement durable pour la protection de la ressource en eau et l'amélioration de la qualité des milieux naturels.

### Mesures au regard des eaux de surfaces :

Elles portent sur les mesures de gestion intégrée des eaux pluviales :

- **à l'échelle des parcelles privatifs**, les solutions adoptées viseront la valorisation de l'eau pluviale comme par exemple son stockage pour l'arrosage des espaces verts
  - **à l'échelle des espaces publics**, le stockage des eaux pluviales sera assuré soit en réseaux séparatifs par un surdimensionnement des canalisations d'eaux pluviales ou des ouvrages de rétention enterrés ; soit aux moyens de techniques alternatives comme les revêtements drainants, massifs filtrants etc...
- Il sera étudié d'une part, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales en fonction des contraintes hydrogéologiques locales et d'autre part, les possibilités de stockage des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces verts et le nettoyage des voiries. Enfin, la mise en place des séparateurs à hydrocarbures, avant rejet au réseau unitaire avec débit de fuite conforme, assurera le traitement des eaux pluviales issues de la voirie.

Ces mesures de gestion intégrée des eaux pluviales seront précisées dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC.

## 1.4 Effets sur l'occupation des sols et le contexte urbanistique

L'urbanisation de la ZAC Centre Moutier aura un effet globalement très positif sur l'occupation des sols : elle correspond à la requalification d'espaces urbains caractérisés par :

- **un enclavement** lié à la grande taille du parcellaire,
- **une organisation urbaine peu lisible** avec une imbrication du bâti d'activités et d'habitat sur certaines parcelles dépourvues d'espaces verts,
- **une qualité urbaine** insuffisante avec des poches d'habitat insalubre, des cellules commerciales et un espace public peu attractifs.

**Ce projet de ZAC s'inscrit dans le cadre plus large de la requalification du centre ville d'Aubervilliers largement développée dans la partie 2 relative à la présentation du projet.**

### 1.4.1 Effets sur le bâti

L'urbanisation de la ZAC Centre Moutier aura un effet direct important sur le bâti existant puisqu'il entraînera la démolition des immeubles implantés sur les parcelles présentées dans le tableau ci-dessous. Ces immeubles ne sont plus adaptés par leur nature, leur qualité ou encore leur densité, au devenir du centre ville dont l'attractivité doit être renforcée pour en faire un véritable cœur de ville qui accueillera à court terme la station de métro de la ligne 12.

Ils représentent 73 logements totalisant 1849 m<sup>2</sup> de surface utile, 16 locaux d'activités/commerces et 76 boxes.

Les surfaces de logements démolies seront largement compensées par les 226 logements construits totalisant 17 320 m<sup>2</sup> de SHON.

Les surfaces d'activités/commerces seront-elles, en diminution avec la disparition des activités d'entrepôt et de manutention peu adaptées au centre-ville au profit de locaux commerciaux : 580 m<sup>2</sup> de SHON de commerces se substituant au 2 326 m<sup>2</sup> utile d'activités/commerces.

Notons que le périmètre de la ZAC englobe seulement les îlots dont le bâti ne peut être conservé en raison de sa mauvaise qualité.

Les immeubles pouvant être conservés, comme le 38 rue Ferragus, ont été exclus du périmètre.

Cette mesure traduit la volonté du maître d'ouvrage de préserver au mieux l'identité patrimoniale du centre ville en travaillant à l'échelle de l'îlot et dans le détail à l'échelle parcellaire.

#### Mesures compensatoires au regard du bâti existant :

Elles concernent :

- les acquisitions foncières qui seront réalisées en prenant en compte les droits des propriétaires et des occupants conformément à la réglementation en vigueur (droit d'éviction).
- lors de l'organisation de la vacance des bâtiments appelés à être démolis, la mise en œuvre de mesures permettant d'interdire l'accès des bâtiments désaffectés et une réappropriation illégale des lieux. Le préverdissement des friches dès leur maîtrise foncière, dans l'attente d'une sortie opérationnelle contribue à améliorer l'image du quartier ainsi que la sécurité et le confort des riverains.
- le maintien en bon état des constructions existantes et conservées (lors des travaux) pour lesquelles il pourrait être envisagé, au cas par cas, un constat avant travaux, par huissier assisté d'expert, dans le cadre d'un référé préventif.

### 1.4.2 Effets sur la composition urbaine

La création de la ZAC Centre Moutier conduira à la construction d'îlots urbains, de morphologie et de typologie variés s'intégrant harmonieusement dans les îlots bâtis existants avec un maillage viaire et une programmation ciblées :

- le passage Ferragus-Moutier qui relie la place du marché à la rue du Moutier permet de désenclaver cet îlot et offre une vitrine supplémentaire à la moyenne surface Monoprix,
- les programmes mixtes des 3 îlots avec des logements et commerces ou services en rez de chaussée sont organisés afin de permettre des trouées visuelles.

Il ne s'agit pas en l'occurrence de reconstruire des îlots urbains simplement sur les espaces libérés par les démolitions, mais de réaliser une recomposition urbaine s'articulant avec l'existant et les opérations à venir sur les secteurs environnants pour permettre :

- **une continuité de front bâti le long de la rue du Moutier** avec des niveaux R+3, respectant l'épannelage du bâti ancien existant de même que l'alignement des façades. Ce front bâti se prolonge en R+5 pour assurer la continuité sur l'angle avec les rues du Goulet et Schaeffer.
- **un dialogue de front bâti discontinu**, notamment le long de la rue Ferragus (Ouest rue du Goulet), au niveau de l'îlot S1, afin d'offrir des percées visuelles en cœur d'îlot.
- **un équilibre minéral / végétal** avec la réalisation d'espaces végétalisés en cœur d'îlot mais également le long du nouveau passage Ferragus-Moutier.

Afin de garantir une composition urbaine harmonieuse sur la ZAC Centre Moutier, il sera élaboré un cahier des recommandations urbaines, architecturales et paysagères permettant de préciser la conception des espaces publics et des îlots de construction dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC.

Secteur	Numéros parcelles concernées par la démolition du bâti	Adresse	Surface	Occupation
Îlot S1	K149	4 rue du Goulet	1 508 m <sup>2</sup>	76 boxes
	K 56	4 bis rue du Goulet	359 m <sup>2</sup>	Garage entretien automobile
	K50	44 rue Heurtault	774 m <sup>2</sup>	entrepôts
	K53	46 rue Heurtault	1 115 m <sup>2</sup>	47 logements, laverie, bar
	K57	48 rue Heurtault	869 m <sup>2</sup>	57 boxes + friche
	K51	33-36 rue Ferragus	380 m <sup>2</sup>	Activité : entretien automobile
	<b>Surfaces totales</b>		<b>5 205 m<sup>2</sup></b>	<b>Logements : 1 160 m<sup>2</sup>utile Activités : 784 m<sup>2</sup>utile</b>
Îlot S2	J31	4 rue Schaeffer	414 m <sup>2</sup>	2 logements, 1 activité
	J32	6 rue Schaeffer	377 m <sup>2</sup>	2 logements, bar
	J33	8 rue Schaeffer	578 m <sup>2</sup>	4 logements
	J 29	2 rue Schaeffer / 60 rue du Moutier	563 m <sup>2</sup>	vacant
		<b>Surfaces totales</b>		<b>1 932 m<sup>2</sup></b>
Îlot S5	K125-126	1 rue du Goulet / 41-43 rue du Moutier	727 m <sup>2</sup>	14 logements, 5 commerces
	K134-135	31-33 rue du Moutier	158 m <sup>2</sup>	3 logements, 3 commerces
	K129-130-131-132	29 rue du Moutier	723 m <sup>2</sup>	entrepôts
	K117	16 rue Ferragus	678 m <sup>2</sup>	pavillon
		<b>Surfaces totales</b>		<b>2 286 m<sup>2</sup></b>
<b>Surface totale des parcelles privatives</b>			<b>9 423 m<sup>2</sup></b>	<b>Logements : 3 443 m<sup>2</sup> utile Activités : 2 326 m<sup>2</sup>utile</b>

### 1.4.3 Effets sur les espaces publics et les voiries

La création de la ZAC Centre Moutier aura un effet très positif sur les espaces publics et voiries avec :

- **la création de deux passages à vocation de circulations douces** : un passage Nord-Sud reliant la rue du Moutier à la Place du marché, faisant partie intégrante du « circuit commerçant » développé par le projet « Aubervilliers 2030 » et un passage Est-Ouest entre la rue du Goulet et la rue Heurtault, permettant d'aménager des îlots de logements en retrait du trafic et autorisant de véritables transparences en cœur d'îlot.
- **la requalification de la rue du Moutier**, en un axe urbain où les circulations douces prédominent (double sens de circulation vélo, espaces trottoirs prédominants par rapport à la chaussée roulée) pour un confort de desserte des commerces et où les transports en commun sont présents.  
La rue du Moutier sera dissuasive pour l'usage de la voiture particulière : elle ne comportera, en effet, plus de places de stationnement sur chaussées.  
Une organisation des circulations permettra, toutefois, d'assurer les livraisons des commerces.

#### Mesures d'accompagnement au regard de la composition urbaine et des espaces publics :

Les mesures d'accompagnement ont été prises dès la conception du projet ; elles visent à obtenir un vocabulaire urbain homogène reposant sur :

- **l'élaboration des recommandations urbaines, architecturales et paysagères** permettant de préciser la conception des espaces publics et des îlots de construction dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC.
- **les qualités spatiales de l'espace public** : l'espace public doit être appréhendé dans la globalité de ses aspects et de ses usages (desserte, détente, liaison piétonne en intégrant les contraintes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite). Plusieurs critères sont définis : la lisibilité, la clarté des enchaînements, la continuité, la pérennité, la sécurité.
- **les caractéristiques du mobilier urbain** : limiter le nombre de supports divers et de poteaux d'une manière rationnelle pour le piéton, encastrer en façade, les armoires et autres éléments techniques. Il sera prévu une ligne de mobilier harmonisée avec celle mise en place sur Aubervilliers.
- **le choix et la mise en œuvre des matériaux** : traitement des limites (bordure de trottoirs, limite espace public / espace privé, ...), revêtements de sol (urbain), voie mixte faisant intervenir différents matériaux en fonction des options retenues (pavés, enrobés, ...).
- **les plantations** : conditions permettant une pérennité des plantations (inter distance entre les végétaux, distance à la bordure des voiries).
- **la signalétique et l'éclairage nocturne** permettant d'une part, d'optimiser les circulations et les liaisons piétonnes et d'autre part, d'offrir des conditions plus sécurisantes pour les circulations en fin de journée.

### 1.4.4 Effets sur l'urbanisme et les servitudes

#### ■ Effets sur l'urbanisme :

La création de la ZAC Centre Moutier est conforme aux objectifs du PADD du PLU d'Aubervilliers en assurant notamment l'organisation des fronts urbains structurés à l'échelle de l'espace public et en privilégiant les cœurs d'îlot aérés tout en maintenant la diversité des formes bâties et la mixité des fonctions.

L'emprise de la ZAC est réglementée au PLU par la zone UA.

L'analyse du projet, à ce stade d'avancement, avec les règles de la zone UA du PLU ne met pas en évidence d'incompatibilité majeure. Toutefois, elle ne permet pas de conclure sur une véritable compatibilité qui ne pourra être établie que lorsque les éléments suivants seront précisés au niveau projet, à savoir :

- **Ilot S1** : largeur du passage créé, implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives, hauteur maximale des constructions, implantation des constructions sur une même propriété
- **Tous îlots confondus** : emprises au sol des constructions, espaces libres, aires de jeux et de planations.

Cette analyse demande à être affinée avec le projet pour un maintien en zone UA (mise en compatibilité du projet) ou un classement en zone UAa ou UA autre indicé (mise en compatibilité du PLU).

#### ■ Effets sur le PLU d'Aubervilliers :

Le projet ne modifie en rien les grands équilibres économiques du PLU et ne nécessite pas de procédure de révision. Tout au plus, il sera nécessaire, comme vu précédemment, de réaliser une modification du PLU pour mise en compatibilité avec le projet.

#### ■ Effets sur les servitudes au sens du règlement d'urbanisme :

Les constructions de la ZAC respecteront les servitudes d'utilité publique relatives à la servitude aéronautique de dégagement concernant l'aéroport du Bourget (hauteur de construction ne dépassant pas l'altitude 135 à 145 m NGF) et au périmètre de protection radioélectrique de la station Aubervilliers.

La ZAC est incluse dans le périmètre de protection du monument classé de l'Eglise Notre Dame des Vertus. A ce titre, l'Architecte des Bâtiments de France doit être consulté pour tout projet et les demandes d'autorisation de destruction, modifications ou constructions sont soumises à avis conforme.

Le projet respectera les servitudes relatives au classement des infrastructures bruyantes en imposant aux nouvelles constructions un isolement acoustique minimal conforme au classement de ces infrastructures (avenue Victor Hugo et avenue du Président Roosevelt classées en catégorie 3 ; rue du Moutier et rue Heurtault classées en catégorie 5). Toutefois, en fonction des modifications de circulation à venir (plan, réduction vitesse), ces classements pourraient être revus.

#### Mesures au regard de l'urbanisme :

L'Architecte des Bâtiments de France sera consulté dans le cadre du périmètre de protection du monument classé de l'Eglise Notre Dame des Vertus.

Le classement en catégorie 5 de la rue du Moutier au regard des infrastructures bruyantes pourrait être revu compte tenu du trafic relativement faible et de sa mise à 30 km/h.

### 1.4.5 Effets sur les éléments biologiques

La création de la ZAC Centre Moutier aura un effet globalement positif sur les éléments biologiques avec l'introduction de cœurs d'îlots végétalisés et d'aménagements paysagers le long des deux nouveaux passages piétons et ce, dans un quartier minéral où ces espaces sont très peu développés, voire inexistantes.

Les atteintes à la végétation existante concernent 6 arbres et 8 arbustes :

- îlot S1 : 4 arbres
- îlot S2 : 1 arbre et 3 arbustes
- îlot S5 : 1 arbre et 5 arbustes

La disparition de ces sujets arborés et arbustifs sera largement compensée par les plantations sur les espaces publics, principalement au niveau des deux passages piétons compte tenu de l'étroitesse de la rue du Moutier, mais également sur les espaces privés.

Les espaces privés respecteront les dispositions du PLU d'Aubervilliers pour la zone UA.

Le végétal sera utilisé comme élément de composition du paysage urbain, mais pourra également être utilisé comme lieu de gestion alternative des eaux pluviales sur les parcelles privées.

Ces futurs espaces verts s'inscrivent dans la trame verte en cours d'aménagement dans le cadre des projets actuels et futurs de requalification du centre ville.

Le développement de cette trame verte suivant les préconisations de développement durable (trame verte participant à la régulation bioclimatique, la gestion des eaux pluviales et l'intégration paysagère) permet également de renforcer la biodiversité dans la mesure où les espaces verts créés sont progressivement reliés les uns aux autres pour irriguer le tissu urbain.

L'impact sur la faune existante, principalement représentée par la faune aviaire et limitée aux espèces commensales de l'homme, sera positif avec la création de nouveaux espaces verts constituant un habitat plus diversifié et étendu.

#### Mesures au regard des éléments biologiques :

Elles seront précisées dans le cadre des recommandations urbaines, architecturales et paysagères concernant :

- les plantations en accompagnement des voiries et passages circulations douces,
- les principes d'organisation des espaces paysagers privés à dominante végétale.

### 1.4.6 Effets sur l'occupation souterraine des sols

La création de la ZAC Centre Moutier nécessitera des créations et modifications des réseaux secs et humides qui seront à préciser par des études VRD (Voiries et Réseaux Divers).

Ces études seront réalisées dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC.

#### ■ Eau potable et défense incendie :

L'alimentation en eau potable sera réalisée à partir des canalisations existantes en périphérie de la ZAC au niveau des rues du Moutier, du Goulet, Schaeffer et Heurtault.

Les études VRD préciseront, en fonction des consommations d'eau potable attendues, des normes de protection incendie et des capacités des réseaux existants, les dimensions et l'implantation des futures canalisations de distribution d'eau potable et des bouches d'incendies, notamment au niveau des deux nouveaux passages piétons.

#### ■ Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales :

Les études VRD préciseront les dimensions et l'implantation des futurs réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales qui se raccorderont sur les réseaux périphériques unitaires.

L'assainissement pluvial des îlots urbains, de la voirie et des espaces publics se fera conformément à la réglementation du PLU.

Les études VRD préciseront les solutions de gestion alternatives des eaux pluviales les mieux adaptées aux contraintes urbaines et de sous-sols ; ces solutions pourront également mettre en œuvre des ouvrages de récupération des eaux de pluie pour un usage privé (arrosage, réseau d'eaux grises pour un usage domestique) et/ou public (arrosage, nettoyage de la voirie).

#### ■ Distribution électrique :

Les études VRD définiront les besoins et l'implantation des différentes antennes de distribution enterrées en fonction de l'implantation des câbles HT, BT et des postes de transformation existants.

#### ■ Infrastructures de télécommunication :

Les modalités de raccordement sur les infrastructures de télécommunication existantes (réseau France Télécom et autres) seront précisées par les études VRD.

## 1.5 Effets sur les éléments socio-économiques

### 1.5.1 Effets sur les logements et la population

#### ■ **Densification de l'habitat et lutte contre l'habitat indigne**

Sur le périmètre de la ZAC Centre Moutier, la réalisation des programmes de construction conduira à une baisse temporaire de la population actuelle avec la démolition des immeubles de logements totalisant 73 logements se répartissant ainsi :

- îlot S1 : 47 logements
- îlot S2 : 8 logements
- îlot S5 : 18 logements

C'est donc 73 ménages, représentant environ 185 habitants sur la base du ratio moyen de 2,5 habitants/ménage.

Le projet nécessitera donc le relogement d'environ 185 habitants.

La population de ce secteur diminuera donc temporairement. Si l'on se réfère à l'îlot de recensement sur le quartier (îlot IRIS « Roosevelt »-2007) qui compte environ 1400 ménages, la baisse attendue de la population sera d'environ 5 %.

Cette baisse sera largement compensée par la construction de 226 logements qui permettront l'installation de 550 à 600 nouveaux habitants dans les 3 îlots :

- îlot S1 : 120 logements
- îlot S2 : 62 logements
- îlot S5 : 44 logements

La population des 3 îlots sera donc triplée, cela représente à l'échelle du quartier une augmentation de la population d'environ 11 %.

Le projet d'aménagement de la ZAC Centre Moutier va donc permettre de densifier le centre ville et de lutter contre l'habitat indigne, en cohérence avec les objectifs du PLH communautaire qui a inscrit le PNRQAD du centre ville d'Aubervilliers pour répondre à un de ses axes d'actions visant à « Continuer à requalifier le parc existant et lutter contre l'habitat Indigne ».

La ZAC Centre Moutier permet de couvrir 75 % du programme logements neufs du PNRQAD du centre ville d'Aubervilliers qui prévoit la construction de 300 logements neufs.

D'une façon plus globale, la ZAC Centre Moutier participe à hauteur de près de 13 % à l'objectif global du PLH en matière de production de logements à l'horizon 2015 qui concerne 2 353 logements.

#### ■ **Un parc de logements transformé :**

Les programmes de logements neufs qui seront réalisés sur la ZAC Centre Moutier vont transformer le parc actuel de logements majoritairement vétustes et/ou constitués de petites surfaces habitables ne correspondant plus aux normes en vigueur.

Les nouveaux programmes vont permettre une diversification des produits habitat : nouvelles formes d'habitat, de qualité architecturale avec des espaces privatifs, respectant les nouvelles normes de sécurité de confort du Grenelle de l'Environnement<sup>1</sup>.

Conformément aux principes du PLH communautaire, la réalisation des nouveaux programmes de logements diversifiés de typologie variée favorisera une plus grande diversité sociale. En effet, chaque îlot fait l'objet d'une répartition diversifiée entre locatif social (46 %), accession sociale (14 %) et accession libre (40 %).

Le dossier de réalisation de la ZAC précisera la typologie des logements qui devra répondre à l'objectif du PLH en matière de diversité de logements permettant de répondre aux besoins de logements familiaux et de logements adaptée aux besoins des publics spécifiques.

Notons d'une part, que le centre ville abrite une population de personnes du troisième âge plus importante que sur le reste de la commune, et d'autre part, que la proximité du futur campus Condorcet va générer un besoin important de logements étudiants.

### 1.5.2 Le relogement

Un plan d'action relogement, mobilisant notamment Plaine Commune et les bailleurs sociaux, sera mis en place avec pour objectif d'évaluer précisément :

- les besoins de relogement en fonction des souhaits des ménages (dans le quartier ou à l'extérieur, typologie souhaitée, date de relogement etc..) à travers la réalisation d'enquêtes,
- l'offre disponible sur le parc existant et dans les programmes neufs du centre ville ou des quartiers périphériques.

Une charte de relogement sera proposée aux bailleurs sociaux.

### 1.5.3 Nouveau cadre de vie et nouvelle évolution de la population

Le projet d'aménagement de la ZAC participera au « projet processus d'ensemble » que représente « Aubervilliers 2030 » dont les opérations vont redynamiser le territoire communal dans son ensemble et le centre ville en particulier dans le cadre du PNRQAD.

La construction de nouveaux logements de typologie variée, d'espaces publics et d'activités économiques sont autant de facteurs positifs qui conduisent à une image plus attractive et à une dynamisation du quartier.

Cette ouverture et cette dynamisation, associées à l'arrivée du métro en 2016-2017 confèreront au quartier son véritable statut de centre ville d'un territoire de 75 000 habitants.

#### **Mesures au regard de la population et du logement :**

Elles concernent :

- **les actions de relogement de la population** présente sur le site, dans le cadre d'un plan d'action à mettre en œuvre visant :
  - + l'accompagnement dans la recherche d'une offre adaptée aux besoins et aux souhaits de relogement,
  - + la priorité de relogement sur le quartier ou à proximité dans la mesure de l'offre disponible,
  - + une attention particulière portée aux ménages en difficulté qui font l'objet d'un suivi social, afin que le lien actuel avec les travailleurs sociaux soit maintenu lors de leur relogement en dehors du quartier.
- **les actions d'intégration des nouvelles populations** dans le cadre plus général du programme d'aménagement du centre ville qui prévoit notamment des espaces publics, des espaces verts et cheminements piétons de qualité adaptée au quartier et ouverts sur les quartiers périphériques dans le cadre de l'arrivée du métro en 2016 – 2017. La Place du Marché qui sera également requalifiée, constituera le lieu de centralité et d'animation du Cœur du centre ville, lieu de vie, de convivialité mais également lieu de mixité sociale et urbaine par excellence où se côtoieront habitants, travailleurs, usagers et étudiants du futur campus Condorcet qui viendront fréquenter le centre ville.

<sup>1</sup> La démarche « charte des constructions neuves » est présentée dans la deuxième partie de l'étude d'impact.

## 1.6 Effets sur les équipements publics, les équipements sociaux éducatifs, culturels et sportifs

### 1.6.1.1 Effets sur les équipements scolaires

#### ■ Les besoins scolaires :

Environ 150 logements supplémentaires seront réalisés sur le territoire de la ZAC (environ 226 construits et 73 démolis). Ces logements seront à l'origine de nouveaux besoins scolaires estimés, sur la base des ratios connus sur la Plaine Saint-Denis, à environ :

- une trentaine d'enfants à scolariser en primaire,
- une vingtaine d'enfants à scolariser en maternelle.

Une cinquantaine d'enfants environ seront à scolariser en plus sur le quartier soit approximativement l'équivalent de 2 classes.

Compte tenu des effectifs actuels et du nombre de classes (cf état initial), les écoles primaires et élémentaires du centre-ville présentent des disponibilités sur la base de la « grille Noder » pour une cinquantaine de places en maternelle et une centaine de places en élémentaire.

Les effectifs supplémentaires générés par la ZAC pourront donc être absorbés sans problème par les groupes scolaires du centre-ville.

#### Mesures au regard des équipements scolaires :

La population supplémentaire apportée par les nouvelles constructions de la ZAC ne nécessite pas d'infrastructure nouvelle au regard des équipements scolaires.

### 1.6.1.2 Effets sur les besoins de la petite enfance

La réalisation de nouveaux logements va générer des besoins accrus en matière de garde d'enfants, impliquant :

- une augmentation de la demande pour un accueil dans les structures actuelles de la petite enfance, aucune n'étant particulièrement proche. Celles-ci n'offrant pas de possibilité d'accueil supplémentaire, la demande se reportera sur les assistantes maternelles.
- une augmentation du nombre d'assistantes maternelles agréées.

De nouvelles structures sont en projet, dont une en centre-ville (multi-accueil de 25 places, intégrant un jardin d'éveil de 15 places et une micro-crèche de 10 places) pour répondre à la demande actuelle et future dont fait partie la ZAC.

Par ailleurs sont d'ores et déjà présentes en centre-ville des PMI.

#### Mesures au regard de la petite enfance :

Elles sont réfléchies à l'échelle de la Ville d'Aubervilliers et de son projet pour 2030 dont fait partie la ZAC.

### 1.6.1.3 Effets sur les autres équipements sociaux, culturels et sportifs

L'arrivée d'une nouvelle population s'accompagnera de nouveaux besoins en termes d'animation, d'activités sportives et culturelles, impliquant une adaptation de l'offre aux attentes des usagers.

Au niveau du centre-ville, est présent au niveau culturel, un pôle majeur autour du Théâtre de la Commune avec bibliothèque et cinéma.

Le théâtre de la Commune est l'exemple le plus renommé ainsi qu'en terme éducatif, en tenant compte du fait qu'Aubervilliers est situé au cœur d'une Opération d'Intérêt National (OIN) dédiée aux métiers de la création avec une importance accordée au numérique, à l'image et au son et en terme sportif correspondant à une culture populaire ancienne revivifiée aujourd'hui et qui peut constituer un facteur d'unité sociale.

En projet, notons le futur conservatoire de musique à rayonnement régional qui sera construit sur le parking du Centre Nautique, en centre-ville et à proximité d'autres équipements culturels (Théâtre de la Commune, cinéma Le Studio et médiathèque Saint-John Perse). Outre le conservatoire à rayonnement régional, le bâtiment abritera un Espace culturel transdisciplinaire dédié aux manifestations festives doté d'une salle de spectacles modulable (600 places assises ou 1000 places debout).

L'équipement doit ouvrir ses portes en 2012-2013.

En projet également, le pôle de solidarité dans le secteur Canal Nord qui rassemblera un dispositif d'aide alimentaire, la Maison des Solidarités qui propose un mode d'accompagnement des personnes en grandes difficultés, ainsi qu'un dispositif d'hébergement d'urgence de 4 logements.

En matière d'activités sportives, Aubervilliers présente un déficit d'équipements sportifs, avec seulement 3 gymnases et 3 stades.

Le centre ville est particulièrement dépourvu d'installations sportives.

Le projet de centre nautique va venir dynamiser ces équipements en offrant à la commune une vitrine sportive de premier plan.

#### Mesures au regard des équipements socio-éducatifs, culturel et sportifs :

Elles sont également réfléchies à l'échelle de la ville et la création de la ZAC viendra conforter la fréquentation des équipements existants et les besoins en matière d'équipements futurs.

## 1.7 Effets sur les activités économiques, les services et les commerces

L'aménagement de la ZAC Centre Moutier conduira à la disparition de locaux d'activités et de commerces, détaillés dans le tableau suivant.

Ces disparitions portent sur 16 commerces et activités représentant un peu plus de 2 300 m<sup>2</sup> de surface utile et sur des boxes et garages, objet de locations.

îlot	Adresse	Surface utile m <sup>2</sup>	Activité
Heurtault	4 rue du Goulet	Non précisée	76 boxes
	4 bis rue du Goulet	90	Entretien automobile
	44 rue Heurtault	232	Stockage matériel forain
	46 rue Heurtault	120	Laverie
	48 rue Heurtault	Non précisée	57 boxes
	36-36b rue Ferragus	342	Entretien automobile
Schaeffer-Moutier	2 rue Schaeffer	Non précisé	Non précisé
	2 rue Schaeffer	706	Grossiste
	6 rue Scheffer	Non précisé	Restauration rapide
	8 rue Schaeffer	378	Non précisée
Moutier-Ferragus	29 rue du Moutier	28	Vacant
	1 / 1 bis rue Goulet / 41-43 rue du Moutier	250	6 commerces dont 1 vacant, 20 garages
	31-33 rue du Moutier	180	2 commerces

Les locaux commerciaux et d'activités ne sont toutefois pas tous occupés : les évictions concerneront le garage en activité, le stockage de matériel forain, le grossiste, une dizaine de commerces et les 133 boxes.

Le nombre d'emplois associés à ces activités pourrait être de l'ordre de 30 à 35 sur la base du ratio de 1 emploi/50 m<sup>2</sup> d'activités et de 1 emploi/100 m<sup>2</sup> pour le stockage de matériel.

Les effets de la création de la ZAC sur les activités économiques à l'échelle du quartier seront par ailleurs positifs à double titre :

- seront présents au sein de la ZAC des commerces à hauteur de 580 m<sup>2</sup> de SHON, qui seront générateurs de nouveaux emplois : 8 à 12 emplois.
- apport de nouveaux habitants et de nouveaux usagers à l'origine de besoins et consommations de services qui généreront une augmentation directe de l'activité commerciale du quartier.

Cet effet positif sur les activités commerciales et les services pourrait trouver cependant ses limites dans le risque d'inadaptation de l'offre actuelle aux besoins des nouveaux usagers du futur quartier.

Pour répondre à ces besoins, il est prévu l'implantation de commerces et services au sein du bâti de la rue du Moutier, afin de redynamiser la fonction commerciale de cette rue et de créer un effet d'entraînement sur les commerces existants et conservés.

### Mesures au regard des activités, commerces et services :

Un plan d'action de relocalisation sera mis en œuvre avec :

- des mesures compensatoires financières,
- des propositions de relocalisation, sur place ou à proximité dans la mesure du possible, et selon les souhaits exprimés dans le cadre des enquêtes à mener, et la compatibilité des activités avec le quartier à terme,
- l'implantation de services et commerces rue du Moutier pour répondre à une dynamisation commerciale de la rue et aux besoins des nouveaux résidents

## 1.8 Effets sur le réseau viaire, la circulation et le stationnement

### 1.8.1 Le schéma de circulation d'Aubervilliers

Le schéma de circulation actuel d'Aubervilliers est appelé à évoluer avec un nouveau plan en cours d'études ayant pour objectif de :

- dévier les flux de transit du centre ville,
- hiérarchiser le réseau en liaison interquartiers et en voies de quartier sécurisées en zone 30 km/h.

Notons également que la RATP prévoit, pour les 4 lignes RATP traversant le centre-ville d'Aubervilliers (L65, L150, L170 et L173), des améliorations réalisées ou à venir, dans le cadre de Comités d'axes "Mobiliens".

Les lignes 150 et 170 bénéficient déjà d'un couloir bus sur l'avenue de la République, réalisé dans le cadre du Comité d'axe.

La rue du Moutier est directement concernée par la ligne 173 pour laquelle plusieurs variantes ont été envisagées ; sa réalisation s'accompagnera également de l'amélioration du fonctionnement du carrefour avenue du Président Roosevelt / avenue Victor Hugo.



#### Principales orientations au niveau du centre-ville d'Aubervilliers

- Modification de l'itinéraire dissocié de la ligne 173
- Plusieurs variantes envisagées
- Amélioration du fonctionnement du carrefour N301 / D20 / D31

Rappelons que la ligne 173 permet un rabattement vers la ligne 7 et l'ensemble Pleyel Stade de France - la Plaine Stade de France cependant son fonctionnement actuel est pénalisé par la saturation du réseau routier (rue du Landy).

Le futur plan de circulation occasionnera une modification sensible des trafics sur le réseau primaire et secondaire au centre ville, conjuguée à l'augmentation de la part modale des transports en commun avec l'arrivée de la ligne 12 du métro en 2016-2017 et à plus long terme, à l'horizon 2020, le projet Arc Express qui permettra de relier le centre d'Aubervilliers à la Plaine et au Bourget via la ligne 7.

On pourra donc s'attendre à la disparition du trafic de transit en centre ville et la réduction notable du trafic d'échanges.

Compte tenu de l'état d'avancement des études en cours, le trafic à l'horizon de l'ouverture de la ZAC Centre Moutier est difficilement appréciable sur les voies d'accès à la ZAC dont l'effet direct sur la circulation locale ne peut être estimé aujourd'hui qu'à partir du trafic supplémentaire généré par les programmes de construction (logements et activités-commerces) au regard des trafics actuels de transit et de desserte de quartier.

### 1.8.2 L'impact du trafic généré par les programmes d'aménagement de la ZAC Centre Moutier à l'horizon 2017

Le trafic généré par la ZAC Centre Moutier concerne :

- le trafic logements,
- le trafic activités / commerces.

Cette génération de trafic est estimée sur la base des données du programme de chacun des îlots S1, S2 et S5 et des ratios pris en compte dans l'étude de circulation réalisée par Transitec en 2006.

	Quantité	Ratio Transitec	Sous total	Part TC	Nombre de depl/j
Logements : 226 2.5 hab/logements	565 habitants	3.5 depl/j	1 977	50 %	Environ 990
Activités/commerces SHON 580 m <sup>2</sup> - employés (Transitec = 1 employé pour 75 m <sup>2</sup> de SV)	8 employés	4 depl/j	32	50 %	16
- visiteurs commerces Transitec = 4 pl/100m <sup>2</sup> SV et part TC = 75%)	6 places	TR =10 veh/pl/j X 2 depl/veh	240	-	120
					Environ 1 125 déplacements/j en véhicule léger (VL)

Le trafic actuel généré par les îlots peut-être considéré comme négligeable par rapport au futur trafic généré par la ZAC compte-tenu d'une part, du faible niveau d'équipement des habitants (taux de motorisation de l'îlot de recensement IRIS : 30 %) et d'autre part, du faible taux de rotation sur les boxes de stationnement.

L'augmentation du trafic induite par la ZAC Centre Moutier est évaluée à environ 1 125 veh/j soit :

- une augmentation de 7,5 % du trafic d'échange actuel en relation avec l'hypercentre d'Aubervilliers (estimé à 15 000 veh/j)
- une hausse de 1,5 % du trafic actuel au cordon de l'hypercentre d'Aubervilliers (trafic estimé à 75 000 veh/j)

Les trafics de pointe mesurés dans les comptages de mai 2011, représentent 12 % du trafic moyen journalier.

Aux heures de pointe, le trafic généré par la ZAC conduira donc à des trafics augmentés de 135 véhicules.

On retrouvera donc sans autre modification notable, les ordres de grandeur des niveaux de trafic de pointe (à l'approche du carrefour avec l'avenue du Président Roosevelt) de l'étude de Transitec 2006, qui observait un fonctionnement fluide des carrefours.

Des modifications notables sont toutefois attendues avec le nouveau plan de circulation visant à supprimer le trafic de transit en centre ville et avec l'arrivée du métro en 2016 – 2017.

L'hypothèse de retrouver une situation équivalente à l'étude Transitec 2006 correspond sans doute à une situation majorante.

A l'échelle du quartier, le trafic généré par la ZAC ne remettra donc pas en cause le fonctionnement des carrefours qui sont théoriquement fluides comme l'a mis en évidence l'étude Transitec.

Les problèmes observés actuellement, qui sont liés aux gênes pour la circulation automobile et la forte présence de piétons, devraient être résorbés avec les projets de requalification de voirie et de nouveau plan de circulation.

#### Mesures d'accompagnement au regard de la circulation :

Elles portent sur des mesures directes concernant :

- l'application des normes du PLU en matière de stationnement visant à réduire la place de la voiture en ville,
- la limitation de la vitesse à 30 km/h sur la rue du Moutier requalifiée afin d'aménager une zone tranquillisée favorisant les circulations douces,

et sur des mesures indirectes dans le cadre plus général de la politique des déplacements urbains visant à :

- développer les transports en commun, comme c'est le cas avec l'arrivée de la ligne 12 du métro, permettant de réduire le trafic d'échanges,
- mettre en place un nouveau plan de circulation permettant de dévier le trafic de transit du centre ville.

### 1.8.3 Effets sur le stationnement

#### ■ Evolution de l'offre de stationnement public :

La requalification de la rue du Moutier dans le cadre de la ZAC va conduire à la suppression d'environ 35 places existant actuellement le long de cette voie.

Le fonctionnement du stationnement sur la rue du Moutier et ses abords se caractérise par :

- une offre de stationnement saturée de 9h30 jusqu'à 16h30 en semaine et à partir de 8h30 le samedi,
- une forte occupation en journée par les résidents, au minimum de 40 % en semaine et de l'ordre de 50 % le samedi,
- une faible part de migrants laissant place aux visiteurs,
- une forte proportion de visiteurs en stationnement interdit en journée que ce soit en semaine ou le samedi, car ne trouvant pas de places pour se garer, relayés par les résidents le soir.

Il est envisagé, en mesures compensatoires, le doublement du stationnement sur la rue du Goulet, de la rue Villebois-Mareuil à la rue du Moutier, ce qui compensera la suppression des places sur la rue du Moutier.

Ce report entraînera un allongement de parcours pour les résidents ne dépassant pas 300 m ; les résidents pourront par ailleurs utiliser le parking du Marché situé à moins de 200 m (parking payant d'environ 180 places avec système d'abonnement).

En effet, le parking du Marché dispose de places disponibles la nuit avec, selon l'étude de circulation Transitec, un taux d'occupation de l'ordre de :

- 45 % la nuit : occupation par des résidents du quartier laissant une capacité supplémentaire d'une centaine de places,
- 45 % - 50 % en moyenne toute la journée les jours de marché en semaine (mardi et jeudi),
- proche de 90 % en matinée les jours de marché en semaine.

#### ■ Evolution de l'offre de stationnement privé :

L'offre de stationnement privé dans les îlots de la ZAC totalise actuellement 158 places dont 133 boxes loués par des résidents extérieurs aux îlots.

La construction de 226 logements (soit + 153 logements par rapport à l'existant) prévoit la création de 1 place par logement (0,8 par logement locatif aidé) selon les préconisations du PLU ; soit environ 200 à 210 places qui seront aménagées en sous-sol des îlots de la ZAC.

La suppression des boxes va accroître la demande de stationnement privé sur le quartier, demande qui va se reporter d'une part, sur la voirie et d'autre part sur le parking du Marché.

#### ■ Adéquation offre – demande :

Le tableau ci-contre récapitule l'offre et la demande :

##### - Hors jour de marché :

La demande est globalement satisfaite avec une légère pression si tous les locataires de boxes de stationnement recherchent une place sur le quartier. Cependant, l'application de la réglementation relative à la durée de stationnement permettant le report du stationnement longue durée sur le parking du Marché devrait permettre de diminuer la pression sur le stationnement. En effet, d'après l'étude Transitec, le gain sur le quartier serait d'une centaine de places occupées par des usagers longue durée.

D'autre part, il pourrait être envisagé, au niveau de la ZAC Centre Moutier, de réserver, dans les parkings logements, des places aux employés des surfaces d'activités-commerces de la ZAC, afin d'optimiser leur taux d'occupation.

##### - En matinée des jours de marché (mardi et jeudi) :

La saturation actuelle de l'offre de stationnement en matinée les jours de marché laisse peu de marge de manœuvre en dehors de l'amélioration significative du taux de rotation par l'incitation au respect de la réglementation via une présence accrue de la police municipale permettant de limiter le stationnement longue durée sur la voirie.

	Demande de stationnement	Offre privée et publique
	(ratio Transitec)	(hors jours de marché)
Logements ZAC	180 (0,8 pl/logement)	200 à 210 (norme PLU)
Boxes de stationnement	133	
Activités – commerces ZAC*	5 places (1,5 pl/100m <sup>2</sup> SV et part TC = 50 %)	5 places (norme PLU = Au-delà d'une SHON de 120 m <sup>2</sup> , 1 place par tranche entamée de 120 m <sup>2</sup> de SHON)
- employés	6 places (4 pl/100m <sup>2</sup> SV) et part TC = 75 %)	
Rue du Moutier	35	35 places créées rue du Goulet, de la rue Villebois-Mareuil à la rue du Moutier
Parking du Marché hors jours de marché		Environ 100 places
<b>TOTAL</b>	<b>360</b>	<b>350</b>

\* aucune norme de stationnement livraisons n'est imposée pour une SHON inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>

Notons cependant qu'il est prévu l'extension du parking du Marché dans le cadre du projet de l'îlot Pasteur (cf présentation du projet) qui constitue la première étape du PNRQAD engagée dans le centre ville pour requalifier la place du Marché dans la perspective de l'arrivée du métro en 2016 – 2017.

Cette extension devrait permettre de réduire la pression sur le stationnement les jours de marché et renforcer l'offre de stationnement pour les employés et les clients des commerces et services de l'hypercentre.

Rappelons enfin que l'offre de stationnement ne doit pas favoriser les déplacements en voiture et être cohérente avec les orientations du PDU qui préconisent de mesurer au plus juste la place de la voiture dans la ville pour un meilleur cadre de vie. C'est ainsi que la réglementation du PLU qui s'appliquera aux futurs projets, après l'ouverture de la station de métro « Mairie d'Aubervilliers » prévoit, pour les constructions ayant une destination autre que l'habitation ou les activités liées à l'automobile (garage, concessionnaires), qu'aucune place de stationnement ne soit requise dès lors que le terrain d'assiette de la construction se situe au moins partiellement dans un rayon de 300 mètres d'une station de métro, d'un arrêt de tramway ou d'une gare RER.

Notons également que la politique globale d'amélioration des transports en commun passant par l'amélioration des lignes de bus et l'arrivée du métro à Aubervilliers va diminuer la part de la voiture en centre-ville et limiter la pression sur le stationnement.

#### Mesures au regard du stationnement :

Elles portent sur des mesures directes concernant la reconstitution de l'offre de stationnement supprimée sur la rue du Moutier par le doublement des places le long de la rue du Goulet entre la rue Villebois-Mareuil et la rue du Moutier,

et des mesures indirectes portant sur :

- une politique coercitive en matière de respect du règlement de stationnement courte durée,
- l'extension du parking public dans le cadre du projet de l'îlot Pasteur prévu pour l'arrivée du métro en 2016-2017.

## Pistes cyclables et zones piétonnes

## 1.9 Effets sur les modes doux de circulation et les transports en commun

■ **Les circulations piétonnes :**

La réalisation de la ZAC Centre Moutier aura un effet très positif, en terme de sécurité et de fonctionnalité, grâce à :

- la création de deux nouvelles voies attractives réservées à la circulation piétonne, le passage entre la rue Ferragus et la rue du Moutier et le passage entre la rue du Goulet et la rue Heurtault,
- la requalification de la rue du Moutier.

Les effets directs sur les circulations piétonnes seront doubles :

- cheminements urbains plus courts et plus attractifs rendant la déambulation plus agréable et favorisant la desserte piétonne des transports en commun afin de réduire la part des déplacements automobiles,
- maillage à l'échelle du quartier favorisant la fréquentation des commerces.

Ces aménagements s'inscrivent dans le projet de requalification de l'hypercentre dans la perspective de l'implantation, en 2016-2017, de la station de métro « Mairie d'Aubervilliers » de la ligne 12. Cette station constituera un pôle générateur de déplacements piétons appelé à s'intensifier avec l'arrivée de l'Arc Express à l'horizon 2020 et son évolution en véritable pôle multimodal.

Trois accès au métro « Mairie d'Aubervilliers » sont prévus :

- square du docteur Pesqué,
- avenue Victor Hugo (entre la rue Ferragus et la rue du Moutier),
- avenue Victor Hugo (entre la rue Fourier et la rue Pasteur).

■ **Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :**

Conformément au Décret 99-756 du 31 Août 1999, les cheminements piétons seront dimensionnés pour être accessibles aux personnes à mobilité réduite sans augmentation sensible des longueurs de parcours.

■ **Les circulations cyclistes :**

Les circulations cyclistes longtemps restées à la marge sur Aubervilliers, se développent (avec notamment l'implantation de stations Velcom et Velib) afin de rendre facilement accessibles d'une part, les transports en commun favorisant ainsi l'intermodalité et d'autre part, l'itinéraire cyclable du Canal Saint-Denis qui offre, comme pour les piétons, un parcours de détente et de loisirs permettant de découvrir le canal à proximité immédiate des lieux de vie.

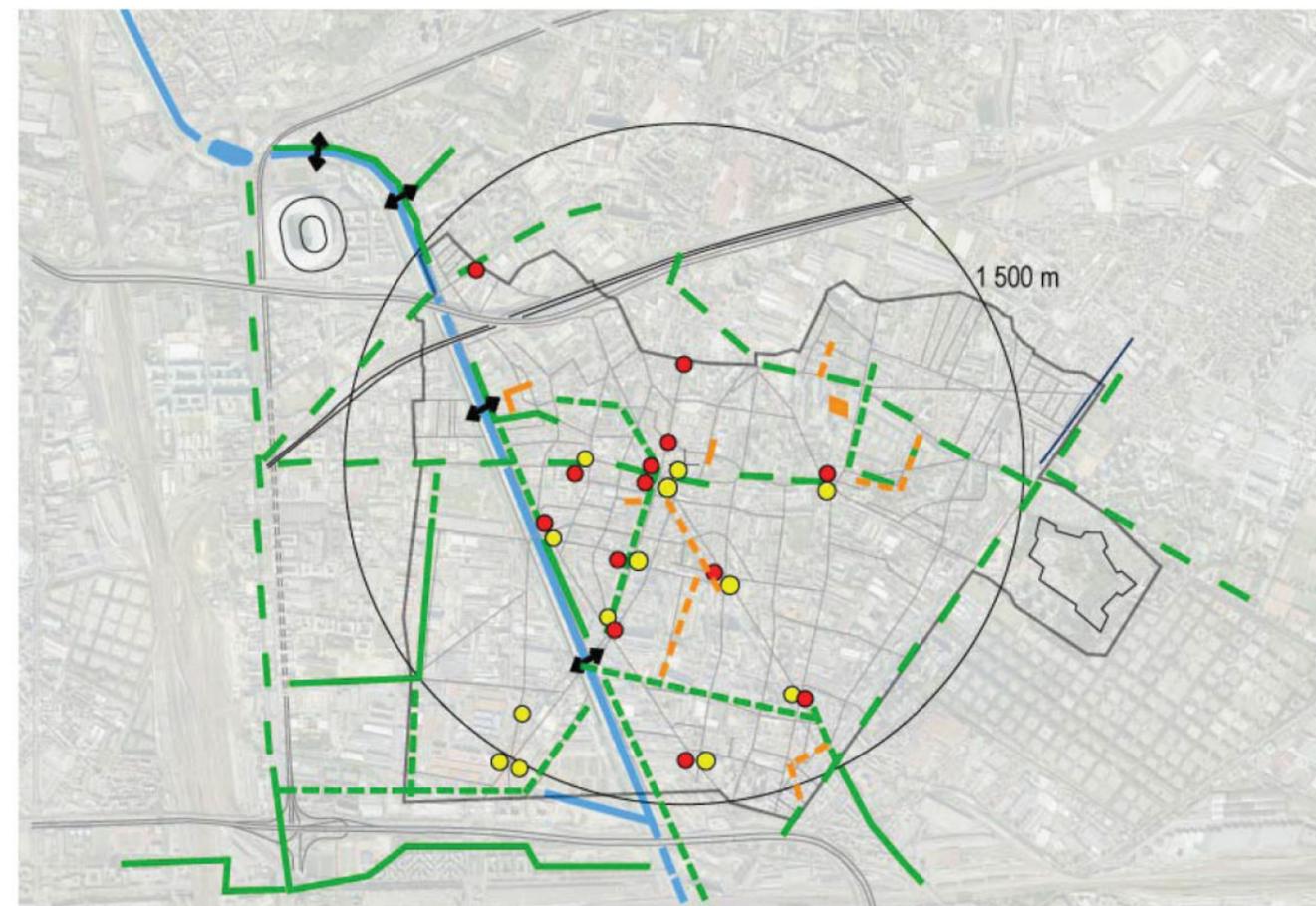
Le centre ville est directement concerné par les projets suivants :

- piste cyclable le long de l'avenue Victor Hugo qui se connectera aux voies récemment créées, notamment avenue Roosevelt au Nord et au Canal au Sud,
- itinéraire de la « Petite Couronne » croisant l'axe avenue Victor Hugo / boulevard Anatole France, au droit de Mairie d'Aubervilliers et empruntant partiellement le boulevard Pasteur,
- zones 30 aux abords de la Mairie d'Aubervilliers qui faciliteront les déplacements en vélo.

Au niveau de la ZAC, les programmes de logements seront équipés de locaux à vélos accessibles et fonctionnels pour faciliter leur usage fréquent ; usage qui sera incité par les zones 30 limitrophes et par la bande cyclable rue du Moutier qui se raccordera sur les pistes cyclables actuelles et futures des principaux axes.

■ **Les transports en commun :**

La mise en service du prolongement de la ligne 12 du métro à Mairie d'Aubervilliers en 2016-2017 et à plus long terme l'intermodalité avec l'Arc Express vont rendre rapidement accessibles le centre ville à tous les modes de transport en commun facilitant ainsi les échanges avec Paris qui devraient considérablement se renforcer mais aussi permettre de nouvelles connexions avec Eole vers l'Est francilien.



A long terme, à l'horizon 2020, le projet Arc Express permettra de relier le centre d'Aubervilliers à la Plaine et le Bourget via la ligne 7 de métro ce qui apportera une réponse efficace au besoin de liaison entre ces pôles.

A terme seules les lignes 65 et 170 seront amenées à évoluer. La ligne 65 deviendra la ligne 35 et permettra notamment de desservir le Millénaire. Les usagers se rendant à Paris prendront plutôt la ligne 12. La ligne 170 devrait être allégée après le prolongement de Tram Y. Les autres lignes seront maintenues. Les usagers en rabattement vers la ligne 7 ne se reporteront pas vers la ligne 12. Le réseau bus est inchangé autour de la mairie.

**Mesures au regard des modes doux de circulation et des transports en commun :**

Les mesures d'accompagnement, visant une bonne lisibilité des cheminements piétons, seront prises dès la conception du projet ; elles porteront notamment sur :

- le traitement au sol des cheminements piétons différencié du traitement des voiries,
- la mise en œuvre d'éclairage et de mobilier urbain d'accompagnement harmonisés avec ceux du centre ville,
- des traversées de chaussées sécurisées,
- une zone tranquillisée rue du Moutier et rue du Goulet limitant la vitesse de circulation à 30 km/h
- une signalétique adaptée,
- des aires de stationnements libres pour les vélos.

Ces mesures s'accompagneront d'aménagements permettant :

- un accès adapté aux personnes à mobilité réduite,
- des traversées mixte piétons - vélos sécurisées,
- la réalisation de locaux vélos fonctionnels dans les programmes de logement.

## 1.10 Impacts sur la qualité de l'air

Les émissions à l'atmosphère concernent principalement les émissions liées au trafic.

Les autres sources de pollution atmosphérique sont liées au chauffage domestique, source d'émission de CO<sub>2</sub> et de SO<sub>2</sub>.

### 1.10.1 Nature des émissions polluantes d'origine automobile et méthodologie quantitative

Les polluants primaires d'origine automobile, émis sont :

- le monoxyde de carbone (CO),
- le dioxyde de carbone (CO<sub>2</sub>, gaz à effet de serre),
- les oxydes d'azote : NO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>,
- les poussières,
- les composés organiques volatils (COV).

L'estimation de la pollution atmosphérique d'origine automobile est réalisée avec le logiciel IMPACT qui utilise :

- **une base de données d'émissions unitaires** et de consommation pour chaque catégorie de véhicules du parc français susceptible d'être présente sur la voirie aujourd'hui et dans les années à venir.

Les données sont issues des travaux d'un groupe d'experts européens qui ont conduit à la réalisation de la méthodologie COPERT III (Computer Programme to Calculate Emissions from Road and Transport) pour le compte de l'Agence Européenne de l'Environnement (A.E.E.)

- **un jeu de données sur la structure annuelle** du parc français de véhicules (nombre et kilométrage moyen) de 1995 à 2025, élaboré au sein de l'Institut National de Recherche sur les Transports et leur Sécurité (INRETS).

Ces deux ensembles de données permettent, en pondérant les émissions de chaque catégorie de véhicules par son taux de présence moyen dans la circulation, de calculer les émissions unitaires moyennes à un horizon donné.

Il est à noter que ces émissions unitaires moyennes évoluent avec la pénétration des technologies plus performantes du point de vue de la consommation énergétique et de l'émission des polluants<sup>2</sup>.

Le logiciel IMPACT – ADEME (version 2.0) est une adaptation de COPERT III à la quantification de la consommation et des émissions induites par un flux de véhicules donné, sur une infrastructure donnée, à un horizon donné, en France.

IMPACT-ADEME version 2.0 est une mise à jour du logiciel IMPACT-ADEME version 1.0, adapté de COPERT II en 1998, et présente de nouvelles fonctionnalités.

**Les réductions des consommations de carburant et les réductions des émissions de CO<sub>2</sub> prévues par les accords ACEA (Association des Constructeurs Européens d'Automobile) ne sont pas prises en compte dans COPERT III.**

**Cependant, le logiciel IMPACT-ADEME version 2.0 intègre ces réductions estimées pour la période 1995-2025.**

### 1.10.2 Emissions polluantes d'origine automobile actuelles et futures

Les principales sources d'émissions polluantes sur le centre ville sont d'origine automobile et correspondent principalement aux avenues Président Roosevelt, Victor Hugo, Anatole France et République, au trafic important et secondairement, aux rues du Moutier, du Goulet et Schaeffer.

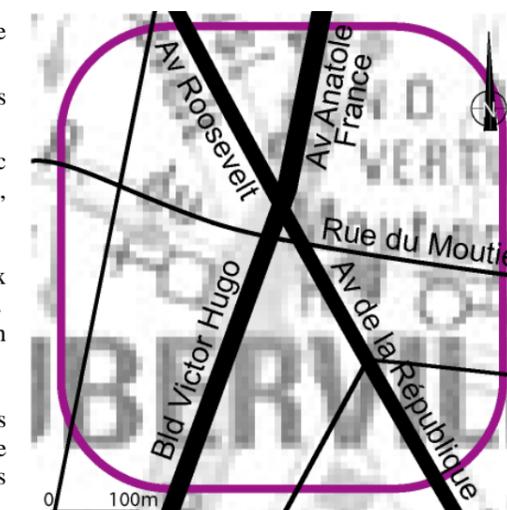
Comme cela a été mis en évidence au chapitre précédent relatif aux effets sur la circulation, la création de la ZAC générera des trafics supplémentaires limités et estimés à une augmentation globale de 7,5 % du trafic d'échanges.

Les émissions polluantes ont été estimées sur les voies principales de l'hypercentre<sup>3</sup> :

- en situation actuelle sur la base de l'étude Transitec et des comptages réalisés en mai 2011,
- à l'horizon d'achèvement de la ZAC estimé à 2017, rajoutant le trafic futur généré par la ZAC ce qui constitue, comme vu précédemment, une situation majorante

Le tableau ci-dessous met en évidence la contribution de la ZAC aux émissions polluantes sur l'hypercentre, toutes choses étant égales par ailleurs. Notons que cette approche est maximaliste car la vitesse retenue de 50 km/h sur l'ensemble du périmètre ne sera pas atteinte sur les voies à sens unique.

A l'horizon 2017 et sans compter la baisse de trafic attendue, la plupart des émissions à l'atmosphère seront en baisse grâce à l'évolution technologique des véhicules ; l'augmentation des émissions polluantes à l'atmosphère liées au trafic supplémentaire généré par la ZAC n'est pas perceptible.



Polluants	conso kg	CO kg	NOx kg	Effet de serre* T	COV kg	Parti kg	CO <sub>2</sub> T	SO <sub>2</sub> g	Plomb g	Cuivre g	Chrome g	Zinc g	Benzène g
2011	84115	70,8	73.7	28	8	3.5	26.4	673	6.3	14.3	0.42	8.4	178
2017 avec la ZAC Centre Moutier	79513	60,5	64,5	26.5	6,2	2.8	24.9	636	4.9	13.5	0.40	7.95	109,8
Evolution 2017 / 2011	-5.5%	-14.5%	-12.5%	-5.3%	-22%	-18%	-5.5%	-5.5%	-23%	-5.5%	-5.5%	-5.5%	-38%

\* en équivalent CO<sub>2</sub>

### 1.10.3 Evolution de la qualité de l'air

Globalement, l'amélioration de la qualité de l'air dépendra de :

- la mise en place de lignes fortes de transports en commun, et notamment de l'arrivée de la ligne 12 du métro, permettant de réduire le trafic. La politique d'amélioration des transports en commun à l'œuvre sur Aubervilliers permettra de réduire l'usage de la voiture et de limiter l'augmentation de trafic.
- l'évolution technologique du parc automobile
- une démarche de construction anticipant les normes à venir du Grenelle de l'environnement, et des constructions BBC permettant de réduire les consommations énergétiques.

Notons que le PLU recommande l'utilisation des énergies renouvelables dans tout projet, comme le recours à la géothermie et à l'utilisation de l'énergie solaire ou photovoltaïque.

<sup>2</sup> La modification de la composition des carburants (essence et gazole), en janvier 2000 et janvier 2005 coïncide avec l'introduction des véhicules des technologies Euro 3 et Euro 4 ; elle a aussi des effets sur les émissions des véhicules pré-Euro 3. Les corrections à apporter aux émissions des véhicules pré-Euro 3 ont été introduites dans IMPACT-ADEME version 2.0, conformément à la méthodologie COPERT III.

<sup>3</sup> Hypothèses : vitesse de 50 Km/h et trafic poids lourds de 2 %.

## 1.11 Impacts sur les niveaux de bruit

Les modifications des niveaux sonores existants seront induites essentiellement par les modifications du trafic actuel :

- soit indirectement par :
  - la mise en œuvre du nouveau plan de circulation sur Aubervilliers qui a pour objectif de supprimer le trafic de transit en centre ville,
  - l'arrivée de la ligne 12 du métro en 2016 et à l'horizon 2020, l'Arc Express avec pour conséquence l'augmentation de la part modale des transports en commun et la réduction du trafic d'échanges en centre ville.
- soit directement par l'augmentation de trafic en lien avec la fréquentation de la ZAC Centre Moutier.

### 1.11.1 Les effets sonores directs du projet liés à l'augmentation de trafic induit par la ZAC Centre Moutier

#### ■ Absence d'élévation significative des niveaux sonores sur les voies existantes :

L'augmentation de trafic induit par la création de la ZAC Centre Moutier aura pour conséquence, comme cela a été présenté au chapitre relatif à la circulation, un accroissement du volume de trafic d'échanges actuel sur le centre ville d'environ 7,5 %.

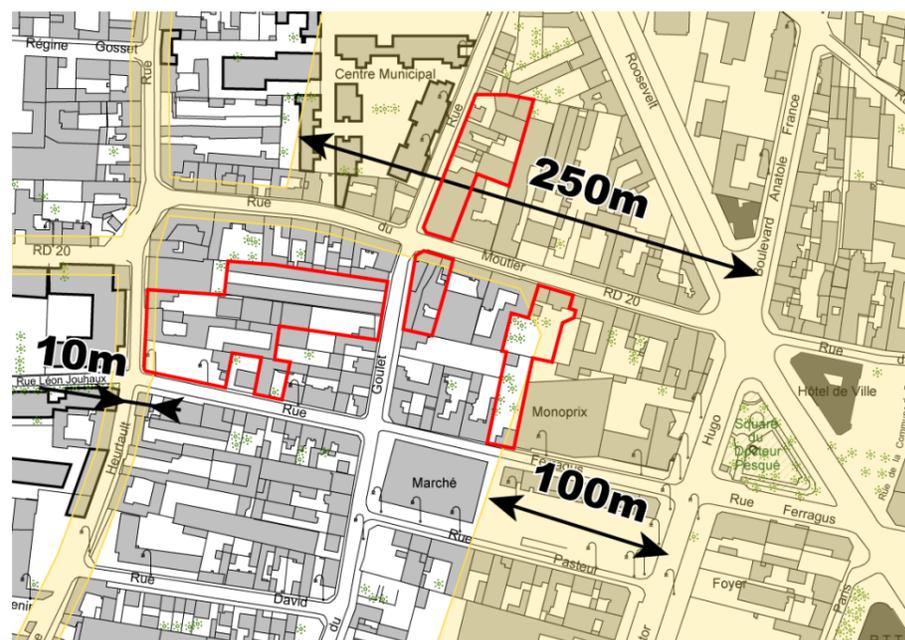
Ce niveau limité de croissance de trafic se traduira par un niveau faible d'élévation sonore, de l'ordre de + 0,3 dB(A).

Rappelons que, au sens de l'article 2 du décret n° 95-22 du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit des aménagements et infrastructures de transport terrestre, les modifications sont considérées comme significatives lorsque la variation des niveaux sonores est supérieure à 2 dB(A)<sup>4</sup>.

#### ■ Confort acoustique le long de la rue du Moutier requalifiée :

La requalification de la rue du Moutier avec son classement en zone 30 n'entraînera pas de dégradation du confort acoustique actuel des riverains, les véhicules roulant déjà à 22 et 24 km/h en moyenne.

La baisse des niveaux sonores sera cependant principalement imputable à la baisse du niveau de trafic en lien avec la déviation du trafic de transit (voir paragraphe suivant).



Le tableau présenté ci-dessous donne pour les futurs îlots de construction, la zone actuellement affectée par le bruit :

Axes bruyants	Classe	Îlots affectés par le bruit de la voie sonore	Valeur isolement acoustique mini rue en U
Boulevard Anatole France (bande 250 m)	2	Ilot S2	42 dB(A)
Avenue du Président Roosevelt (bande 100 m)	3	Ilot S2 Ilot S5 pour partie	38 dB(A)
Avenue Victor Hugo (bande 100 m)	3	Ilot S5 pour partie	38 dB(A)
Rue du Moutier	5	Ilot S2 pour partie Ilot S5 pour partie	30 dB(A)
Rue Heurtault	5	Ilot S1 pour partie	30 dB(A)

Ces valeurs sont diminuées, sans toutefois pouvoir être inférieures à 30 dB (A) :

- en effectuant un décalage d'une classe d'isolement pour les façades latérales,
- en effectuant un décalage de deux classes d'isolement pour les façades arrière.

Lorsqu'une façade est située dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, une valeur d'isolement est déterminée pour chaque infrastructure selon sa catégorie.

Si la plus élevée des valeurs d'isolement obtenues est supérieure de plus de 3 dB (A) aux autres, c'est cette valeur qui sera prescrite pour la façade concernée. Dans le cas contraire, la valeur d'isolement prescrite est égale à la plus élevée des valeurs obtenues pour chaque infrastructure, augmentée de 3 dB (A).

Les mesures d'isolation phonique réglementaire appliquées aux futurs immeubles de la ZAC, permettront de garantir des niveaux sonores compatibles avec l'usage des lieux (logements, bureaux-activités).

Notons cependant que le classement de ces voies est appelé à évoluer en fonction de l'évolution du trafic attendu en centre ville et à la mise en place de zones 30 km/h.

En effet, la suppression du trafic de transit en centre ville, représentant environ 65 % du trafic global (cf. état initial), en lien avec le nouveau plan de circulation, d'une part, et la diminution du trafic d'échanges attendue avec l'augmentation de la part modale des transports en commun, d'autre part, devrait conduire à une baisse du volume de trafic en centre ville malgré la densification urbaine.

La réalisation en centre ville des nouveaux programmes, générateurs de trafic, s'inscrira donc dans un contexte généralisé de baisse de trafic ; ils ne seront donc pas générateurs d'augmentation des niveaux sonores par rapport à la situation actuelle, une baisse sera plutôt attendue.

#### Mesures au regard des nuisances sonores :

Elles concernent :

- la prise en compte, lors de la construction des nouveaux programmes, des valeurs d'isolation phonique réglementaire qui tiendra compte d'une éventuelle modification du classement des voies bruyantes actuelles en liaison avec l'arrivée du métro et la réorganisation des circulations,
- l'incitation à des modes de déplacement alternatif à la voiture particulière, développés précédemment,
- la limitation de la vitesse à 30 km/h apportera un confort acoustique supplémentaire au niveau des îlots du centre ville.

<sup>4</sup> L'évaluation des niveaux sonores est réalisée conformément à l'arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières.

## 1.12 Effets sur la santé

### **Ce chapitre traite des effets sur la santé des opérations programmées dans le cadre de la création de la ZAC Centre Moutier.**

Conformément à l'article 19 de la loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie modifiée le 20 mars 2000 et modifiant la loi du 10 juillet 1976 et son décret d'application du 12 octobre 1977, tous les projets nécessitant la constitution d'une étude d'impact doivent désormais contenir un volet sanitaire, relatif aux effets du projet sur la santé.

Conformément aux textes en vigueur, le niveau d'exigences requis pour cette analyse doit d'une part, être en rapport avec l'importance des travaux et aménagements projetés, mais également mettre l'accent sur les réels enjeux pour la santé et l'environnement. L'étude ne doit donc porter que sur les thèmes qui ont un sens par rapport aux caractéristiques du projet et à sa localisation.

Selon les recommandations du « guide pour l'analyse du volet sanitaire des études d'impact » édité par l'Institut National de Veille Sanitaire (INVS), l'Etude du Risque Sanitaire (E.R.S) se décompose en 4 étapes :

- l'identification des dangers,
- la définition des relations dose/réponse,
- l'évaluation de l'exposition des populations,
- la caractérisation des risques sanitaires.

Les effets sur la santé sont liés à l'apparition et/ou à l'accroissement des nuisances sonores et de la pollution atmosphérique en relation principalement avec le trafic généré par la fréquentation de la ZAC Centre Moutier.

A cela s'ajoutent les risques liés à la pollution des sols et des eaux souterraines ainsi que les risques liés aux déchets, en cas de mauvaise gestion.

### **1.12.1 Effets sur la santé des polluants atmosphériques**

#### **1.12.1.1 Inventaire des polluants d'origine automobile**

Les gaz d'échappement des automobiles s'accompagnent d'un cortège de polluants :

- le monoxyde de carbone (CO),
- le dioxyde de carbone (CO<sub>2</sub>, gaz à effet de serre),
- les oxydes d'azote : NO<sub>2</sub>, NOx,
- les poussières,
- les composés organiques volatils (COV),
- les métaux lourds : Cd, Co, Cr, Ni, Se, Zn.

#### **1.12.1.2 Toxicité des polluants**

- Parmi les COV, le benzène est un composé qui peut avoir des effets sur le système nerveux, les globules et les plaquettes sanguines pouvant provoquer une perte de connaissance. C'est également un agent cancérigène.

- A petites doses répétées, le monoxyde de carbone (CO) peut être responsable de céphalées, vertiges, asthénies, ou troubles sensoriels. En cas d'exposition très élevée et prolongée (milieu confiné), il peut être mortel ou laisser des séquelles neuropsychiques irréversibles.
- Le dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>) est un gaz irritant. Il est associé à une altération de la fonction pulmonaire, surtout chez les enfants et à une exacerbation des systèmes respiratoires aigus, chez l'adulte (toux, gêne respiratoire). Les personnes asthmatiques y sont particulièrement sensibles.
- Les particules peuvent surtout chez l'enfant irriter les voies respiratoires inférieures et altérer la fonction respiratoire dans son ensemble.
- Le NO<sub>2</sub> est un gaz irritant qui pénètre dans les plus fines ramifications des voies respiratoires, provoquant une hyperactivité bronchique chez les patients asthmatiques et un accroissement de la sensibilité des bronches aux infections chez l'enfant. Ce polluant est émis à la fois par les automobiles et par le fonctionnement des appareils de combustion.
- Le risque cancérigène est associé aux constituants chimiques des particules, notamment à certains éléments minéraux particuliers (Ni, Cr et Cd) et aux hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) halogénés et non halogénés. Mais les effets dépendent aussi de la sensibilité personnelle de l'individu exposé (état de santé, usage du tabac, ...) et se manifestent principalement chez les personnes sensibles (enfants, personnes âgées, asthmatiques, ...).
- Les métaux lourds émis par les gaz d'échappement présentent quant à eux des toxicités spécifiques :
  - + L'exposition chronique au cadmium entraîne l'apparition d'une néphropathie irréversible pouvant évoluer vers une insuffisance rénale.  
Des troubles respiratoires sont rapportés pour des expositions par inhalations : diminution des fonctions respiratoires, de l'odorat, rhinite, bronchite, ...  
Enfin, différentes études en milieu professionnel, et correspondant à des expositions par inhalation ont montré une augmentation significative de la mortalité par cancer pulmonaire.
  - + L'exposition par inhalation aux dérivés du chrome III et du chrome IV entraîne des troubles respiratoires. Le chrome et ses dérivés peuvent avoir un effet sensibilisant qui se manifeste par de l'asthme ou des dermatites.  
Dans le cadre d'exposition professionnelle, des atteintes gastro-intestinales, des effets cardiovasculaires, des effets hématologiques, ainsi que quelques atteintes hépatiques ont été observés. De même, les études en milieu professionnel, ont largement mis en évidence un excès de risque pour le cancer du poumon.
  - + Les expositions prolongées au nickel par voie respiratoire, conduisent à des pathologies respiratoires telles que la réduction de la capacité vitale, la bronchite chronique, ...  
Les localisations cancéreuses prépondérantes sont les fosses nasales et les poumons.  
Lors des contacts cutanés, les sels de nickel peuvent entraîner un eczéma allergique.
  - + L'inhalation de fines particules de cobalt métallique provoque une irritation sévère des voies respiratoires avec risque de fibrose pulmonaire. On suspecte le cobalt de provoquer une hyperglycémie. Certaines recherches ont soulevé la question d'un pouvoir cancérigène mais aucune confirmation n'a été apportée.
  - + La toxicité chronique du sélénium est connue essentiellement dans le domaine professionnel. Elle associe des symptômes non spécifiques : asthénie, irritabilité, perte de poids, tremblements, etc. Les données concernant un éventuel effet cancérigène du sélénium font l'objet de discussion. Les effets sur la reproduction chez l'homme semblent pouvoir être écartés.
  - + Le risque à long terme d'exposition au zinc par inhalation est peu connu chez l'homme et l'animal.  
Seul le chromate de zinc est soupçonné d'avoir une action cancérigène sur l'homme en provoquant des dermatoses et ulcérations de la muqueuse nasale.

- + Les particules métalliques de plomb les plus grosses sont éliminées des voies respiratoires hautes par le tapis muco-ciliaire puis dégluties.  
Les plus fines diffusent à travers la muqueuse des voies aériennes et passent dans le sang.  
Le plomb agit sur le système nerveux central conduisant au saturnisme à forte dose et génère des insuffisances rénales. Un des effets classiques du plomb est l'anémie.  
Pour les faibles niveaux d'exposition, l'implication possible du plomb dans la pathologie de l'hypertension artérielle reste un sujet controversé. La classification du pouvoir cancérigène du plomb et de ses composés repose essentiellement sur les résultats d'études expérimentales.

### 1.12.1.3 Relations doses-réponses

Les toxiques peuvent être rangés en deux catégories en fonction de leur mécanisme d'action :

- Les toxiques à seuil dits "toxiques systémiques" pour lesquels il existe des valeurs toxicologiques de référence en dessous desquelles l'exposition est réputée sans risque. Ces valeurs toxicologiques de référence, basées sur les connaissances scientifiques, sont fournies pour chaque voie d'exposition par l'Organisation Mondiale de la Santé (OMS) ou des organismes américains tels que l'EPA (Environmental Protection Agency) l'ATSDR (Agency for Toxic Substances and Disease Registry) ou Health Canada. Le Centre International de Recherche sur le Cancer et l'EPA ont par ailleurs classé la plupart des composés chimiques en fonction de leur cancérogénicité.
- Les toxiques sans seuil tels que certains produits cancérigènes pour lesquels il n'est pas possible de définir un niveau d'exposition sans risque pour la population. Pour ces produits, des excès unitaires de risque (ERU) ont été définis par les mêmes instances internationales. Ils correspondent au nombre de cas de cancers attendus pour une exposition unitaire durant toute la vie ( $1\mu\text{g}/\text{m}^3$  pour l'inhalation) et 24 heures sur 24. Un ERU à  $10^{-5}$  signifie qu'une personne exposée durant toute sa vie à  $1\mu\text{g}/\text{m}^3$  aurait une probabilité supplémentaire par rapport au risque de base de 0,00001 de contracter un cancer ou bien, en d'autres termes que, si 100 000 personnes sont exposées, 1 cas de cancer supplémentaire est susceptible d'apparaître.

Les valeurs réglementaires de qualité d'air pour chacun des composés toxiques potentiellement émis par le trafic, sont rassemblées dans le tableau ci-contre.

### 1.12.1.4 Evaluation de l'exposition humaine et caractérisation des risques sanitaires

Les impacts sur la santé sont analysés en regard des populations riveraines. Ces populations sont :

- en situation actuelle, les populations résidant ou travaillant les îlots actuels,
- les populations à venir : résidents, population active de la ZAC Centre Moutier et usagers fréquentant notamment les passages publics et les commerces.

Les impacts sanitaires relatifs au trafic généré par ces populations ont été analysés dans l'évaluation de la pollution de l'air, qui a conduit à l'absence d'impact discernable et à une diminution des émissions polluantes en lien avec l'évolution technologique du parc automobile.

On n'observera donc pas d'aggravation significative des risques sanitaires.

Composés	Valeur limite de concentration dans l'air pour la protection de la santé humaine	Valeurs toxicologiques de référence	
		Inhalation Minimal Risk level, MRL ou CRF $\text{mg}/\text{m}^3$	Voie orale Référence dose RfD $\text{mg}/\text{kg}/\text{j}$
Ozone	Valeurs cibles $110\mu\text{g}/\text{m}^3$ moyenne sur 8 heures		
Poussières PM 10	Moyenne annuelle 2005: $40\mu\text{g}/\text{m}^3$ Centile 90,4 : $50\mu\text{g}/\text{m}^3$		
SO <sub>2</sub>	Moyenne annuelle : $50\mu\text{g}/\text{m}^3$ Centile 99,2 : $125\mu\text{g}/\text{m}^3$ Centile 99,7 : $350\mu\text{g}/\text{m}^3$ (2005)		
NO <sub>2</sub>	Moyenne annuelle 2005 : $50\mu\text{g}/\text{m}^3$ Moyenne annuelle 2010 : $40\mu\text{g}/\text{m}^3$ Centile 98 : $200\mu\text{g}/\text{m}^3$		
CO	Moyenne journalière glissée sur 8 H : $10\text{mg}/\text{m}^3$		
HCl	Pas de référentiel	$20\mu\text{g}/\text{m}^3$ (EPA)	
HF	Pas de référentiel		
Métaux lourds	Recommandations OMS ou valeurs cibles		
As	$6\text{ng}/\text{m}^3$ (valeur cible 31 déc. 2012)		$0,3\mu\text{g}/\text{kg}/\text{j}$
Cd	$5\text{ng}/\text{m}^3$ (valeur cible 31 déc. 2012)		$0,2\text{ à }1\mu\text{g}/\text{kg}/\text{j}$
Co		$1,8 \cdot 10^{-3}\mu\text{g}/\text{m}^3$	
Cu	$1\mu\text{g}/\text{m}^3$	$0,1\mu\text{g} \cdot \text{m}^{-3}$	
Cr		Cr VI particulaire $1,2 \cdot 10^{-2}\mu\text{g}/\text{m}^3$	$3\mu\text{g}/\text{kg}/\text{j}$
Mn	$0,15\mu\text{g}/\text{m}^3$		$140\mu\text{g}/\text{kg}/\text{j}$
Hg	$1\mu\text{g}/\text{m}^3$		$0,23\mu\text{g}/\text{kg}/\text{j}$ (mercure organique)
Ni	$20\text{ng}/\text{m}^3$ (valeur cible 31 déc. 2012)	$5 \cdot 10^{-2}\mu\text{g}/\text{m}^3$ $0,2\text{ à }0,3\mu\text{g}/\text{m}^3$ $0,2\mu\text{g}/\text{m}^3$ (ATSDR)	$50\mu\text{g}/\text{kg}/\text{j}$ (OMS)
Pb	Moyenne annuelle : $0,5\mu\text{g}/\text{m}^3$		DJA : $3,57\mu\text{g}/\text{kg}/\text{j}$
Se	$20\mu\text{g} \cdot \text{m}^{-3}$	$0,25\text{ à }0,5\mu\text{g}/\text{m}^3$	$5\mu\text{g} \cdot \text{kg}^{-1} \cdot \text{j}^{-1}$
Benzène	Moyenne annuelle - 2010 : $5\mu\text{g}/\text{m}^3$		
Benzo(a)pyrène	$1\text{ng}/\text{m}^3$ (valeur cible 31 déc. 2012)	$0,03\text{mg}/\text{m}^3$ (US EPA)	

### Mesures au regard des émissions atmosphériques :

Elles concernent essentiellement la réduction des trafics par la mise en place de modes de déplacement alternatifs à la voiture particulière.

Elles concernent secondairement les émissions liées au système de climatisation et de chauffage. Les mesures préventives concernent alors les technologies mises en œuvre :

- choix énergétique avec mise en œuvre préférentiellement, en cas d'utilisation d'énergie fossile, du gaz<sup>5</sup> et de l'électricité au détriment du fuel,
- limitation des consommations énergétiques, par la mise en place de bâtiments basse consommation (BBC),
- choix d'une organisation urbaine favorisant le confort solaire en cœur d'îlot permettant une économie d'énergie par apport solaire.

<sup>5</sup> Rappelons que le gaz naturel est le combustible fossile le plus "propre". Sa combustion ne génère ni poussière, ni suie, ni fumée. Elle dégage du dioxyde de carbone CO<sub>2</sub>, de la vapeur d'eau, un peu d'oxyde d'azote NOx et extrêmement peu de dioxyde de soufre SO<sub>2</sub>.

### 1.12.2 Effets sur la santé de la pollution du sol et des eaux souterraines

Lors de la réalisation des études géotechniques et hydrogéologiques, si une pollution des sols est suspectée, un diagnostic et une étude de pollution des sols suivie d'une évaluation des risques sanitaires en cas de pollution avérée seront réalisés.

Cette évaluation des risques pour la santé humaine suivra les étapes suivantes :

1. **identification des produits chimiques** trouvés sur le site susceptibles d'engendrer un risque pour la santé humaine ;
2. **identification des voies d'exposition et des mécanismes de transfert** des composés chimiques entre la source et les cibles humaines ;
3. **identification de cibles potentielles** ;
4. **évaluation de la dose absorbée par les cibles**. Cette dose dépend de la concentration des produits chimiques observée sur le site, des propriétés physico-chimiques de ces produits, des paramètres de transfert décrivant le site et des paramètres d'exposition décrivant l'activité des cibles sur le site (scénario) ;
5. **évaluation du risque potentiel lié aux concentrations observées sur le site**, en comparant la dose absorbée par les récepteurs avec la dose acceptable. Cette dose acceptable dépend uniquement des paramètres toxicologiques du produit chimique considéré. Pour un scénario d'exposition et un site donnés, la dose absorbée dépend uniquement de la concentration du produit. Il est donc possible de calculer la concentration acceptable correspondant à la dose acceptable.

#### Rappel des mesures au regard des sols et des eaux souterraines pollués

En cas de pollution suspectée lors de la réalisation des études de sols, il sera réalisé un diagnostic des sites suivi d'analyses des sols et des eaux souterraines et propositions technico-économiques de décontamination ad-hoc en fonction des résultats de l'évaluation des risques sanitaires ; enfin, il sera mis en œuvre un dispositif de dépollution des sites en fonction de leur destination (mode d'occupation permanent et temporaire).

### 1.12.3 Effets sur la santé des nuisances acoustiques

Les effets du bruit sur la santé interviennent à deux niveaux :

- effets auditifs ou perte d'audition,
- effets non auditifs ou indirects.

#### ■ Effets auditifs :

Les atteintes de l'oreille interviennent pour des expositions à des niveaux sonores importants et prolongés :

- l'oreille moyenne n'est lésée par le bruit que lorsque le niveau sonore est très élevé : supérieur à 120 dB.
- l'oreille interne : l'exposition à un bruit intense, si elle est prolongée ou rejetée, provoque une baisse de l'acuité auditive.

Bien que des différences importantes existent en fonction des individus, la plupart des études convergent pour considérer que très rares sont les cas de surdité lorsque le niveau sonore ne dépasse pas 85 dB (A) pendant 8 heures.

#### ■ Effets non auditifs :

Il est important de rappeler que le bruit est difficilement dissociable de l'ensemble des facteurs de l'environnement, externes et internes aux individus.

L'ensemble bruit et réaction de l'individu permet de conduire à :

- des phénomènes de «stress» : irritabilité, agressivité,
- des modifications de systèmes sensoriels spécialisés : rétrécissement du champ visuel, altération de la vision nocturne lors d'exposition des niveaux de l'ordre de 98 à 100 dB,
- des phénomènes de perturbation du sommeil.

La prévention des perturbations du sommeil par le bruit fait l'objet de recommandations au niveau d'organismes internationaux :

- La commission des Communautés Européennes estime qu'un niveau nocturne de 30-35 dB(A) à l'intérieur et des crêtes de 45 dB(A) n'affectent pas le sommeil des sujets normaux.
- L'Organisation de Coopération et de Développement Economique préconise des niveaux sonores de 35 dB(A) pendant la période d'endormissement, de 45 dB(A) pendant le sommeil léger et de 50 dB(A) pendant le sommeil profond.
- L'Organisation Mondiale de la Santé recommande des niveaux sonores intérieurs nocturnes de l'ordre de 35 dB(A).

Compte tenu d'un isolement minimum de 10 dB(A) entre extérieur et intérieur pour une habitation ancienne et de 25 dB(A) pour une habitation récente, les niveaux sonores extérieurs possibles sans perturbation du sommeil peuvent atteindre 45 dB(A). On retrouve l'ordre de grandeur mis en évidence dans l'échelle de bruit pour de bonnes conditions de vie.

■ **Effets liés au projet de ZAC Centre Moutier :**

Sur le centre ville, les niveaux précédents sont d'ores et déjà dépassés en liaison avec la présence d'axes de transport bruyants.

La réalisation de la ZAC Centre Moutier s'applique à créer des îlots de logements les plus calmes possible, par mise en place d'immeubles de logements avec cœur d'îlots et passage piétons, ainsi qu'une voirie où la circulation est limitée à 30 km/h.

Par ailleurs, les mesures d'isolation préconisées dans l'analyse des effets du bruit permettront de maintenir des niveaux sonores inférieurs à ceux recommandés par l'Organisation Mondiale de la Santé et l'Organisation de Coopération et de Développement Economique, en période d'endormissement, soit 35 dB(A), pour les constructions à venir.

**Rappel des mesures au regard des nuisances sonores sur la santé :**

Elles concernent :

- la prise en compte, lors de la construction des nouveaux programmes, des valeurs d'isolation phonique réglementaire qui tiendra compte d'une éventuelle modification du classement des voies existantes en liaison avec l'arrivée du métro et la réorganisation des circulations,
- l'incitation à des modes de déplacement alternatif à la voiture particulière, développés précédemment.

### 1.12.4 Les déchets

■ **Gestion des déchets à l'échelle des programmes de construction :**

Des moyens techniques et logistiques seront prévus au niveau des différentes constructions pour gérer sélectivement les déchets ; en particulier au niveau des activités-commerces.

Selon les préconisations du PLU, un local à destination du stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé et localisé pour favoriser sa fonctionnalité:

- par une accessibilité aisée ;
- par une capacité volumétrique correspondant aux besoins des usagers de la construction et des modalités de tri ;
- par une prise en compte des nuisances visuelles.

■ **Collecte sélective :**

Il sera mené une réflexion pour implanter un point de collecte de verre supplémentaire dans l'hypercentre afin de permettre à la nouvelle population la pratique régulière du tri sélectif.

**Mesures au regard des déchets :**

Elles portent sur la prise en compte de la collecte des déchets, en intégrant le tri sélectif :

- conception adaptée des locaux à poubelles au sein des bâtiments,
- mise en place d'un point de collecte de verre sur l'hypercentre.

## 1.13 Effets et mesures d'accompagnement sur la forme urbaine et le paysage

### 1.13.1 Effets sur le patrimoine archéologique et historique

Le périmètre de la ZAC Centre Moutier n'est pas concerné par les deux zones archéologiques sensibles identifiées sur la commune d'Aubervilliers mais doit faire l'objet d'une **consultation du service de la DRAC** dans le cadre de la loi dite d'archéologie préventive.

Le périmètre de la ZAC Centre Moutier est, d'autre part, situé dans le rayon de protection de 500m soit du site classé «L'église Notre Dame des Vertus».

Dans ce périmètre, l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France doit être sollicité pour tout projet susceptible de modifier l'aspect extérieur des abords d'un monument historique répondant aux critères de covisibilité.

### 1.13.2 Effets sur le paysage

#### 1.13.2.1 La perception du nouveau paysage urbain

Trois perceptions sont à distinguer :

- la perception des usagers de l'hypercentre empruntant les rues périphériques des îlots de la ZAC,
- la perception des résidents des îlots périphériques,
- la perception des usagers motorisés empruntant les principales rues pour traverser l'hypercentre

#### ■ La perception des usagers de l'hypercentre :

Les usagers de l'hypercentre, empruntant les rues périphériques des îlots de la ZAC, sont des personnes qui fréquentent les commerces et services, notamment le long de la rue du Moutier et au niveau de la place du Marché.

Leur perception du site se situe au niveau du sol.

Elle est caractérisée par la vision des perspectives urbaines.

L'aménagement recherchera donc avant tout la lisibilité du tissu urbain par :

- des espaces de qualité aménagés et réservés à des usages spécifiques : deux passages dédiés aux circulations douces dont le passage entre la rue Ferragus et la rue du Moutier offrant une nouvelle vitrine à la moyenne surface Monoprix,
- des axes perspectifs soulignés par des fronts bâtis de qualité architecturale, dont la discontinuité permet de rompre la monotonie et autorise des percées visuelles sur les cœurs d'îlots végétalisés,
- un éclairage et un mobilier urbain homogène, dans la continuité du centre ville.

Les deux passages piétons ouvrent des cheminements plus courts et attractifs qui vont améliorer les déplacements doux entre les différents îlots du quartier.

#### ■ La perception des résidents des îlots limitrophes :

La perception des résidents des îlots limitrophes sera principalement celle des façades, des espaces publics et des voiries côté rue ou cœur d'îlots, ainsi que celle des toitures pour les étages les plus élevés.

Les transformations les plus importantes du paysage urbain actuel concernent :

- les résidents dont les façades disposent d'ouvertures sur les nouveaux îlots ; le projet valorisera le paysage urbain actuel en donnant une plus grande cohérence au tissu urbain avec des cœurs d'îlots végétalisés et une qualité architecturale du bâti. Les façades actuelles, de qualité très médiocre seront avantageusement remplacées par les façades urbaines des nouveaux îlots.
- l'ouverture des deux îlots par les deux passages piétons qui offrent de nouvelles perspectives et permettent d'aérer le tissu urbain.
- la requalification de la rue du Moutier.

Vis-à-vis des différentes perceptions des résidents, le traitement des façades, des espaces verts, allées, cours et des cœurs d'îlots constituent donc un point important ainsi que le traitement des toitures.

#### ■ La perception des usagers en transit traversant l'hypercentre :

En l'absence d'axe perspectif offrant une vision globale et lointaine sur le périmètre de la ZAC Centre Moutier, la perception depuis les axes de circulation concerne une vision semi-lointaine et rapprochée des usagers en transit motorisés (véhicules particuliers ou transport en commun) ; cette vision est également relativement furtive.

Depuis ces voies, la perception des usagers sera celle des fronts bâtis et de la végétation venant agrémente le paysage urbain. Cette perception est donc sensible à la qualité architecturale des façades, des plantations ainsi qu'à l'ambiance de quartier animé et fréquenté ; celle-ci sera notamment portée par la requalification de la rue du Moutier animé par les commerces.

En conclusion, la ZAC Centre Moutier va permettre de poursuivre le renouvellement du tissu urbain du centre ville, engagé avec l'îlot Pasteur, en confirmant son identité urbaine portée par :

- des îlots d'habitat et d'activités-commerces garants d'une mixité fonctionnelle source d'animation sur le quartier,
- une mise en valeur de la façade de la moyenne surface Monoprix,
- une valorisation et une densification des cheminements doux,
- une densification de la trame végétale agrémentant parcours urbains et façades bâties, valorisante pour le cadre de vie.

### Mesures au regard de la forme urbaine, architecturale et du paysage :

Les mesures concernent l'élaboration de recommandations urbaines, architecturales et paysagères pour la conception des espaces publics et des îlots de construction.

Le parti architectural et urbain s'attachera à concevoir un projet intégré au tissu urbain actuel s'ouvrant sur les secteurs périphériques.

Les préconisations répondront aux sensibilités de perception par :

- un travail partenarial renforcé avec les ABF,
- un traitement attractif et intégré des façades urbaines,
- un traitement soigné du rapport de l'espace privé à l'espace public (harmonisé avec celui du futur îlot Pasteur),
- un traitement de qualité du sol au niveau des espaces publics et du mobilier urbain qui sera harmonisé avec celui du centre ville,
- un traitement paysager de qualité des espaces verts et des cœurs d'îlots.

## 2 LES EFFETS TEMPORAIRES

Ils concernent la période de chantier.

D'une façon générale, la réduction et la prévention des nuisances de chantiers pourra être renforcée grâce à une sensibilisation particulière concernant les problématiques environnementales :

- le tri des déchets, et l'intérêt économique du tri,
- les pollutions,
- la réduction et la maîtrise des consommations d'énergie,
- les nuisances.

Des actions de communication avec les riverains permettront une meilleure acceptation des nuisances temporaire durant la période de chantier.

Ces actions mettront également en avant les commerces restant ouverts durant les phases de chantier.

Il pourra être créé un poste temporaire dédié à la communication avec les riverains pour gérer les différents points critiques.

### 2.1. Effets temporaires sur le sol, le sous-sol, l'hydrogéologie et les eaux superficielles

#### ■ Effets sur les sols et sous-sols :

Ils concernent essentiellement les évacuations de déblais dans le cadre de l'exécution des fonds de fouilles nécessaires à la réalisation des fondations des différents programmes immobiliers.

Ces déblais pourraient être constitués de terres polluées en provenance de sites potentiellement pollués devant faire l'objet de diagnostics et études complémentaires.

Les besoins de remblaiement sur le site concerneront éventuellement le remplacement des terres polluées excavées par des terres saines.

Les remblais seront réalisés avec les terres saines ou dépolluées ; les terres non utilisées en remblais seront évacuées à l'extérieur selon la répartition prévisionnelle suivante :

- terres saines : décharge de catégorie III,
- terres polluées non traitées sur place : décharge de catégorie adaptée aux polluants.

Le phasage de l'enlèvement des volumes de terres excavées dépendra à la fois du protocole de travaux, et en cas de pollution, de la séparation des matériaux pollués et des matériaux banalisables, (traitement sur place ou évacuation, réemploi, ...).

#### ■ Effets sur l'hydrogéologie :

Les études de sols préciseront les contraintes de gestion et d'évacuation des eaux souterraines, y compris les éventuelles eaux souterraines polluées.

#### Mesures au regard des sols, sous-sols, hydrogéologie et eaux superficielles :

En phase de chantier, un certain nombre de dispositions doit être envisagé afin de limiter toute pollution accidentelle des sols et sous-sols :

- la prévention de la pollution passe localement par le souci d'éviter l'infiltration d'hydrocarbures dans les sols des aires de stationnement des engins (installation de déshuileurs). Afin de minimiser le risque de rejet accidentel d'huile ou de carburant, les engins devront être stockés sur une aire de stationnement étanche raccordée à un séparateur à hydrocarbures.
- les eaux de chantier seront prétraitées, au moins par décantation, avant évacuation.
- de même, le nettoyage des roues de camions et autres engins au sortir du chantier, sera assuré par des bassins de nettoyage.

### 2.2. Effets temporaires sur la circulation, le stationnement, le bruit et l'air

L'approvisionnement des chantiers se fera principalement par camions.

Le chantier sera donc à l'origine de va et vient de camions sur le réseau routier, se traduisant par une gêne pour les usagers, du type allongement des temps de parcours, en liaison avec des ralentissements sur les trajets, des modifications de cheminements, ... et pour les zones d'habitat qui longent ce réseau.

Les trafics de poids lourds seront également générateurs de nuisances phoniques.

L'utilisation de matériels et d'engins sur le site sera également source de bruit.

En ce qui concerne les effets temporaires sur l'air et la pollution atmosphérique, ils sont à deux niveaux :

- émissions liées aux véhicules et engins de chantiers mis en œuvre sur le site des travaux,
- émissions de poussières lors des périodes sèches produites par les travaux de terrassements ou de démolition.

Au regard de la pollution de l'air, les camions et engins de chantiers répondront aux normes en vigueur en matière d'émissions de gaz.

Des précautions seront prises par les entreprises de travaux pour minimiser et prévenir les émissions de poussières.

Des arrosages notamment par temps sec ou de vent fort seront réalisés.

#### Mesures au regard des nuisances de chantier : circulation, bruit et air :

Le chantier sera limité aux périodes de jour afin de limiter les augmentations de nuisances sonores en période de nuit. Par ailleurs, il sera utilisé, dans la mesure du possible, des techniques peu bruyantes et peu polluantes.

Le désagrément pourra être réduit par :

- la mise en place de plans de circulation limitant l'incidence sur les voiries de desserte du quartier,
- l'utilisation de matériel ayant fait l'objet de contrôle pollution,
- l'utilisation de dispositifs limitant la poussière,
- le stationnement des véhicules de chantiers sera limité aux zones de chantiers. Il sera interdit aux entreprises de stationner leurs véhicules sur les espaces publics existants.

### 2.3. Production de déchets

Les démolitions pourront produire des déchets dangereux comme par exemple le plomb, l'amiante (qui seront au préalable déposés). Ces déchets seront évacués avant la démolition des bâtiments.

De même la phase préalable à la démolition portera sur :

- la dépose des ouvrages d'étanchéité,
- la dépose des ouvrages intérieurs,
- le traitement des menuiseries extérieures et leur occultation,
- le curage des bâtiments.

Les déchets ainsi produits seront triés avant d'être évacués.

Enfin, les déchets issus de la démolition des superstructures et de la démolition des fondations feront l'objet d'un tri primaire avant évacuation.

### 2.4. Sécurité des usagers et des riverains

Les accès aux habitations et aux commerces seront maintenus.

Les circulations d'engins générées par les chantiers, les zones de chantiers ainsi que les perturbations des circulations urbaines et des cheminements piétons seront à l'origine de risques d'accidents. Leur minimisation passera par :

- la mise en place d'une signalétique adaptée et rigoureuse : balisage des déviations, des nouveaux cheminements piétons, sortie de chantier etc, ...
- la sécurisation des abords des chantiers et leur interdiction au public (aires parfaitement closes),
- l'éloignement des zones habitées du stationnement des grues en dehors des périodes de fonctionnement, afin de s'affranchir de tout risque de chute en cas d'intempéries,
- l'absence de stockage sur le chantier de produits nocifs ou dangereux.

### 2.5. Nuisances visuelles

Une charte de gestion de chantier pourra être établie, permettant une homogénéité des clôtures mises en œuvre et des panneaux d'information légale ou de présentation des programmes et travaux.

### 2.6. Perturbations des réseaux souterrains

Le dévoiement des réseaux secs et humides et leur rétablissement pourront générer des coupures temporaires pour les usagers. Celle-ci seront dans la mesure du possible limitées et feront l'objet d'une information auprès des riverains concernés.

## 3 COÛT DES MESURES COMPENSATOIRES OU CORRECTRICES

L'ensemble des mesures préconisées, porte essentiellement sur des mesures d'accompagnement, les mesures compensatoires étant d'ores et déjà intégrées au projet.

A titre indicatif, les principales mesures porteront sur :

- les surcoûts éventuels liés aux traitements des terres polluées à définir en fonction des résultats des études de sols.
- une politique de gestion des eaux pluviales adaptée et intégrée à définir dans le cadre des études VRD, lors des études de réalisation de la ZAC :
  - mise en œuvre d'un réseau pluvial séparatif avec ouvrages de rétention et séparateurs à hydrocarbures pour les eaux pluviales drainant les voies circulées,
  - gestion alternative des eaux pluviales des autres espaces publics.
- les plans d'actions de relogement et de relocalisation des activités concernées.
- la reconstitution sur la rue du Goulet de l'offre de stationnement supprimée sur la rue du Moutier.
- une politique d'intégration paysagère et architecturale à définir dans le cadre du cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères qui sera établi après approbation du dossier de réalisation de la ZAC.
- une politique incitative du Maître d'Ouvrage vis-à-vis des constructeurs afin qu'ils adoptent une démarche environnementale lors de la conception des programmes immobiliers, en avance par rapport aux normes actuellement en vigueur.



## 1 ANALYSE DES MÉTHODES UTILISÉES

### ■ Démarche globale de l'étude :

La démarche globale est une approche par étapes selon le schéma suivant :

- **Démarche de concertation et d'analyse du contexte** à travers des contacts et entretiens avec les différents partenaires, afin d'intégrer l'ensemble des paramètres (concertation des services concernés).
- **Démarche de reconnaissance et d'enquêtes de terrain** permettant d'identifier les problèmes réels ou supposés et d'adapter ou de compléter la démarche de base, afin de mieux cerner les problèmes particuliers : il s'agit notamment des campagnes photographiques, de la caractérisation de l'occupation des sols.
- **Démarche d'évaluation quantitative** permettant de caractériser, au moyen de mesures, la situation avant réalisation du projet : il s'agit notamment des mesures de bruit.
- **Démarche d'experts** enfin pour l'évaluation dans les domaines :
  - non scientifiques, tels que le paysage, les éléments humains, ...
  - scientifiques à caractère technique, tels que le trafic, le bruit.
- **Démarche de visites de terrains, de réunions avec les partenaires concernés.**

### ■ Méthodes utilisées :

Les méthodes utilisées sont de trois types :

#### • Méthodes d'analyses descriptives avec collecte de données existantes ou observées.

Les éléments traités par ces méthodes peuvent :

- soit, s'appuyer sur des éléments recensés et connus sur les durées longues et être indépendants des périodes d'observations : c'est le cas de la topographie et de l'urbanisme, et de la socio économie, ...
- soit, être dépendants des périodes d'observations : c'est le cas pour les éléments sonores, les analyses d'air et les éléments paysagers.

Il est alors nécessaire, pour apprécier au mieux l'impact, de prévoir les périodes d'observations les plus représentatives et les plus critiques au niveau des impacts.

#### • Méthodes d'analyses comparatives après collecte de données existantes ou observées.

C'est ce type de méthode qui est utilisée pour l'appréciation des impacts sur les éléments humains : analyse des besoins, de stationnement, ...

- **Méthodes normalisées de mesures** au moyen d'appareillages normalisés permettant d'assurer qualité et fiabilité des interventions : c'est le cas de mesures de niveaux sonores avec des sonomètres intégrateurs Brüel et Kjaer, des prélèvements.
- **Méthodes d'analyses prévisionnelles** utilisant des outils de simulation : c'est le cas notamment de l'évaluation des émissions à l'atmosphère au moyen du logiciel IMPACT de l'ADEME.

### ■ Application à l'étude d'impact de la ZAC Centre Moutier :

L'ensemble de l'étude d'impact repose sur une comparaison entre l'état initial et l'état après réalisation du projet.

Les méthodes de prévision utilisées sont précisées, chapitre par chapitre, pour chaque sujet dont l'impact a été évalué.

#### • La description de l'état initial :

La description de l'état initial repose sur :

- des observations directes du site pour tout ce qui concerne son occupation et son usage,
- des recherches bibliographiques pour les aspects généraux (climat, géologie, hydrogéologie, pollution des sols, patrimoine, ...), en vérifiant le caractère récent des travaux utilisés,
- des exploitations de données statistiques pour tout ce qui est climatologie, démographie, emploi, déplacements, stationnement,
- des simulations à partir d'enquêtes permettant de reconstituer des phénomènes complexes ou de grande étendue géographique, comme les flux de déplacements sur les réseaux de voirie ou les réseaux de transports collectifs,
- des enquêtes et des études spécifiques relatives au bruit de la circulation automobile, à la pollution de l'air.

#### • La présentation du projet :

La description de l'état futur est élaborée à partir de l'ensemble des études urbaines du centre ville et des îlots concernés figurant :

- des plans à différentes échelles, pour tout ce qui concerne les aspects physiques du projet et des opérations environnantes,
- l'organisation des déplacements au sein du quartier et sur les voies environnantes,
- le programme de construction de l'opération d'aménagement.

Le programme de construction constitue les hypothèses de bases pour la simulation des trafics futurs permettant d'évaluer les effets du projet sur la circulation, mais également les prévisions de niveaux de bruit et de pollution de l'air.

## 2 DIFFICULTÉS D'ÉVALUATION

Les tableaux ci-après présentent, pour chaque thème, les méthodologies utilisées et les difficultés éventuelles rencontrées.

### Méthodologies utilisées et difficultés rencontrées

Objectif : analyser les effets directs et indirects, permanents et non permanents du projet		
Thème	Méthodes	Difficultés éventuelles
Pour la majorité des thèmes	Comparaison des données du terrain et bibliographiques avec l'emprise du projet	
Géologie – hydrogéologie – pollution des sols	Approche à partir des études de sols existantes aux environs du secteur d'études	Absence de sondage et d'évaluation de pollution des sols sur l'ensemble du périmètre de la ZAC Centre Moutier qui seront effectués après création de la ZAC par l'aménageur lorsque le bâti existant sera démolé, avec possibilité de sondages épars au moment de l'étude de réalisation.
Contexte urbanistique et occupation du sol	Analyse du projet par rapport au PLU d'Aubervilliers, au bâti actuel, aux dysfonctionnements urbains actuels, à l'occupation souterraine des réseaux et aux éléments biologiques	énoncé de principes seulement car données peu précises compte tenu de l'avancement du projet
Habitat / socio-économie	Logements et population, besoins scolaires et petite enfance : analyses par application de ratios observés	Etude relogement à réaliser.  Quantification précise des besoins pour l'accueil de la petite enfance difficile à évaluer, nécessite une réflexion à l'échelle de la Ville d'Aubervilliers et de son projet pour 2030 dont fait partie la ZAC

#### • L'évaluation de l'impact du projet :

Elle est réalisée en :

- déterminant les éléments présents dans le site que la réalisation du projet fait disparaître. Pour les projets en milieu urbain, il s'agit quasi exclusivement de bâtiments, d'infrastructures diverses tels les réseaux, d'aménagements de l'espace ou d'éléments végétaux, d'éléments socio-économiques (activités, commerces et services, ...). Si leur dénombrement est aisé, leur qualification, quand elle est nécessaire n'est pas toujours évidente et en conséquence, peut paraître subjective.
- précisant les éléments nouveaux que le projet amène.
- décrivant la nouvelle organisation urbaine que le développement du quartier et le programme global d'équipements publics du quartier amènent, ainsi que les variations de production de nuisances qui en résultent.

#### L'impact du projet est donc évalué de trois points de vue principaux :

- le paysage urbain bâti,
- la structure urbaine (impacts économiques et sociaux),
- les nuisances actuelles et futures : bruit, pollution de l'air.

### Méthodologies utilisées et difficultés rencontrées

Objectif : analyser les effets directs et indirects, permanents et non permanents du projet		
Thème	Méthodes	Difficultés éventuelles
Déplacements	Circulation routière : étude de circulation TRANSITEC 2006 sur l'hypercentre	Futur schéma de circulation d'Aubervilliers à ce jour non arrêté.
Santé	Bruit : calcul des variations de niveaux sonores en liaison avec les variations de trafic  Air : simulation à partir du logiciel « IMPACT » de l'ADEME, sur la base des trafics futurs	Estimations des émissions sonores et des émissions polluantes à l'atmosphère directement liées aux évaluations de trafics futurs.  Les évaluations d'émissions de polluants atmosphériques au moyen du logiciel ADEME, tiennent compte de l'évolution technologique du parc des véhicules, connue actuellement. Dans l'hypothèse où de nouvelles performances technologiques interviendraient dans l'avenir, les évaluations seraient donc surévaluées.  Des études complémentaires préciseront les contraintes de pollution de sols et l'évaluation des risques sanitaires.
Forme urbaine et paysage	Principes d'aménagement de la ZAC Centre Moutier	Absence de plans paysagers à ce stade d'étude, un cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères sera élaboré pour le dossier de réalisation de la ZAC.
Chantiers	Application des réglementations et recommandations de gestion des chantiers pour les entrepreneurs	La réalisation de l'opération s'échelonne sur plusieurs d'années, ce qui rend difficile une évaluation précise et temporelle des effets du chantier.
Mesures compensatoires	Evaluations financières des éléments relatifs à l'environnement	Les difficultés relèvent de la différenciation entre une bonne conception du projet d'aménagement et ce qui constitue des mesures complémentaires spécifiquement destinées à réduire ou compenser les effets négatifs du projet.

### 3 LISTES DES PRINCIPAUX DOCUMENTS UTILISÉS POUR ÉTABLIR L'ÉTUDE D'IMPACT

- Le Schéma Directeur de l'Ile-de-France - 2008
- Le SCOT de la Communauté d'Agglomération Plaine Commune - 2007
- Le Plan des Déplacements Urbains - 2000
- Le Schéma Directeur des Itinéraires Cyclables - 2002
- Le Programme Local de l'Habitat – 2010 / 2015 adopté en 2010
- Le Plan Communautaire de l'Environnement - 2007
- Le Plan Communautaire pour l'Activité et l'Emploi - 2006
- Le Schéma de cohérence Commercial de Plaine Commune - 2003
- Le projet de la Charte des Constructions Neuves de Plaine Commune - 2010
- Le PLU de la ville d'Aubervilliers - 2010
- Les données qualité de l'air d'AIRPARIF – rapport 2009
- Le classement des voies sonores par arrêté préfectoral – 1999 et 2000
- Etude de circulation et de déplacement TRANSITEC – 2007
- Dossier de candidature pour le PNRQAD – 2010
- Convention pluriannuelle de mise en œuvre du PNRQAD – 2011-2017
- projet de Ville « Aubervilliers 2030 » - PANERAI- COTEBA – CERCIA Consultants - 2009
- Proposition de programmation sur 5 sites en centre ville – SEMPACT- 2008
- Etude de sols de l'îlot Schaeffer-Edgard Quinet – SOL CONSEIL NORD IDF - 2005