

Aménagement du territoire

L'urbanisation d'Aulnay-sous-Bois, combinant grandes opérations d'habitat et lotissements pavillonnaires, l'implantation d'une activité économique, industrielle et de production sur une grande partie du Nord de la Ville, a conduit à des ruptures urbaines et sociologiques très marquées, qui peuvent se traduire parfois par des divergences de besoins entre les populations. L'enjeu pour la Ville est de dépasser ces clivages, pour développer son offre de logements - et enrayer la fuite des jeunes en âge de décohabiter – tout en favorisant une cohésion urbaine. Dans ce cadre, le nécessaire développement de la ville, démographique mais aussi fonctionnel, doit faire l'objet d'une réflexion collective, et trouver des solutions pour mieux vivre ensemble.

1. Un passé singulier

L'urbanisation d'Aulnay-sous-Bois, s'est réalisée en parallèle des évolutions techniques et économiques nationales : développement des zones pavillonnaires avec l'arrivée du train, urbanisation du nord en grandes zones d'habitat et d'activités, avec la délocalisation des industries parisiennes. Le territoire est, encore aujourd'hui, marqué par la spécialisation de l'espace.

Une première phase d'urbanisation avec l'arrivée du train

La ville s'est développée dans un premier temps avec l'arrivée du chemin de fer, par la construction de lotissements de la fin du XIX^{ème} siècle à la veille de la Seconde Guerre mondiale. Avec la construction de la gare au sud du Vieux Pays (en 1875), la ville s'est étendue au sud, vers le canal de L'Ourcq (percé entre 1803 et 1826). Le nord du territoire est alors un vaste espace naturel et agricole.

En 1883, le quartier du Parc commence à émerger, au sud, du fragment de la forêt de Bondy. Dans les années qui suivent, la cohabitation entre la communauté rurale du « Vieux-Pays » et la communauté, plus urbaine, du « Parc » est difficile. On pensa même à couper la ville en deux : Aulnay-les-Bondy pour le Vieux Pays, et Aulnay-sous-Bois pour le Parc.



La gare était alors le terminus de la ligne. C'est pourquoi elle a été construite si loin du Vieux Pays. Aujourd'hui la gare et ses alentours forment un pôle concurrent du Vieux Pays.

Aménagement du territoire

Une spécialisation de l'espace

Dans les années 1960 et 1970, l'urbanisation s'est réalisée à plus grande échelle, principalement concentrée dans la partie nord de la commune. La composition de l'espace est le fruit d'une logique de rationalisation et de spécialisation du territoire : ZAC Parinor, Garonor, Peugeot, grands ensembles du nord de la commune (Rose des vents, Cité de l'Europe, les Merisiers et les Etangs), espaces verts...

Ces zones sont desservies par un réseau de communication dense : autoroutier (A1, A3, A104), ferroviaire (ligne RER B, tramtrain des Coquetiers) et aérien (aéroport Paris - Charles de Gaulle - Le Bourget), qui constituent aujourd'hui des coupures urbaines difficilement franchissables.

Cet urbanisme a produit une ville centralisée sur le pôle gare, avec une faible mixité fonctionnelle (habitat, commerces, loisirs...) dans les différents quartiers (voir plus loin).

En 1924, la Compagnie des radiateurs s'installe, et donne du travail à 2 300 ouvriers. D'autres petites industries mécaniques ou chimiques suivront, dont la plus emblématique en 1971 : l'entreprise Citroën.

L'Hôtel de Ville, qui a changé 3 fois de localisation au cours du temps, ne constitue pas une centralité à Aulnay-sous-Bois.

Partage

Les membres du Forum 21, réunis en ateliers, ont validé les points suivants.

Les membres de l'atelier ont validé les enjeux du pré-diagnostic, notamment : la spécialisation du territoire impose à présent une réflexion globale en matière de mixité fonctionnelle.

2. Une ville à développer

La Ville dispose de nombreux atouts pour attirer de nouveaux habitants : un cadre de vie agréable, une bonne desserte depuis Paris et de nombreux emplois. Pourtant, la population aulnaysienne augmente lentement, faute de logements suffisants adaptés à la demande, ce qui conduit à de fortes tensions sur le marché de l'immobilier.

Une densité globalement faible

Le territoire communal présente une superficie de 1 620 hectares, dont 44% de zones pavillonnaires, 11% de zones de grands ensembles, 30% de zones industrielles et artisanales et 15% d'espaces verts (source : PLU).

Aménagement du territoire

En raison d'une morphologie urbaine largement pavillonnaire, la densité de la population est faible : 5 037 hab/km² en 2006 pour une moyenne départementale de 6 317 hab/km², et 17 085 hab/km² à Asnières-sur-Seine, une commune de même taille et proche de Paris (Hauts-de-Seine).

L'étude de la densité à l'échelle de l'îlot (carte ci-dessous) illustre les disparités à l'échelle communale : les îlots les plus denses (plus 20 000 habitants/km²) sont situés dans les quartiers Nord : à la Rose des Vents, la cité de l'Europe, les Merisiers, les Etangs et Gros Saule.

En matière de développement durable, le respect des principes de préservation des terres naturelles et agricoles disponibles, et de réduction des déplacements préconise une densification de l'habitat : les logements collectifs sont plus économes en énergie, et les distances étant réduites, les déplacements font moins appel à la voiture.

Ce développement ne doit pas se faire au détriment de la qualité du cadre de vie – notamment de la qualité architecturale – et du bien-être des habitants. Mais en l'occurrence, un accroissement du nombre de logements semble possible et souhaitable.

Maintenir une démographie suffisante est un enjeu : en dessous de 80 000 habitants, la Ville ne pourrait plus bénéficier de certaines dotations financières de l'Etat.

La ville a une superficie de 16,2 km² mais les zones d'habitation ne couvrent que 55% de sa surface, soit une densité moyenne des zones d'habitation de l'ordre de 9 158 habitants au km². La répartition de la population varie cependant en fonction des quartiers. Le Galion, à la Rose des Vents compte 20 000 habitants au km² quand des îlots de Nonneville, dans le Sud Ouest, sont dix fois moins denses (inférieur à 2 000 hab/km²).

DENSITE A L'ÎLOT EN 1999



Source : Cartographie dynamique, IAU Ile-de-France

Aménagement du territoire

Un manque de logements neufs pour répondre aux besoins exprimés

La construction d'au moins 350 logements par an est nécessaire pour maintenir la population au-dessus du seuil de 80 000 habitants (Etude GTC, 2007). Or, seulement 150 logements ont été construits chaque année, entre 2004 et 2009, ce qui ne suffit pas pour enrayer le déficit migratoire.

Le manque de constructions neuves ne peut être compensé par la sortie de vacance : seuls 4% des logements aulnaysiens sont inoccupés, soit un taux proche du niveau plancher.

Cette situation est encore plus criante dans le parc social : avec 32% de logements sociaux, la Ville dépasse largement l'objectif de 20% fixé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain. Mais, le taux de vacance est extrêmement faible (0,5% en 2006), et la Ville estime à 3 500 le nombre de demandes formulées chaque année, pour une satisfaction annuelle comprise entre 100 et 150 dossiers.

Par ailleurs, le faible turn-over (70% des Aulnaysiens habitaient dans le même logement 5 ans auparavant, graphique ci-dessus) ne permet pas de fluidifier le marché.

Un tissu pavillonnaire vieillissant

Face à l'impossibilité d'accéder à un logement, les personnes à faibles revenus peuvent être contraintes d'accepter des logements indécents ou « inconfortables » selon la définition de l'INSEE - c'est-à-dire sans salle de bain avec baignoire ou douche (carte ci-contre) - d'être hébergées chez des connaissances, voire de se retrouver à la rue. Ces logements sont en grande majorité situés dans les zones pavillonnaires anciennes de la ville.

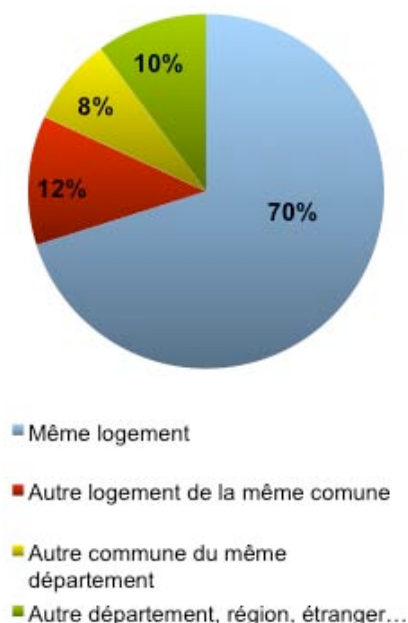
Un desserrement global des ménages

Quoiqu'en diminution depuis les années 1960, le nombre moyen d'occupants par résidence reste important.

Cette tendance cache toutefois des disparités, géographiquement identifiables sur le territoire. C'est principalement dans les zones pavillonnaires du Sud que la taille des ménages se réduit, à mesure que les enfants quittent le domicile familial. Ce phénomène est nettement moins marqué au Nord, où les logements sont souvent de taille insuffisante (voir ci-après). En revanche, en 2001, 1/4 des ménages de la Rose des Vents comptait au moins 6 personnes (Source : vulnérabilité sociale et recours aux soins dans les quartiers défavorisés franciliens, DIV 2007).

Le logement collectif représente 56% des logements Aulnaysiens, ce qui est peu dans un département où les appartements représentent, en moyenne, plus de 70% des habitations. Cette spécificité explique la faible densité de la ville.

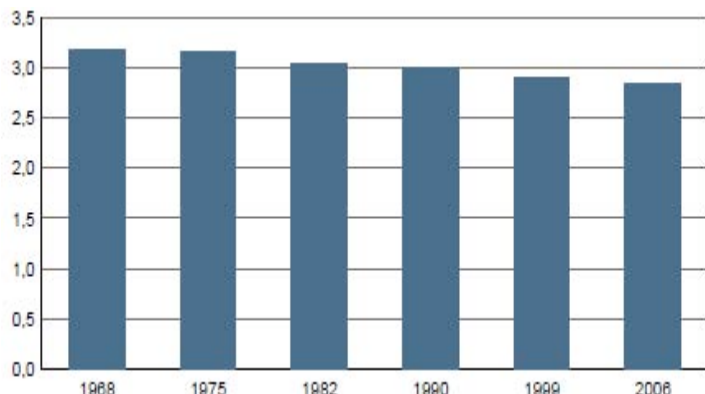
LIEU DE RESIDENCE DES AULNAYSIENS, 5 ANS AUPARAVANT (2006)



Source : INSEE

Aménagement du territoire

NOMBRE MOYEN D'OCCUPANTS PAR RESIDENCE PRINCIPALE A AULNAY-SOUS-BOIS



Source : INSEE RP 2006

Toutefois, les services de la Ville remarquent que ce phénomène de desserrement des ménages accuse un net ralentissement du fait de la crise immobilière actuelle, notamment dans les quartiers d'habitat individuel.

Des phénomènes de sur-occupation

Les habitants du parc locatif (50% du parc) doivent souvent faire face à un phénomène de sur-occupation (moins de 16 m² / personne), particulièrement visible dans le Nord de la ville : en 2001, à la Rose des Vents, 75% des individus vivaient dans un logement comptant moins d'une pièce par personne.

Ce phénomène ne se limite pas aux logements sociaux des quartiers Nord : 17,8% des logements locatifs privés sont sur-occupés (10,3% des logements sociaux, source FILOCOM 2007).

Un marché immobilier tendu

Le manque de logements se traduit, logiquement, par une forte tension sur le marché immobilier, qui explique la flambée des prix constatée depuis le début des années 2000, à la vente comme à la location.

LOCALISATION DES LOGEMENTS INCONFORTABLES

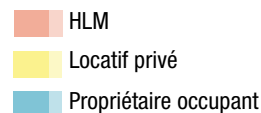
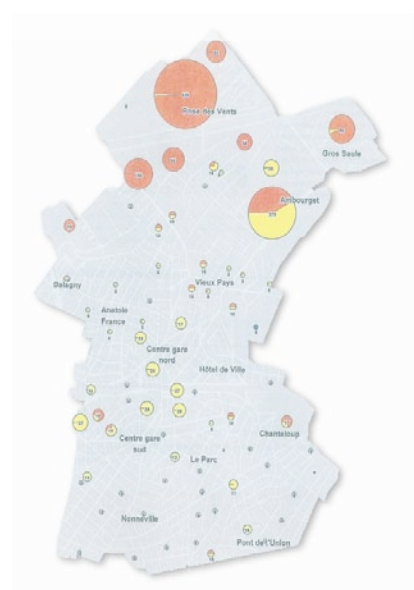


Pourcentage de logements inconfortables



Source : PLU

LOCALISATION DES LOGEMENTS SUR OCCUPES.



Source : ETIK-PRESSE d'après FILOCOM

Aménagement du territoire

EVOLUTION DU PRIX DE VENTE MOYEN DES MAISONS



Source : Observatoire foncier ville d'Aulnay-sous-Bois, 2006.

Lors des 5 dernières années, le prix de vente des appartements anciens a augmenté de 40,7% à Aulnay-sous-Bois (37,3% en Seine-Saint-Denis ; 31% en Ile-de-France d'après les données de la Chambre des notaires de Paris).

Partage

Les membres du Forum 21, réunis en ateliers, ont souligné les points suivants.

L'offre immobilière est aujourd'hui insuffisante et inadaptée aux besoins des Aulnaysiens, notamment pour les plus jeunes : manque de petites surfaces et de logements aidés, logements sur-occupés au Nord, insalubres au Sud...

En conséquence, l'offre de logements actuelle ne permet pas de retenir les populations décohabitantes sur le territoire, ce qui explique en partie le solde migratoire négatif de la ville, et pose la question du renouvellement de la population Aulnaysienne (donc du vieillissement de la population).

3. Une ville à unifier et à planifier

L'organisation spatiale d'Aulnay-sous-Bois est le produit de l'urbanisation des années 1950-1960. Cela se traduit aujourd'hui par un territoire très spécialisé, avec des zones dédiées à l'habitat (pavillonnaire au sud et collectif au nord), des zones d'activité, et des espaces de loisirs. La Ville dispose de plusieurs leviers, notamment des outils réglementaires, afin de favoriser une cohérence territoriale et une plus grande mixité – sociale et fonctionnelle – sur l'ensemble du territoire. Le PLU est en l'occurrence un outil majeur, qui doit permettre de préserver la qualité de vie de tous tout en répondant aux besoins actuels et à venir. Toutefois, les dispositifs techniques seuls ne peuvent suffire : associer les citoyens à cette réflexion est alors

Aménagement du territoire

nécessaire à la définition d'un véritable « projet de vie » et favoriser un mieux vivre ensemble.

Des ruptures urbaines, un manque de cohésion territoriale

Les axes de communication, notamment la RN2 et la voie ferrée constituent des coupures physiques du territoire. Le quartier de la Rose des Vents est particulièrement enclavé entre la RN2 - difficilement franchissable - et les parcs Ballanger et du Sausset. De même, séparés par le canal de l'Ourcq, les habitants du pont de l'Union sont davantage tournés vers la commune de Livry-Gargan que vers le Vieux Pays.

OCCUPATION DU SOL EN 2003 : UNE PREDOMINANCE DU TISSU PAVILLONNAIRE



Source : cartographie interactive Visiau, site Internet de l'IAU

L'urbanisation du territoire par grandes opérations au nord, et par lotissements pavillonnaires au sud, a contribué à la formation d'un tissu urbain marqué par :

- des logements collectifs, sous formes de barres et de tours, dans le nord de la ville qui regroupe les populations les plus précarisées (voir la fiche Population et Lutte contre les exclusions),

Le canal de l'Ourcq traverse le sud de la commune sur plus d'1km. La présence de l'eau dans la ville, constitue un élément particulièrement attractif : les berges bénéficient de plantations d'arbres en alignement et de la proximité des jardins avoisinants qui en font un cadre paysager de qualité, un espace de nature, de calme et de respiration pour les habitants du sud de la ville. C'est aussi une liaison verte qui permet de gagner le centre de l'agglomération parisienne depuis la campagne seine-et-marnaise, à pied ou en vélo.

| | |
|--|---|
| | Chantiers et divers |
| | Transports |
| | Grands équipements |
| | Autres équipements locaux, administration |
| | Cimetières |
| | Equipement de santé |
| | Equipement d'enseignement |
| | Sport (construit) |
| | Activités tertiaires |
| | Activités secondaires |
| | Habitat autre |
| | Habitat collectif |
| | Habitat individuel |
| | Terrain vacant |
| | Sport (espaces ouverts) |
| | Parc et jardins |
| | Autre rural |
| | Eaux |
| | Autres cultures |
| | Grandes cultures |
| | Bois |

Aménagement du territoire

- des lotissements pavillonnaires, parfois vieillissants, au centre et au sud,
- des zones d'activités et de commerces (Garonor, O'Parinor... voir la fiche Développement économique) au nord et nord-ouest de la commune,
- un pôle de centralité autour de la gare RER.

Une répartition inégale des équipements municipaux

Les équipements municipaux – notamment les équipements culturels - sont globalement situés dans le Vieux Pays, et dans une moindre mesure à la Rose des Vents.

La grande majorité des équipements destinés aux jeunes sont situés dans les quartiers les plus jeunes, d'habitat collectif ou de copropriétés, au nord de la Ville, (Rose des Vents). Les seules exceptions sont l'espace du Parc Faure au sud de la ville qui accueille un centre de loisirs et la Maison de l'Environnement, et le Bureau d'Information jeunesse à Chanteloup.

Le défi du PLU

Face à ces enjeux, le Plan local d'urbanisme (PLU) formalise une prise en compte du développement durable à travers l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui fixe les orientations du territoire sur moyen terme.

Le PLU actuel cherche à favoriser la mixité sociale en créant de petits logements collectifs dans les quartiers pavillonnaires. Cet objectif - tout à fait en phase avec les principes du développement durable – s'est traduit dans certains quartiers par une pression immobilière qui a pu être vécue comme agressive par certains habitants.

Des outils réglementaires (dont le Coefficient d'Emprise au Sol, la limite à la parcelle, etc.) peuvent sans doute permettre de respecter tout à la fois une cohérence architecturale et un accroissement du nombre des logements – et de la mixité sociale.

De surcroît, favoriser une concertation avec les habitants du quartier, en amont des projets, est indispensable. L'enjeu est de dépasser les ruptures urbaines, sociologiques et culturelles, dans le cadre d'un nécessaire débat démocratique, ouvert et serein.

Selon les résultats du questionnaire grand public réalisé sur le Plan Local d'Urbanisme en 2007:

- 80,5% des personnes ayant répondu se disaient favorables au renforcement des centres de proximité ;
- 56,7% considèrent que les secteurs prioritaires sont le centre-ville élargi, 43,3% les quartiers Nord, 25,5% Chanteloup et 18,7% Ambourget (plusieurs réponses possibles)
- 50,9% sont favorables à l'implantation de crèches-haltes-jeux, 50,1% aux équipements de loisirs, 45,2% à un équipement de santé. (Source : le Journal du PLU, avril 2007).

73% des personnes ayant répondu au questionnaire grand public sur le PLU sont favorables à la construction de petits immeubles d'habitat collectif, et 65,1% pensent qu'il faut les construire prioritairement partout dans la commune où des terrains sont disponibles.

La conception des bâtiments devrait permettre de favoriser les bons gestes des locataires : une buanderie commune, des fils à linge, un local à vélo, un local de tri des déchets, etc.

Aménagement du territoire

Des projets structurants

▪ Une opportunité dans la construction de nouveaux logements : le PRU

Le projet de renouvellement urbain mené avec l'Agence Nationale pour le Rénovation Urbaine (ANRU) est le 3^{ème} de France par l'importance des moyens déployés (273 millions d'euros). Ce projet concerne la Rose des Vents, les Merisiers et les Etangs. Il s'est traduit par la démolition et la reconstruction de 868 logements sociaux (au lieu des 821 unités prévues initialement) dont 450 sur site (le petit collectif est privilégié), 322 sur la commune (secteur Savigny, vélodrome, cité Arc-en-ciel à Balagny, etc.) et les derniers (environ 150) dans d'autres communes du département (Livry-Gargan, Les Lilas, le Pré-Saint-Gervais).

La démolition des tours et barres les plus dégradées s'est accompagnée d'opérations de résidentialisation (refonte des halls d'immeubles, des espaces publics) et de la réhabilitation de 1 615 logements (mises aux normes de l'électricité et du chauffage, renforcement de l'isolation, réfection des ascenseurs...).

Par ailleurs, la mixité fonctionnelle s'est renforcée avec l'implantation dans ces quartiers, d'antennes sociales et jeunesse, du CAP, etc.

Le Programme de Rénovation Urbaine est l'occasion d'encourager une nouvelle forme d'habitat, plus respectueuse de l'environnement :

- le quartier du Vélodrome va accueillir 59 logements, répondant à des normes de Très Haute Performance Energétique, notamment par leur raccordement au réseau de chauffage urbain (Source : Oxygène du 17/03/10).

- des critères de respect de l'environnement ont également été inclus dans le cahier des charges des bâtiments de la future ZAC des Aulnes (respect des labels Habitat et Environnement et Haute Qualité Environnementale ; réduction des consommations énergétiques, réduction des pollutions lumineuses de l'éclairage public, etc.).

▪ La ZAC des Aulnes

Situé au cœur du programme de rénovation urbaine, le projet de la ZAC des Aulnes vise à réduire la fracture urbaine nord-sud, en réaménageant la RN2 comme un boulevard urbain : parc d'activités de 2 ha, parc urbain paysager de 1,5 ha, 220 logements, création de nouveaux espaces publics (place du marché), commerces...). La restructuration du centre commercial du Galion devrait également permettre de créer une véritable centralité dans cette zone.



Le projet ANRU est l'aboutissement de dispositifs antérieurs : le grand projet urbain en 1993, le Pic Urban en 1995, le Grand projet de ville en 2000. Les acteurs du territoire collaborent depuis de nombreuses années.

Le prolongement de certaines rues (Marco Polo et Christophe Colomb), va en outre permettre de désenclaver certains immeubles, d'autant plus que le quartier de la Rose des vents est enclavé entre la RN2 et le site PSA.

Aménagement du territoire

▪ Des projets de construction de logements

- Une réflexion concernant le réaménagement du pôle Mairie et la construction d'immeubles boulevard Félix Faure. La Ville a déjà acquis une grande partie des lots pavillonnaires du site en vue de l'extension du centre administratif permettant de réunir plusieurs services dont l'action sociale, la démocratie participative et les études urbaines, actuellement situés dans des maisons individuelles.

- Le projet cité Arc-en-ciel (24 logements, voir plus loin).

Une maîtrise du foncier

En dehors des parcs du Sausset et Robert Ballanger, la ville est presque entièrement construite. Seules les « dents creuses » et les terrains désaffectés, remis sur le marché immobilier, sont potentiellement des emprises foncières disponibles.

Une Convention signée avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France permet à la Ville d'acquérir d'anciennes friches urbaines, dépolluées, remembrées, et donc prêtes à l'emploi. L'intérêt est aussi financier : le foncier est à l'abri des spéculations pendant la période de « nettoyage », qui peut durer plusieurs années (carte ci-contre).

Par ailleurs, la Ville s'est dotée d'un droit de préemption urbain renforcé, au nord-est et au centre de la commune (carte ci-contre). Cet outil réglementaire permet à la Ville d'acquérir un bien immobilier de façon prioritaire au moment de sa vente. Le droit de préemption urbain dit « renforcé » concerne les biens exclus d'un droit de préemption simple : les lots de copropriété et les immeubles construits il y a moins de dix ans.

Prendre en compte l'environnement et le cadre de vie

▪ Un plan paysage

L'élaboration d'un Plan Paysage montre la volonté de la Ville de préserver son cadre de vie. Ce plan est construit autour de 6 axes : un plan Vert (voir la fiche Espaces verts), l'animation des rue, l'environnement, le plan local de déplacements (voir la fiche Déplacements), un plan lumière et des actions pédagogiques.

▪ Vers une meilleure intégration urbaine, paysagère et architecturale : le projet Arc-en-ciel

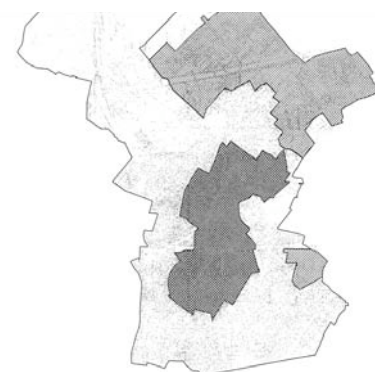
Les 24 logements qui verront le jour dans le quartier Arc-en-ciel se distinguent par un souci d'intégration dans le tissu pavillonnaire environnant : faible hauteur (R+2), traitement architectural de type pavillon individuel (fenêtres, façade, volets) à l'image des pavillons

LOCALISATION DES PERIMETRES EN CONVENTION AVEC L'EPF ILE-DE-FRANCE



Source : Ville, Service Information Géographique

PERIMETRE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE



Source : PLU

Le plan lumière a pour objectif de valoriser et de protéger certains sites municipaux par un éclairage approprié.

Aménagement du territoire

voisins. Ce projet semble être un compromis entre les possibilités du PLU (qui autorise les constructions en R+4) et l'intégration du bâtiment dans son environnement urbain.

Remarque : certaines villes formalisent leur volonté de préserver la qualité architecturale ou paysagère par la création d'une charte. Cette démarche s'inscrirait pleinement dans celle, en cours, de charte de l'Arbre (voir la fiche Espaces Verts) et dans les projets de moyen terme de la Ville : charte du mobilier urbain, règlements de publicité, et aménagement des entrées de villes.

Un axe de progression : l'AEU

L'approche environnementale de l'urbanisme (AEU) permet de prendre en compte les impératifs environnementaux (choix du site, déroulement du chantier, conception du bâtiment, etc.) en amont des projets d'aménagement (SCOT, PLU, ZAC...). Cette méthodologie nécessite une formation des urbanistes et des architectes mais mériterait d'être mise en œuvre.

Dépasser les antagonismes et mieux-vivre ensemble

Le lotissement pavillonnaire – qui couvre 44% du territoire - est une forme urbaine où les rues ne sont que des lieux de passage, sans véritable vie. En parallèle des opérations d'aménagement – notamment le PRU - il serait intéressant de développer le lien social entre les habitants, afin de favoriser un mieux-vivre ensemble. Cela peut passer par des animations grand public dans tous les quartiers (la découverte en vélo du territoire, et notamment du quartier de la Rose des Vents avait été particulièrement appréciée des participants); des jardins partagés (voir la Fiche Espaces Verts) pour lesquels la demande est croissante; la fête des voisins, etc.

Partage

Les membres du Forum 21, réunis en ateliers, ont souligné les points suivants.

La ville de demain se doit d'être pensée dès aujourd'hui, en identifiant des zones à densifier en fonction notamment de leur desserte par les transports collectifs, tout en anticipant les aménagements futurs, comme le futur projet d'Arc Express porté par le Grand Paris.

En parallèle, conscients des coupures urbaines qui menacent la cohésion du territoire, les membres du Forum posent comme

ESQUISSES DU PROJET DE LA CITE
ARC-EN-CIEL



Aménagement du territoire

préalable la définition d'un projet de ville qui favorise plus de mixité urbaine et sociale. Une meilleure répartition du logement social sur le territoire est souhaitable, en ce sens, notamment dans les quartiers pavillonnaires du sud où le logement aidé est rare.

La construction de logements collectifs de faible hauteur permettrait de répondre aux besoins de logement des Aulnaysiens. Mais ce type de bâti doit s'intégrer harmonieusement dans le paysage local. A l'image de la Cité Arc en Ciel, il s'agit de concevoir des aménagements dont l'intégration paysagère respecte les caractéristiques architecturales et urbaines des sites d'implantation (respects des alignements le long des voies, des couleurs et des matériaux existants, etc.), et qui s'insère dans le réseau de transports en commun.

La participation des habitants à la conception du projet est par ailleurs un élément d'acceptation sociale indispensable.

4. Un bâti à améliorer

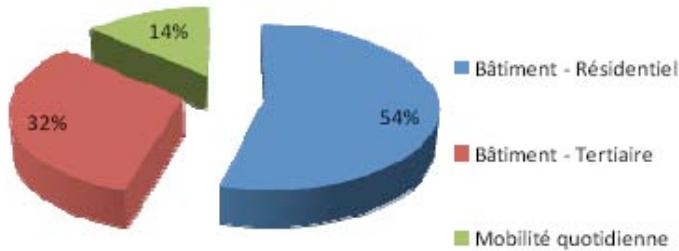
Le logement est le premier poste consommateur et émetteur de gaz à effet de serre. Or, l'ancienneté du parc immobilier aulnaysien ne favorise pas les économies d'énergies. La réhabilitation des logements les plus énergivores est donc un enjeu. Avec la réalisation des diagnostics énergétiques des bâtiments municipaux, la Ville s'est engagée dans une réduction de ses émissions qui aura le mérite de positionner la Ville comme exemplaire.

Le bâti résidentiel est le secteur le plus polluant

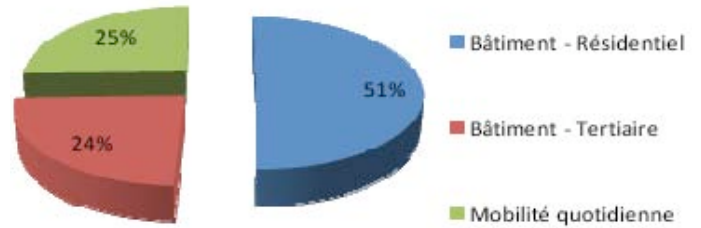
Sans surprise, le logement est le premier secteur consommateur d'énergie et émetteur de gaz à effet de serre (GES) à Aulnay-sous-Bois : cela représente chaque année la consommation de 75 kTep (Tonne équivalent pétrole) et l'émission de 115 kt équivalent CO₂.

Aménagement du territoire

Consommations d'énergie



Emissions de GES



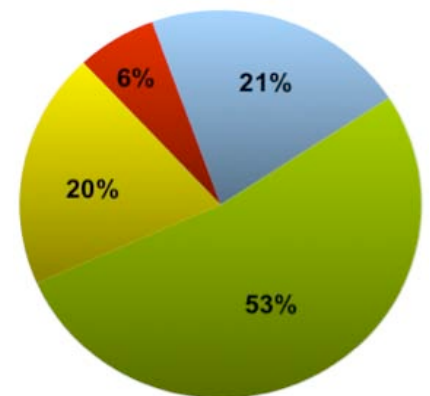
Source : Fiches Energie Climat, Conseil Général 93.

Un parc de logements ancien

Du fait de la faiblesse de la construction neuve, l'âge moyen des logements est relativement élevé : en 2006, les logements construits après 1990 ne représentaient que 8% du parc ; 74% pour les logements construits avant 1974 (graphique ci-contre). Or, la date de construction des logements présage de leurs performances énergétiques. Des efforts de réhabilitation doivent donc être réalisés dans le parc résidentiel ancien.

La Ville a déjà engagé cette démarche, avec la mise en place d'un plan de sauvegarde des copropriétés dégradées destiné à lutter contre le mal logement et les difficultés de gestion des copropriétés de la Morée et de Savigny : réalisation de travaux de sécurité, de réduction des charges de fonctionnement...

REPARTITION DES LOGEMENTS PAR ANNEE DE CONSTRUCTION



- Avant 1949
- De 1949 à 1974
- De 1975 à 1989
- De 1990 à 2003

Source : INSEE, RP 2006

Mais une marge de manœuvre : davantage de propriétaires

52% des Aulnaysiens sont propriétaires de leur logement. C'est un point positif au regard du développement durable : les propriétaires sont plus enclins à réaliser des travaux d'amélioration énergétique des logements s'ils bénéficient directement des économies réalisées.

La Ville incite les Aulnaysiens à réaliser des travaux d'amélioration de leurs logements : en complément de la subvention régionale (1 200 à 1 800 €), la Ville apporte une aide aux énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éolien, géothermie) de 300 euros. Avec la baisse du montant de la subvention accordée par la Région, la Ville envisage de revoir la sienne à la hausse. Néanmoins, en dépit de l'information mise en place, sur la douzaine de demandes de subventions à la Région, 6 foyers seulement se sont également adressés à la Ville.

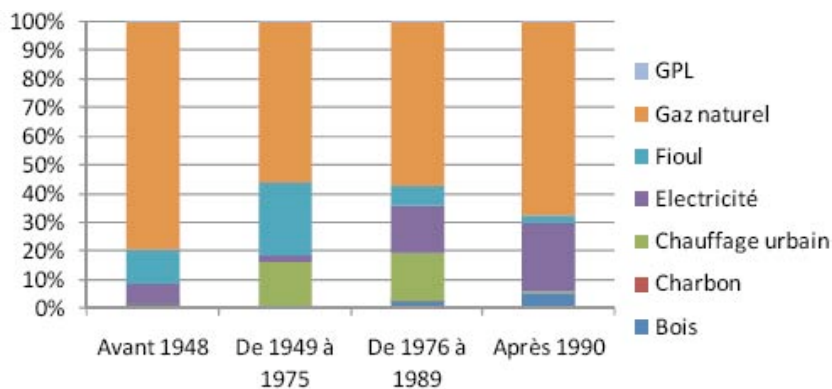
46% des Aulnaysiens sont locataires de leur logement. Le parc locatif privé, réparti dans l'ensemble de la ville, est particulièrement réduit : il représente 14% des logements (23% en Seine-Saint-Denis).

Aménagement du territoire

Des logements gourmands en énergie : des efforts à réaliser sur le mode de chauffage

Le classement des résidences principales selon leur performance énergétique, de A à G (du moins consommateur en énergie au plus gourmand), indique que les résidences aulnaysiennes sont en moyenne plus consommatrices d'énergie que celles du département : 7% d'entre elles sont notés de A à C, contre 15% en Seine-Saint-Denis.

REPARTITION DES CONSOMMATIONS LIEES AU CHAUFFAGE PAR ENERGIE ET PERIODE DE CONSTRUCTION



Source : Fiches Energie-climat, Conseil Général du 93.

Le gaz de ville est le moyen de chauffage le plus répandu : il alimente 48% des logements. C'est un point positif dans la mesure où le rendement des chaudières au gaz est le plus souvent bon, ce qui limite les émissions de gaz à effet de serre.

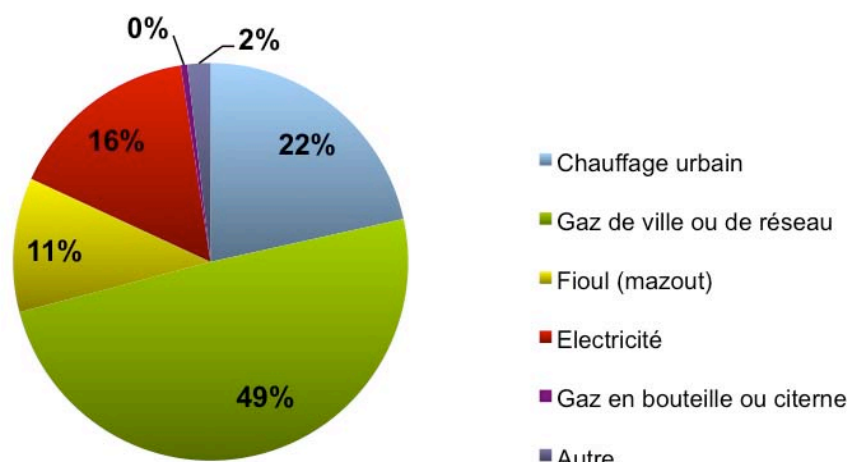
La ville compte deux réseaux de chaleur pour les quartiers Gros Saule, et Rose des Vents, qui permettent d'alimenter 4 000 logements par gaz et systèmes de cogénération.

Par ailleurs, le chauffage au fioul, très polluant, représente 11% des modes de chauffage des logements Aulnaysiens. C'est beaucoup au regard de la moyenne départementale de 9,2%. Or, c'est un combustible très polluant.

L'alimentation par géothermie de ces réseaux a dû être abandonnée face aux contraintes techniques et financières. A l'heure actuelle, seul un petit secteur de Chanteloup reste alimenté de cette manière.

Aménagement du territoire

MODE DE CHAUFFAGE DES LOGEMENTS



Source : INSEE RP 2006

Un secteur tertiaire peu polluant

Contrairement à ce que l'on observe pour le logement, les performances énergétiques des bâtiments, par secteur d'activité, sont très comparables aux moyennes départementales (Fiches Energie Climat du Conseil Général).

Le commerce est l'activité la plus polluante avec 30% des consommations d'énergies et 28% des émissions de gaz à effet de serre (GES). Néanmoins, ce résultat s'explique par la superficie des bâtiments : 30% des surfaces des activités tertiaires.

A noter : la consommation du fioul dans le secteur tertiaire représente 17% des consommations d'énergie, une part largement inférieure à celle observée à l'échelle départementale (30%).

Remarque : on peut regretter qu'une étude comparable ne permette d'évaluer les consommations énergétiques et les émissions de GES des bâtiments du secteur industriel.

Réduire les consommations énergétiques des bâtiments municipaux

La Ville suit les consommations énergétiques de tous les bâtiments municipaux (eau, électricité, gaz...) et réalisera prochainement les Diagnostics de Performance Energétique de 67 bâtiments publics afin de mieux identifier les bâtiments les plus consommateurs en énergie.

Lors de chaque rénovation, des aménagements adaptés sont installés (pompe à chaleur à l'école maternelle Nonneville, passage systématique au double, voire triple vitrage...).

L'administration à elle seule représente 3% des consommations d'énergie et des émissions de GES à Aulnay-sous-Bois (6% en Seine-Saint-Denis).



La Maison de l'Environnement du Parc Faure, inaugurée en février 2009, a été construite selon des principes HQE. Un panneau, très visible à l'entrée du bâtiment, affiche la production des panneaux photovoltaïques qui l'alimentent ainsi que les émissions de CO2 qui ont été évitées. De tels dispositifs de sensibilisation mériteraient d'être étendus à d'autres bâtiments communaux.

Aménagement du territoire

Partage

Les membres du Forum 21, réunis en ateliers, ont validé les points suivants.

Les membres de l'atelier ont validé les enjeux du territoire en matière d'énergie : la rénovation des bâtiments énergivores est considéré comme une priorité, et contribue à positionner la Ville comme exemplaire.

Forces

- Un cadre de vie agréable.
- Un part importante de propriétaires.
- Une convention avec l'EPF Ile-de-France.

Faiblesses

- Une morphologie urbaine dominée par le lotissement pavillonnaire ; un parc de logements ancien.
- Un manque de petits logements.
- Une coupure urbaine entre le Nord et le Sud.

Opportunités

- L'élaboration du PLU et du PLH au regard du développement durable.
- Un plan de sauvegarde des copropriétés dégradées.
- La construction de nouveaux logements dans le cadre du PRU et de logements en accession sur la ZAC des Aulnes.
- Le réaménagement de la RN2 pour réduire la coupure urbaine entre le quartier de la Rose des Vents et le reste du territoire.

Menaces

- La paupérisation de la population.

Enjeux

- Réhabiliter le parc ancien.
- Favoriser l'émergence d'un éco-quartier ; développer les pratiques d'éco-construction.
- Consolider les débat la concertation dans les projets d'aménagement, au plus tôt.
- Formaliser par une charte le respect de l'identité architecturale et paysagère de la commune.
- Former les agents à l'AEU.