

SCOT

REPÈRES

PAGE 2

LE SCOT,
C'EST QUOI ?

PAGE 3

DIAGNOSTIC
ET ENJEUX

PAGE 5

LE PROJET
D'AMÉNAGEMENT
ET DE
DÉVELOPPEMENT
DURABLE

PAGE 6

LE DOCUMENT
D'ORIENTATIONS
GÉNÉRALES

PAGE 8

LA DÉMARCHE
DE TRAVAIL

PAGE 14

LEXIQUE

PAGE 15

ET
MAINTENANT ?

PAGE 16

ÉDITO

DONNER UN SENS
À L'AVENIR

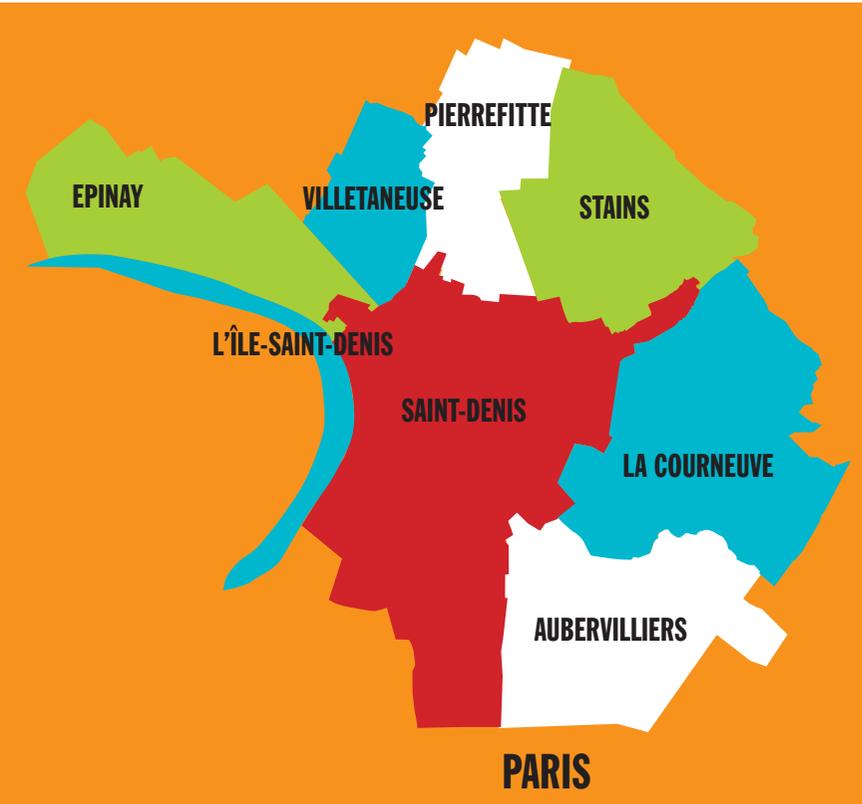
En créant Plaine Commune, les villes qui composent notre communauté d'agglomération ont voulu donner, ensemble, un nouvel élan à ce territoire de la région parisienne qui a beaucoup souffert des maltraitements urbains, économiques et sociaux. En mutualisant leurs compétences et leurs moyens, elles ont décidé de dépasser les concurrences territoriales pour fonctionner comme une véritable coopérative de villes. La décision de construire un projet de territoire participe de cette envie de se forger un destin commun. C'est pourquoi ce projet a été co-élaboré avec la population et tous les acteurs qui font la vie du territoire. Le schéma de cohérence et d'organisation territoriale, le SCOT, est l'outil qui permet d'accompagner cette construction et la mise en œuvre de notre projet jusqu'à l'horizon 2020. Il favorisera un équilibre de toutes les fonctions urbaines, un développement durable et solidaire et une répartition plus juste des activités au sein de notre territoire, pour une plus grande qualité de vie des habitants. Nous souhaitons promouvoir une croissance maîtrisée de la population, des logements et des emplois pour renforcer le pôle de centralité que représente Plaine Commune au sein de la Région Île-de-France. Donner un sens à l'avenir de notre territoire, c'est d'abord respecter celles et ceux qui le composent et qui l'animent quotidiennement. Nous élaborons donc un projet global, nourri de cette diversité et de ces atouts.

Michel Fourcade,
vice-président de Plaine Commune en charge du projet de territoire



Quelques points de repère

Le SCOT : c'est quoi ?



- 350 000 habitants
- 115 000 salariés
- 13 000 entreprises
- 45 000 étudiants et 2 universités

UN PROJET DE TERRITOIRE

Un projet global de développement, une dynamique de revalorisation du territoire. Dès sa création, Plaine Commune s'est fixé l'objectif de mettre en place un projet global de développement qui puisse redonner à cette partie de la banlieue parisienne une dynamique de revalorisation appuyée sur les atouts d'un territoire populaire, pluriel et créatif.

Pour traduire ces objectifs, le projet de territoire prévoit de :

- favoriser le renouvellement urbain,
- réduire l'écart entre la dynamique économique et la dynamique sociale,
- accompagner le maillage des lignes

de transports collectifs de requalifications urbaines significatives,
 ■ offrir aux habitants et aux salariés un parcours résidentiel diversifié,
 ■ engager le développement généralisé de la Plaine Saint-Denis,
 ■ renforcer la qualité et l'attractivité des centres-villes,
 ■ développer durablement les grands projets environnementaux.

UN DOCUMENT D'URBANISME RÉGLEMENTAIRE

Le SCOT de Plaine Commune est le document officiel qui sert d'outil à la mise en oeuvre du projet de territoire.

Véritable document d'urbanisme, le SCOT précise et assure la mise en cohérence des politiques sectorielles menées en matière d'habitat, de déplacements, d'équipement commercial ou d'environnement.

Le SCOT entend fédérer toutes ces politiques à l'échelle de l'agglomération en dépassant ainsi la vision d'un territoire qui serait uniquement composé d'une juxtaposition de projets. En s'appuyant sur l'existant et en fixant de grandes orientations de développement, le SCOT permet d'offrir une vision du territoire de Plaine Commune à 20 ans.

SCOT

Schéma de cohérence territoriale

PLH
PLAN LOCAL DE L'HABITAT
 Objectif: assurer un droit au logement pour tous, une plus grande diversité sociale et favoriser une reconquête démographique



PCE
PLAN COMMUNAUTAIRE DE L'ENVIRONNEMENT
 Objectif: contribuer à une meilleure qualité environnementale du territoire



PCAE
PLAN COMMUNAUTAIRE POUR L'ACTIVITÉ ET L'EMPLOI
 Objectif: anticiper et réagir au mieux face aux évolutions de l'emploi local



SCH
SCHÉMA COMMERCIAL ET HÔTELIER
 Objectif: définir une stratégie d'implantation coordonnée des grands centres commerciaux pour faire face aux besoins des quartiers



STC
SCHÉMA TOURISTIQUE COMMUNAUTAIRE
 Objectif: mieux faire connaître le territoire aux visiteurs et aux populations locales



PLD
PLAN LOCAL DES DÉPLACEMENTS
 Objectif: mieux organiser la circulation et le stationnement, favoriser les transports en commun et les circulations douces



Diagnostic et enjeux : le point de départ



Une analyse fine du territoire - éclairée notamment par les études thématiques des bureaux d'études et un diagnostic social - a souligné que le territoire de Plaine Commune était un territoire « effervescent », en pleine mutation, avec d'évidentes difficultés, à la fois urbaines, sociales ou environnementales, mais aussi avec des atouts non négligeables à valoriser.

LES 7 POINTS DU DIAGNOSTIC

- **Un territoire en mutation accélérée** qui remet en cause son modèle urbain traditionnel : définir un nouveau modèle de « Ville ».
- **Une grande richesse humaine** mais des enjeux sociaux lourds et l'expression de besoins spécifiques auxquels il faut répondre.
- **Un territoire « patchwork »** qui demande à être structuré par un réseau de centralités fortes génératrices de vie urbaine (centres-villes, équipements ...).
- **Un territoire « de passage »** au sens physique du terme (présence de nombreuses infrastructures de transport qui desservent et coupent à la fois le territoire et ses quartiers), mais aussi au sens où une part importante de la population ne parvient pas à s'ancrer sur le territoire, faute de trouver des logements adaptés à ses besoins.
- **Une situation environnementale particulièrement difficile** (bruit, pollution...) qu'il faut continuer de traiter avec les partenaires concernés.
- **Une politique culturelle et une situation patrimoniale spécifiques** mais brouillées : de nombreux potentiels qu'il est nécessaire de mettre en valeur.
- **Un territoire qui, aujourd'hui, peut peser dans le développement de la Région Île-de-France** en s'articulant avec ses voisins.

Le contenu du SCOT

En approuvant le SCOT, le 23 octobre 2007, les élus ont voté les objectifs et les orientations d'avenir. Elles traduisent les axes forts du SCOT qui se décompose en 3 parties :

- le diagnostic,
- le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), document politique qui exprime des objectifs stratégiques,
- le Document d'orientations générales (DOG) qui décrit comment atteindre ces objectifs.

PADD : les objectifs politiques du projet



Le PADD, le projet d'aménagement et de développement durable, donne les objectifs politiques du projet. À l'appui du diagnostic, des enjeux et du travail de prospective, c'est une vision d'avenir du territoire qui a été pensée. Les élus ont affirmé les grands principes qui devront présider au développement de Plaine Commune d'ici 2020 et ont affiché une ambition porteuse de changement et d'avenir pour l'ensemble des habitants et des salariés du territoire.

LES OBJECTIFS DU PADD

■ « **Un territoire pour tous** » et des valeurs de brassage, de mixité et de diversité, aussi bien en terme de population, de logement que de d'emplois.

■ **Un territoire équilibré** entre nord et sud mais aussi au niveau des « fonctions urbaines » (équipements, logements, activités économiques et grands espaces verts) pour répondre à tous les besoins : c'est l'idée du quatre-quarts.

■ **Un territoire exigeant en terme de qualité de vie** avec une attention toute particulière à porter aux équipements, aux espaces publics, aux transports en commun, à l'environnement... le tout dans une optique de développement durable.

L'objectif est également de redonner une valeur à ce territoire et à ses habitants, en affirmant une identité particulière issue du passé mais aussi en mettant en avant une capacité d'ouverture aux territoires voisins afin de peser collectivement, à l'avenir, pour une région plus solidaire.



LE PADD EN QUELQUES POINTS

■ **Une croissance maîtrisée des habitants** (+50 000 habitants, soit 380 000 habitants en 2020), **des logements** (+ 2 000 à 2 500 logements par an) **et des emplois** (+50 000 emplois, soit 180 000 emplois en 2020).

■ **Une plus grande qualité de vie** sur le territoire, dans une optique de **développement durable**: construire de manière plus concentrée (l'intensification urbaine) pour être économe en terrain et permettre une vie en ville plus agréable, par la réalisation d'équipements et d'espaces publics de proximité desservis par des transports en commun efficaces. Permettre un rééquilibrage du développement au nord du territoire.

■ « **Un territoire pour tous** », **divers et mixte, qui permette de maintenir les populations en place tout en accueillant de nouvelles**: garantir un parcours résidentiel en veillant à la construction de tous types de logements (construire notamment 40 % de logements sociaux pour maintenir l'équilibre entre logement social et logement privé sur le territoire), garantir le maintien de l'activité économique « hors bureaux » afin de diversifier l'offre d'emploi sur le territoire

■ **Un équilibre entre les fonctions urbaines**: le principe du « quatre-quarts » et d'une répartition en surfaces égales du logement, de l'activité économique, des équipements et des grands espaces verts et sportifs sur le territoire.

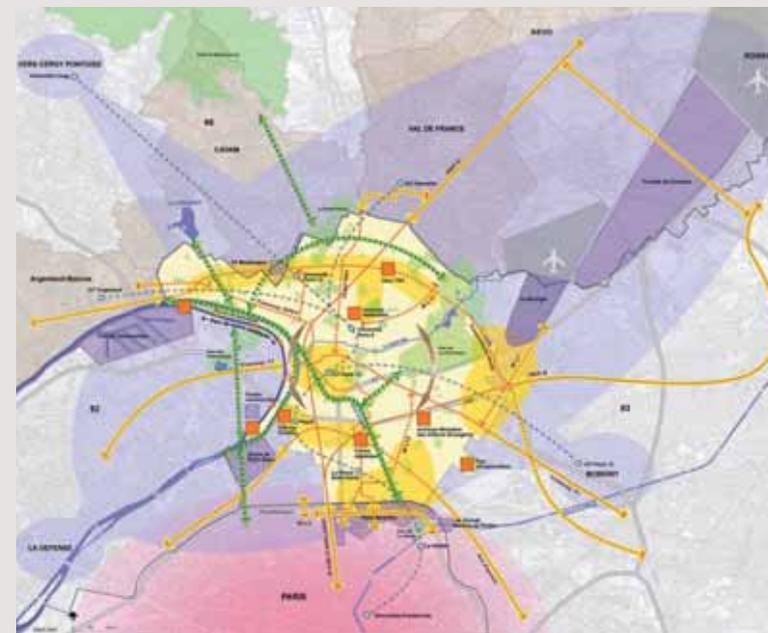
■ **Un territoire qui s'appuie sur son identité de banlieue populaire** en valorisant une histoire riche et porteuse de sens, tournée vers l'avenir.

■ **Un territoire constitutif d'un pôle de dynamique au nord de la Région Île-de-France**, situé entre le port de Gennevilliers et Roissy, en lien avec le Bourget et le cœur de la Seine-Saint-Denis.

Les objectifs stratégiques du SCOT

DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

- Pôles d'intensification urbaine de Plaine Commune
- Grands projets structurants de Plaine Commune d'envergure régionale et nationale
- Trame verte
- Territoire de renouvellement urbain
- ◀▶ Réseau de transports en commun et pôles d'échanges futurs
- ◀▶ Réseau de transports en commun et pôles d'échanges existants comme support de développement
- Rééquilibre Nord/Sud
- Mise en réseau
 - ◀▶ Axe du savoir / lien entre établissements d'enseignement et de recherche
 - ◀▶ Mise en réseau des espaces verts et des voies d'eau
- Dynamique pour un pôle banlieue nord
 - Pôle banlieue nord et ses connexions
 - Intercommunalités voisines
 - Pôle parisien
 - Projets de territoires voisins aux franges de Plaine Commune
 - ◀▶ Lien entre territoires



Dans un territoire en complet renouvellement urbain, la stratégie de développement à long terme est basée sur des objectifs territorialisés sur la carte :

■ La structuration et, par ce biais, le rééquilibrage du territoire, se mettent en œuvre à partir de **5 pôles « d'intensification urbaine »** permettant d'atteindre en grande partie les objectifs démographiques et économiques fixés dans le PADD, tout en contribuant au quatre-quarts et à la mixité du territoire. Répartis sur le territoire, ces pôles sont liés aux axes de transports en commun existants ou en projet, ce que l'on voit particulièrement bien autour de la Tangentielle nord, qui témoigne de la volonté de **rééquilibrage nord/sud du développement**.

■ **L'exigence de qualité de vie** souhaitée pour ce territoire se traduit à long terme par une **mise en réseau des espaces verts et bleus** (Seine, canal, rus), avec la mise en place d'un maillage de circulations douces facilitant les déplacements et améliorant la perception du paysage en ville par l'action sur l'espace public et

les voiries concernées. Matérialisés par « **l'axe du savoir** », les lieux de formation du territoire et des territoires voisins sont mis en réseau afin de faciliter leurs échanges mutuels et avec le monde économique pour permettre à chacun d'accéder à la réussite.

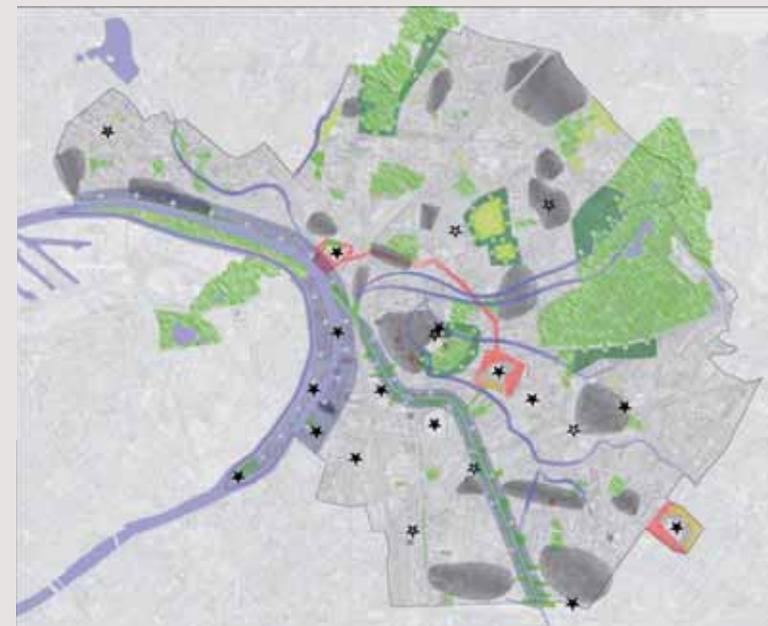
■ Enfin, le territoire n'est pas replié sur lui-même et entretient des relations privilégiées avec ses voisins, par le biais de projets concrets comme le prolongement ou la création de certaines lignes de transports fortement portés par l'agglomération (T1, TCSP RN1, tangentielle...). Cette ouverture vers l'extérieur se traduit aussi par le travail effectué en collaboration avec les voisins sur certains secteurs stratégiques (Paris nord est, Docks de Saint-Ouen...) qui, bien qu'aux franges du territoire, participent à son dynamisme et profitent aux populations locales. L'affirmation d'un **grand pôle fédérant la banlieue nord de Gennevilliers à Roissy**, en lien avec les pôles franciliens (La Défense, Paris...) participe d'une **conception polycentrique et solidaire du développement de l'Île-de-France**

Organiser le territoire sur son identité de banlieue populaire



LES AMÉNAGEMENTS URBAINS

- ★ Bâtiment repère du territoire
Plaine Commune existant
- ☆ Bâtiment repère du territoire
Plaine Commune en projet
- ★ Patrimoine classé
- ★ Patrimoine inscrit
- Secteurs à inscrire dans l'ambiance
des sites (parc, fleuve, canal)
- ▨ Ensemble urbain dont l'identité est
à préserver
- Zone maraîchère et jardins familiaux
à préserver ou restituer
- Traces des fortifications à valoriser
- Parcours du réseau hydrographique
à révéler
- Trame verte



Document d'orientations générales, les règles d'aménagement

Les objectifs du PADD décrits précédemment sont traduits dans des orientations générales d'aménagement urbain qui permettent de répondre, à travers le champ des compétences données aux SCOT, aux grands enjeux du territoire de demain. Le Document d'orientations générales contient les règles d'aménagement qui s'imposent, dans un rapport de compatibilité aux Plans locaux d'urbanisme (PLU) des villes. Cette obligation réglementaire demande un travail étroit de collaboration entre la communauté d'agglomération et les communes pour garantir la meilleure traduction possible de ces règles à l'échelle locale et ainsi la cohérence des territoires.

■ **La valorisation des grands sites patrimoniaux et paysagers** du territoire passe par leur repérage et leur prise en compte dans les projets.

■ **Les bâtiments repères** (tour Pleyel, forts...) mais aussi classés ou inscrits, doivent être intégrés à la réflexion urbaine lors de la transformation de la ville à leurs abords. Les ensembles urbains à forte valeur patrimoniale, autrement dit des quartiers homogènes ayant un cachet particulier (Cité-jardin à Stains, bords de Seine à Épinay, quartier de La Mutuelle à Saint-Denis...), doivent pouvoir être réhabilités en tenant compte de leur singularité et de leur identité.

■ **Le patrimoine paysager** doit mieux irriguer l'espace urbain

afin de contribuer à la qualité de vie : fleuve, canal, rus et parcs doivent pouvoir mieux profiter aux quartiers environnants, être révélés, participer à une perception plus qualitative du lieu de vie.

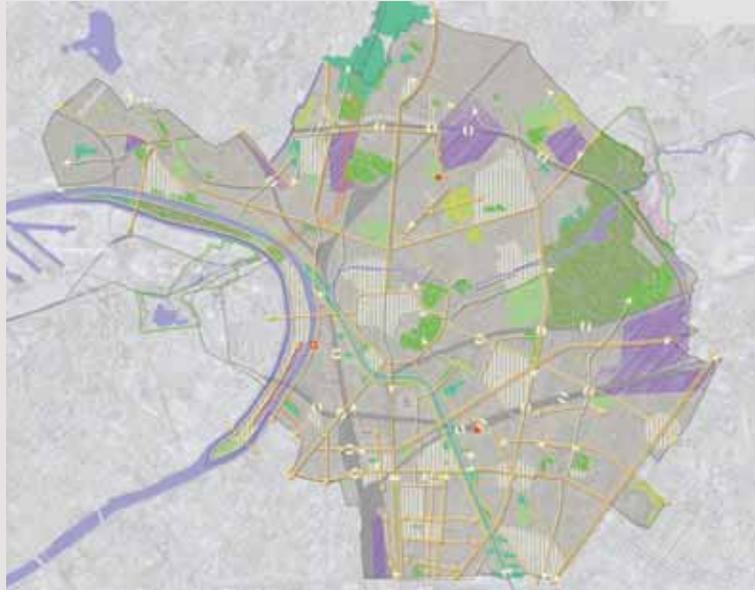
■ **Les jardins familiaux**, témoins d'une histoire caractéristique du territoire ont encore aujourd'hui une fonction sociale mais aussi paysagère qu'il s'agit de préserver sans pour autant bloquer l'évolution du territoire (principe de compensation). Plus globalement, les règles énoncées doivent garantir des aménagements urbains qui tiennent compte de la valeur « sensible » et de l'identité de chaque portion de territoire, sans bloquer le renouvellement de celui-ci.

L'éco-renouvellement urbain

Travailler à l'intensité de la vie urbaine

DES AMÉNAGEMENTS POUR UN ÉCO-RENOUVELLEMENT

- Conception et gestion environnementale du territoire
- Zone d'activités à gestion environnementale
- Voies partagées / diminution des nuisances routières
- Circulations douces
- Améliorations des circulations douces
- Zone de circulation apaisée
- Trame bleue de l'agglomération
- Mise en valeur du réseau hydrographique (Rû d'Arra, Vieille Mer, Seine, Canal Saint-Denis)
- Trame verte de l'agglomération
- Espaces verts existants
- Espaces verts futurs
- Zones maraîchères et jardins familiaux
- Espaces sportifs structurants à valoriser
- Enfouissement de lignes à haute tension
- Déchèteries
- Déchèterie Syctom
- Zone Natura 2000



L'ensemble du territoire, par le biais des actions d'aménagement, va dans le sens d'un « éco-renouvellement urbain », principe phare du Plan communautaire de l'environnement (PCE).

- **La diversité et la qualité du territoire** passe par la préservation d'un certain nombre d'équilibres à respecter entre espaces urbains et espaces naturels. Pour cela, **les trames verte et bleue d'agglomération**, complétées par les sites de jardins familiaux **est protégée** et mise en réseau dans une optique de **valorisation du paysage et de préservation de la biodiversité**. Les sites Natura 2000 qui concernent les parcs départementaux de La Courneuve et de Lille-Saint-Denis sont repérés pour que les projets à proximité tiennent compte de leur présence et des conséquences particulières qu'ils impliquent sur les aménagements.
- Dans une optique de **préservation de la qualité de l'air**, l'action est portée sur un certain nombre de voiries repérées et

concernées par un partage de l'espace public en faveur des circulations douces. Dans la même optique, des zones de circulation apaisée sont créées. Parallèlement bien sûr, les transports en commun et par voies d'eau sont favorisés.

■ **Le traitement des déchets**, par l'intermédiaire d'une politique active de tri, se traduit concrètement par la localisation des deux déchetteries communautaires à Aubervilliers et Pierrefitte, dont la présence est à prendre en compte dans les aménagements alentours. Enfin, les zones d'activité du territoire, maintenues dans une optique de diversification des activités économiques et des emplois, devront être requalifiées en tenant compte des principes du développement durable. Si elles ne sont pas représentables sur une carte, les problématiques de **la prévention des risques** (technologique, naturel) et du **traitement des nuisances** (bruit, pollution ...) sont bien au cœur de la stratégie de développement du territoire.

INTENSITÉ DE LA VIE URBAINE

- Principaux pôles structurants du territoire
- Intensification et développement autour des pôles de dessertes en transports collectifs
- Intensification accompagnant les lignes de tramway actuelles et futures
- Parcs à créer
- Ouvertures à développer
- Réstructuration économique et valorisation environnementale des zones d'activités
- Quartier à diversifier et à réintégrer dans la ville
- Secteur en capacité de recevoir des immeubles de grande hauteur
- Axe d'implantation d'établissement de recherche universitaire (axe du savoir)
- Territoire d'urbanisation diffuse
- Trame verte



La mise en pratique des objectifs décrits dans le PADD oblige à prendre des dispositions volontaristes vis-à-vis de la répartition des constructions sur le territoire, et des secteurs stratégiques de développement.

- Afin d'aboutir concrètement à la **construction de logements diversifiés, à la croissance de la population et des emplois**, sans gaspiller le foncier pouvant servir à la préservation de lieux de « respiration » ou d'équipement (mise en œuvre du quatre-quarts), **cinq pôles « d'intensification urbaine »** ont été localisés : tangentielle nord, centres-villes de Saint-Denis et de Lille-Saint-Denis, axe tertiaire de la Plaine Saint-Denis, sud Plaine / Aubervilliers en lien avec Paris et La Courneuve / Aubervilliers en lien avec Le Bourget. Principalement situés autour des axes et des pôles de transport, ces secteurs privilégiés du développement doivent garantir une certaine **densité** (renforcement des possibilités constructives pour des projets économiques et/ou de

logements) tout en offrant toutes les agréments nécessaires à une **vie urbaine de qualité**.

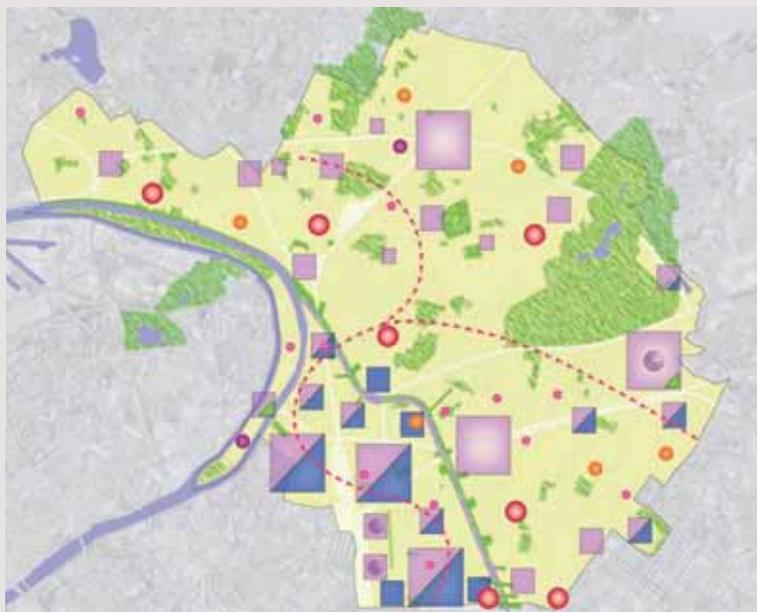
■ L'ensemble du territoire, en transformation, doit permettre une densification dans le diffus et un traitement concomitant de **l'insalubrité. La réintégration des quartiers en renouvellement urbain** au reste de la ville passe également par l'accueil d'une certaine intensité urbaine qui participe aussi à la mise en œuvre des objectifs globaux tout en permettant une amélioration de la qualité de vie dans ces secteurs.

■ La contre-partie qualitative passe par la préservation, **la valorisation et le développement des trames verte et bleue** (ouverture des parcs existants sur la ville, création de squares etc...) permis grâce aux économies de terrains. Pour aller dans ce sens, la **construction d'immeubles de grande hauteur**, uniquement pour des projets de bureaux, a été circonscrite à 2 secteurs privilégiés du territoire : le long de l'A86 et à la porte de la Chapelle.

Répartir le développement économique

FUTURES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (HORIZON 2008)

- Mixité des fonctions urbaines (habitat/équipements/activités)
- Implantation conséquente de bureaux
- Implantation d'activités secondaires, artisanales, technologiques et de services
- Pôle commercial majeur
- Pôle commercial intermédiaire
- Pôle commercial spécifique
- Pôle commercial de proximité
- Zone de logistique urbaine potentielle
- Axe d'implantation d'établissement de recherche universitaire (axe du savoir)
- Éco-industrie ou éco-parc d'activité économique



Le volontarisme exprimé en termes de développement économique sur le territoire se traduit par une **répartition précise de la typologie des activités** à maintenir ou à développer :

- **Le pôle tertiaire (dominant bleu) est pérennisé au sud** du territoire où seront privilégiés les grands programmes de bureaux qui n'excluent pas l'activité « historique » actuellement présente. Une mixité « secondaire (activités de production, artisanat ...) / tertiaire » sera recherchée sur la frange est du territoire, en lien avec le Bourget.
- **Les activités dites « secondaires » (dominant rose) seront maintenues et favorisées au nord du territoire**, notamment dans le cadre des zones d'activités localisées le long de la Tangentielle nord. Ces ZA seront à valoriser qualitativement dans l'optique d'une « intensification économique » et d'un développement d'emplois **plus en accord avec les qualifications des populations locales**. De façon plus ciblée, le développement de l'« éco-

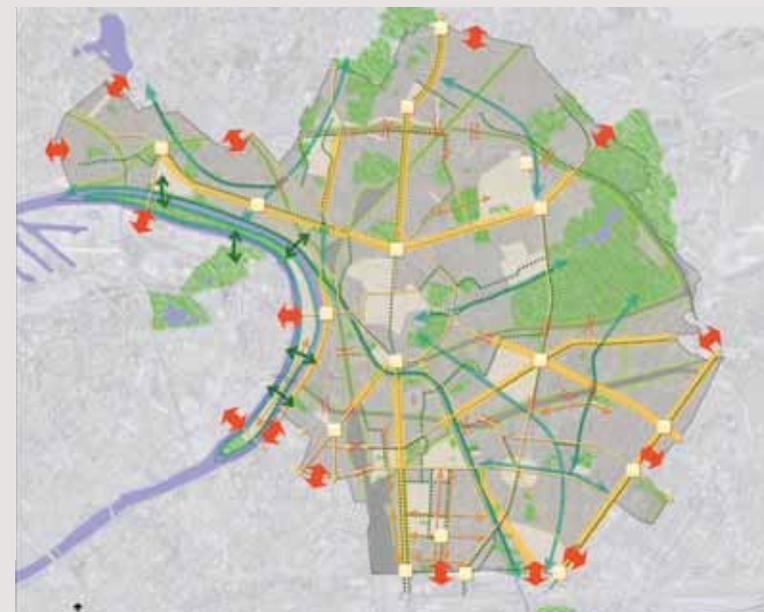
industrie » voire « **d'éco-parcs** » sera à envisager, notamment à L'Île-Saint-Denis et à La Courneuve.

- **Les activités logistiques et portuaires**, indispensables au fonctionnement urbain dans une optique de développement durable, seront favorisées dans les secteurs ouest Wilson et Mermoz, le long du canal (Schéma des infrastructures portuaires) et de la Seine.
- **La dynamique commerciale** est organisée selon les principes du **Schéma de Cohérence Commerciale** de Plaine Commune qui préconise un recentrage de l'activité commerciale dans des pôles de différents envergures. Le centre commercial de la Porte d'Aubervilliers sera le seul nouvellement créé sur le territoire, déjà bien pourvu en équipements de ce type qui se restructureront.
- **L'axe du savoir**, également représenté sur la carte, matérialise la volonté de mettre en réseau les établissements de formation et les centres de recherche du territoire afin de créer des synergies et des relations facilitées avec le monde de l'entreprise : l'implantation de ces établissements devra se faire majoritairement sur cet axe.

Espace public : vecteur de la qualité et du lien social

LES LIAISONS DE L'ESPACE PUBLIC

- Articulation urbaine
- Avenue ou boulevard structurant à usages partagés dont la requalification entraîne une recomposition urbaine
- Avenue ou boulevard structurant à usages partagés
- Lien structurant à créer
- Valorisation des anciens chemins comme itinéraires de liaison entre parcs
- Circulations cyclables à court terme
- Secteurs à la circulation apaisée
- Accompagnement des grandes infrastructures
- Zone de coupure - franchissement à créer ou à améliorer
- Secteur de liaisons majeures avec les territoires périphériques
- Mise en valeur de l'espace public de proximité
- Trame verte



Ce chapitre du DOG concerne l'espace public et touche donc aux compétences directes de la communauté d'agglomération. Il n'en est pas moins central dans les règles d'aménagement à affirmer pour assurer le développement qualitatif recherché. Territoire « patchwork », Plaine Commune doit porter une attention particulière à la **re-création de liens urbains** entre les différents quartiers et centralités constitutives de son territoire.

- L'action communautaire doit être ciblée sur les avenues et boulevards urbains structurants, qui, pour certains, accueilleront des transports en commun en site propre. Ils sont à réaménager dans l'objectif d'un **partage de la voirie au bénéfice des circulations douces**. Au-delà de ces axes, **des itinéraires dédiés aux piétons (principes de liaisons) et aux cycles** sont repérés, à l'appui du réseau hydrographique ou en partie basés sur d'anciens chemins ruraux.
- **La diminution des coupures urbaines** passe par leur accompagnement paysager et par la création ou l'aménagement

de **points de passage** (voies souterraines, ponts, passerelles...) pour faciliter les liaisons inter-quartiers et l'accès à certains équipements (les parcs par exemple).

- **Le maillage** de certains quartiers en recomposition ou en constitution (La Plaine, les Tartres) doit bien être pris en compte pour assurer des déplacements aisés et la création d'espaces publics confortables et de qualité.
- Les secteurs repérés comme étant des **lieux « d'articulation urbaine »** importants doivent être aménagés comme des rotules facilitant, par le biais des aménagements d'espaces publics, les relations entre les quartiers et la lisibilité du paysage urbain.
- **Les entrées de villes et d'agglomération**, et plus généralement les secteurs en lien avec les territoires voisins, doivent faire l'objet d'attentions particulières afin de ne pas produire de délaisés urbains. La lisière ouest de Plaine Commune, frontalière du 92 et matérialisée par la Seine, est à traiter de façon à rétablir des franchissements.

La démarche de travail

L'élaboration du contenu du SCOT de Plaine Commune est le fruit d'une réflexion collective à la fois de professionnels mais aussi de partenaires institutionnels, d'habitants et usagers du territoire.



UNE RÉFLEXION « À PLUSIEURS VOIX »

Plaine Commune ayant déjà un certain nombre de matériaux à sa disposition pour nourrir la réflexion globale (dès 2001, lancement du PLH, du PCE, du Schéma de Cohérence Commerciale ...) le parti pris de l'étude a été celui de faire travailler en collaboration, aux côtés de la maîtrise d'ouvrage, plusieurs bureaux d'études en charge de problématiques différentes mais plus urbaines :

- **La formation historique** du territoire comme point d'appui de son développement : entre histoire et modernité, comment préserver l'identité de cette partie de la banlieue ? (SAU Nicole Eleb-Harlé / Hélène Saudecerre).
 - **L'espace public et le paysage** : comment décrypter le paysage urbain de ce territoire, comment révéler ses atouts et atténuer ses faiblesses par le traitement de l'espace public ? (Jean-Pierre Charbonneau consultant / Compagnie du Paysage).
 - **Les franges de Plaine Commune** et ses liens avec les territoires voisins : comment ne pas reproduire aux lisières de la communauté d'agglomération ce qui s'est souvent produit en marge des villes (espaces en déshérence...) ? (AREP).
 - **Polarités et centralités** : comment structurer le développement du territoire à l'appui des lieux générateurs de dynamisme ? (Territoires Sites et Cités).
- Ces réflexions croisées ont permis, tout au long de l'étude, de mettre en avant les grandes problématiques, les grands enjeux du développement à débattre.
- **Un travail de prospective** a également été mené en parallèle afin d'enrichir les discussions politiques sur l'avenir de ce territoire : c'est Algoé qui a été chargé de ce travail.

UN PROJET PARTAGÉ

Conformément aux dispositions réglementaires, **de nombreux acteurs ont été associés** au projet aux côtés des villes et de Plaine

Commune : les communes limitrophes, l'État, la Région, les partenaires (associations patronales, consulaires, salariées), des associations, et bien sûr les habitants.

La stratégie de concertation adoptée a permis la mise en place de différents groupes de suivi, des réunions/débats, des événements durant lesquels chacun, acteur technique, politique et citoyen, a pu s'exprimer sur le projet.

Tout au long du projet, la concertation s'est appuyée sur différents supports pour **aller à la rencontre de la population** dans chacune des villes de la communauté, mais aussi pour garantir une participation des partenaires concernés.

Quelques exemples de cette démarche :

- Création et mise en place d'une exposition multimédia itinérante. Intitulée Plaine Commune Ensemble, l'exposition a démarré en 2004 et est allée porter le projet de territoire pour être débattu de ville en ville.
- Rencontres avec les habitants. Organisation de Balades urbaines, participation aux fêtes des villes, distribution d'un questionnaire... La concertation est passée également par le biais des démarches quartiers existantes ou dans le cadre des concertations sur les PLU (Plan local d'urbanisme). Le SCOT a également été soumis à enquête publique (du 12 mars au 18 avril 2007).
- Association du Conseil de développement de Plaine Commune. Cette instance est sollicitée à titre consultatif sur les grands projets stratégiques. Il a remis une contribution au SCOT en septembre 2006.
- Création de groupes de travail à Plaine Commune et dans les villes afin de suivre l'élaboration du SCOT.
- Association des « personnes publiques associées », les partenaires institutionnels du projet (services de l'État, Région, Département...).
- Rencontres avec les chefs d'entreprises dans le cadre des « Petits déjeuners » de Plaine Commune Promotion.

Sigles principaux

- **SCOT** : Schéma de Cohérence Territoriale
- **PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- **DOG** : Document d'Orientations Générales
- **PLU** : Plan Local d'Urbanisme

Notions

■ **DÉVELOPPEMENT DURABLE** : « Développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ». *Rapport Brundtland - 1987*
Cette notion sous-tend de nombreuses initiatives et projets cherchant à concilier développement économique et social et qualité de l'environnement sur un territoire.

■ **DENSITÉ ET INTENSITÉ URBAINE** : la densité est le rapport d'un indicateur de quantité (nombre de logements, d'habitants, d'entreprises etc...) sur une surface de terrain. On peut donc parler de densité bâtie, humaine, d'emplois, etc...

Observations : ne pas confondre densité et forme urbaine (Les quartiers comportant des tours, des barres sont parfois moins denses que les cités jardins). Associer des problèmes comme la concentration et la sécurité n'est pas toujours justifié.
Une ville dense n'étant pas forcément synonyme de hauteur, le SCOT préfère employer le terme d'intensité urbaine qui recouvre le concept de densité mais qui inclut également des notions de proximité (commerces, services à la personne, espaces verts, de détente...), de mobilité (infrastructures rentabilisées et déplacements facilités) de mixité et de diversité (urbaine, sociale, économique) et de vitalité de la vie locale. Dans une optique de développement durable d'un territoire, concevoir des quartiers « denses » ou « intenses » permet de limiter l'étalement urbain écologiquement coûteux.

■ **LE « QUATRE-QUARTS »** : principe central du SCOT qui traduit « sur le sol » la volonté de développer un territoire équilibré et de qualité offrant toutes les fonctions urbaines à ses habitants et salariés. Le logement, l'activité économique, les espaces de proximité (équipements) et les grands espaces verts et sportifs doivent trouver à terme (en 2020) une place équivalente sur le territoire. Sur les 4000 hectares de Plaine Commune, il s'agit donc de veiller à ce que, globalement, chaque fonction occupe 1000 hectares.

■ **MIXITÉ URBAINE** : Répartition équilibrée des différentes fonctions urbaines à l'intérieur d'un espace urbain en tenant compte des facteurs sociaux et économiques (habitat social, habitat privé, activités économiques, commerces, équipements...) et des nuisances que peuvent induire ces fonctions. Refus du cloisonnement et de l'exclusion ; volonté de mélanger, d'imbriquer et non pas de juxtaposer simplement par secteur les différents types de tissus urbains. Notions opposées : spécialisation urbaine, mono-fonctionnalité, zoning.

■ **PARCOURS RÉSIDENTIEL** : il traduit les itinéraires résidentiels (changement de logement) effectués par des personnes ou des familles tout au long de leur vie. Travailler sur ce parcours nécessite de veiller à ce que la production de logements d'un territoire soit assez diversifiée (logement social, locatif privé, accession à la propriété, tailles différentes...) pour pouvoir répondre aux besoins de chacun (jeunes décohabitants, célibataires, jeunes couples avec enfant, familles monoparentales, population en difficulté, grandes familles, personnes âgées etc.)

■ **PRINCIPE DE COMPATIBILITÉ** : L'architecture des normes en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme est composée de 3 niveaux : national (principes généraux du droit de l'urbanisme, DTA, lois montagne ou littoral...), intercommunal (SCOT) et communal (PLU, carte communale...). Les documents de niveaux supérieurs imposent leurs orientations à ceux de niveaux inférieurs selon le principe de compatibilité. Cette compatibilité ne s'interprète pas comme un respect « au pied de la lettre » mais « dans l'esprit ».

■ **ÉCO-RENOUVELLEMENT URBAIN** : principe phare du plan communautaire de l'Environnement, l'éco-renouvellement urbain consiste à intégrer à tous les niveaux de reconstruction de la ville sur elle-même une conception et une gestion écologique qui respecte les équilibres nécessaires à un éco-système urbain durable et supportable. Cette stratégie implique à la fois un travail de réparation des dommages du passé et de production d'une ville non génératrice de nuisances et pollution pour aujourd'hui et pour demain.

■ **CENTRE / CENTRALITÉ** : la centralité d'un lieu se compose de quatre paramètres : la concentration, l'attraction, l'échange et la reconnaissance symbolique. « Type d'organisation spatiale résultant de la concentration d'activités en un lieu bien déterminé et accessible.

Par leur qualité ou leur rareté, ces activités engendrent une attraction de population (dans un rayon d'ampleur variable) d'où il résulte des échanges économiques et sociaux plus ou moins intenses. Pour exister en tant que telle, cette centralité doit être identifiée et reconnue ». *P.LE ROY 1999*

■ **PÔLE / POLARITÉ** : « Au terme de pôle est associé l'idée d'une concentration, souvent programmée, d'activités appartenant à une même branche de l'économie (pôle industriel, pôle logistique, pôle universitaire, pôle de loisirs, pôle de santé) [...] » *P. PANERAI 2006*

■ **POLYCENTRALITÉ** : Structuration de l'espace urbain par l'addition ou la mise en réseau de polarités et centralités multiples.

■ **BÂTIMENTS REPÈRES** : Bâtiments qui, en général visibles de loin, marquent le paysage et permettent de se situer; de se repérer dans l'espace urbain (exemple : tours, cheminées industrielles, clochers d'églises etc...).

■ **PATRIMOINE PAYSAGER** : « partie de territoire telle que perçue par la population dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et / ou humains et de leur interrelations » *Convention européenne du paysage - 2006*. Le paysage est aujourd'hui reconnu, par la constitution française (Charte de l'environnement) et par toute une série de lois, comme bien commun de la nation. Il est constitutif de l'identité d'un territoire et nécessite d'être préservé et valorisé. La définition du concept de patrimoine paysager fait référence à ce que l'on considère comme certaines composantes du patrimoine matériel, c'est-à-dire monuments, maisons, bâtiments historiques religieux, industriels, agricoles, maritimes, sites, arrondissements, objets archéologiques, tunnels d'arbres, routes panoramiques, paysages urbains et ruraux, massifs forestiers, plans d'eau, etc.

■ **MAILLAGE** : Structuration en réseau de lignes (de transport par exemple). Un territoire « maillé » est un territoire irrigué, desservi.

■ **PARTAGE DE LA VOIRIE** : Action consistant à offrir la voirie et ses espaces attenants à tous les types de circulations. Par extension, réduction de la place de la voiture sur celle-ci et valorisation de la place des circulations douces (vélos, rollers, piétons, transport en commun...) par élargissement des trottoirs, création de pistes cyclables ou de sites propres.



Et maintenant ? : « l'après SCOT »

Ne l'oublions pas : si l'adoption du SCOT clôt un travail de réflexion de près de 6 ans, sa mise en œuvre ne fait que commencer. Le travail est d'ors et déjà engagé sur les axes de réflexion suivants, à approfondir avec les 8 villes du territoire :

- Affirmer la cohérence du projet de territoire par rapport aux documents sectoriels et au PLU des villes (garantir le principe de compatibilité).
 - Veiller à l'application et au suivi du SCOT dans le projet de rénovation urbaine et dans les projets transversaux (transports notamment).
 - Approfondir les thématiques mises en exergue par le SCOT : la Seine, le patrimoine, les voies SNCF et la tangentielle, les parcs, les zones d'activités, la pollution des sols.
 - Approfondir les orientations du SCOT telles que : le quatre-quarts, l'intensité urbaine, les équipements et les quartiers (étude en cours), le devenir de la banlieue...
 - Enfin, poursuivre la mission de programmation caractéristique du SCOT en établissant une cellule prospective au sein de la communauté d'agglomération.
- La démarche de concertation se poursuit pour faire évoluer les réflexions au fil du temps pour s'adapter aux besoins.

RÉDACTION : DIRECTION DE LA COMMUNICATION
DE PLAINE COMMUNE
CONCEPTION-RÉALISATION : ACTE LÀ !
PHOTOGRAPHIES : WILLY VAINQUEUR, DR
CARTOGRAPHIES : PLAINE COMMUNE

PLAINE COMMUNE
21, AVENUE JULES-RIMET
93218 SAINT-DENIS CEDEX
TÉL : 01 55 93 55 55