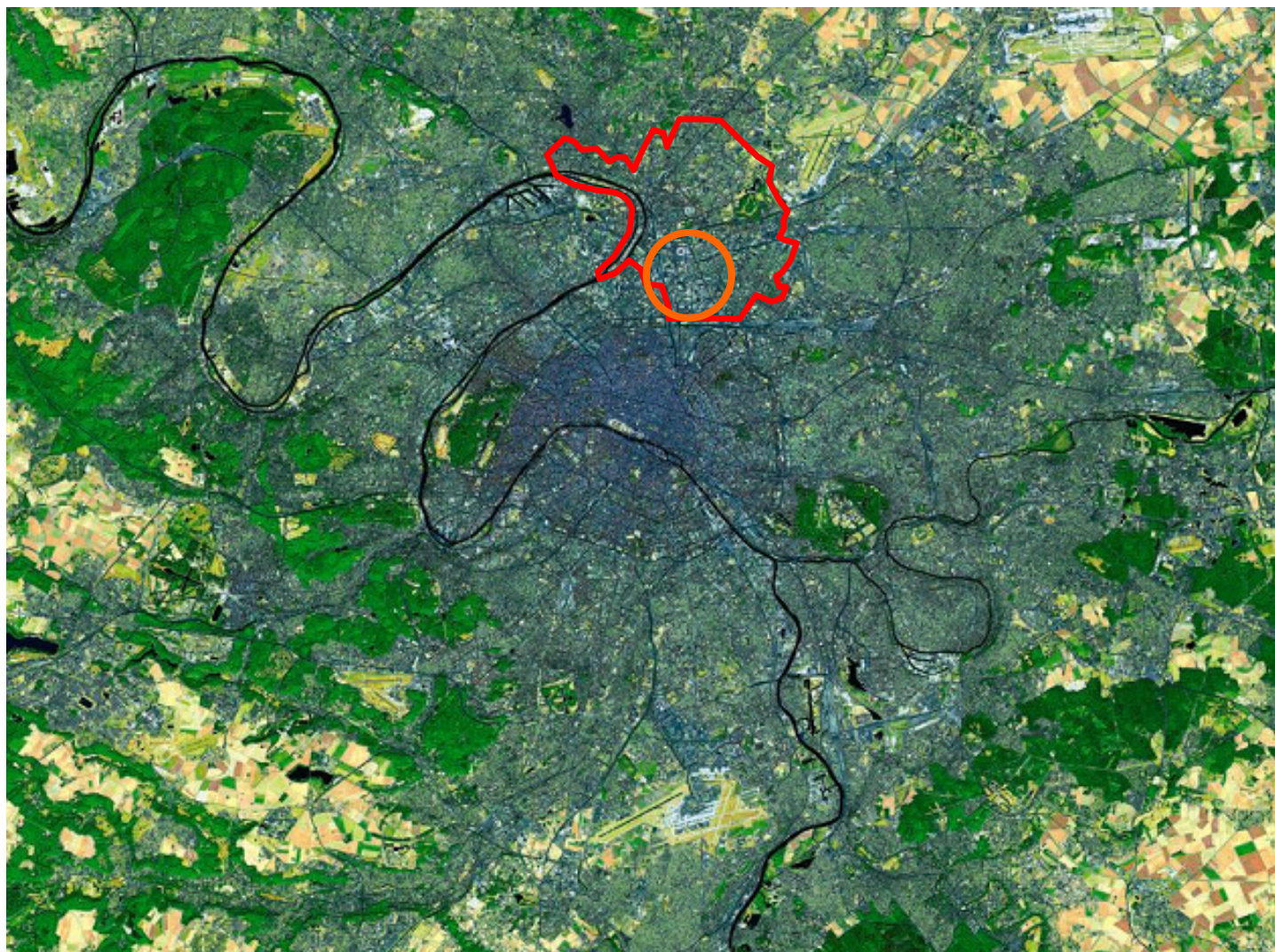


## VISITE de la PLAINE SAINT DENIS 10 juin 2008

### LA PLAINE SAINT-DENIS

- 1 - D'une zone industrielle à l'émergence d'une ville plurielle
- 2 - Un processus partenarial et participatif
- 3 - L'élan donné par le projet urbain
- 4 - Des réalisations activées par le Stade de France
- 5 - La renaissance de La Plaine en 2008



## 1. D'UNE ZONE INDUSTRIELLE A L'EMERGENCE D'UNE VILLE PLURIELLE

*Un peu d'histoire :*

- 1821 : Ouverture du canal St Denis
- 1874 : Le chemin de fer dessert la Plaine
- 1850-1960 : Industrialisation de La Plaine, en 1940, c'est la principale concentration industrielle de la région parisienne sur 700 ha (50 000 salariés), principalement métallurgie, chimie, production d'énergies
- 1960-1990 : Mutation du système de production en France et désindustrialisation de La Plaine
- 1990-1994 : Réflexion et approbation du projet urbain
- 1994-2020 : Emergence d'un véritable « morceau » de ville

La nécessité d'une vision à long terme ainsi que la définition d'actions pour le court terme sont apparues indispensables pour aller vers un quartier mixte dans ces fonctions et bien relié aux villes de Saint-Denis et Aubervilliers.

## 2. UN PROCESSUS PARTENARIAL ET PARTICIPATIF

- 1985 : Création du syndicat mixte « Plaine-Renaissance » (Aubervilliers, Saint-Denis, Saint-Ouen et le Conseil Général)
- 1990 : Signature par les membres du syndicat d'une charte d'aménagement qui analyse les enjeux économiques et sociaux puis fixe les objectifs de renaissance de La Plaine (création de 30 000 emplois et réalisation de 15 000 logements accompagnées de leurs espaces et équipements publics)
- 1990 : Publication d'un livre blanc sur l'Île de France La Plaine Saint-Denis y est décrite comme un pôle stratégique de développement
- 1991 : Création de la SEM « Plaine-Développement » à laquelle l'Etat participe
- 1991-1994 : Consultations urbaines « les assises de la Plaine » rassemblant régulièrement habitants, salariés, chefs d'entreprises, grands propriétaires et promoteurs immobiliers
- 1992 : Validation du projet urbain
- 1993 : Décision d'implantation du Stade de France associée à la couverture de l'A1, à l'ouverture des gares nouvelles des RER B et D, à la réalisation d'un pont sur le canal (reliant les quartiers environnants) et d'un passage sous l'autoroute A1
- 1994 : Création d'une SEM d'Etat pour la réalisation d'un quartier autour du Stade comportant 450 logements et 84 000 m<sup>2</sup> de commerces et bureaux
- 1994 : Le SDRIF identifie la Plaine Saint-Denis comme « pôle de redéveloppement ». Celle-ci est classée site prioritaire par les CPER 1994-1998 et 2000-2006.
- 1996-2000 : Signature avec l'Etat d'un contrat de développement et la région d'un contrat d'aménagement portant sur la réalisation d'équipements (voiries, acquisitions, espaces verts) dont le financement est partagé
- 2000 : Approbation par les villes de Saint-Denis et d'Aubervilliers des plans d'urbanisme (POS) permettant les constructions conformes au projet urbain
- 2000 : Création de la communauté d'agglomération de Plaine Commune qui porte le projet de la Plaine

- 2000-2006 : Financement dans le cadre du CPER (Contrat de Plan Etat-Région) de nouveaux équipements et acquisitions foncières
- 2002 : Création de l'Etablissement Public d'Aménagement Plaine de France.

On constate une maturation lente du projet et une démarche d'association des partenaires publics, privés et de la population tout au long du processus.

### 3. L'ELAN DU PROJET URBAIN

Pas de concours d'urbanisme mais une association de 4 urbanistes, architectes et une coordination d'un paysagiste qui ont travaillé pendant 4 ans au projet avec les partenaires.

Le projet urbain de la Plaine Saint-Denis précise les modalités et les conditions de restructuration de ce territoire qui repose sur trois principes forts :

- La mise en valeur de l'existant à travers des « horizons-paysages »
- L'espace public, le maillage viaire et la trame végétale
- Le logement et la mixité fonctionnelle des quartiers

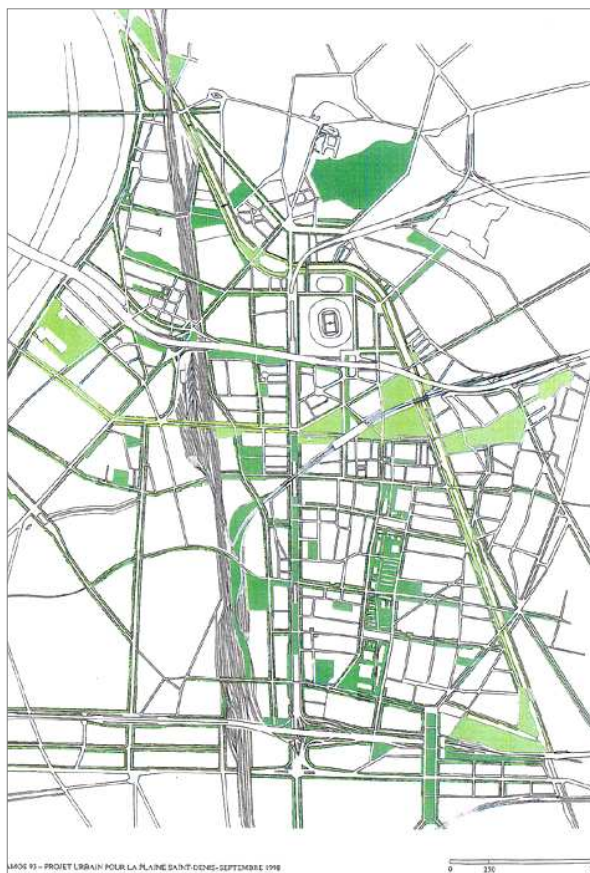
Le projet urbain est avant tout un document guide qui place l'ambition urbaine au niveau de la création d'un réseau d'espaces publics fortement qualifiés et de l'introduction d'une mixité fonctionnelle. Il laisse une certaine souplesse pour les constructions sur les parcelles privées. C'est aussi un projet apte à recevoir dans le temps les propositions liées aux stratégies des acteurs publics (exemple du Stade de France qui a trouvé sa place dans le projet), à celles des grands propriétaires voire composer avec les évolutions technologiques et économiques.

Concentré sur les éléments fondateurs de la ville, qui sont aptes à traverser le temps, il vise à établir durablement les conditions préalables rendant possible la transformation d'un territoire monofonctionnel au départ pour le doter de tous les usages qui font la richesse de la ville.

Il a permis la mise en place d'un process opérationnel : 9 procédures opérationnelles publiques (ZAC) sont développées par les partenaires publics, la revalorisation par les propriétaires de leurs patrimoines est engagée. Le tandem élus politique et professionnel a bien fonctionner ainsi que la concertation avec les populations



Trame viaire 1994



Projet urbain HIPPODAMOS 93  
Sept 1998

#### 4. DES REALISATIONS ACTIVEES PAR LE STADE DE FRANCE

La proposition d'implantation du Stade de France à La Plaine a nécessité une réflexion approfondie du projet urbain qui venait d'être approuvé par l'ensemble des acteurs publics et locaux. Nous nous sommes penchés sur la définition des conditions à mettre en œuvre pour qu'il puisse jouer le rôle de déclencheur urbain de ce secteur de la banlieue nord-Parisienne. C'est ainsi que la ville de Saint-Denis a négocié :

- la réalisation de gros équipements (couverture de l'autoroute, voiries principales de liaisons de quartiers entre eux, pont sur le canal) en même temps que la construction du Stade.
- L'implantation de 2 gares de chemin de fer (RER B, RER D) pour assurer une bonne desserte de La Plaine, prolongation de la ligne 13 du métro pour permettre aux spectateurs du nord de venir en transports en commun  
L'obligation de limiter le stationnement sur place et de réaliser les parking en sous terrain nécessitait une bonne desserte en transports en commun
- La conception d'un véritable quartier autour du Stade, nous avons d'ailleurs tenu à ce qu'un premier îlot comprenant des cinémas et un magasin Décathlon soit réalisé en même temps que le stade

On constate que :

1. plusieurs années après la réalisation du Stade ont été nécessaires pour enclencher le « décollage » de la Plaine. Il a fallu attendre les années 2000 pour que les projets tant de logements que de bureaux puissent voir le jour.
2. pour « entrainer » le secteur privé à des réalisations les puissances publiques ont du mettre en places de nombreuses opérations publiques, 6 ZAC (zone d'aménagement concerté) ont décidées par le département du 93, les villes de St Denis et Aubervilliers voire l'Etat
3. la réalisation des équipements a été support de développement urbain et économique, ce sont autour des gares et le long des voies nouvelles que se sont implantées les bureaux et les logements
4. des problèmes de qualité architecturale se sont posés pour les premières opérations privées
5. le lien entre les nouvelles réalisations et les populations habitant ou travaillant sur la Plaine n'est pas simple à tisser, qu'un accompagnement social (faire vivre ensemble les anciens habitants et les nouveaux) et économique (question sur les formations) est nécessaire.

#### 6. LA RENAISSANCE DE LA PLAIN EN 2008

Aujourd'hui La Plaine Saint-Denis est un quartier où la vie locale est de nouveau active et va se développer encore dans le futur :

- plus de 800 000 m<sup>2</sup> de bureaux y ont été construits plaçant ce secteur comme le 3<sup>ème</sup> pôle tertiaire de l'Île de France derrière Paris et La Défense, le nombre d'emplois est supérieur à celui de la période industrielle avec bien sûr un profond changement dans les types d'emplois qui demande un accompagnement pour les actifs du territoire .Plus de 900 000m<sup>2</sup> sont encore à réaliser
- depuis 2000, 5000 logements ont été construits dont environ 35% de logements sociaux. Les questions portent sur la cohabitation des populations anciennes et nouvelles ainsi que sur l'éradication de l'habitat insalubre encore présent sur le site. 7000 logements environ restent à réaliser toujours avec une mixité sociale-privés.
- Des unités de vie se constituent autour des équipements et espaces publics :
  - A Nozal-chaudron autour l'école et du square rénovés, de la médiathèque récemment construite et bientôt du métro (ligne12)
  - Au landy-pont de Soisson autour du square ouvert depuis fin 2007, des commerces installés en 2006-2007 alors que les bureaux ont commencé à être livrés en 2003
  - A La Monjoie autour du collège, du groupe scolaire et du square, des commerces pour les salariés (restaurants)
  - Au Cornillon autour du stade, de l'école et des commerces présents depuis 2008 seulement
  - De part et d'autre de l'avenue Wilson autour de la couverture de l'autoroute devenu jardin et des commerces qui se rénovent

Les questions qui se posent aujourd'hui :

- Assurer pendant une longue période la maîtrise d'ouvrage avec les acteurs du projet urbain n'a pas été possible. Plaine Commune n'a pas repris le suivi de façon aussi rigoureuse que les 2 villes et les auteurs du projet urbain n'ont plus été consultés. Le suivi du projet urbain est dans une phase d'évaluation en ce moment.
- Les problèmes de procédures, de financements de difficultés pour le relogement des familles freinent la résorption des immeubles insalubres. Malgré plusieurs OPAH (opération publique d'amélioration de l'habitat) de nombreux immeubles insalubres sont encore présents
- Pour satisfaire un confort urbain des équipements sont nécessaires ors les questions financières ne permettent pas de les réaliser en même temps que la livraison des logements ou bureaux d'où un mécontentement des salariés et des habitants, on se pose la question d'un ralentissement des mises en chantier pour cette raison
- L'accompagnement de l'arrivée de nouveaux habitants et salariés se fait « doucement » pour leur donner la possibilité de se lier à ceux existants. Les nombreuses associations jouent un grand rôle
- L'élaboration d'une charte pour la qualité des bâtiments permet de progresser dans ce domaine mais il faut convaincre promoteurs et constructeurs ce qui là encore prend u temps et n'est pas toujours chose aisée car ce n'est pas qu'une question réglementaire. Nous avançons dans le domaine du logement mais moins dans celui des bureaux.

Danièle Vigier  
Responsable du Projet de Territoire  
Plaine Commune  
Mai 2008