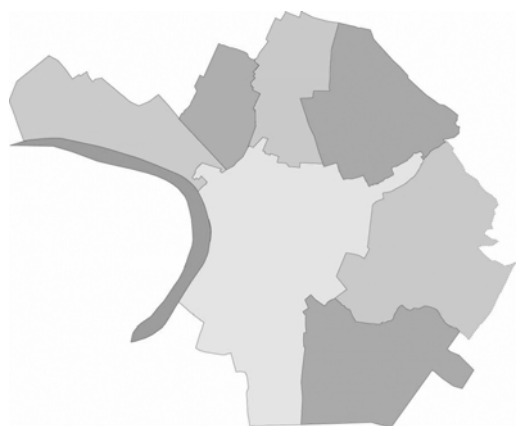


# Rapport de présentation



*Aubervilliers  
Epinay-sur-Seine  
L'île Saint-Denis  
La Courneuve  
Pierrefitte-sur-Seine  
Saint-Denis  
Stains  
Villetaneuse*

**Document 3 :  
Raison du choix  
effectué –  
Correspondance entre  
enjeux, PADD et DOG**

**Communauté  
d'Agglomération Plaine  
Commune**

Département du Développement Urbain  
et Social

*Cellule Projet de Territoire*

*Concepteurs associés :*

ALGOE - Michel Jaouen - SAU Eleb-Harlé -  
Hélène Saudecerre - Jean-Pierre Charbonneau -  
Compagnie du Paysage - Chris Younès - AREP -  
Territoire Sites et Cités

SCOT approuvé par le  
Conseil Communautaire du  
23 octobre 2007

Modifié par délibération du Conseil  
Communautaire du 15 décembre 2009

21, avenue Jules Rimet 93218  
Saint-Denis Cedex  
tel : 01 55 93 55 55  
site internet :  
[www.plainecommune.fr](http://www.plainecommune.fr)

**Plaine  
Commune**  
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION



## SOMMAIRE

3.1	La situation en 2005 : un retour de la croissance qui paraît durable.....	5
3.2	Les tendances prévisibles et les évolutions « au fil de l'eau » qui en découlent.....	6
3.3	Hypothèses prospectives.....	7
3.4	Raison du choix effectué – Correspondance entre enjeux, PADD et DOG.....	7



### 3.1 La situation en 2005 : un retour de la croissance qui paraît durable

Le territoire comptait en 1999 307 000 habitants, qui occupaient 130 000 logements, ce qui représentait près de 9 Millions de m<sup>2</sup> (sur la base d'une surface moyenne de 65-70 m<sup>2</sup>). Il accueillait 115 000 emplois à la même date (environ 6 Millions de m<sup>2</sup>), pour un nombre d'actifs de 146 000, soit un taux d'emploi d'environ 0,79.

**Depuis 1999 et jusqu'en 2005, les tendances constatées ont été :**

- En terme de population, une croissance démographique sur Saint-Denis et Aubervilliers, et un maintien (hypothèse) sur le reste du territoire ;
- En matière de logement, un rythme annuel de livraison de 800 logements (publics et privés) ;
- En matière d'activité économique, une croissance globale évaluée à environ 20 000 emplois, et résultant à la fois d'une demande immobilière, notamment tertiaire, d'environ 100 000 m<sup>2</sup> par an, et d'une poursuite de l'érosion des activités industrielles du territoire, évaluée à une perte de 2% d'emplois par an.

**Tableau récapitulatif**

Indicateurs	Données 1999	Estimations 2005
Population	307 000	329 000
Logement	130 000	140 000 (*)
Nombre d'habitants / logement (**)	2,36	2,35
Actifs (occupés et demandeurs d'emplois)	146 000	156 000
Emploi	115 000	134 000
Taux d'emploi <sup>1</sup>	0,79	0,86

(\*) L'estimation du nombre de logements 2005 a été calculée en tenant compte de l'évolution de la population entre 1999 et 2005 et sur l'hypothèse d'un maintien du nombre d'habitants par logement.

(\*\*) Les chiffres mentionnés sont calculés sur l'ensemble du parc de logements (y compris les logements vacants). En excluant la vacance, le nombre d'habitants par logement est de 2,6.

Aujourd'hui, le territoire se situe donc sur une **tendance de reprise de la croissance démographique et économique avec un taux d'emploi en amélioration.**

<sup>1</sup> - Le taux d'emploi correspond au rapport entre le nombre d'emplois sur le territoire et sa population active.

## 3.2 Les tendances prévisibles et les évolutions « au fil de l'eau » qui en découlent

Les **tendances prévisibles « spontanées » pour 2020** (dont il faut tenir compte comme contrainte) sont les suivantes :

En matière de **logement** :

- Une baisse du nombre moyen d'habitants par logement estimée de 2,6 à 2,3<sup>2</sup>, et le passage de 65/70 à 75/80 m<sup>2</sup> de superficie moyenne par logement. Du fait de ces évolutions, le maintien de la population passe par une augmentation du nombre de logements se situant dans la fourchette annuelle suivante :
  - 400 logements, soit une croissance du parc de 4,5% (estimation PLH)
  - 750 logements correspondant au final à une croissance du parc de 8% (Estimation Algoé sur la base de données Equipement, projetant des phénomènes de décohabitation et desserrement plus importants).
- Un rythme de construction annuel potentiel différencié :
  - Une moyenne de 800 logements par an, si l'on reprend la tendance observée sur la période 1999 / 2005.
  - Une moyenne de 1 800 logements par an, si l'on se base sur les estimations du PLH sur la période 2005-2008<sup>3</sup>.

En matière **économique** :

- Une légère érosion du « taux d'activité »<sup>4</sup>, passant de 48% à 46% sur les 15 prochaines années. Cette hypothèse prend en compte des tendances « contradictoires » : taux d'activité du territoire aujourd'hui supérieur à la moyenne nationale, vieillissement de la population, objectifs macroéconomiques d'élévation de ce taux.
- Une création annuelle moyenne de 1 500 emplois, hypothèse prudente basée sur une révision à la baisse du rythme constaté sur les 5 dernières années (2 500).
- Une dynamique d'implantation plus importante en matière d'activités tertiaires que secondaires.

**Sur ces bases, un scénario fil de l'eau conduirait aux résultats suivants :**

- **Au plan démographique**, 2 possibilités fonction du rythme de construction retenu : **soit une stabilisation** de la population aux alentours de 330 000 habitants, en hypothèse basse de construction neuve ; **soit une croissance significative** (2 000 personnes par an) pour atteindre 360 000 habitants en 2020, sur la base d'une construction neuve annuelle de 1 800 logements.

<sup>2</sup> - Estimation basée sur des données Ministère de l'Equipement, prenant en compte à la fois les phénomènes de réduction de la vacance et de besoins de logements liés à la décohabitation

<sup>3</sup> - A ces 1800 logements s'ajouteraient 250 logements, bilan positif net des opérations de démolitions reconstruction prévues au CTRU.

<sup>4</sup> - Entendu comme le rapport entre la population active (actifs occupés et chômeurs) et la population totale.

- **Au plan économique**, l'accueil de 13 000 emplois supplémentaires (+10%), conduisant quelle que soit l'évolution démographique retenue à une **amélioration du taux d'emploi** (0,89 contre 0,86 à ce jour).

### 3.3 Hypothèses prospectives

En contrepoint de cette évolution tendancielle, les travaux menés par le groupe de prospective<sup>5</sup> ont produit à la fois des éclairages spécifiques et mis en valeur les points d'appui qui paraissaient essentiels à l'avenir du territoire.

Il a proposé plusieurs « scénarios extrêmes » correspondant chacun à des logiques fortes du territoire, ou, à l'inverse, à des ruptures : Ville métisse (privilégier l'accueil de populations de toutes origines), Cité scientifique et culturelle (valoriser les ressources de la créativité et les articuler au substrat économique), « Paris-nord international » (jouer la carte des équipements et des activités d'échelle internationale, en lien avec Paris), l'« eldorado des cadres » (tout miser sur l'accueil de populations haut de gamme), ... Cependant, un scénario d'équilibre, entre le Nord et le Sud du territoire, entre habitat et activité, entre urbanisation et espaces ouverts (environnement), pouvait être privilégié, en s'appuyant sur la capacité d'attractivité du territoire (disponibilités et coûts fonciers-immobiliers encore réduits) et en jouant sur l'accueil d'équipements « qualifiant » (gare, grands équipements,...).

Il a jugé que, quelle que soit l'orientation retenue in fine, certains lieux avaient un caractère stratégique et devaient être considérés comme des points d'appui incontournables du développement et de l'aménagement futur : Les Tartres, La Courneuve (Parc urbain et disponibilités foncières pour des activités économiques), Aubervilliers (par sa contiguïté avec Paris) notamment.

Le groupe a insisté sur le caractère « désordonné » du territoire, le considérant comme un atout, une caractéristique à réguler, une dynamique à maintenir tout en maîtrisant l'évolution.

### 3.4 Raison du choix effectué – Correspondance entre enjeux, PADD et DOG

A partir de ces données, de ces constats et de ces réflexions, **la Communauté d'agglomération a examiné plusieurs scénarios quantitatifs et qualitatifs à l'échéance de 2020** ; ces scénarios ont privilégié d'une part les aspects démographiques, d'habitat et économiques (population, emploi, urbanisation logement, équipements et activités) et leur répartition dans l'espace (en particulier entre le nord et le sud) ; d'autre part la répartition des espaces entre les espaces urbanisés (habitat et activités – équipements de grande taille et de proximité) et les espaces naturels.

Par ailleurs, la structure urbaine du territoire et la volonté de privilégier l'articulation entre transports en commun et urbanisation a amené ipso facto à privilégier une organisation et une urbanisation du territoire autour des centralités et des polarités liés aux pôles de ces transports en commun.

<sup>5</sup> Ce groupe a réuni à l'automne-hiver 2004-2005 des habitants, des experts et des prospectivistes, au cours de 3 séances de travail

Ce travail de scénarisation a fait apparaître :

- que les scénarios de stabilité étaient en décalage avec les tendances constatées et ne permettaient pas de répondre aux enjeux de re-développement du territoire ;
- que les scénarios de croissance très forte ne pouvaient que créer de grands déséquilibres entre logement et emploi d'une part, entre maintien d'activités secondaires et accueil de nouvelles surfaces tertiaires, et ne permettraient pas par ailleurs de suivre le rythme en termes d'équipements ou d'espaces publics de proximité.

Cette réflexion approfondie au niveau des élus de Plaine Commune, en lien avec les services et les collectivités publiques partenaires, a amené à privilégier un scénario de croissance relativement rapide mais capable d'assurer à terme les équilibres entre les différentes parties et secteurs du territoire d'une part, les différents types d' « activités » d'autre part (économiques, habitat, équipements, espaces naturels).

Enfin, un travail a été mené pour s'assurer de la bonne réponse aux enjeux issus du diagnostic que proposait la déclinaison du scénario retenu, à travers le PADD pour les grandes orientations et objectifs de développement, et le Document d'orientations générales pour l'organisation du territoire et son aménagement.

**Sur le plan environnemental**, plusieurs hypothèses avaient été envisagées pour le développement et l'environnement du territoire :

- un scénario thématique "environnemental", axé sur l'amélioration du cadre de vie, dans toutes ses composantes (eau, risques, bruit, espaces naturels, circulations douces, déchets, constructions environnementales)
- un scénario consistant à offrir à tous un environnement sain et sûr, respectueux du passé et de l'avenir, mettant en valeur la spécificité du territoire en accompagnant d'une gestion écologique le renouvellement de la ville et en réparant les dommages, passés et actuels, pour assurer des conditions de vie durablement saines et sûres pour tous. Ce scénario part du principe que «chacun a droit à un environnement de qualité ».

Or les dégradations de l'environnement touchent toujours en premier lieu les personnes les plus fragiles et les plus défavorisées. Il s'agit donc d'accompagner et parfois d'infléchir l'évolution du territoire au regard des aspects environnementaux et plus particulièrement ceux qui ont un lien direct avec le cadre de vie, la santé, le quotidien des habitants. C'est ce scénario qui a été retenu, comme le plus en phase avec les orientations stratégiques retenues globalement pour le SCOT et parce qu'il présentait un caractère transversal à toutes les thématiques du territoire.

Schéma de Cohérence Territoriale de Plaine Commune

Enjeux issus du diagnostic		PADD	Document d'orientations générales
<b>Nouvelle référence urbaine</b>	Diversifier le marché immobilier S'appuyer sur le renouvellement urbain	Parcours résidentiels via une offre immobilière complète 20 % des logements nouveaux en CTRU + implantation d'activités Espaces d'activités PME	Espaces d'activités PME (tangentielle nord) Axe du savoir
	Articuler l' économie et l'emploi Maintenir une économie diversifiée Développer l'attractivité économique  Structurer le fonctionnement commercial	Développement sectoriel et pôles de compétitivité (image,...) Renforcement des centres existants et développement du commerce de proximité	Renforcement des centres existants et développement du commerce de proximité
<b>Valorisation de la richesse humaine</b>	Mutualiser les équipements (notamment dans le domaine de la santé) Garantir un niveau de services sur le terrain	Mise en réseau des équipements et professionnels de santé Diffusion des équipements sur le territoire	
	Développer la citoyenneté comme vecteur de développement social	Processus d'inclusion et repères pour la citoyenneté	
<b>Recomposition des liens urbains</b>	S'appuyer sur les voies urbaines	Retraitement « multi-usages » des grandes voiries	Implantation des équipements et intensification urbaine autour des pôles d'échange
	Conforter les lieux de centralité Utiliser les pôles d'échange comme vitrines et lieux d'entrée du territoire Structurer l'espace autour des paysages urbains Amener une plus grande qualité de vie de proximité - S'appuyer sur les usages Renforcer les liens urbains, donner de la lisibilité à partir des repères urbains Organiser les interfaces entre espaces naturels et urbains	Organisation du développement autour des centres et des pôles, en appui sur les TC	Valorisation des grands sites paysagers  Attentions accordées aux espaces de proximité (« singularités ») Mise en valeur du patrimoine dans les opérations d'aménagement Ouverture des espaces naturels sur les espaces urbains voisins

<p><b>Réunification du territoire</b></p>	<p>Organiser les déplacements autour des pôles d'échange</p> <p>Développer le report modal Faciliter les échanges est-ouest Renforcer les circulations « douces » Faciliter la « couture » urbaine Organiser les liens entre espaces urbains en s'appuyant sur les réseaux historiques</p>	<p>Priorité aux projets de TC Renforcement des liaisons est-ouest Développement des liaisons douces</p>	<p>Implantation des équipements et intensité urbaine autour des pôles d'échange</p> <p>Franchissements des faisceaux ferrés Réintroduction des anciens cheminements</p>
<p><b>Maitrise des enjeux environnementaux</b></p>	<p>Gérer de façon optimale les ressources en eau Gérer l'énergie de façon raisonnée Innover en matière d'assainissement Mutualiser le traitement des risques Mieux connaître la qualité de l'air Valoriser les déchets et fermer les dépôts sauvages Lutter contre le bruit lié aux transports Prendre en compte la sécurité sanitaire Aller vers un urbanisme environnemental</p>		
<p><b>Dynamique culturelle et appui sur le patrimoine</b></p>	<p>Développer de nouvelles pratiques culturelles Valoriser et renforcer les équipements S'appuyer sur l'évènementiel Valoriser le patrimoine et les paysages</p>	<p>Equipements et lieux d'animation</p>	<p>Valorisation des grands sites patrimoniaux et paysagers</p>

Schéma de Cohérence Territorial de Plaine Commune

<p><b>Plaine Commune dans son environnement territorial</b></p>	<p>Afficher l'ambition du territoire                  S'articuler avec les projets des territoires voisins                  Afficher un positionnement économique spécifique                  Organiser liaisons et échanges avec les territoires voisins                  Limitation des grandes coupures</p>	<p>Plaine Commune, pôle de dynamique régional et pour les territoires voisins</p> <p>Pôle audio-visuel (Image) et axe du savoir</p>	<p>Traitement des interfaces (entrées de ville)                  Franchissements des autoroutes, voies ferrées</p>
---	--	---	--

