apur
ATELIER PARISIEN D'URBANISME

Observatoire des quartiers de gare du Grand Paris

Monographie du quartier de gare Fort d'Aubervilliers Ligne 15 Est

Société du Grand Paris

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction régionale et interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement
ÎLE-DE-FRANCE

MARS 2016

Directrice de la publication : Dominique Alba
Étude réalisée par : Stéphanie Jankel, Clément Mariotte
Avec le concours de : Julien Gicquel, Sandra Roger, Lise Roger-Jaffé
Sous la direction de : Patricia Pelloux
Cartographie : Marie-Thérèse Besse, Christine Delahaye, Laurent Planchot, Anne Servais, Pascale Sorlin
Photos et illustrations : Apur sauf mention contraire
Mise en page : Apur
www.apur.org

2015V2.7.1.1

Sommaire

Introduction 1

1. Une densité de population assez élevée et peu d'emplois 3

2. Un site historique en devenir 4

3. Le cadre urbain et paysager du quartier de gare 5
3.1. Un quartier à dominante résidentielle 5
3.2. Une majorité de bâtiments de faible hauteur 6
3.3. Des densités bâties assez faibles 6
3.4. Des tissus urbains contrastés se sont formés autour de l'enclave du fort 7
3.5. Structure de la propriété foncière 7
3.6. Un quartier marqué par les transformations menées durant les Trente Glorieuses 8
3.7. Des espaces verts insérés dans le tissu urbain du quartier 9
3.8. Des outils pour préparer la transition énergétique à l'échelle du quartier 10

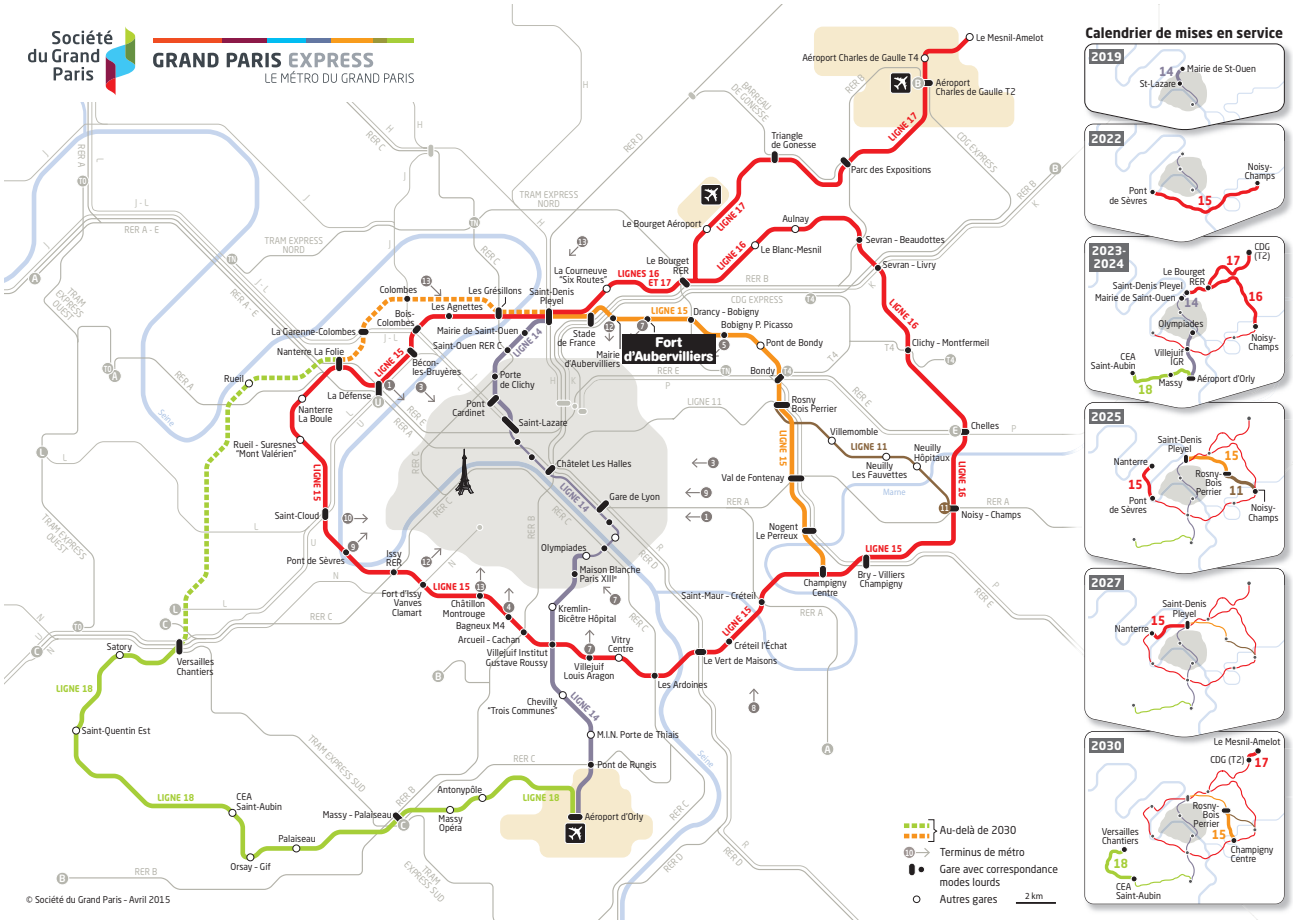
4. Les évolutions démographiques, familiales et sociales 12
4.1. Un quartier jeune, populaire et en croissance sur le plan démographique 12
4.2. Des ménages avec d'importantes difficultés économiques 13
4.3. Le secteur du commerce important à l'échelle des communes d'Aubervilliers, Pantin et La Courneuve 14
4.4. Une forte proportion de logements sociaux 15

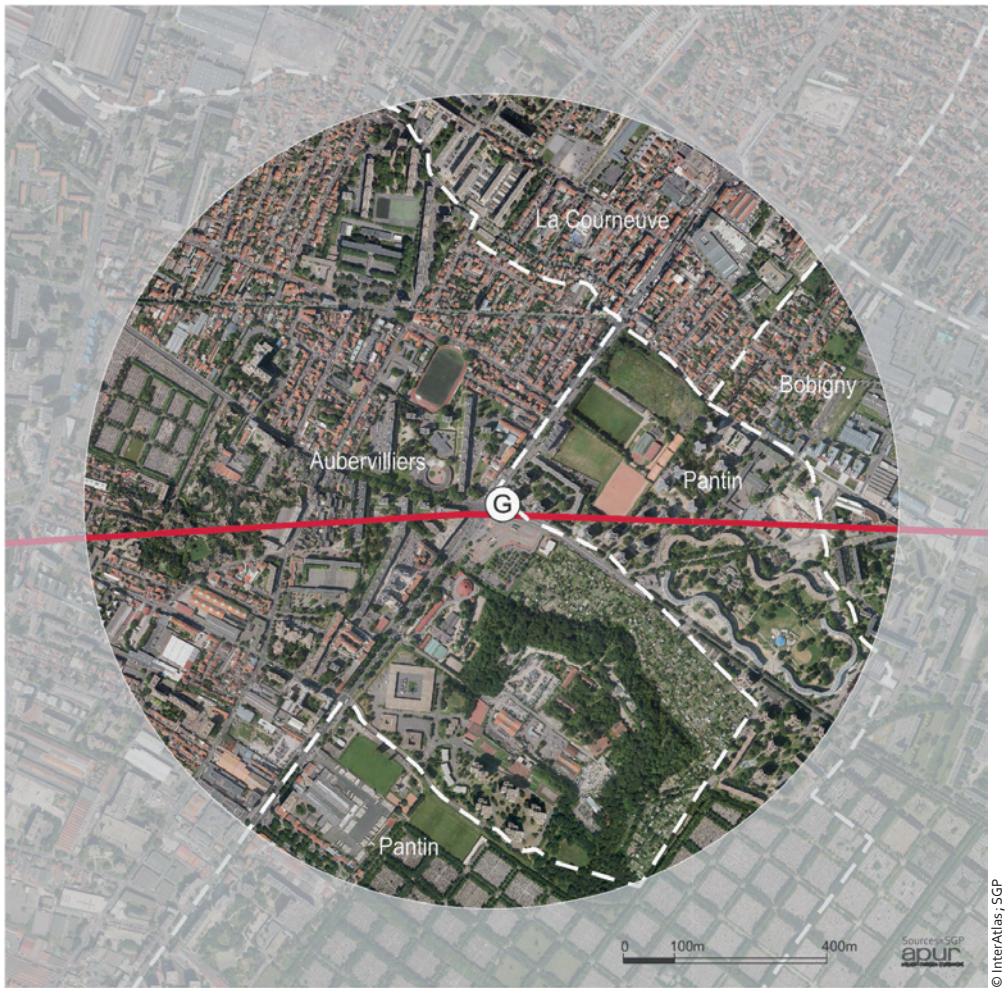
5. La mobilité et les espaces publics 16
5.1. Des déplacements domicile-travail rayonnant sur toute la métropole 16
5.2. Un territoire métropolitain encore plus accessible depuis Fort d'Aubervilliers 17
5.3. Les actifs du quartier utilisent majoritairement les transports en commun 18
5.4. Une accessibilité du quartier déjà partiellement structurée autour de l'actuelle station de métro de Fort d'Aubervilliers 18

6. Les dynamiques de construction et les projets urbains à venir 20
6.1. Un rythme de construction de logements qui s'est accéléré depuis 2009 20
6.2. Des opérations assez peu nombreuses 21
6.3. De grandes opérations de renouvellement urbain et le futur éco-quartier du Fort redessineront le quartier de gare 22

Annexe : Récolement des plans locaux d'urbanisme (PLU) 25

LE RÉSEAU DU GRAND PARIS EXPRESS





Gare : Fort d'Aubervilliers

Ligne 15Est, horizon 2025.

Gare située dans la commune d'Aubervilliers.

En interconnexion avec la ligne 7.

Quartier (800 m autour de la gare) localisé sur les communes d'Aubervilliers, La Courneuve, Pantin et Bobigny (Seine-Saint-Denis). Aubervilliers et La Courneuve appartiennent à la CA de Plaine Commune. Pantin et Bobigny appartiennent à la CA Est Ensemble.

PLU d'Aubervilliers approuvé le 21 octobre 2010. Dernière modification le 28 mai 2015.

PLU de La Courneuve approuvé le 7 février 2008. Dernière modification en décembre 2013.

PLU de Pantin approuvé le 10 juillet 2006. Dernière modification en mai 2014.

PLU de Bobigny arrêté au 16 décembre 2015.

Territoire des CDT « Territoire de la culture et de la création » (Aubervilliers, La Courneuve), « Pôle métropolitain du Bourget » (La Courneuve) et « La fabrique du Grand Paris » (Pantin, Bobigny).

Introduction

Le contexte

Le cœur de l'agglomération parisienne connaît une transformation urbaine importante depuis déjà quelques années et la mutation urbaine devrait s'intensifier dans les années qui viennent avec le développement de l'offre nouvelle de transports collectifs du Nouveau Grand Paris, les objectifs du SDRIF de construction de logements et d'augmentation de l'activité économique et les contrats de développement territorial (CDT) portés par l'État et les collectivités. À ce jour, l'évaluation du développement urbain autour des gares du Grand Paris n'est que partiellement appréhendée, faute d'outil d'observation. Pour autant, les attentes des parlementaires qui ont voté la loi du Grand Paris, des élus régionaux ou locaux porteurs du SDRIF, des CDT et de politiques et projets locaux s'expriment au comité stratégique de la Société du Grand Paris (SGP) ou par des demandes formulées par les parlementaires et ministères aux services de l'État sur la mise en œuvre du Grand Paris.

Observer l'évolution des quartiers des futures gares permettra de mieux appréhender les effets directs des politiques publiques – nationales, régionales ou locales – sur le terrain.

Les objectifs

L'observatoire des quartiers de gare s'inscrit dans une volonté de la Société du Grand Paris (SGP), de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France (DRIEA) et de l'Apur de se doter d'un outil de connaissance et d'analyse dans le but de parvenir à caractériser les quartiers des futures gares du cœur de l'agglomération. Cet outil permettra d'améliorer la compréhension du territoire, de mesurer les évolutions urbaines et sociales que sont appelés à connaître les quartiers de gare, d'évaluer les dynamiques de construction de logements, de développement économique, de transition énergétique et d'accessibilité des gares. L'observatoire permet de disposer d'une « photographie » des quartiers de gare avant le démarrage du projet et, par les mises à jour successives, de suivre l'évolution de chaque quartier. Il contribue à apprécier en quoi et comment l'arrivée de nouveaux transports en commun est un des leviers pour tendre vers une densification urbaine autour des gares, mais aussi vers une requalification du tissu existant et une reconquête de l'espace public au profit de tous les modes de déplacement. Il permettra d'apprécier dans quelle mesure la gare est génératrice de centralités, particulièrement pour les gares situées en limite de plusieurs communes. Enfin, l'observatoire permettra de catégoriser les quartiers de gares du Grand Paris en fonction de problématiques communes ou au contraire en fonction de leurs différences (caractéristiques socio-économiques, nature des tissus urbains, des règles d'urbanisme, des espaces publics...). Cela contribuera à progresser dans la construction d'une ou plusieurs typologies des quartiers de gares et constituera une aide à la décision.

Les partenaires

La Société du Grand Paris (SGP) a souhaité donner suite aux recommandations de son comité stratégique, et particulièrement du groupe de travail chargé de l'environnement des gares, en prenant l'initiative de la création de l'observatoire des quartiers de gare, validée lors de la session de décembre 2013. Pour la SGP, l'observatoire est le moyen de disposer d'un diagnostic partagé sur chaque quartier et d'éléments comparatifs permettant de mieux insérer la gare dans son environnement.

Parallèlement, à la demande du préfet de Région et afin de pouvoir mesurer l'évolution des quartiers de gare, de rendre compte de la mise en œuvre des politiques publiques aux ministres concernés, la **Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France (DRIEA)** avait engagé l'élaboration d'un observatoire et développé des outils qu'elle se propose de mettre à disposition pour construire cet observatoire partenarial.

L'Atelier parisien d'urbanisme (Apur) qui a développé une base de données très précise sur la métropole, a travaillé sur l'Atlas du Grand Paris et a ainsi pu mettre en œuvre l'observatoire.

La méthode

La mise en œuvre de l'observatoire des quartiers de gare du Grand Paris s'est déroulée en deux temps : **une première phase de préfiguration en 2013** sur un nombre limité de gares pour définir le contenu de l'observatoire **et une généralisation de la démarche** à l'ensemble des gares en 2014 et 2015.

L'observation des quartiers de gare est conduite à deux échelles :

- **Volet 1 : Analyse croisée de l'ensemble des quartiers de gare** test qui permet de comparer la situation des quartiers de gares les uns par rapport aux autres.
- **Volet 2 : Des monographies** qui permettent de détailler les caractéristiques de chaque quartier de gare et de restituer le quartier de gare dans son environnement immédiat, les communes concernées par l'arrivée de la gare mais aussi le reste de la petite couronne.

Le présent document est la monographie du quartier de gare de Fort d'Aubervilliers, réalisée en liaison avec les services des villes d'Aubervilliers, de La Courneuve et de Pantin, ainsi que des communautés d'agglomération de Plaine Commune et Est Ensemble.

Les indicateurs

Les indicateurs ont été sélectionnés pour suivre les évolutions portant sur 6 grandes thématiques :

1 – Les densités dans les quartiers, ce qui permet d'apprécier le niveau de mixité fonctionnelle.
2 – Les centralités, leur nature locale, métropolitaine avant et après l'arrivée de la gare.
3 – Le cadre urbain et paysager des quartiers.
4 – Les évolutions démographiques, familiales et sociales. Qui habite le quartier ?
5 – La mobilité, l'évolution des modes de déplacements et les espaces publics aux abords des gares.
6 – Les dynamiques de construction et les projets urbains dans ces quartiers.

L'observatoire est ainsi :

- **Une base documentaire fine et factuelle de connaissance des quartiers.**
- **Une boîte à outils d'aide à la décision pour les collectivités et acteurs concernés par l'arrivée du Grand Paris Express.**

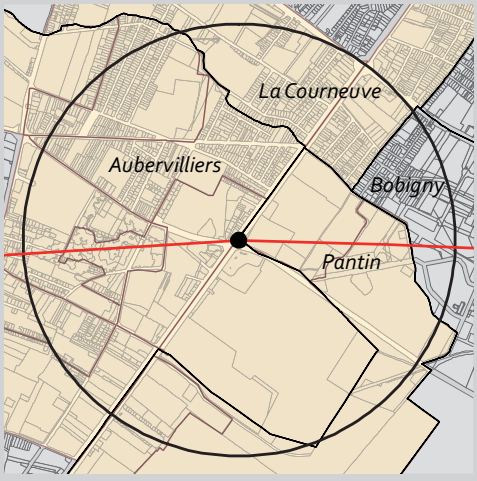
Définition du quartier de gare

Un quartier de gare correspond au territoire compris dans un rayon de 800 m autour de l'emplacement de la future gare, ce qui correspond sensiblement à 10 minutes à pied. Ce critère a déjà été retenu dans d'autres études sur l'impact des gares du Grand Paris. L'exploitation de données statistiques à l'échelle du quartier de gare nécessite de faire appel à des données dont le découpage correspond au plus près du rayon de 800 m autour de la gare.

Bien que le quartier soit géographiquement localisé sur quatre communes (Aubervilliers, La Courneuve, Pantin et Bobigny), seules les communes d'Aubervilliers, de La Courneuve et de Pantin ont été retenues comme références comparatives pour les données démographiques et socio-économiques ainsi que pour celles liées au logement et à la construction.

EXEMPLE DU QUARTIER DE FORT D'AUBERVILLIERS

Découpage du quartier au carreau de 200 m x 200 m *



Découpage du quartier à l'IRIS

* À noter qu'il n'y a pas d'habitant dans les espaces non carroyés à l'intérieur du rayon de 800 m.

1. Une densité de population assez élevée et peu d'emplois

Avec un peu plus de 100 habitants par hectare, Fort d'Aubervilliers est un quartier de gare assez densément peuplé, à caractère résidentiel. En effet la densité d'emplois ne dépasse pas 15 emplois à l'hectare, soit une densité deux fois moindre que dans les 3 communes de rattachement de la gare (Aubervilliers, Pantin et La Courneuve) ou qu'en petite couronne. Le taux d'emploi s'en ressent : il est de 0,33 emploi par actifs résidant dans le quartier de gare, quand il est de 0,82 dans les trois communes de rattachement de la gare et de 0,91 en petite couronne. C'est à Aubervilliers, dans les ensembles d'habitat collectif situés le long de l'ex RN2 notamment que les densités de populations sont les plus élevées.

Densité de population

gare

périmètre 800 m

Nombre d'habitants à l'hectare

plus de 500

de 250 à 500

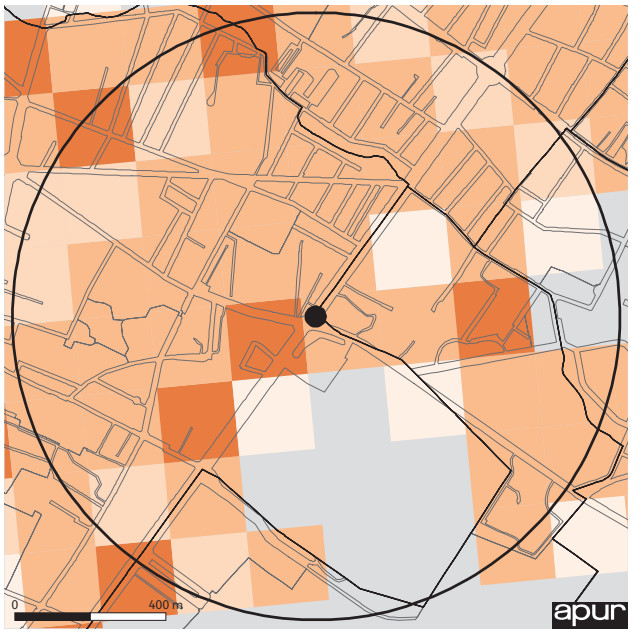
de 100 à 250

de 50 à100

moins de 50

Les carreaux comptant moins de 10 ménages apparaissent en gris. Ils correspondent dans certains cas aux espaces verts et zones d'activités.

Source : Fichier fiscal Insee 2010

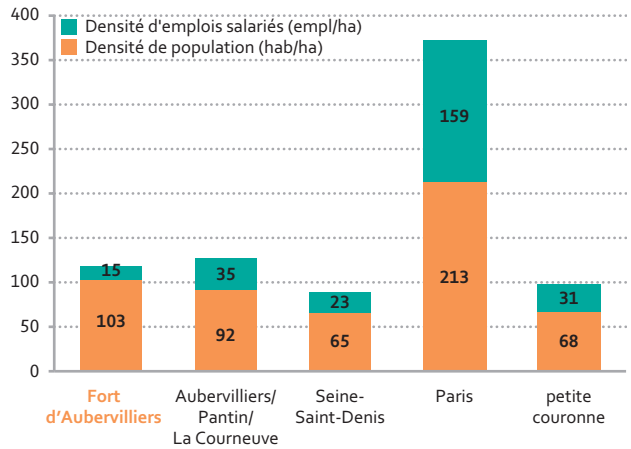


Population et emplois dans le quartier de Fort d'Aubervilliers

Fort d'Aubervilliers	Population	Emplois
Quartier	26975	5389
2 km	124787	64104
4 km	502916	268734

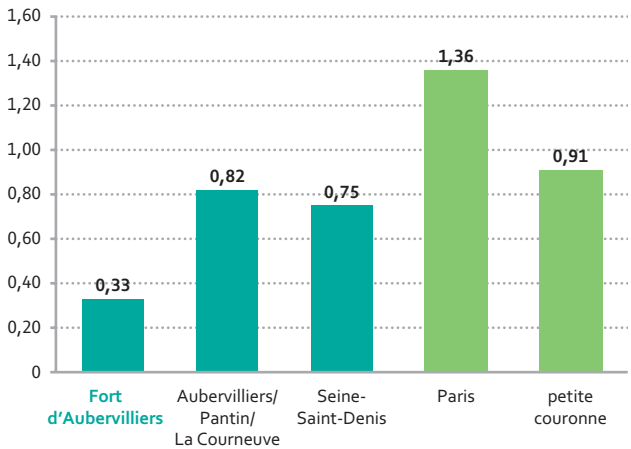
Sources : Insee CLAP (2009), Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010, Taxe d'habitation (TH) au 1er janvier 2011

Densités cumulées d'habitants et d'emplois
(population + emplois salariés à l'hectare)



Sources : Insee CLAP 2009, Recensement 2010

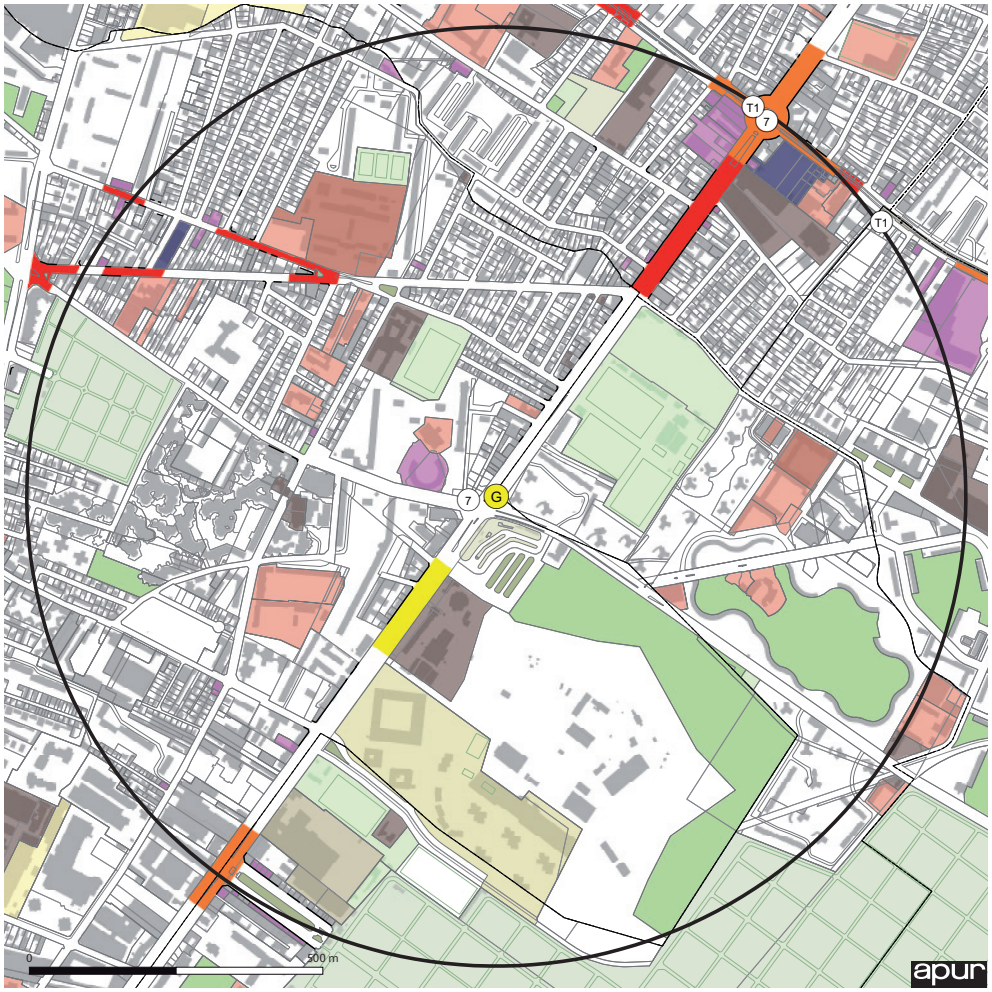
Taux d'emploi
(nombre de postes salariés/nombre d'actifs résidant)



Sources : Insee CLAP 2009, Recensement 2010

2. Un site historique en devenir

Situé aux confins de quatre communes (Aubervilliers, La Courneuve, Bobigny et Pantin), ce quartier est traversé du nord au sud par l'ex RN2, large emprise routière et rectiligne, reliant la porte de la Villette à l'aéroport du Bourget. Cet axe en cours de requalification est aujourd'hui encore vécu comme une coupure urbaine. Desservi par les deux dernières stations de métro de la ligne 7 (Fort d'Aubervilliers et La Courneuve 8 mai 1945), l'ex RN2 est bordé de plusieurs linéaires commerciaux discontinus et d'équipements d'envergure, comme le théâtre équestre Zingaro. C'est ainsi un axe dont plusieurs tronçons sont des centralités locales ou même des centralités à l'échelle du département ou du nord de la métropole.



Éléments de centralités

Centralités
- locale
- mixte
- globale

Équipement
- local
- global
- mairie, hôtel de ville
- station RER et métro
- nouvelle gare
- gare RATP et SNCF

Commerce et animation
- linéaire commercial
- emprise commerciale
- marché

Grande emprise végétalisée
- espace vert (parcs, institutions, friches)
- sport et loisir de plein-air
- cimetière
- terrain agricole

Grande emprise et infrastructure
- service urbain
- grande infrastructure de transport
- faisceau ferroviaire
- faisceau autoroutier
- réseau hydrographique

Source : Apur juillet 2015

Théâtre équestre Zingaro, avenue Jean Jaurès, Aubervilliers

Les Quatre Routes, La Courneuve

3. Le cadre urbain et paysager du quartier de gare

3.1. Un quartier à dominante résidentielle

À l'instar des nombreuses limites communales qui découpent administrativement ce quartier, la fragmentation des tissus urbains et plus précisément des fonctions est, elle aussi, une caractéristique de ce territoire. Au sud-est, côté Pantin et Aubervilliers, de grandes emprises difficiles à traverser se juxtaposent (le fort, les jardins ouvriers, la gendarmerie nationale, le cimetière parisien de Pantin-Bobigny). Dans le reste du quartier, la fonction résidentielle revêt deux formes : des grands ensembles et secteurs pavillonnaires. Au nord-est du quartier, face aux 16 bâtiments en forme de tripodes s'étend le parc des Courtillières d'Émile Aillaud. Ce grand ensemble, en cours de réhabilitation, est un des premiers grands construits en région parisienne (1956). Dans le quart sud-ouest du quartier, deux cités albertvillariennes majeures se font face, celle de la Maladrerie à l'architecture emblématique des années 70 et la cité Émile Dubois, en cours de rénovation. Au nord-ouest du quartier, malgré quelques barres de logement collectif, l'habitat individuel prédomine à mesure que l'on s'éloigne des grands axes que sont l'ex RN2 ou l'avenue Jean Jaurès le long desquels se concentrent les activités et les commerces.

Fonctions dominantes

Logement
- discontinu collectif
- continu collectif
- individuel
- hôtel

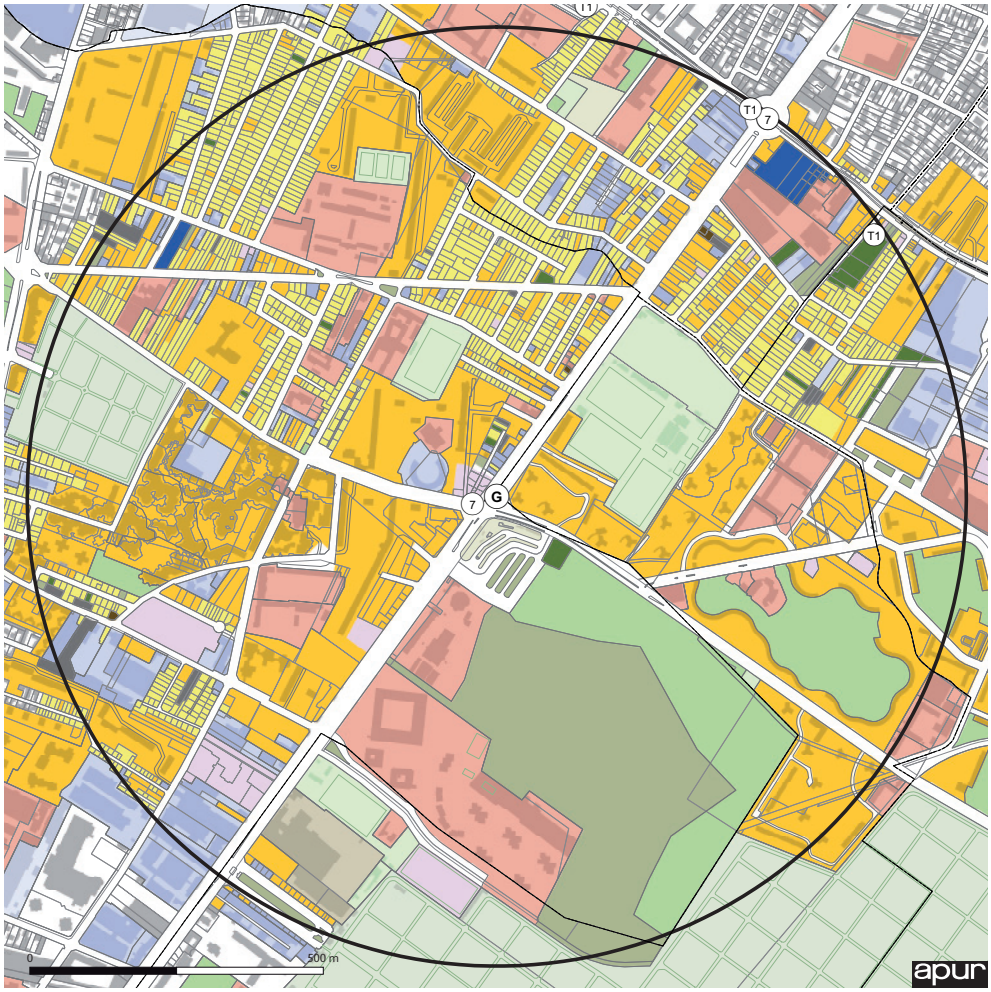
Équipement
- public ou privé
- emprise commerciale
- marché couvert
- Ⓒ station RER, métro et/ou tramway existante
- Ⓖ station du RGPE
- parking / local technique

Emprise d'activité
- activité tertiaire
- activité économique et/ou industrielle
- service urbain

Emprise non bâtie
- espace vert (public, institutions, jardins partagés)
- sport et loisir de plein-air
- cimetière
- terrain non bâti
- ruine, friche ou terrain nu

Emprise en travaux
- chantier en cours

Source : Apur juillet 2015



La Maladrerie, rue Lopez et Jules Martin, Aubervilliers

Les Tripodes, avenue de la Division Leclerc, Pantin

3.2. Une majorité de bâtiments de faible hauteur

Le quartier de gare de Fort d'Aubervilliers est composé d'un bâti relativement bas, 85 % des surfaces bâties ne dépassent pas les 15 m de haut, et 46 % restent inférieures à 7 m. Cela tient à la présence d'un tissu pavillonnaire au nord du quartier de gare, et d'emprises d'activité au sud. Néanmoins, les opérations de logement social d'après-guerre, formées de barres d'immeuble de 15 à 25 m et de tours dépassant les 25, voire les 37 m de haut. Ponctuellement, le long de la RN2, des immeubles de 15 à 25 m de haut marquent la persistance d'un tissu faubourien, notamment à proximité de la future gare.

Hauteurs des bâtiments

gare

périmètre 800m

Hauteurs des bâtiments

moins de 7 m

7 à 15 m

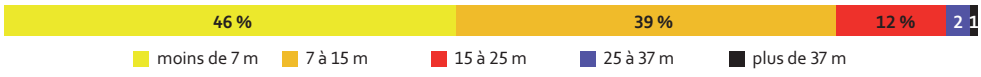
15 à 25 m

25 à 37 m

plus de 37 m

Sources : Apur, photo proche-infrarouge, MNE, MNT 2012, © InterAtlas

Répartition des surfaces bâties du quartier selon leur hauteur dans le quartier de Fort d'Aubervilliers



Sources : Apur (2013) à partir de Image proche-infrarouge, MNE - MNT - 2012 © InterAtlas juin 2013

3.3. Des densités bâties assez faibles

Du fait de la présence de grands équipements (cimetières, Fort d'Aubervilliers, groupes scolaires...) et de secteurs d'habitat pavillonnaire, les densités bâties sont assez faibles dans le quartier de gare de Fort d'Aubervilliers. Elles dépassent assez rarement 2 et sont la plupart du temps inférieures à 1.

Densité bâtie à la parcelle

gare

périmètre 800m

Densité bâtie en m² rapportée à la surface de la parcelle*

0,5 et moins

de 0,5 à 1

de 1 à 2

de 2 à 3

plus de 3

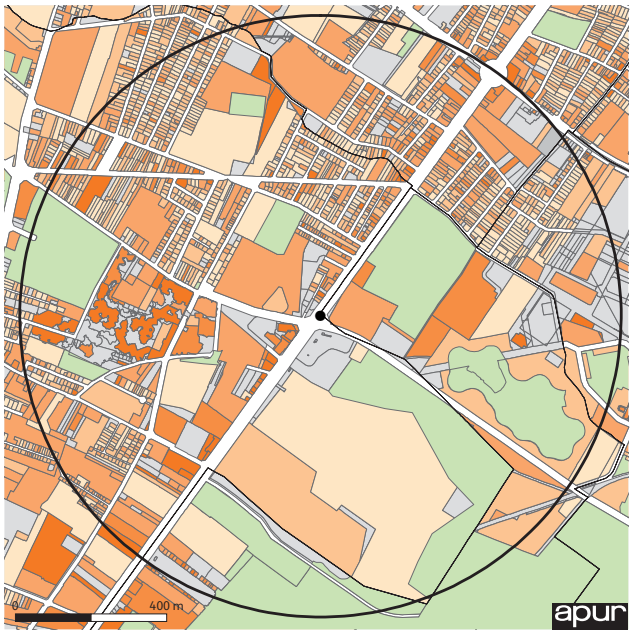
espaces verts

non renseigné

emprise non bâtie, aire de stockage, voie ferrée...

** : définie comme le rapport entre la somme des surfaces de logement + dépendances + activité rapportée à la surface de la parcelle*

Sources : MAJIC DGFiP 2013, BD Parcellaire ® © IGN 2013



3.4. Des tissus urbains contrastés se sont formés autour de l'enclave du fort

Le quartier de gare de Fort d'Aubervilliers présente un tissu urbain composite, marqué par la persistance d'un tissu faubourien le long de la RN2 et d'un tissu de lotissements pavillonnaires, au nord. Le tissu est également morcelé par la présence de grandes emprises. En premier lieu, le Fort et le cimetière de Pantin-Bobigny constituent de vastes enclaves urbaines très peu poreuses, seule l'entrée principale, avenue du Cimetière Parisien, est à l'échelle de ce fait urbain. D'autre part, les grands ensembles d'après-guerre (notamment Les Courtillières, La Maladrerie, Les Tripodes) formant de grandes parcelles parsemées de bâtis discontinus, dégagent de vastes espaces ouverts plantés et contredisent le tissu constitué.

Rue du buisson, Aubervilliers

Les Courtillères, Pantin

Avenue Paul Vaillant Couturier, La Courneuve

Allée Henri Matisse, Aubervilliers

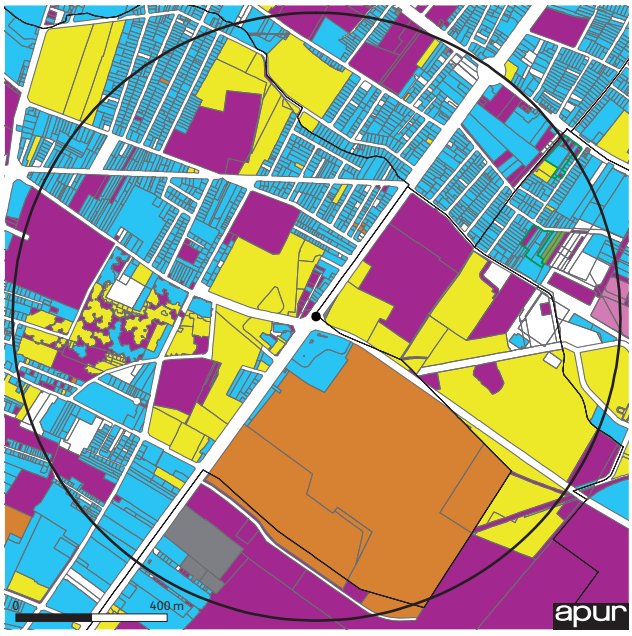
3.5. Structure de la propriété foncière

Plusieurs grands propriétaires se partagent le foncier du quartier de gare de Fort d'Aubervilliers. Les bailleurs sociaux détiennent de nombreuses et vastes parcelles, notamment tout autour de l'actuelle gare du métro 7, à laquelle le RGPE viendra se connecter. Les collectivités locales sont propriétaires des grandes emprises d'équipement (cimetières, ensembles scolaires). Grand Paris Aménagement est gestionnaire du Fort d'Aubervilliers pour le compte du Ministère de la Défense et de l'APHP.

Propriété foncière

- gare GPE
- périmètre 800m
- État, entité publique liée à l'État, enseignement supérieur
- EDF-GDF, SNCF, RFF, RATP, STIF, PAP
- Établissement public foncier
- veille foncière
- Caisse des Dépôts, Chambre de Commerce, des Métiers, d'Agriculture, des Notaires
- villes et collectivités locales
- organisme HLM et 1%
- propriété privée
- non renseigné

Source : fichier des propriétaires de la DGFiP au 01/01/2011

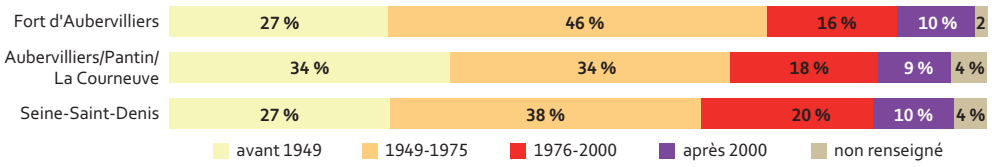


3.6. Un quartier marqué par les transformations menées durant les Trente Glorieuses

Traversé du nord-est au sud-ouest par l'ancienne route des Flandres, le quartier de gare de Fort d'Aubervilliers est situé sur une ancienne plaine maraîchère qui alimentait Paris et ses environs jusqu'au XIXe siècle. Le tissu faubourien bordant l'actuelle RN2 se compose, au sud, de larges parcelles en lanières issues des cultures maraîchères, occupées depuis le XIXe siècle par de l'activité. Au nord, formant un découpage plus fin, le tissu pavillonnaire s'étend au début du siècle à l'ouest de part et d'autre de la rue Hélène Cochennec, et au nord-est autour du carrefour du 8 mai 1945. Deux équipements métropolitains historiques constituent le quart sud-est du quartier de gare. Le Fort d'Aubervilliers est édifié au cours des années 1840 afin de protéger l'enceinte de Thiers ; construit vingt ans plus tard, le Cimetière Parisien de Pantin-Bobigny l'enserre au sud et à l'est. Cerné de jardins ouvriers au nord et à l'ouest, le Fort accueille depuis 1989 le théâtre équestre Zingaro réalisé par Patrick Bouchain et fait l'objet d'une opération d'aménagement depuis 2014.

Après-guerre, en réponse à la crise du logement, la ville engage de multiples opérations de logement social, dont les 800 logements sociaux de la Cité Émile Dubois, le groupe scolaire et la Cité Gabriel Péri. Situé au nord du Fort, sur le terrain des Courtillières, l'architecte Émile Aillaud réalise, entre 1956 et 1966, une cité-parc de 1 500 logements. Il construit pour l'OPHLM de Pantin les tours Tripodes de 13 étages et pour la SEMIDEP, le Serpentin, longue barre sinueuse de plus d'un kilomètre de long. De 1975 à 1985, la Maladrerie, projet inovant de R. Gailhoustet, constitue un quartier à part entière, composé de 900 logements, d'ateliers d'artistes, d'équipements publics et culturels de commerces. La Cité est labélisée « Patrimoine du XXe siècle » en 2008. Ces nombreuses opérations construites durant les Trente Glorieuses représentent presque la moitié du parc de logements du quartier de gare. Depuis le prolongement de la ligne 7 et la création d'une gare de métro Fort d'Aubervilliers en 1979, le quartier a peu évolué, mise à part la création d'une zone commerciale et d'un pôle universitaire dans le quartier du Pont-de-Pierre à Bobigny.

Répartition des logements en fonction de l'époque de construction



Sources : DRIEA, DGFIP (au 01/01/2011)

3.7. Des espaces verts insérés dans le tissu urbain du quartier

Avec plus d'un tiers de sa surface couverte par du végétal (35 %), le quartier de gare de Fort d'Aubervilliers présente un cadre végétal intéressant et varié. Le quartier apparaît dominé par l'ensemble du Fort d'Aubervilliers, très vert en son sein mais non accessible au public, et ceinturé au nord-est par de vastes jardins familiaux. Les grands ensembles collectifs du quartier sont également entourés d'espaces verts, comme les Courtillières, la Maladrerie, la Cité Gabriel Péri ou la Cité Émile Dubois. À ces espaces verts publics s'ajoutent les espaces végétalisés des stades de sport comme le centre sportif départemental (ASPTT) ou même des cimetières (cimetière parisien de Pantin Bobigny ou cimetière communal d'Aubervilliers), ainsi que les jardins privés des pavillons au nord du quartier.

Les bâtiments et la végétation

gare

périmètre 800m

Les hauteurs de la végétation en mètres

moins de 1 m

de 1 à 10 m

plus de 10 m

bâtiments

Sources : Apur, photo proche-infrarouge, MNE, MNT 2012, © InterAtlas

Hauteurs de la végétation dans le domaine public et les espaces privés

gare

périmètre 800m

Espaces privés
Hauteurs de la végétation

moins de 1 m

de 1 à 10 m

plus de 10 m

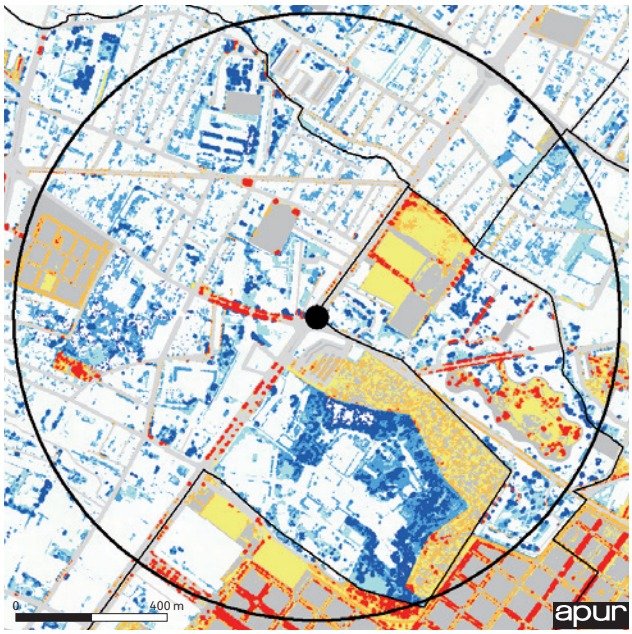
Domaine public
Hauteurs de la végétation dans les voies publiques, les infrastructures de transport, les terrains de sport, les cimetières, les jardins publics, les espaces de loisirs de plein air publics :

moins de 1 m

de 1 à 10 m

plus de 10 m

Sources : Apur, photo proche-infrarouge, MNE, MNT 2012, © InterAtlas



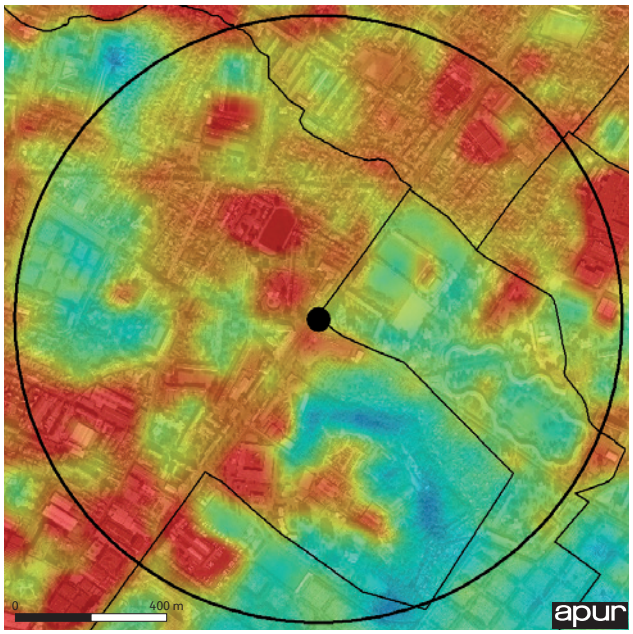
3.8. Des outils pour préparer la transition énergétique à l'échelle du quartier

Les relevés thermographiques d'été mettent en évidence des îlots de chaleur très importants ponctuellement sur une part significative du quartier de gare. Les entrepôts, locaux d'activités ou d'équipements ressortent particulièrement, le long de l'ex RN2, de la rue Léopold Rechossière, autour du stade Auguste Delaune ou du carrefour des Quatre Routes. À l'inverse, les espaces verts du Fort d'Aubervilliers, des Courtillières ou de la Maladrerie, ainsi que les cimetières, plus frais, jouent un rôle de régulateur thermique à l'échelle du quartier.
Des relevés thermographiques d'hiver montrent de leur côté les déperditions de chaleur occasionnées par des bâtiments mal isolés, souvent des entrepôts, locaux commerciaux ou équipements relativement légers comme le centre bus de la RATP à Pantin au sud-ouest, l'Institut médico-pédagogique et médico-professionnel Romain Rolland jouxtant le Stade Auguste Delaune, ou encore la zone commerciale à l'extrême nord-est du quartier.
Les cartes suivantes représentent les potentiels de divers types d'énergies renouvelables ou de ressources énergétiques mutualisables permettant d'entamer une première réflexion vers des stratégies participant à la transition énergétique du quartier. À noter que ce travail n'est pas exhaustif et que d'autres technologies non cartographiées ici peuvent s'avérer pertinentes à étudier.
Le cadastre solaire présenté ici dans un rayon de 400 m permet de déterminer le potentiel solaire des toitures, et d'identifier les opportunités d'installations photovoltaïques. Les bâtiments possédant une vaste toiture plate ou bien orientée, à l'image des grands ensembles de la Cité Émile

Thermographie d'été (température au sol, le 20/08/10 à 10h30)

38 °C 25 °C 15 °C

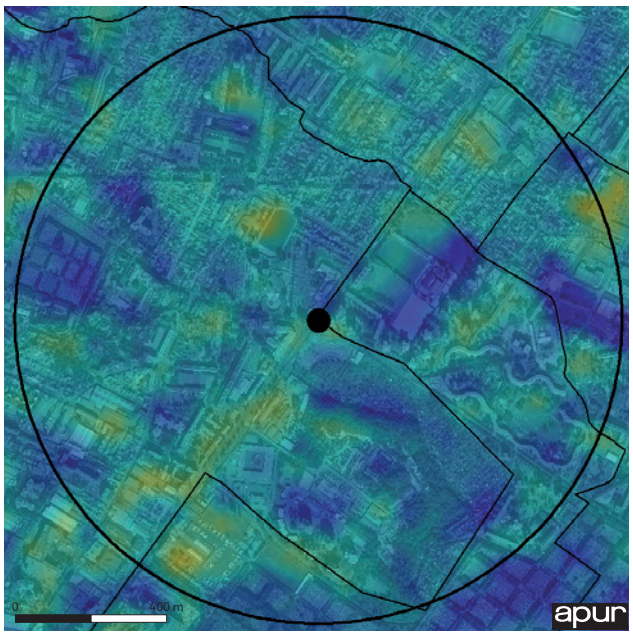
Source : LANDSAT - 2010



Thermographie d'hiver (température au sol, le 14/01/12 à 10h00)

9 °C 2 °C - 5 °C

Source : LANDSAT - 2012



Dubois, des Courtillères ou encore la Gendarmerie, présentent un potentiel non négligeable, de même que les toitures des constructions de plus petite échelle, comme les nombreux pavillons présents dans la partie nord du quartier, pouvant parfois présenter un ratio intéressant en termes de rendement, compte tenu de leur exposition et de leurs besoins.
Développer la géothermie de surface pourrait être envisageable pour des parcelles présentant un ratio surface de plancher/espace libre supérieur ou égal à 1. Les bâtiments pourraient ainsi couvrir partiellement leurs besoins en chaleur et le système permettrait un rafraîchissement en été. Dans le quartier, les parcelles identifiées sont plutôt rares et concernent essentiellement la partie nord du quartier où se trouvent des parcelles accueillant des pavillons disposant d'une taille du jardin suffisante.
Des ensembles de logements collectifs du quartier parmi lesquels les Tripodes, la cité Émile Dubois, ou la Maladrerie, sont également identifiés comme susceptibles d'accueillir un dispositif de valorisation des eaux usées à des fins de chauffage de l'eau sanitaire. Ces groupements de 25 logements ou plus à la parcelle pourraient ainsi voir leurs besoins en eau chaude sanitaire couverts à hauteur de 50 %.
Le réseau d'eaux usées du SIAAP couvre également une partie conséquente du quartier, puisqu'il court le long de l'ex RN2, dessert le fort d'Aubervilliers, et suit également la rue Anatole France à La Courneuve. Un potentiel de valorisation de chaleur a été identifié dans un rayon de 300 m (au-delà, la rentabilité du dispositif n'est plus assurée). Cela pourrait bénéficier aux bâtiments situés dans ce rayon (en jaune pâle) en alimentant leur système de chauffage central.
Enfin, il conviendrait d'étudier la mise en place de dispositifs qui permettraient de valoriser localement la chaleur générée par le datacenter DCC-IDF situé rue la Motte, à l'extrémité sud-ouest du quartier.

Cadastre solaire dans un rayon de 400m

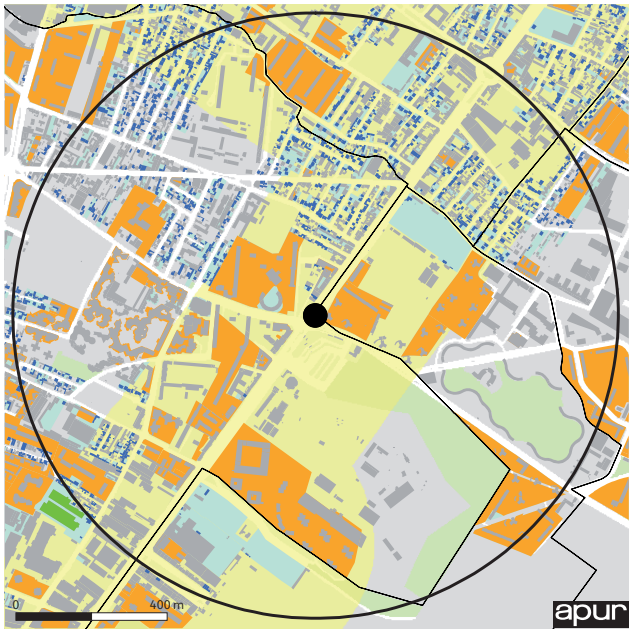
Taux d'ensoleillement en Kwh/an
1 200 — 0

Source : Apur, MNE 2012, © InterAtlas

Synthèse des potentiels de développement des ENR et des réseaux de chaleur

- gare
- périmètre 800 m
- parcelles potentiellement éligibles à la récupération de chaleur sur eaux usées
- parcelles potentiellement éligibles à la géothermie superficielle (basse température)
- valorisation potentielle de ressources fatales (centres commerciaux, data centers)
- faisceau possible pour la valorisation de chaleur sur eaux usées du réseau SIAAP (300 m)
- réseaux de chaleur
- bâtiments à moins de 200 m d'un réseau de chaleur
- logements individuels
- autres bâtiments
- espaces verts

Sources : Apur d'après Insee Recensement 2010, DGFiP 2011, SIAAP 2012, BRGM/CPCU 2013



4. Les évolutions démographiques, familiales et sociales

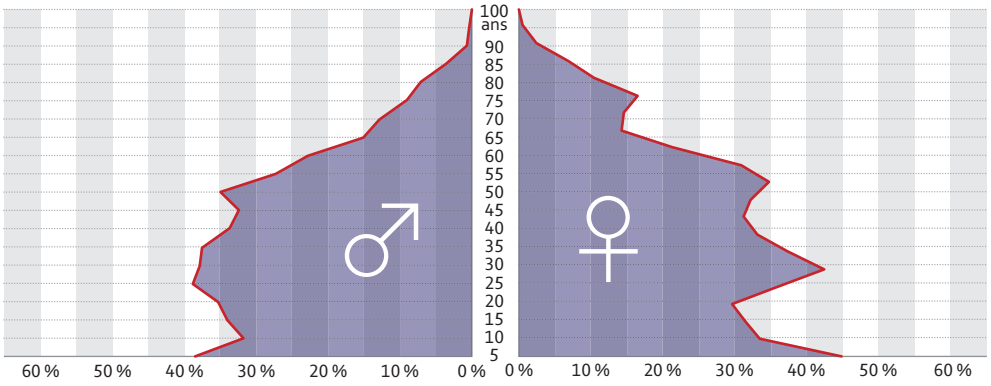
4.1. Un quartier jeune, populaire et en croissance sur le plan démographique

Comme les autres quartiers du nord de la ligne 15Est, Fort d'Aubervilliers est un quartier en croissance sur le plan démographique : +8,5 entre 1999 et 2010 (contre +13,4 % dans les trois communes de rattachement et +10,1 % en petite couronne). Il regroupe actuellement près de 27 000 habitants. Dans ce quartier de gare, comme ses communes de rattachement, la part des jeunes de moins de 18 ans est importante, plus encore que dans le département ou qu'en petite couronne.
La part des employés et des ouvriers parmi les actifs du quartier atteint 72 %, soit près de 10 points

	Fort d'Aubervilliers	Aubervilliers/La Courneuve/Pantin	Seine-Saint-Denis	Paris	petite couronne
Nombre d'habitants (2010)	26 975	171 232	1 547 139	2 173 491	4 426 512
Évolution de la population 1999-2010	+ 8,5 %	+ 13,4 %	+ 10,1 %	+ 5,9 %	+ 10,1 %
Part des moins de 18 ans (2010)	28,9 %	28,1 %	27,5 %	18,9 %	25,1 %
Part des plus de 65 ans (2010)	10,4 %	9,6 %	10,6 %	14,8 %	12,2 %
Nombre de salariés (2010)	5 389	64 591	546 135	1 679 557	2 028 148
Cadres (2010)	6,4 %	10,3 %	13,0 %	43,1 %	24,7 %
Employés et ouvriers (2010)	71,9 %	65,2 %	58,5 %	28,4 %	45,3 %
Taux d'emploi (2010)	0,33	0,82	0,75	1,36	0,91
Ménages à bas revenus (2010)	40,9 %	38,9 %	28,3 %	18,3 %	19,7 %
Chômage	24,7 %	22,4 %	16,8 %	11,4 %	13,1 %

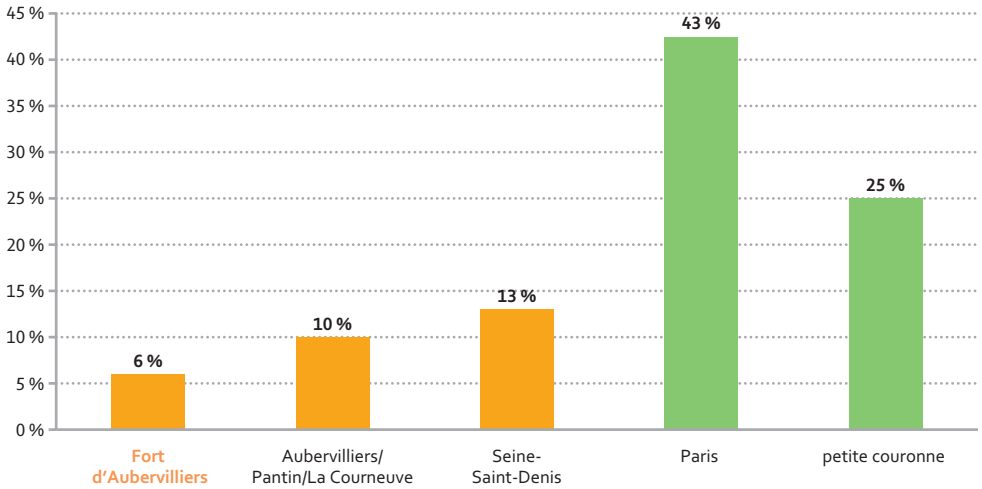
Sources : Insee Recensement 2010, Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010, Taxe d'habitation (TH) au 1er janvier 2011

Pyramide des âges dans le quartier de Fort d'Aubervilliers (pour 1 000 habitants)



Source : Insee Recensement 2010

Part des cadres dans la population active



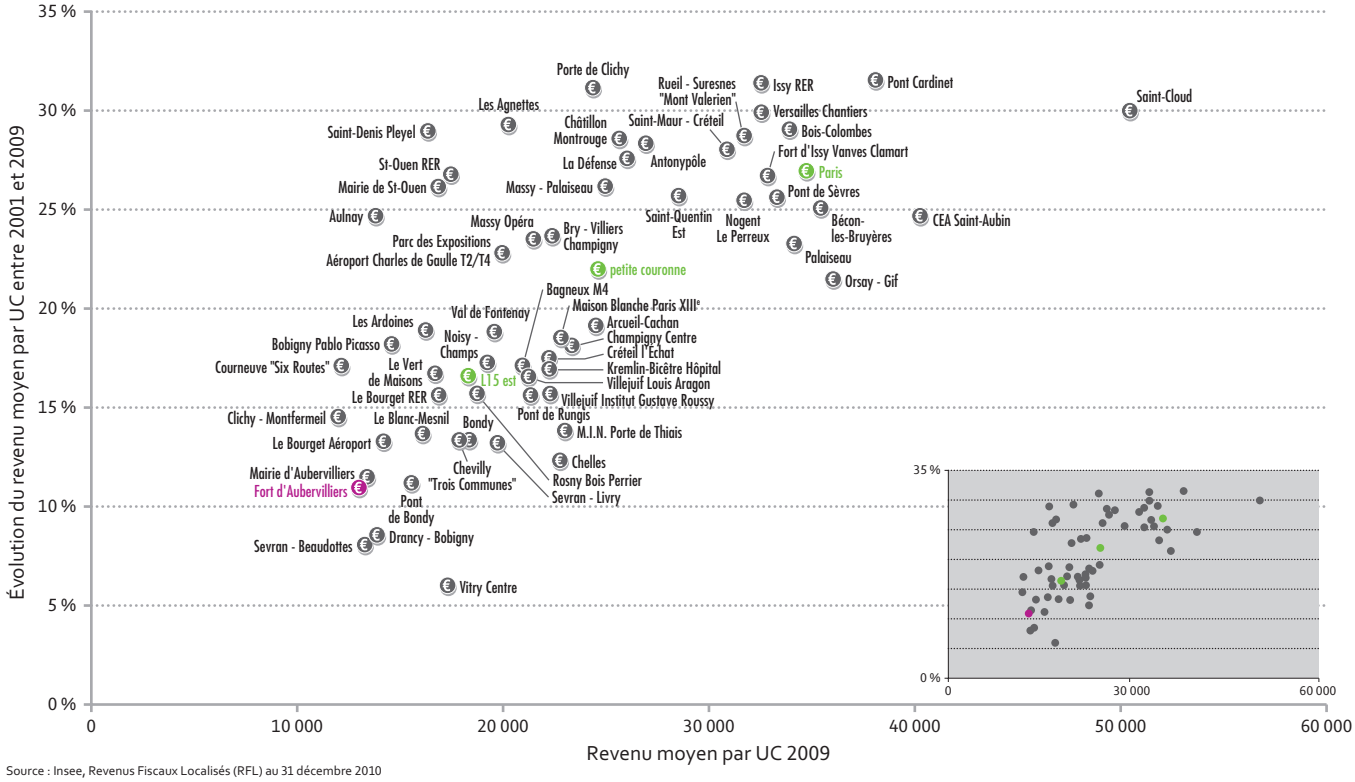
Source : Insee Recensement 2010

de plus que dans les communes de rattachement de la gare et 25 points de plus que dans le reste de la petite couronne. Cette forte surreprésentation des employés et des ouvriers va de pair avec un taux de chômage très élevé : un quart des actifs sont au chômage dans le quartier de Fort d'Aubervilliers.

4.2. Des ménages avec d'importantes difficultés économiques

Par comparaison avec les autres quartiers de gare, Fort d'Aubervilliers regroupe des ménages aux revenus modestes (le revenu annuel moyen environ 13 000 € par unité de consommation), avec une progression de ce niveau de revenu deux fois moins rapide que celle observée en petite couronne. Un peu plus de 40 % des ménages qui résident dans ce quartier sont pauvres et vivent sous le seuil de bas revenus, ce qui revient à dire qu'ils disposent de moins de 940 € par mois et par UC. Ces difficultés économiques se retrouvent dans les autres quartiers voisins du nord de la ligne 15Est et dans certains quartiers de la ligne 16.

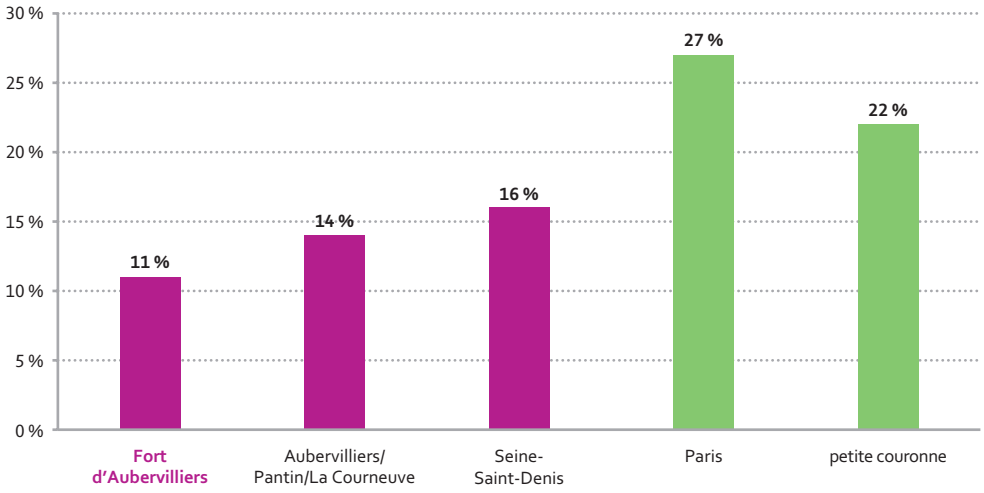
Évolution du revenu moyen des ménages par unité de consommation (UC) entre 2001 et 2009



Source : Insee, Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010

Note de lecture : les données n'étant pas représentatives, les quartiers de gare suivants ne figurent pas sur le graphique : Aéroport d'Orly, Le Mesnil-Amelot, Stade de France, Les Grésillons et Triangle de Gonesse. Les IRIS ayant été modifiés entre 2001 et 2009, il n'a pas été possible de calculer l'évolution de revenus pour le quartier de gare de Nanterre La Boule et Nanterre La Folie. Calcul de l'unité de consommation : 1 UC pour le premier adulte du ménage ; 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ; 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Évolution du revenu annuel moyen (2001-2009)

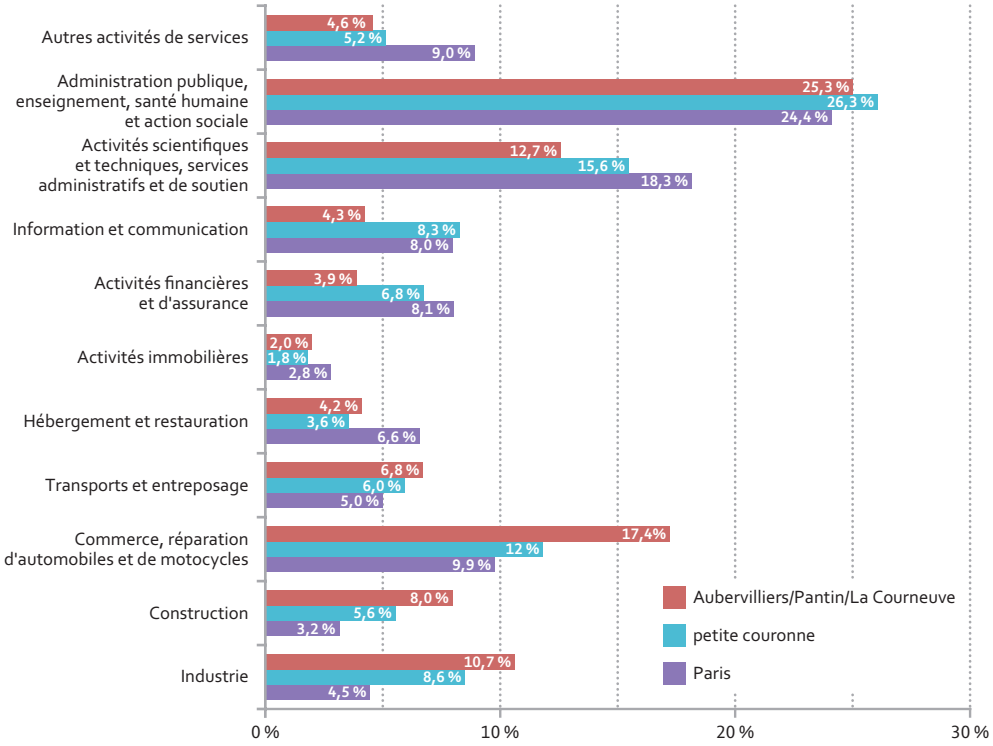


Source : Insee, Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010

4.3. Le secteur du commerce important à l'échelle des communes d'Aubervilliers, Pantin et La Courneuve

Dans les trois communes de rattachement de la gare de Fort d'Aubervilliers (Aubervilliers, Pantin et La Courneuve), le secteur d'emplois le plus important en proportion est celui regroupant les métiers de l'administration, l'enseignement et la santé, avec 25 % des emplois environ, à l'image de la petite couronne ou de Paris. Cependant, le plus significatif pour ces communes se trouve dans l'importance du secteur du commerce (dont une part importante de commerce de gros), avec plus de 17 % des emplois, une part des emplois très marquée par rapport à la situation observée à l'échelle de la petite couronne. De la même manière, les secteurs de l'industrie ou de la construction sont surreprésentés par rapport à la petite couronne. Dans le quartier de gare, la présence de nombreux commerces le long de l'ex RN2 et notamment autour du carrefour des Quatre Routes.

Emplois par secteur d'activité sur le territoire des communes d'Aubervilliers, Pantin et La Courneuve

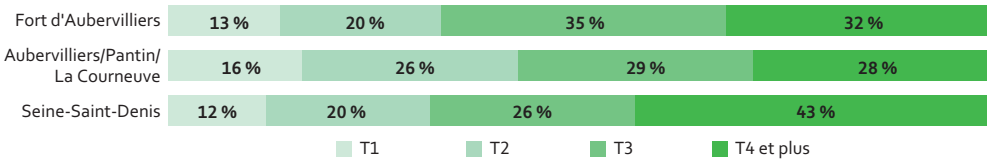


Source : Insee Recensement 2010

4.4. Une forte proportion de logements sociaux

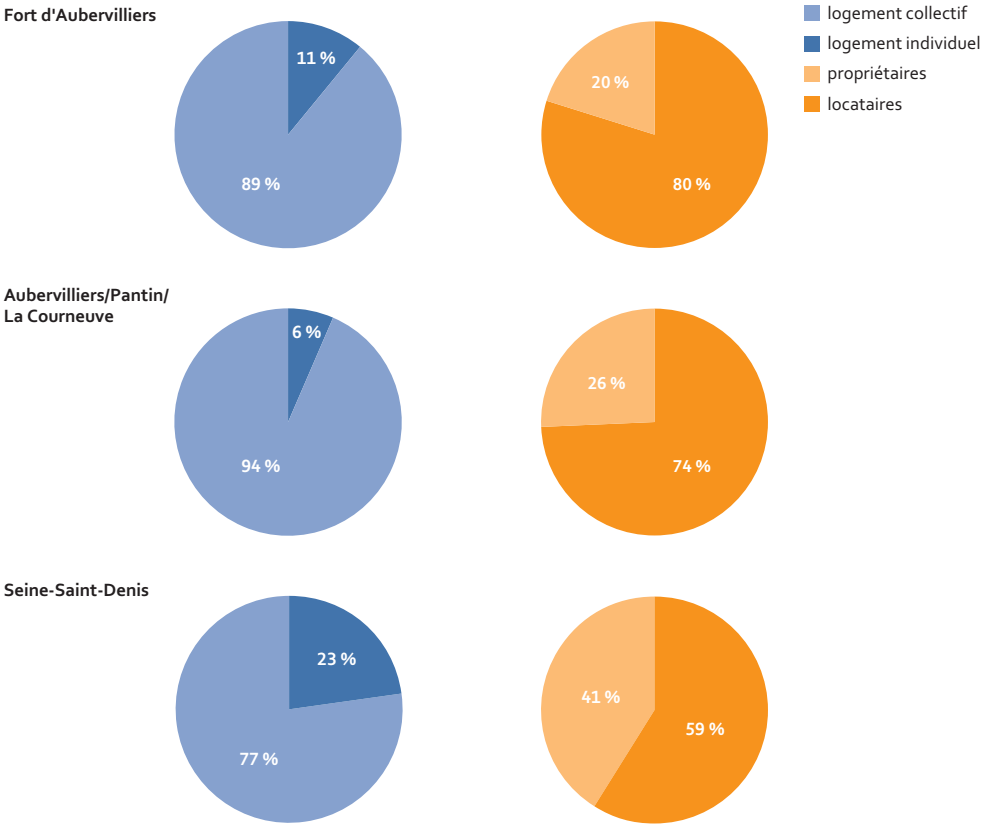
On recense 11 000 logements dans le périmètre du quartier de gare de Fort d'Aubervilliers, dont 9 sur 10 sont sous forme d'habitat collectif. Le parc de logements de Fort d'Aubervilliers se distingue de celui des communes qui entourent la gare par une répartition très équilibrée entre petits, moyens et grands logements, ainsi que par le faible poids des ménages qui sont propriétaires de leur logement (20 %) et un parc social très développé.
Les propriétaires occupants représentent 20 % seulement des ménages qui résident dans le quartier de gare alors qu'ils sont plus nombreux dans les 3 communes d'Aubervilliers, Pantin et La Courneuve considérées ensemble (26 %), et en Seine-Saint-Denis (41 %). Cette situation s'explique en partie par l'importance du parc social dans ce quartier de gare, où 53 % des logements sont sociaux. C'est une proportion sensiblement plus importante encore que dans le reste des communes de d'Aubervilliers (38 %), Pantin (36 %) et La Courneuve(43 %), qui comptent pourtant chacune un parc social développé.

Répartition des types de logements



Sources : DRIEA, DGFiP (au 01/01/2011)

Répartition entre logement individuel/collectif et selon le statut d'occupation

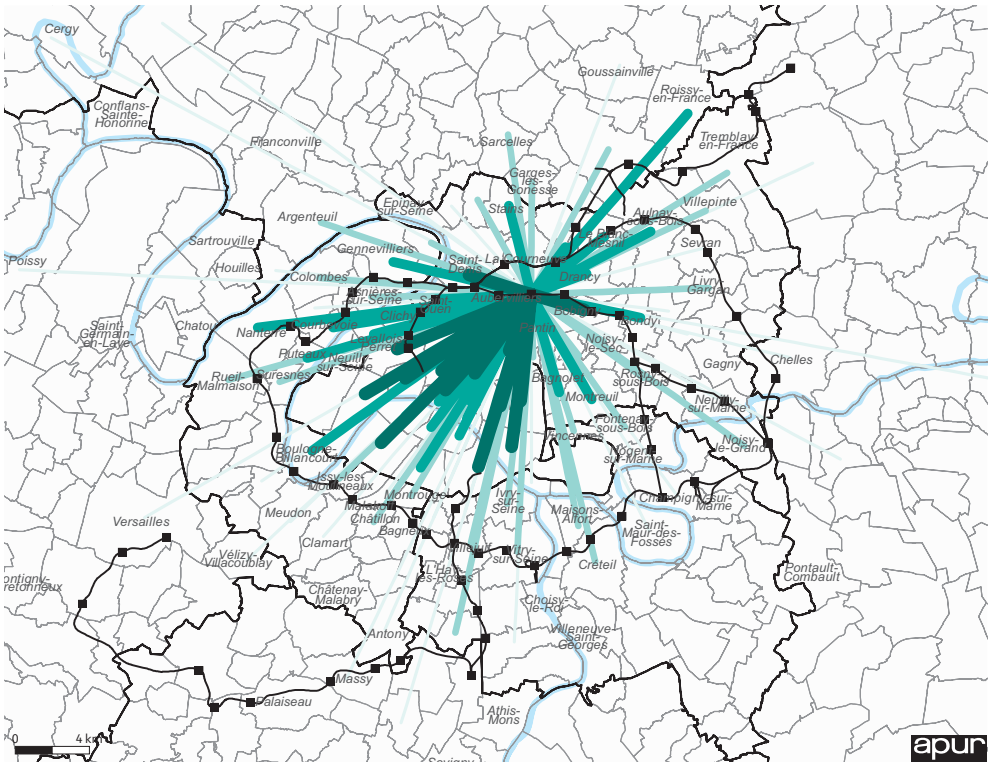


Sources : Insee Recensement 2010, Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010, Taxe d'habitation (TH) au 1er janvier 2011

5. La mobilité et les espaces publics

5.1. Des déplacements domicile-travail rayonnant sur toute la métropole

Les actifs des trois communes de rattachement de la gare RGPE de Fort d'Aubervilliers (Aubervilliers, Pantin et La Courneuve) travaillent et résident pour 28 % d'entre eux dans l'une ou l'autre de ces communes, une part qui reflète le taux d'emploi de ces communes (0,82). Les oursins montrent que les actifs qui travaillent dans une autre commune se rendent pour bon nombre d'entre eux à Paris, la Défense, Gennevilliers, Saint-Denis, Aulnay ou Roissy, pour ne citer que quelques-unes des destinations. Ces déplacements sont facilités par la desserte de ces communes par le métro ligne 7 à Fort d'Aubervilliers par exemple, le RER B (comme à La Courneuve) ou le Tramway



Où travaillent les actifs habitant à Aubervilliers, Pantin ou La Courneuve

gare RGPE

Nombre d'actifs

plus de 1 000

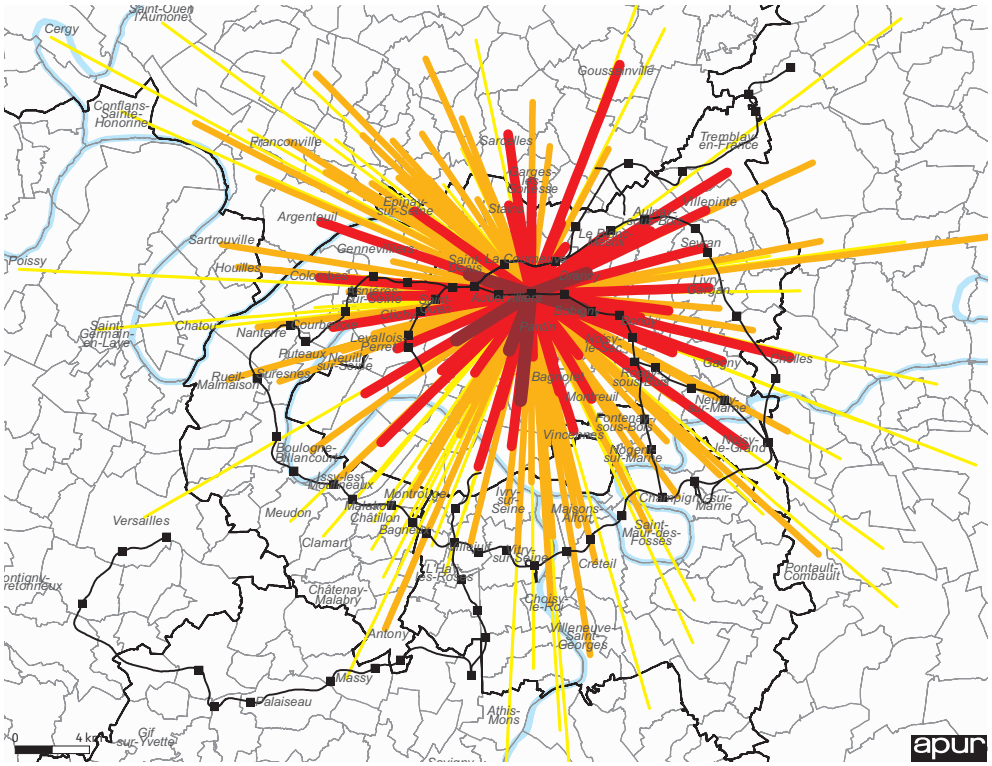
de 300 à 1 000

de 100 à 300

de 50 à 100

Les flux inférieurs à 50 ne sont pas représentés. Les actifs qui résident et travaillent dans la même commune ne sont pas représentés.

Source : Insee, recensement de la population 2011



Où habitent les actifs travaillant à Aubervilliers, Pantin ou La Courneuve

gare RGPE

Nombre d'actifs

plus de 1 000

de 300 à 1 000

de 100 à 300

de 50 à 100

Les flux inférieurs à 50 ne sont pas représentés. Les actifs qui résident et travaillent dans la même commune ne sont pas représentés.

Source : Insee, recensement de la population 2011

63 674 actifs travaillent dans leur commune de résidence (Aubervilliers, Pantin ou La Courneuve). Ils représentent **28,8 % de la population active** et ne sont pas représentés sur les cartes.

T1 permettant des déplacements est-ouest, sans oublier les infrastructures routières rapides. De même, pour les actifs travaillant dans une de ces trois communes, les oursins révèlent qu'ils proviennent de toute la métropole et au-delà, conférant à ces dernières un caractère de bassin d'emplois important à l'échelle de la métropole et dont la desserte par un service de transports en commun efficace apparaît nécessaire.

5.2. Un territoire métropolitain encore plus accessible depuis Fort d'Aubervilliers

La gare RGPE de Fort d'Aubervilliers sera créée en interconnexion avec la station de métro existante de la ligne 7. Aussi, aujourd'hui, grâce au métro, le quartier de gare de Fort d'Aubervilliers bénéficie d'une accessibilité au territoire métropolitain déjà très développée. En 45 minutes de trajet en transports en commun au départ de la gare, il est ainsi possible de rejoindre Paris, l'ensemble du département de la Seine-Saint-Denis ou encore la Défense. Toutefois, l'achèvement de l'ensemble du réseau du Grand Paris à l'horizon 2030 devrait permettre d'améliorer encore cette accessibilité, avec un territoire accessible en 45 minutes de transports en commun presque doublé (+80 %). Grâce au nouveau réseau, le territoire sera étendu plus au sud, notamment vers l'aéroport d'Orly ou à l'ouest couvrant ainsi une grande partie des Hauts-de-Seine. Des alternatives de parcours pourront également apparaître, améliorant le confort des usagers.

Aires d'accessibilité de la métropole par les principaux transports en commun

RGPE

autre réseau de transport (train, RER, métro, tramway)

gare de départ

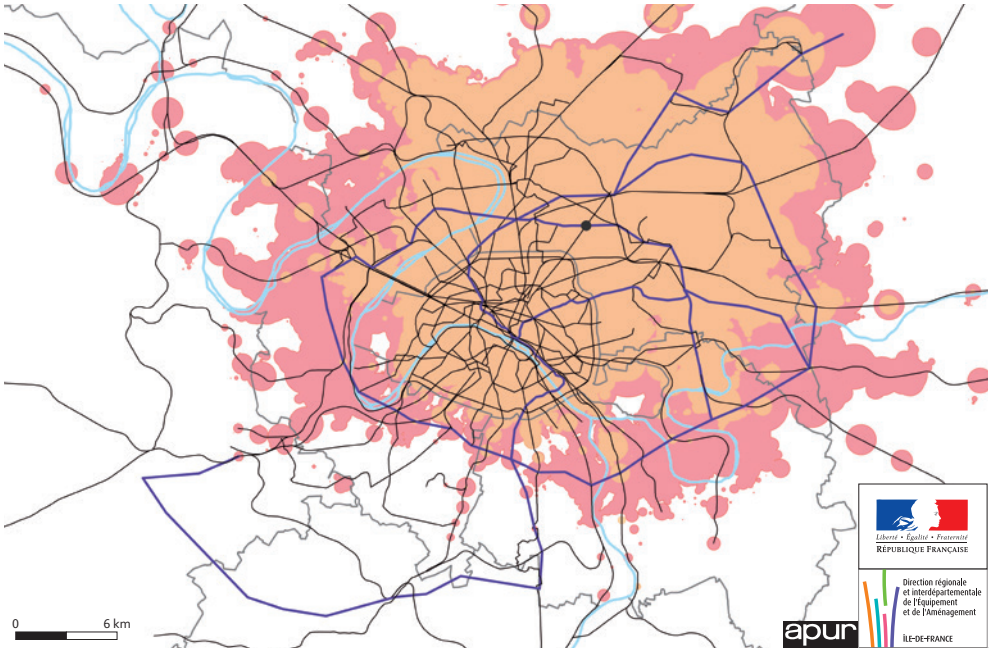
Aire atteignable en moins de 45 min. depuis la gare de départ

2013

horizon 2030

Le calcul de ces surfaces isochrones tient compte d'une fin de parcours en marche à pied (5 km/h). L'isochrone est déterminé à partir de la principale station de transport en commun (RER, métro, Tram ou bus) la plus proche de la future gare. Les projections d'emplois accessibles en 2030 tiennent compte à la fois de l'amélioration de l'accessibilité des territoires et de la croissance projetée de l'emploi.

Sources : DRIEA, SCEP 2013

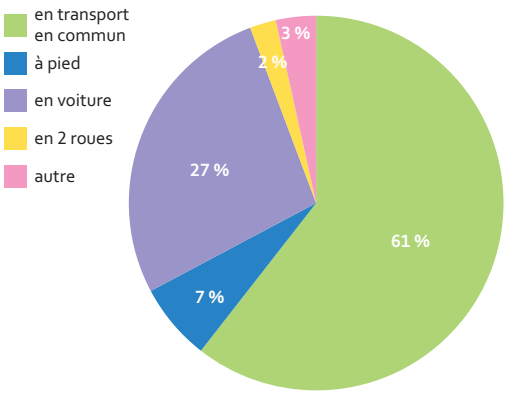


Évolution de l'accessibilité depuis la gare de Fort d'Aubervilliers pour un trajet de 45 minutes en transports en commun :
Territoire : + 80 %
Emplois : + 40 %

5.3. Les actifs du quartier utilisent majoritairement les transports en commun

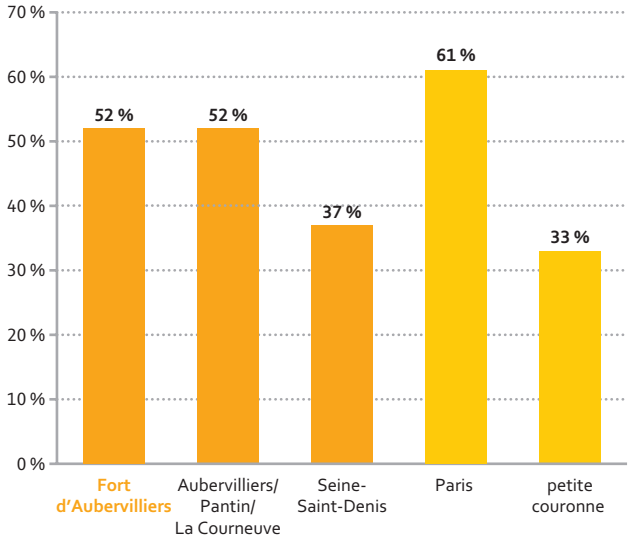
Les actifs des trois communes de rattachement de la gare de Fort d'Aubervilliers (Aubervilliers, Pantin, La Courneuve) utilisent déjà majoritairement les transports en commun dans le cadre de leurs déplacements domicile-travail (61 %), tandis qu'un peu plus d'un quart d'entre eux prennent leur voiture. D'ailleurs, plus de la moitié des ménages du quartier et des trois communes ne possèdent pas de voiture, un taux plus proche de celui de Paris (61 %) que de la Seine-Saint-Denis (37 %).

Modes de déplacement domicile-travail



Source : Insee Recensement 2010

Part des ménages sans voiture



Source : Insee Recensement 2010

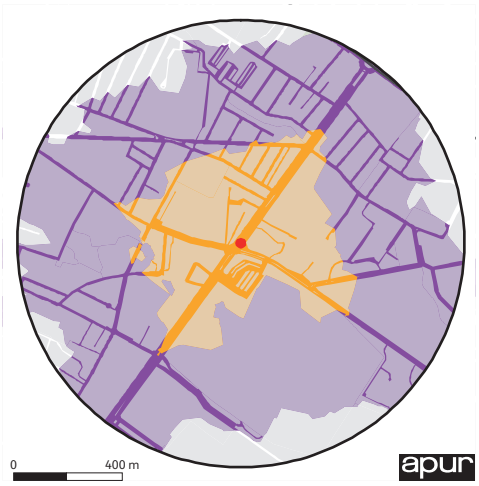
5.4. Une accessibilité du quartier déjà partiellement structurée autour de l'actuelle station de métro de Fort d'Aubervilliers

Dans le quartier de Fort d'Aubervilliers, l'accessibilité piétonne vers et depuis la gare apparaît plutôt bonne : seules certaines marges du quartier ne sont pas accessibles a priori via un parcours de 1 000 m maximum à pied en suivant la trame viaire existante. C'est le cas par exemple au nord-ouest au niveau des trois rues pavillonnaires partant de la rue Hélène Cochennec. La trame viaire est en effet développée sur les 3/4 du quartier, conséquence d'une urbanisation ancienne du secteur, mais également grâce à des secteurs de grands ensembles traversants, à l'image de la Maladrerie à Aubervilliers ou des Tripodes à Pantin. L'autre quart du quartier est occupé par la vaste emprise fermée du Fort d'Aubervilliers, mais qui donne à l'est sur l'emprise elle aussi fermée du cimetière

Accessibilité piétonne, rayon de 800 m

- gare
- rayon de 800 m
- coupure urbaine (autoroute, voie ferrée)
- accessibilité à 500 m (hypercentre)
- accessibilité à 1 000 m (RGPE, RER)

Source : Apur 2015



Note de lecture :

Accessibilité piétonne à 500 m : Territoire accessible par un trajet à pied en utilisant la trame viaire existante en 5 minutes environ depuis la gare du Grand Paris

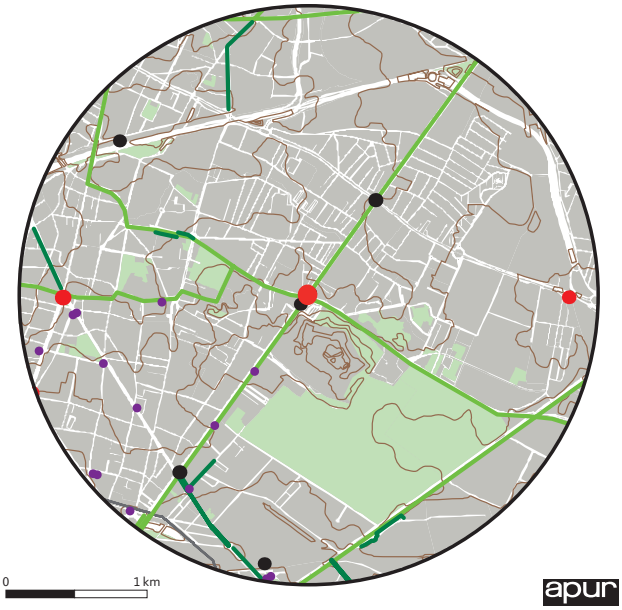
Accessibilité piétonne à 1 000 m : Aire accessible par un trajet à pied en utilisant la trame viaire existante en 15 minutes

parisien de Pantin-Bobigny. À noter également la question de l'ex RN2, large voie très circulante et souvent difficile à traverser pour les piétons.
Dans les 2 km autour de l'actuelle station de la ligne 7 et de la future gare de Fort d'Aubervilliers, les aménagements cyclables apparaissent peu nombreux, notamment dans une optique de rabattement vélo, malgré la présence de bornes Velib' au sud-ouest de la gare. En particulier, il n'existe pas de pistes cyclables sur les grands axes croisant la gare (l'ex RN2/avenue Jean Jaurès et l'avenue du Général Leclerc/rue Danièle Casanova), des axes pourtant très fréquentés par la circulation automobile et donc peu confortables et potentiellement dangereux pour les cyclistes.
Le réseau de bus dans le rayon de 2 km autour de la gare présente une concentration de lignes à plutôt haute fréquence de passage (à l'heure de pointe) sur les grands axes (ex RN2/avenue Jean Jaurès et avenue du Général Leclerc/rue Danièle Casanova), desservant ainsi le réseau de métro (ligne 7 – Aubervilliers Pantin Quatre Chemins, Fort d'Aubervilliers, La Courneuve 8 mai 1945) et de tramway (T1 le long des avenues Lénine/Jean Jaurès à La Courneuve), ainsi qu'à l'ouest la commune d'Aubervilliers et son centre-ville. La gare du RGPE s'installant en interconnexion avec une station de métro existante, la réévaluation de la structuration géographique du réseau de bus avec l'arrivée de la gare, ne sera pas nécessairement bouleversée.

Réseau cyclable existant et les projets inscrits au SDIC, rayon de 2 km

- aménagement cyclable existant
- aménagement cyclable inscrit au Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables (SDIC)
- station de vélo en libre-service existante (Vélib')
- gare existante (RER, métro)
- gare en projet (RER, métro, Grand Paris)

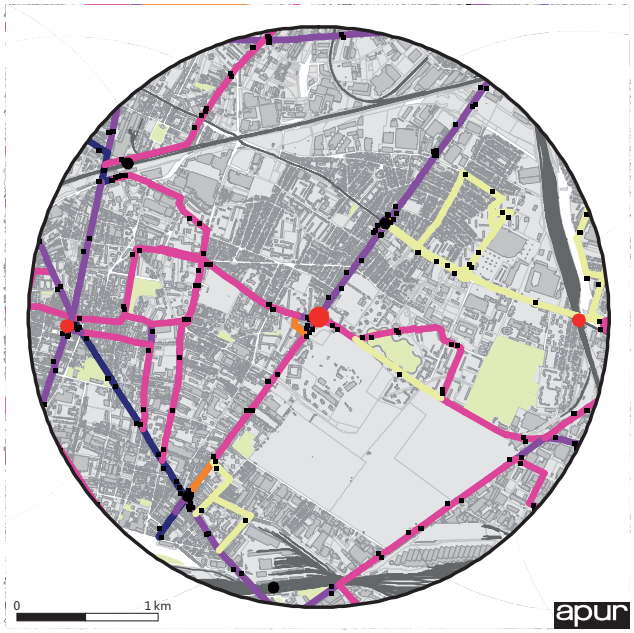
Sources : Apur, Vélib', CG 93 2013



Réseau de bus, à l'heure de pointe (7-9h), rayon de 2 km

- 1 à 4 bus/heure/sens
- 4 à 6 bus/heure/sens
- 6 à 10 bus/heure/sens
- 10 à 20 bus/heure/sens
- 20 à 40 bus/heure/sens
- plus de 40 bus/heure/sens
- gares RGPE
- Transilien, RER et métro
- arrêt bus

Source : STIF 2012



6. Les dynamiques de construction et les projets urbains à venir

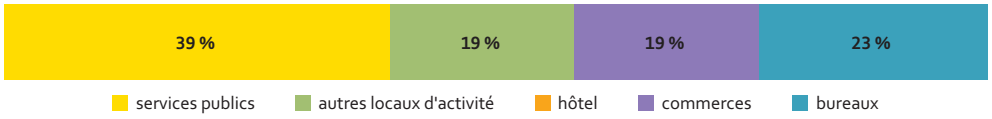
6.1. Un rythme de construction de logements qui s'est accéléré depuis 2009

Avec une moyenne annuelle de 61 logements autorisés de 2000 à 2013, le quartier de Fort d'Aubervilliers participe de l'effort de construction de logement. Depuis 2009, le rythme des autorisations semble s'être accéléré dans le périmètre du quartier de gare. C'est en partie lié à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, autour des Quatre Routes à La Courneuve.
Les surfaces d'activités autorisées à la construction au cours de cette même période sont 1,5 fois moins importantes que celles consacrées au logement (35 000 m²). Leur destination future témoigne de la grande mixité du quartier et des mutations qui s'y opèrent : les services publics occupent 40 % des surfaces créées, suivis par les surfaces de bureaux (23 %). Les commerces et les locaux dédiés aux activités industrielles comptent chacun pour 19 % des surfaces créées.

Construction (2000-2013)	Fort d'Aubervilliers	Aubervilliers/La Courneuve/Pantin
Surface de logements autorisés (m²)	69 978	**786 254**
Nombre moyen annuel de logements autorisés sur la période 2000-2013	61	451
Nombre moyen annuel de logements autorisés de 2006 à 2013	80	534
Taux de construction (nombre de logements autorisés de 2000 à 2013/parc des résidences principales)	9 %	10 %
Surface de locaux d'activité (m²)	35 141	1 241 797

Sources : DRIEA, SITADEL 2015
Note de lecture : le taux de construction correspond au rapport entre le nombre de logements autorisés sur la période 2000-2013 et le nombre de résidences principales en 2013.

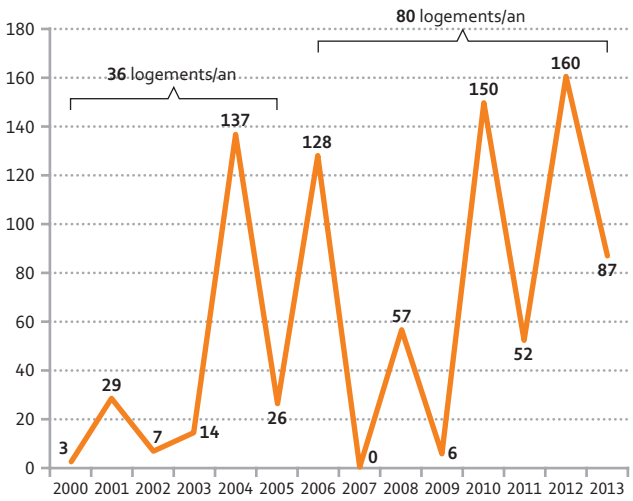
Types de locaux d'activités construits dans le quartier de Fort d'Aubervilliers (2000-2013)



Source : DRIEA, SITADEL 2015

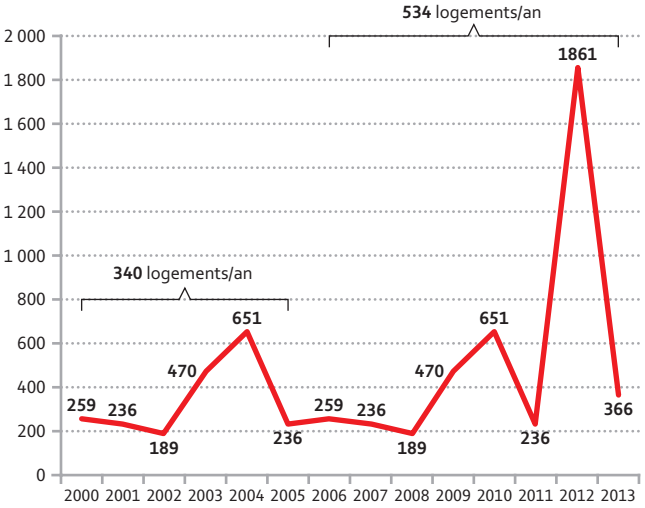
Évolution du nombre de logements autorisés

Quartier Fort d'Aubervilliers



Source : DRIEA, SITADEL 2015

Communes d'Aubervilliers/Pantin/La Courneuve



Source : DRIEA, SITADEL 2015

6.2. Des opérations assez peu nombreuses

Les cartes des permis autorisant la création de nouvelles surfaces de logement et d'activités montrent l'imbrication des fonctions dans le quartier de Fort d'Aubervilliers.
Les permis autorisant la création de plus de 2 000 m² de logements sont assez peu nombreux. Plusieurs sont situés le long de l'ex RN2 ou bien encore dans la partie du quartier situées à La Courneuve autour du terminus de la ligne 7 du métro. Dans les secteurs pavillonnaires, les extensions de logements existants se lisent par la multiplication des permis autorisant la création de petites surfaces.
La carte des permis autorisant la création des surfaces d'activités (services publics inclus) montre une concentration le long de l'ex RN2 et dans les rues adjacentes où se trouvent des petites zones d'activités. Ressortent également les zones d'activités situées de part et d'autre de la rue Danièle Casanova autour du marché du Montfort.

Logements autorisés (2000-2013)

gare

périmètre 800m

m² de logements autorisés de 2000 à 2013

de 1 à 500 m²

de 500 à 2 000 m²

2 000 m² et plus

Sources : DRIEA, SITADEL 2000-2013

Locaux d'activité autorisés (2000-2013)

gare

périmètre 800m

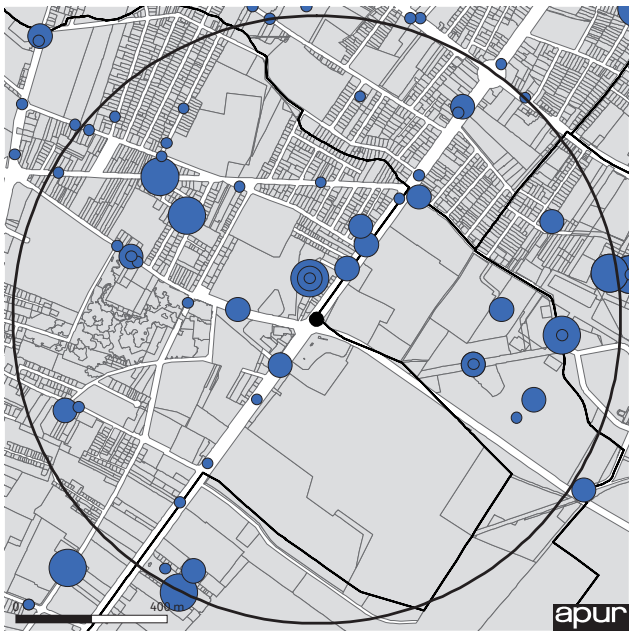
m² de locaux d'activité autorisés de 2000 à 2013

de 1 à 500 m²

de 500 à 2 000 m²

2 000 m² et plus

Sources : DRIEA, SITADEL 2000-2013



6.3. De grandes opérations de renouvellement urbain et le futur éco-quartier du Fort redessineront le quartier de gare

La gare du GPE, en interconnexion avec l'actuelle station de la ligne 7, desservira le futur éco-quartier du Fort et les grands ensembles rénovés, patrimoine emblématique d'Aubervilliers et de Pantin. L'actuelle gare routière sera réaménagée afin d'accueillir un pôle multimodal adapté : renforcement des lignes de bus, création de liaisons douces, mise en accessibilité de la gare dont les accès seront mutualisés avec ceux de la ligne 7. L'entrée principale sera reconstruite et un second accès situé avenue de la Division Leclerc desservira le quartier des Courtillières qui fait l'objet depuis 2007 d'une politique de renouvellement urbain. Entre 2009 et 2013, le Serpentin a été entièrement réhabilité et restructuré (505 appartements rénovés, réfection du parc), le centre de santé Ténine, le gymnase Michel Théchi et plus de 1 000 logements ont été transformés dans les quartiers des Fonds d'Eaubonne et du Pont de Pierre. La place du marché François Mitterrand a été entièrement réaménagée, tandis que 312 nouveaux logements ont été construits entre la nouvelle école Jean Jaurès et la rue Édouard Renard. Au nord-est, le programme de la ZAC de la Vache à l'Aise dessinera un quartier mixte autour d'un pôle tertiaire et universitaire (Campus des Métiers et Université Paris 13 à Bobigny).

Secteurs d'aménagement

- périmètre 800m
- ZAC à l'étude
- ZAC en cours
- autre secteur de projet en cours
- Projet de Renouvellement Urbain (PRU)
- périmètre d'étude engagée
- périmètre de réflexion

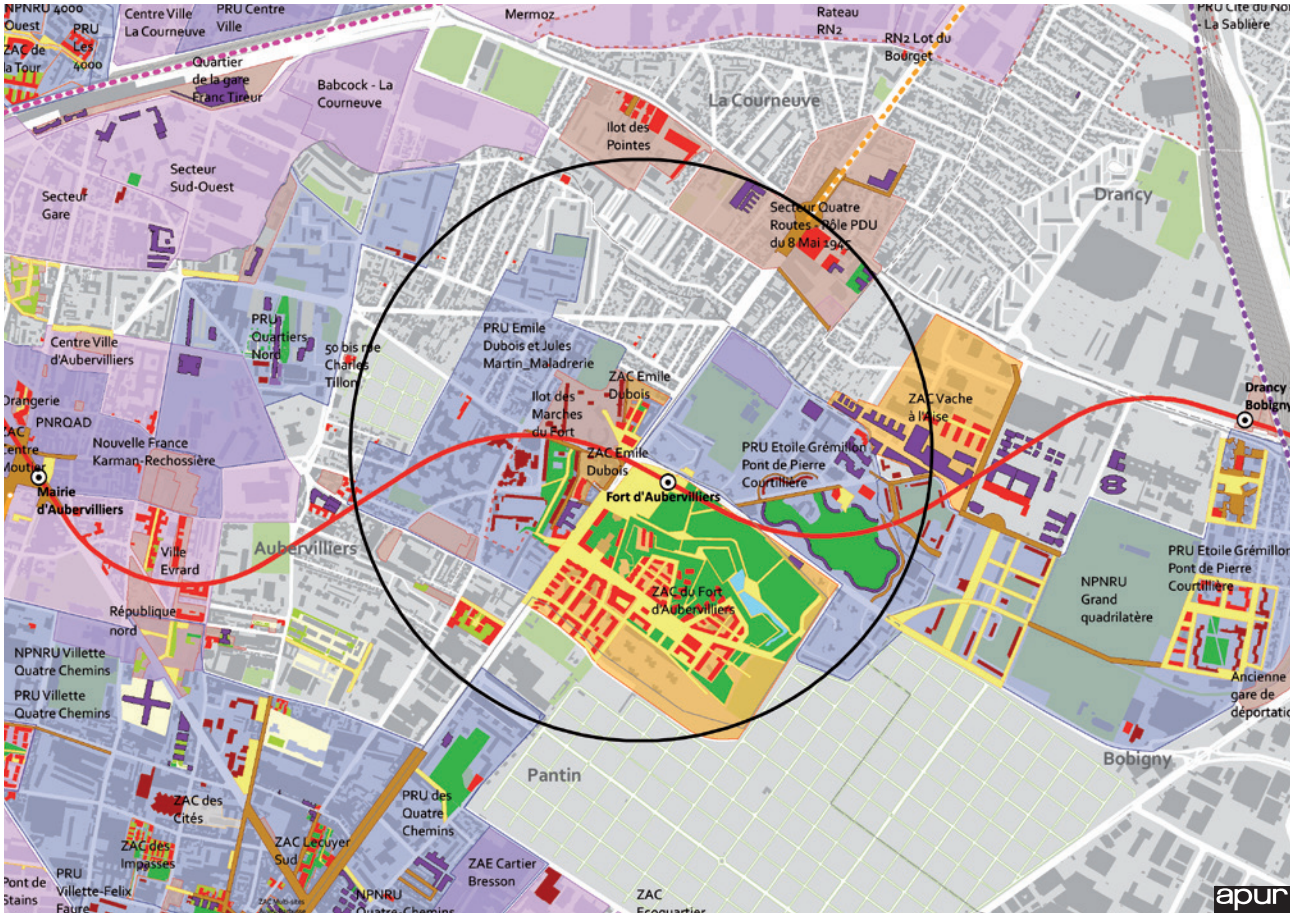
Source : Apur novembre 2015

Éléments des opérations d'aménagement

	ZAC du Fort d'Aubervilliers	ZAC Émile Dubois	PRU Émile Dubois Maladrerie	ZAC de la Vache à l'Aise	Secteur des Quatre Routes - Pôle PDU du 8 mai 1945
Commune	Aubervilliers	Aubervilliers	Aubervilliers	Bobigny	La Courneuve
Date d'achèvement (prévision)				2015	2015
Nombre de logements (estimation)	**2 000**	**229**	**4 000**		**373**
Logement (m²) (estimation)		26 000		22 000	28 000
dont logements sociaux (m²) (estimation)		dont 164			
Bureaux (m²) (estimation)				10 000	0
Activités (m²) (estimation)	40 000			6 500	0
Équipements (m²) (estimation)		4 100		28 000	
Commerces (m²) (estimation)	10 000	720	3 000	0	1 000
Surface totale (m²)	**360 000**	**26 000**		**66 500**	
Maîtrise d'ouvrage	Grand Paris Aménagement	Ville d'Aubervilliers, Sequano	Plaine Commune, Ville et OPH d'Aubervilliers		Plaine Commune
Maîtrise d'œuvre/ architecte coordinateur	Urbacité Aménagements/ TUP/UrbanEco/Burgeap				

Source : Estimations Apur à partir des données des collectivités et des opérateurs, novembre 2015

À l'ouest, la Maladrerie et la Cité Émile Dubois font également l'objet d'une politique de renouvellement urbain (ANRU 1 et 2) conduite par la Ville, Plaine Commune et l'OPH d'Aubervilliers. Entre 2010 et 2014, 715 logements de la Cité Émile Dubois et 104 logements de l'îlot Daquin ont été réhabilités et résidentialisés. Aujourd'hui dans sa seconde phase, la ZAC Emile Dubois prévoit de remplacer les 75 logements démolis par un bâtiment signal, comprenant 145 logements et 720 m² de commerces. La tour Marie Curie, en construction, et son parvis réaménagé redessineront les contours de l'actuel carrefour, futur pôle de gare du GPE. Le centre commercial « La Rotonde » et l'école provisoire seront remplacés par un programme de 400 logements, de commerces, d'un groupe scolaire et divers services de proximité. Le projet inclut la rénovation du bâti existant et le réaménagement des espaces publics.
La gare du GPE desservira le futur éco-quartier du Fort d'Aubervilliers. Plaine Commune et Grand Paris Aménagement entendent rouvrir le fort sur la ville en créant un quartier mixte, tourné vers la culture, et en renforçant la porosité autour de la RN2 et des divers secteurs de projet. Les 2/3 de la surface totale du site seront consacrés à la mise en valeur d'espaces verts et des jardins familiaux existants maillés par un réseau de circulations douces. Le programme prévoit la création de près de 2 000 logements, de divers équipements publics et de plus de 40 000 m² d'activités, en lien avec le Théâtre équestre Zingaro déjà présent sur le site.
Au nord, le Secteur des Quatre Routes à La Courneuve, comprenant 14 000 m² d'espaces publics, va être totalement réaménagé afin de désengorger l'actuel carrefour du 8 mai 1945 et créer un pôle multimodal plus urbain. Les îlots autour de la place accueilleront quant à eux près de 20 000 m² de logements, une nouvelle halle de marché et des commerces.



Projets d'aménagement et de transport

- périmètre 800m
- TCSP, TZen : chantier - étude
- Tramway : chantier - étude
- Métro : chantier - étude
- RER : étude
- RGPE : étude

Projets en cours

- bâti en projet
- bâti requalifié
- bâti réalisé
- création d'espace public
- requalification de l'espace public
- espace vert en projet
- espace vert privé en projet

Secteur d'aménagement

- ZAC à l'étude
- ZAC en cours
- autre secteur de projet en cours
- Projet de Renouvellement Urbain (PRU)
- périmètre d'étude
- périmètre de réflexion

Sources : Apur 2015, Nouveau Grand Paris (mars 2013), Protocole État Région (février 2011), Projet du PDUIF (janvier 2012), Projet du SDRIF (octobre 2013), STIF

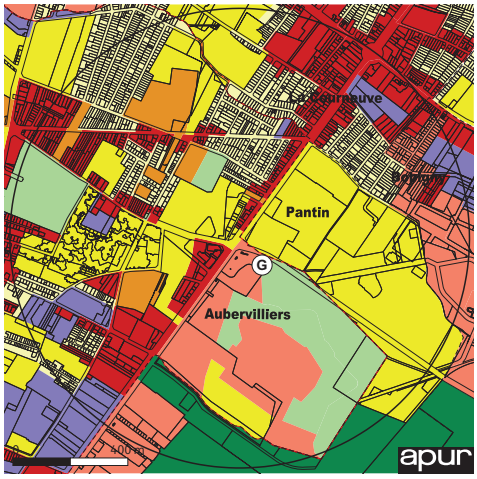
Annexe : Récolement des plans locaux d'urbanisme (PLU)

Le quartier de gare de Fort d'Aubervilliers se trouve aux confins des 4 communes d'Aubervilliers, Pantin, La Courneuve et Bobigny) et dépend de leurs quatre PLU. Cette situation explique en partie que le quartier soit composé de nombreux zonages aux vocations distinctes : zone mixte dense et habitat collectif discontinu aux abords de la gare, plus loin, des zones d'activités, des secteurs d'équipement public ou des secteurs d'habitat pavillonnaire. Concernant la hauteur maximum des bâtiments, les règles sont différentes d'un secteur à l'autre : non réglementée dans plusieurs petits secteurs, limitée à 15 m dans les secteurs pavillonnaires à Aubervilliers et à 24 m à Pantin ou La Courneuve.

Récolement des zonages des PLU

- zone urbaine verte
- zone naturelle et forestière
- zone agricole
- zone mixte dense
- zone semi dense
- habitat collectif discontinu
- habitat à dominante pavillonnaire
- équipement public ou collectif
- zone d'activité
- zone à urbaniser
- PSMV
- secteur non couverts par le POS (ZAC)
- Ⓖ station du RGPE

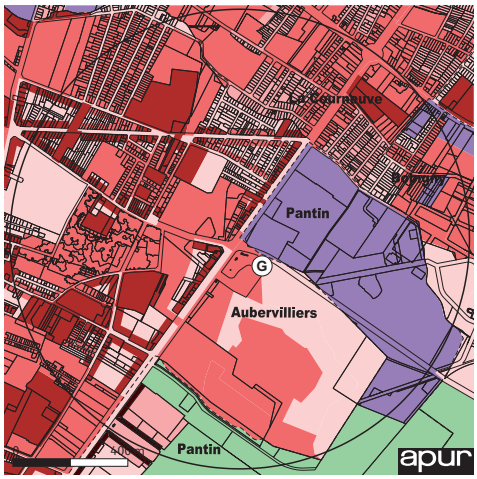
Sources : Apur mars 2016, d'après le PLU d'Aubervilliers approuvé le 21 octobre 2010 (dernière modification le 28 mai 2015), le PLU de La Courneuve approuvé le 7 février 2008 (dernière modification en décembre 2013), le PLU de Pantin approuvé le 10 juillet 2006 (dernière modification en mai 2014) et le PLU de Bobigny arrêté au 16 décembre 2015.



Récolement des emprises au sol des construction des PLU

- jusqu'à 40 %
- 50 %
- 60 %
- entre 70 et 80 %
- entre 90 et 100 %
- zone naturelle
- emprise non réglementée
- secteur de plan masse
- secteur non couverts par le POS (ZAC)
- Ⓖ station du RGPE

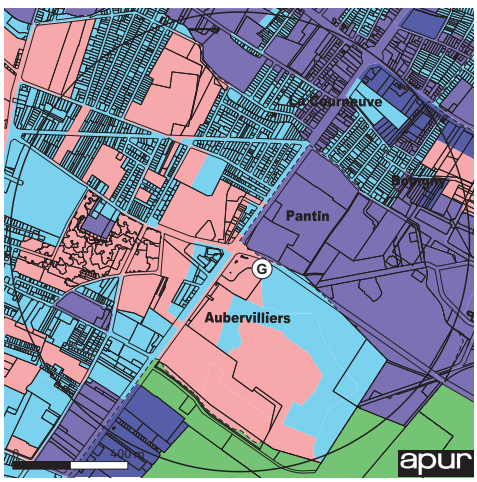
Sources : Apur mars 2016, d'après le PLU d'Aubervilliers approuvé le 21 octobre 2010 (dernière modification le 28 mai 2015), le PLU de La Courneuve approuvé le 7 février 2008 (dernière modification en décembre 2013), le PLU de Pantin approuvé le 10 juillet 2006 (dernière modification en mai 2014) et le PLU de Bobigny arrêté au 16 décembre 2015.



Récolement des hauteurs maximales des PLU

- < ou égal à 9m
- hauteur de 10 à 15m
- hauteur de 16 à 24m
- hauteur de 25m et +
- Paris hauteur plafond : 31m
- Paris hauteur plafond : 37m et +
- quartier de La Défense
- selon hauteur des bâtiments existants ou voisins
- hauteur défine selon plan masse
- hauteur non réglementée
- zone naturelle
- secteur non couverts par le POS (ZAC)
- Ⓖ station du RGPE

Sources : Apur mars 2016, d'après le PLU d'Aubervilliers approuvé le 21 octobre 2010 (dernière modification le 28 mai 2015), le PLU de La Courneuve approuvé le 7 février 2008 (dernière modification en décembre 2013), le PLU de Pantin approuvé le 10 juillet 2006 (dernière modification en mai 2014) et le PLU de Bobigny arrêté au 16 décembre 2015.



	Définition	Source
1 – Densités		
Densité de population	Nb. d'hab./hectare	Insee, Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010, Taxe d'habitation (TH) au 1er janvier 2011
Densité d'emploi salarié	Nb. d'emplois salariés privés/hectare	CLAP 2009
Densité humaine	Nb. hab. 2009 + nb. emplois salariés privés 2009/hectare	Insee, recensement 2010, CLAP 2009
Taux d'emploi	Nb. d'emplois salariés privés/nb. d'actifs résidants	Insee, recensement 2010, CLAP 2009
3 – Cadre urbain et paysager		
Hauteur du bâti	Hauteur des bâtiments obtenue par traitements de photos aériennes et du modèle numérique d'élévation	Image proche-infrarouge, MNE — MNT — 2012 © InterAtlas juin 2013
Hauteur de la végétation	Hauteur de la végétation calculée à partir de la photo proche infrarouge et du modèle numérique d'élévation	Image proche-infrarouge, MNE — MNT — 2012 © InterAtlas juin 2013
Hauteur de la végétation dans le domaine public et les espaces privés	Hauteur de la végétation calculée à partir de l'exploitation de photos aériennes, croisée avec les périmètres des cimetières, espaces verts, terrains de sport et infrastructures de transport ou voirie	Image proche-infrarouge, MNE — MNT — 2012 © InterAtlas juin 2013
Récupération de chaleur sur eaux usées	Parcelles contenant à minima 25 logements (seuil de rentabilité technico-économique de tels dispositifs)	DGFip 2011
Parcelles potentiellement éligibles à la géothermie superficielle (basse température)	Parcelles où : (surface de plancher)/(surface libre) ≤ 1 Un forage « bloque » une surface de 100 m² pour chauffer 100 m²	DGFip 2011
Faisceau possible pour la valorisation de chaleur sur le réseau SIAAP	Portion du réseau ayant les caractéristiques techniques suivantes : - situé à moins de 30 m de profondeur - diamètre minimal de 1 800 mm	SIAAP 2012
« Buffer SIAAP »	Zones situées à moins de 200 m d'une portion valorisable du réseau SIAAP. Il s'agit de la distance limite de rentabilité technico-économique	SIAAP 2012
4 – Caractéristiques démographiques, familiales et sociales et leurs évolutions		
Population	Nombre d'habitants en 2009 et évolution de la population entre 1999 et 2009	Insee Recensement 2010
Pyramides des âges	Par groupe d'âge quinquennal	Insee Recensement 2010
Structure de la population active	Répartition de la population active de 15 ans ou plus en grandes catégories socio-professionnelles (artisans-commerçants, cadres, professions intermédiaires, employés, ouvriers, agriculteurs)	Insee Recensement 2010
Revenus moyen des ménages par unité de consommation — 2009	Revenus annuels moyens des ménages par unité de consommation, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation : - 1 UC pour le premier adulte du ménage - 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus - 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans	Insee, RFL 2009
Bas revenus	Le seuil de bas revenus s'établit à 11 250 € par an, soit 60 % de la médiane de revenus des ménages français	Insee, Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010, Taxe d'habitation (TH) au 1er janvier 2011
Type de logements	Nb. de résidences principales individuels/collectifs dans le total des résidences principales	Insee, Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010, Taxe d'habitation (TH) au 1er janvier 2011
Taille des logements	Répartition des logements en fonction de l'époque de construction dominante à la parcelle	DGFIP, au 01/01/2011
Époque de construction des logements	Nb. de T1, T2, T3 et T4 et plus	DGFIP, au 01/01/2011
Logement social	Part des logements HLM dans le total des résidences principales	Insee, recensement 2010
5 – Mobilité et espaces publics		
Déplacements domicile-travail	Mode de transport utilisé par les actifs résidant pour se rendre sur leur lieu de travail (voiture particulière, transport en commun, vélo, marche)	Insee, recensement 2010
Ménages non motorisés	Nb. de ménages sans aucune voiture	Insee, recensements 2010,1999
Accessibilité en transport en commun depuis les gares — isochrones 45 minutes	Aire accessible par un trajet de 45 minutes en utilisant les transports en commun existant ou projetés en 2030	DRIEA/SCEP 2013
Accessibilité piétonne à 500 m	Territoire accessible par un trajet à pied en utilisant la trame viaire existante en moins de 5 minutes depuis la gare du Grand Paris	Apur
Accessibilité piétonne à 1 000 m	Aire accessible par un trajet à pied en utilisant la trame viaire existante en 10 minutes	Apur
Réseau de bus	Desserte par le réseau de bus existant en fonction de la fréquence de passage	STIF
6 – Les dynamiques de construction et les projets urbains		
Construction	Surface en m² et nb de logements — permis autorisés	SITADEL 2015
Projets à l'étude, engagés	Périmètre de projets, ZAC, de réflexion	Aménageurs, collectivités, Apur 2015

Liste des Sigles

ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
APUR	Atelier parisien d'urbanisme
CA	Communauté d'Agglomération
CAF	Caisse d'Allocations Familiales
CDT	Contrat de développement territorial
CG	Conseil Général
CHU	Centre Hospitalier Universitaire
CLAP	Connaissance Locale de l'Appareil Productif — Données statistiques sur le tissu économique produites par l'Insee
CSP	Catégorie socio-professionnelle
DRIEA	Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement
ENR	Énergies Renouvelables
HLM	Habitat à loyer modéré (dénomination générique des logements sociaux dans le recensement)
IRIS	Îlots Regroupés pour l'Information Statistique — Découpage statistique propre à l'Insee
PLH	Programme local de l'habitat
PNRU	Programme National de Rénovation Urbaine
RD	Route départementale
RGPE	Réseau Grand Paris Express
SDIC	Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables
SDRIF	Schéma Directeur de la Région Ile-de-France
SGP	Société du Grand Paris
SMR	Site de maintenance et de remisage
STIF	Syndicat des Transports d'Ile-de-France
TC	Transport en commun
TCSP	Transport en commun en site propre
UC	Unité de consommation
VP	Voiture particulière
ZAC	Zone d'aménagement concerté
ZUP	Zone à urbaniser en priorité

Observatoire des quartiers de gare du Grand Paris

Monographie du quartier de gare de Fort d'Aubervilliers — Ligne 15Est

L'observatoire des quartiers de gare est né de la volonté de la Société du Grand Paris (SGP), de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France (DRIEA) et de l'Apur de se doter d'un outil de connaissance et d'analyse des quartiers des futures gares du cœur de l'agglomération. Cet outil doit permettre d'améliorer la compréhension du territoire, de mesurer les évolutions urbaines et sociales que sont appelés à connaître les quartiers de gare, d'évaluer les dynamiques de construction de logements, de développement économique, de transition énergétique et d'accessibilité des gares.

La mise en œuvre de l'observatoire est le résultat d'échanges entre la Société du Grand Paris, la DRIEA Ile-de-France, l'Apur et les collectivités locales concernées par l'arrivée prochaine d'une gare. En 2013 un travail de préfiguration a consisté à établir une sélection parmi tous les indicateurs statistiques disponibles, à en limiter le nombre pour ne conserver que les plus pertinents. Cette étape de préfiguration a permis d'aboutir à une liste d'une cinquantaine d'indicateurs organisés en 6 thématiques : les densités, les centralités, le cadre urbain et paysager, les caractéristiques démographiques et sociales des habitants des quartiers de gare, la mobilité et les espaces publics et les dynamiques de construction et les projets.

L'observation est conduite à deux échelles :
- Une analyse croisée de l'ensemble des quartiers de gare, considérés ligne par ligne, permettant de comparer la situation des quartiers de gare les uns par rapport aux autres.
- Des monographies détaillant les caractéristiques de chaque quartier de gare et le restituant dans son environnement immédiat, dans les communes concernées par l'arrivée de la gare mais aussi dans le reste de la petite couronne.

Les monographies des quartiers de gare des lignes 14, 15Ouest, 15Sud et 16 ainsi que les analyses croisées de l'ensemble des quartiers de gare de chacune de ces lignes ont d'ores et déjà été réalisées. Le travail de l'observatoire se poursuit par l'analyse des quartiers de la ligne 15Est, dont Fort d'Aubervilliers fait partie.