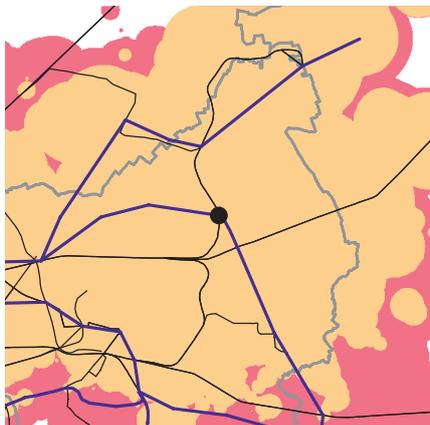
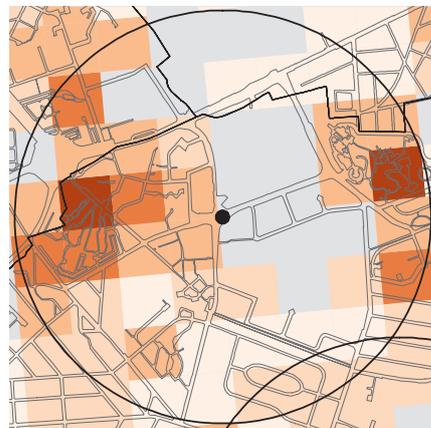
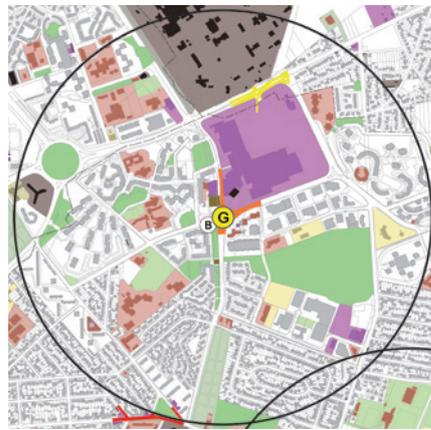


# Observatoire des quartiers de gare du Grand Paris

## Monographie du quartier de gare Sevrans - Beaudottes Ligne 16

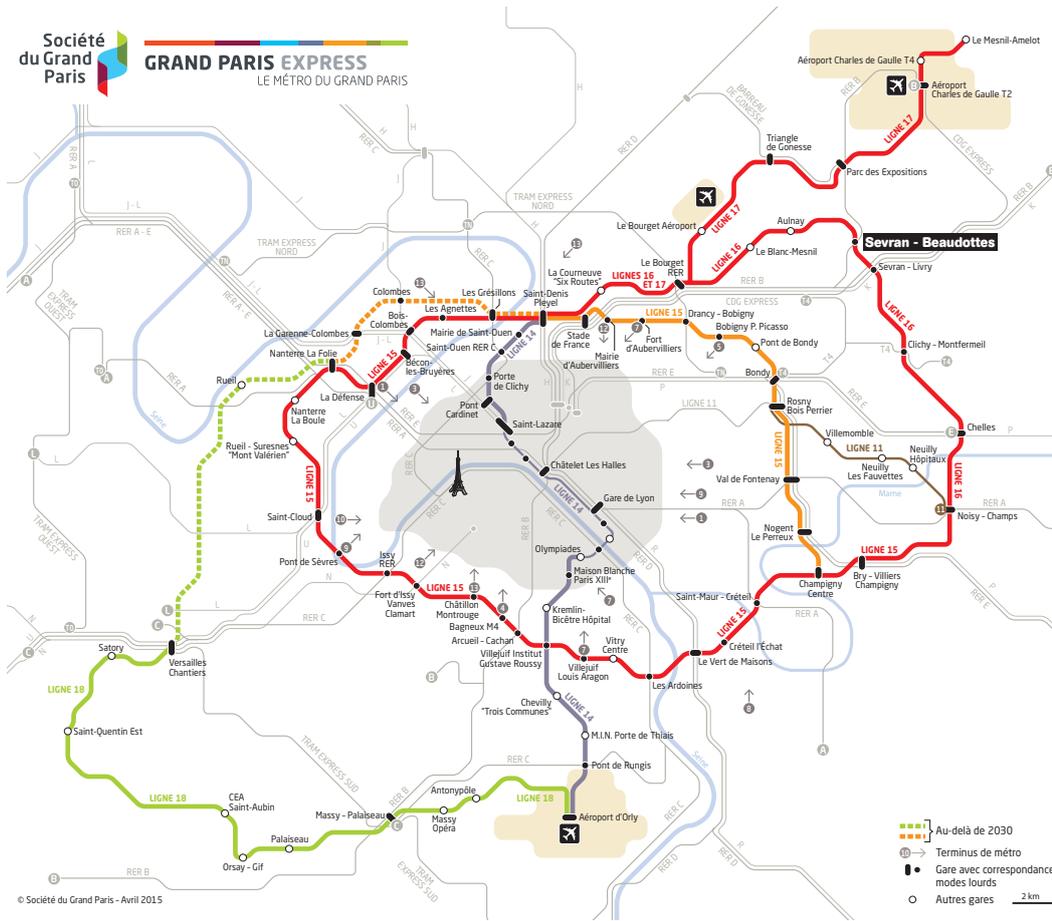


Directrice de la publication : Dominique Alba  
Étude réalisée par : Stéphanie Jankel, Clément Mariotte  
Avec le concours de : Véronique Dorel, Julien Gicquel, Sandra Roger  
Sous la direction de : Patricia Pelloux  
Cartographie : Marie-Thérèse Besse, Christine Delahaye, Laurent Planchot, Anne Servais,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

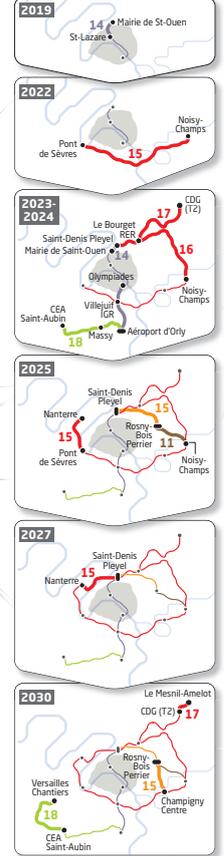
# Sommaire

Introduction .....	1
1. Un quartier plutôt densément peuplé.....	3
2. Un quartier doté de centralités métropolitaines fortes .....	4
3. Le cadre urbain et paysager du quartier de gare .....	5
3.1. Un quartier résidentiel organisé autour d'équipements administratifs, médicaux et commerciaux.....	5
3.2. De nombreux bâtiments de grande hauteur en périphérie du quartier de gare.....	6
3.3. Des densités bâties contrastées .....	6
3.4. Un tissu urbain lâche et sectorisé .....	7
3.5. La structure de la propriété foncière.....	7
3.6. Un quartier récent qui s'est développé à partir des Trente Glorieuses.....	8
3.7. De nombreux espaces verts dans le quartier mais pas aux abords de la gare .....	9
3.8. Des outils pour préparer la transition énergétique à l'échelle du quartier .....	10
4. Les évolutions démographiques, familiales et sociales .....	12
4.1. Un quartier jeune fortement touché par le chômage.....	12
4.2. Plus de 40 % des ménages sont sous le seuil de bas revenus .....	13
4.3. Un parc locatif de grands logements collectifs, avec une moitié de logements sociaux .....	14
4.4. À Sevrans et Villepinte, 1/3 des emplois liés à l'administration, l'enseignement et la santé.....	15
5. La mobilité et les espaces publics.....	16
5.1. Des déplacements domicile-travail orientés vers Paris et les pôles d'emploi de proximité .....	16
5.2. Une accessibilité améliorée à l'est et au nord-ouest de la métropole .....	17
5.3. L'usage des transports en commun majoritaire dans les déplacements domicile-travail .....	18
5.4. Une accessibilité du quartier partiellement développée .....	18
6. Les dynamiques de construction et les projets urbains à venir .....	20
6.1. Un très faible niveau de construction.....	20
6.2. Très peu d'opérations dans le quartier .....	21
6.3. Un secteur en renouvellement .....	22
6.4. Récolement des plans locaux d'urbanisme (PLU).....	24

# LE RÉSEAU DU GRAND PARIS EXPRESS



## Calendrier de mises en service



© Société du Grand Paris - Avril 2015



### Gare : Sevrans - Beaudottes

Ligne 16, horizon 2023.

Gare située dans la commune de Sevrans.

Gare en interconnexion avec le RER B.

Quartier (800 m autour de la gare) localisé sur les communes de Sevrans, Villepinte et Aulnay-sous-Bois (Seine-Saint-Denis). Sevrans et Villepinte appartiennent à la Communauté d'agglomération de Terres de France.

PLU de Sevrans approuvé le 24 octobre 2006, en cours de révision.

PLU de Villepinte approuvé le 4 juillet 2012.

PLU d'Aulnay-sous-Bois approuvé le 24 janvier 2008, en cours de révision.

Territoire du CDT « Est Seine-Saint-Denis » (Sevrans et Aulnay-sous-Bois) et du CDT « Cœur économique Roissy Terres de France » (Villepinte).

© InterAtlas, SGP

# Introduction

## Le contexte

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

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

## Les objectifs

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

## Les partenaires

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

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

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

## La méthode

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

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

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

Le présent document est la **monographie du quartier de gare de Sevrans - Beaudottes**, réalisée en liaison avec les services des villes de **Sevrans et Villepinte**. Les monographies des quartiers de gare de la ligne 16 (de Saint-Denis Pleyel à Noisy-Champs) seront établies au cours du premier semestre 2014 puis en fonction du calendrier de mise en service du réseau.

## Les indicateurs

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

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

L'observatoire est ainsi :

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

### Définition du quartier de gare

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

Afin de garantir un niveau maximal de fiabilité et de pertinence des données, un examen au cas-par-cas des quartiers selon les carreaux et les IRIS de l'Insee a été réalisé, induisant le cas échéant l'exclusion de certains IRIS. Bien que le quartier soit géographiquement localisé sur trois communes (Sevrans, Villepinte et Aulnay-sous-Bois), seules les communes de Sevrans et Villepinte ont été retenues comme références comparatives pour les données socio-économiques ainsi que pour celles liées à la construction.

#### EXEMPLE DU QUARTIER DE SEVRANS - BEAUDOTTES



Découpage du quartier au carreau de 200 m x 200 m \*    Découpage du quartier à l'IRIS

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

# 1. Un quartier plutôt densément peuplé

Avec 27 773 habitants, le quartier de Sevrans - Beaudottes est le plus peuplé des quartiers de la ligne 16 du RGPE. La densité de population (76 habitants à l'hectare) est largement supérieure à celle des emplois (19 emplois à l'hectare), des chiffres reflétés dans le faible taux d'emploi du quartier (0,54) alors que le taux d'emploi est de 0,3 à Sevrans et de 1,16 à Villepinte. Les plus fortes concentrations de population se trouvent dans les quartiers de grands ensembles du Montceauux à l'est ainsi que celui des Beaudottes à l'ouest.

## Densité de population

- gare
- périmètre 800 m

### Nombre d'habitants à l'hectare

- plus de 500
- de 250 à 500
- de 100 à 250
- de 50 à 100
- moins de 50

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

Source : Fichier fiscal Insee 2010

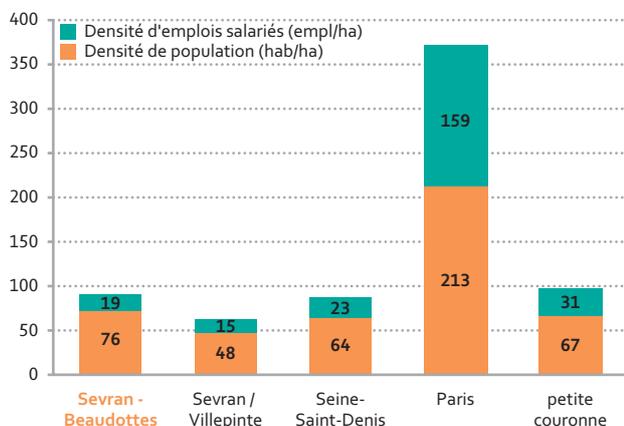


## Population et emplois dans le quartier de Sevrans - Beaudottes

Sevrans - Beaudottes	Population	Emplois
Quartier	27 773	6 961
2 km	97 004	32 712
4 km	244 708	115 553

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

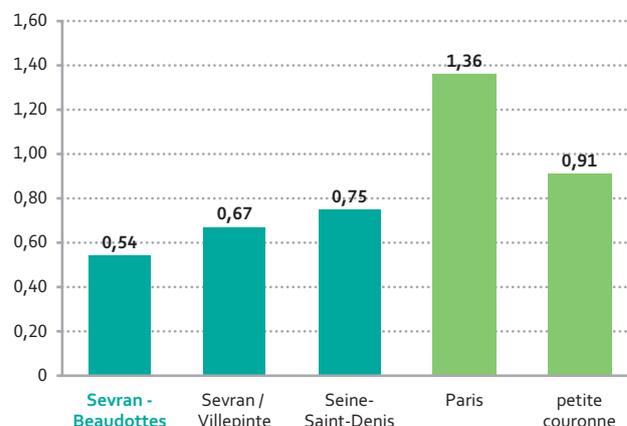
## Densités cumulées d'habitants et d'emplois (population + emplois salariés à l'hectare)



Sources : Insee CLAP 2009, Recensement 2010

## Taux d'emploi

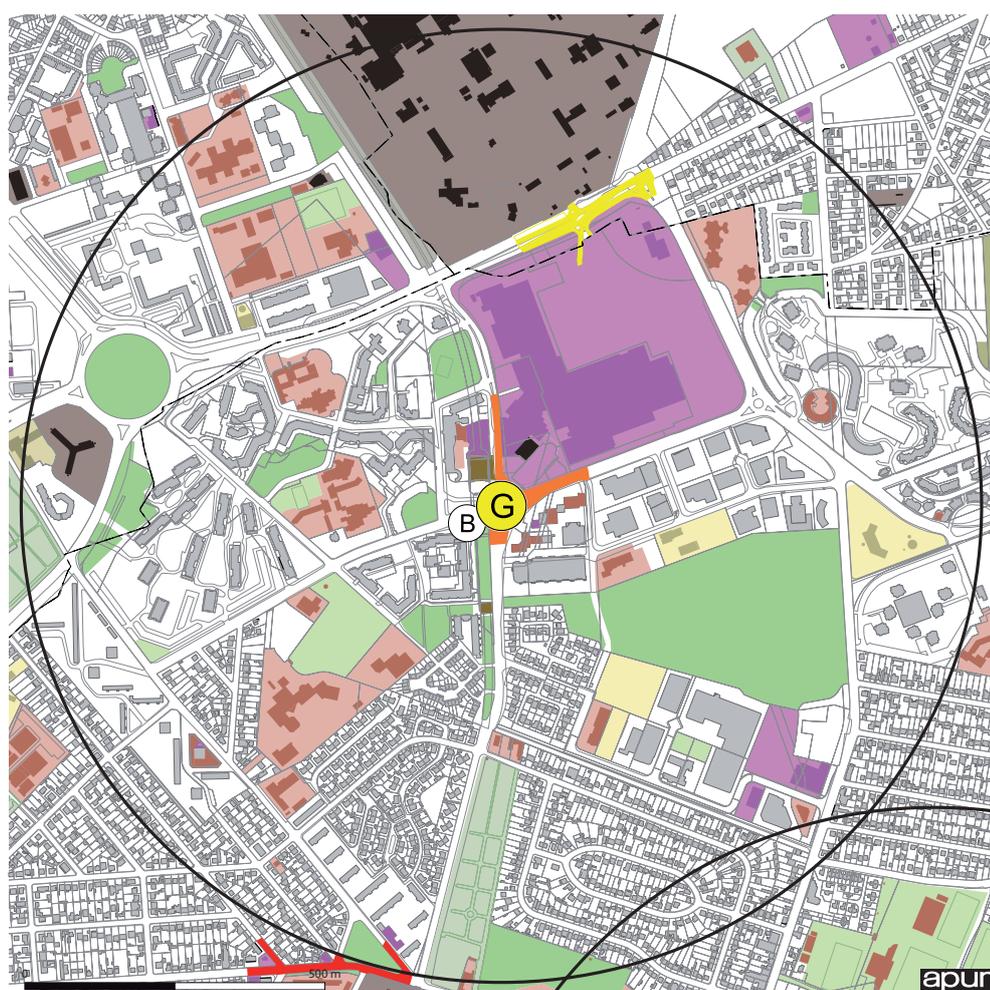
(nombre de postes salariés/nombre d'actifs résident)



Sources : Insee CLAP 2009, Recensement 2010

## 2. Un potentiel de centralités métropolitaines à conforter

Le quartier de Sevrans - Beaudottes, desservi par la branche nord du RER B, est caractérisé par la présence de l'imposant centre commercial Beau Sevrans ayant en vis-à-vis plus au nord le centre hospitalier Intercommunal Robert Ballanger, situé sur la commune de Villepinte et hôpital de référence de l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle. Le centre commercial construit en 1973, aujourd'hui obsolète, subit de plein fouet la concurrence des centres commerciaux plus récents, situés dans les communes voisines (Rosny 2, Parinor, Aéroville). Les équipements répartis dans les secteurs d'habitat très denses aux alentours sont majoritairement des écoles élémentaires et des collèges. Au sud-est, le parc d'activité Bernard Vergnaud encadre le seul grand espace végétalisé du quartier, le parc de la Butte Montceleux.



Source : Apur décembre 2014



Hôpital Robert Ballanger, boulevard Robert Ballanger, Villepinte



Centre commercial Beau Sevrans, boulevard Robert Ballanger, Sevrans

### 3. Le cadre urbain et paysager du quartier de gare

#### 3.1. Un quartier résidentiel organisé autour d'équipements administratifs, médicaux et commerciaux

À l'ouest de la gare RER, les Beaudottes correspondent à des îlots d'habitat construits à partir des années 60. Il se caractérise par de grandes cités de logements collectifs, et des équipements scolaires organisés autour du grand centre commercial, Beau Sevrans, vers lequel les habitants convergent, faute de commerces de proximité. Quelques poches de logement individuel viennent s'insérer dans ce paysage au niveau des secteurs du Clos Montceuleux à Villepinte au nord-est et de Primevères-Savigny au sud-ouest. Enfin, le parc d'activité Bernard Vergnaud, desservi par la future gare, accueille au nord du centre-ville de nombreuses entreprises.

##### Fonctions dominantes

###### Logement

-  discontinu collectif
-  continu collectif
-  individuel
-  hôtel

###### Équipement

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

###### Emprise d'activité

-  activité tertiaire
-  activité économique et/ou industrielle
-  service urbain

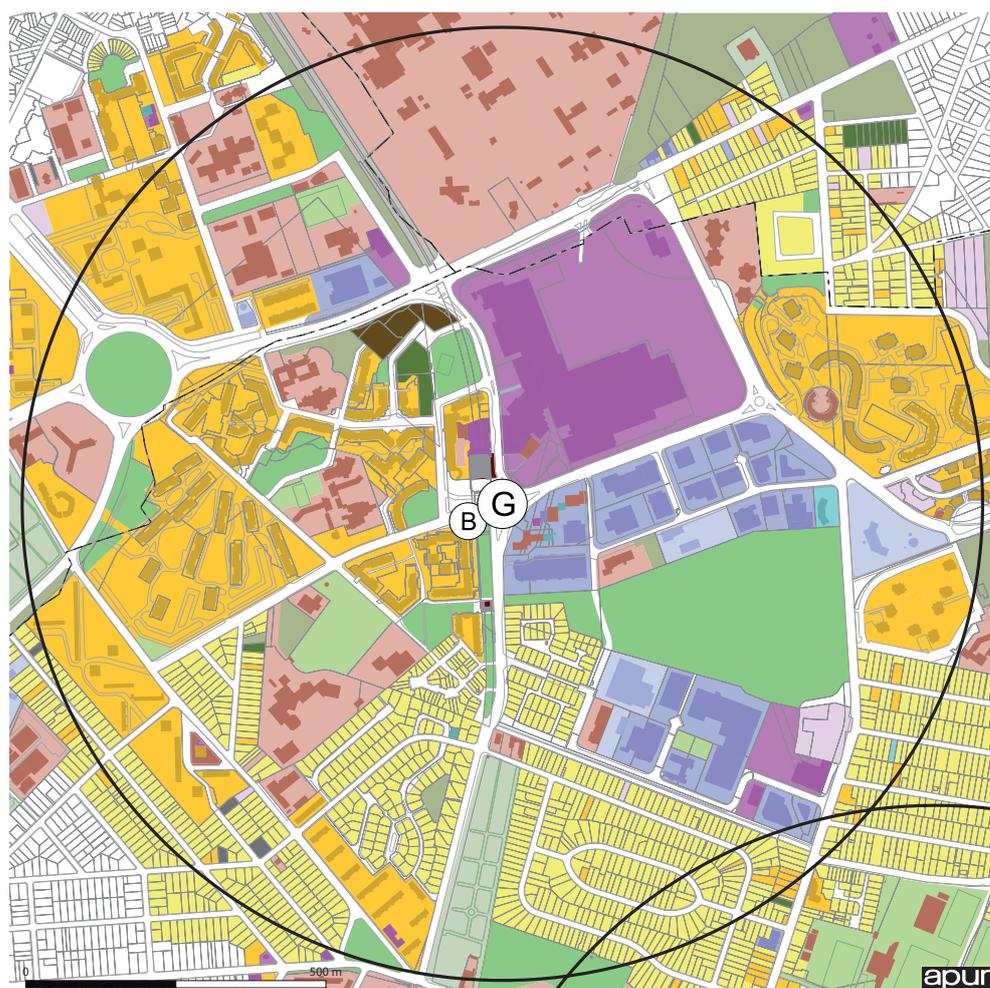
###### Emprise non bâtie

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

###### Emprise en travaux

-  chantier en cours

Source : Apur septembre 2014



Montceuleux, avenue Martin Luther King, Sevrans



Parc d'activités Bernard Vergnaud, rue Paul Langevin, Sevrans

## 3.2. De nombreux bâtiments de grande hauteur en périphérie du quartier de gare

Le quartier de Sevrans - Beaudottes se distingue par de nombreux immeubles de logements de grande hauteur. Des tours de plus de 37 m de hauteur émergent ainsi dans le quartier des Beaudottes, dans celui de Montceaux et du Pont-Blanc. Le quartier présente pourtant 6 % de surfaces bâties d'une hauteur supérieure à 25 m seulement car les zones d'activité et commerciale et les pavillons et les équipements de plus faible hauteur (moins de 15 m) représentent une emprise bâtie bien plus importante.

### Hauteurs des bâtiments

- gare
  - périmètre 800m
- Hauteurs des bâtiments**
- moins de 7 m
  - 7 à 15 m
  - 15 à 25 m
  - 25 à 37 m
  - plus de 37 m

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



### Répartition des surfaces bâties du quartier selon leur hauteur dans le quartier de Sevrans - Beaudottes



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

## 3.3. Des densités bâties contrastées

Le quartier de Sevrans - Beaudottes comprend des secteurs densément bâtis (supérieurs à 2) : ce sont les parcelles occupées par les grands ensembles de logements collectifs de Montceaux, des Beaudottes et de Pont Blanc ainsi que dans une moindre mesure la zone d'activités Bernard Vergnaud et le centre commercial de Beau Sevrans. Le quartier se caractérise également par des secteurs de densité bâtie plus faible correspondant aux secteurs pavillonnaires ou à l'emprise de l'hôpital Robert Ballanger.

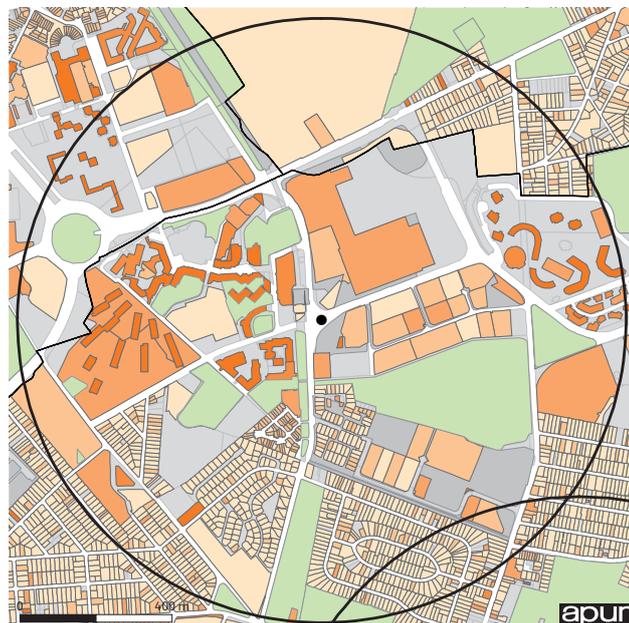
### Densité bâtie à la parcelle

- gare
  - périmètre 800m
- Densité bâtie en m<sup>2</sup> rapportée à la surface de la parcelle\***
- 0,5 et moins
  - de 0,5 à 1
  - de 1 à 2
  - de 2 à 3
  - plus de 3

- espaces verts
- non renseigné
- emprise non bâtie, aire de stockage, voie ferrée...

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

Sources : DRIEA, MAJIC DGFIP 2011, BD Parcellaire © IGN2011



### 3.4. Un tissu urbain lâche et sectorisé

Le quartier de Sevran - Beaudottes se caractérise par un tissu urbain lâche composé de secteurs de grands ensembles, agencés librement, ou d'activités et de vastes espaces ouverts correspondant aux parcs, équipements et parkings. La trame viaire est très hiérarchisée autour d'axes structurants puis de voies plus petites dans les secteurs pavillonnaires.



Allée Bougainville, Sevran



Boulevard Robert Ballanger, Sevran



Rue Gallieni, Sevran



Route de Sevran, Villepinte

### 3.5. La structure de la propriété foncière

Le quartier de gare se compose de nombreuses parcelles publiques de grande dimension. Elles correspondent soit à de grands équipements (espaces verts ou hôpital Robert Ballanger par exemple), soit aux ensembles de logements sociaux.

#### Propriété foncière

- gare GPE
- périmètre 800m
- État, collectivité publique  
liée à l'État, enseignement supérieur
- EDF-GDF, SNCF, RFF,  
RATP, STIF, PAP
- Établissement public  
foncier
- Villes et collectivités locales
- Organisme HLM et 1%
- Propriété privée
- non renseigné

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



### 3.6. Un quartier récent qui s'est développé à partir des Trente Glorieuses

Le quartier de Sevrans - Beaudottes s'est développé principalement dans la période des Trente Glorieuses et, en particulier, autour des années 1970, pendant lesquelles les grands ensembles des Beaudottes, Montceaux, le centre commercial de Beau Sevrans et le RER B ont été construits. Quelques secteurs pavillonnaires existaient déjà avant 1949, comme le quartier de Primevères-Savigny au sud. Les dernières grandes opérations dans le quartier concernent les zones d'activités situées de part et d'autre du parc de la Butte de Montceaux.

#### Époque de construction des bâtiments

Représentée à la parcelle

- gare
- périmètre 800m

#### Période majoritaire\*

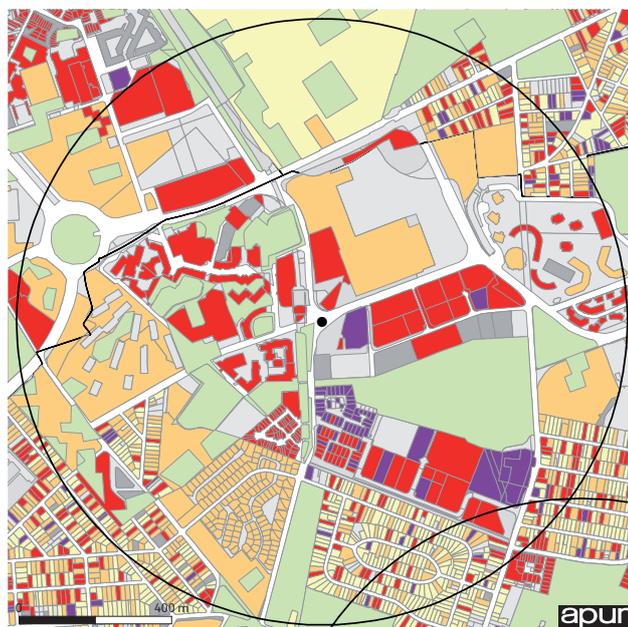
- avant 1949
- 1949-1975
- 1976-2000
- après 2000
- non renseigné

#### Principaux équipements

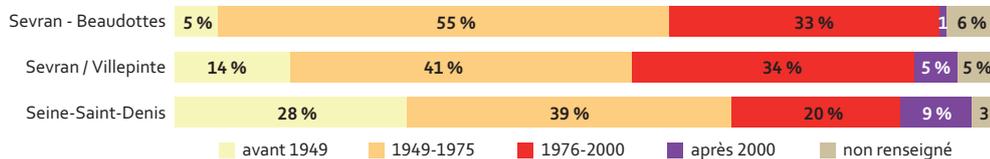
- espaces verts
- emprise non bâtie, aire de stockage, voie ferrée...

\* définie en prenant en compte l'ensemble des surfaces bâties de logement et d'activité

Source : DGFiP 01/01/2011  
 Traitement : DRIEA, SCEP, CIG



#### Répartition des logements en fonction de l'époque de construction



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

### 3.7. De nombreux espaces verts dans le quartier mais pas aux abords de la gare

Le quartier de Sevrans - Beaudottes présente de nombreux espaces ouverts, portant le couvert végétal à 40 % de la surface du quartier. Le principal espace vert du quartier est le parc de la Butte de Montceuleux, mais le quartier est agrémenté également d'espaces verts au sein des grands ensembles, de mails plantés (mail Albert Schweitzer), de délaissés et d'axes bordés de grands arbres (avenue André Toutain) qui complètent le cadre végétal du quartier, alors que les abords de la gare et du centre commercial sont très minéraux.

#### Les bâtiments et la végétation

- gare
- périmètre 800m

#### Les hauteurs de la végétation en mètres

- moins de 1 m
- de 1 à 10 m
- plus de 10 m
- bâtiments

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



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

- gare
- périmètre 800m

#### Espaces privés

Hauteurs de la végétation

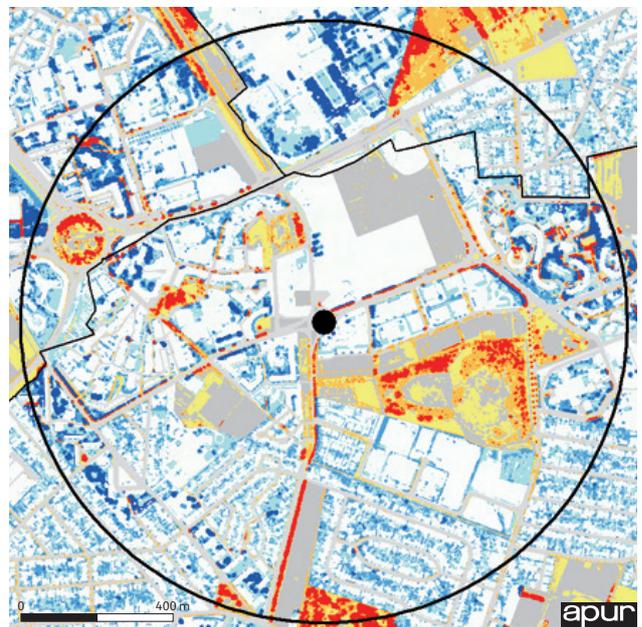
- moins de 1 m
- de 1 à 10 m
- plus de 10 m

#### Domaine public

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

- moins de 1 m
- de 1 à 10 m
- plus de 10 m

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



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

La forte minéralité du quartier est mise en évidence par les relevés thermographiques d'été : le centre commercial Beau Sevrans ainsi que le parc d'activités Bernard Vergnaud et la zone d'activités au sud du parc de la Butte de Montceaux constituent d'importants îlots de chaleur que les espaces verts des grands ensembles des Beaudottes ou de Montceaux et le parc peinent à compenser.

Des relevés thermographiques d'hiver donnent à voir les déperditions de chaleur du centre commercial Beau Sevrans ainsi que des entrepôts des zones d'activités de part et d'autre du parc de la Butte de Montceaux.

Les cartes suivantes représentent les potentiels de divers types d'énergies renouvelables ou de ressources énergétiques mutualisables permettant d'élaborer des stratégies participant à la transition énergétique du quartier et notamment par rapport aux enjeux de réhabilitation thermique du parc de logement.

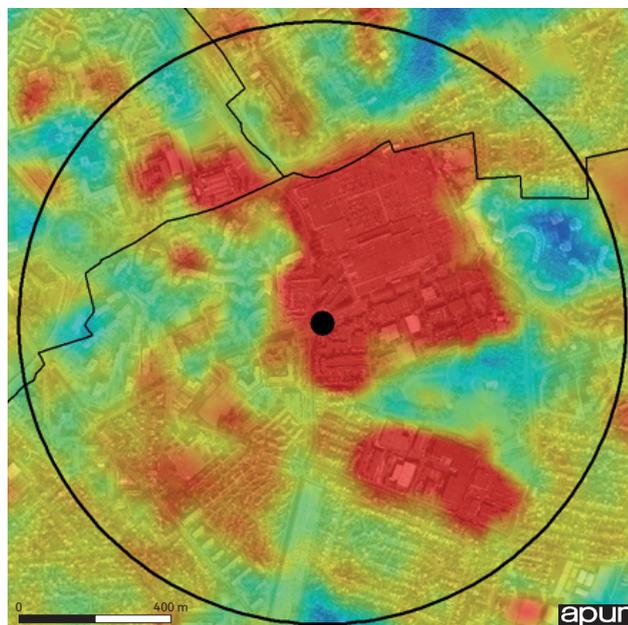
Le cadastre solaire présenté ici dans un rayon de 400 m autour de la future gare permet de déterminer le potentiel solaire des toitures, et d'identifier les opportunités d'installations photovoltaïques et solaires thermiques. Les toitures plates du centre commercial Beau Sevrans ainsi que celles des bâtiments des secteurs d'activités présentent ainsi une forte exposition en termes d'ensoleillement et donc un potentiel thermique et solaire significatif. Les toitures des maisons individuelles des secteurs pavillonnaires peuvent également présenter un ratio intéressant.

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

38 °C    25 °C    15 °C



Source : LANSAT - 2010

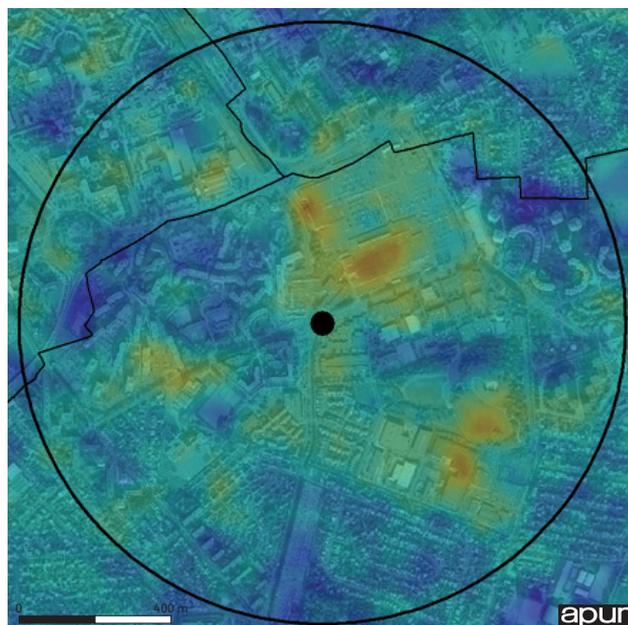


**Thermographie d'hiver**  
(température au sol,  
le 14/01/12 à 10h00)

9 °C    2 °C    - 5 °C



Source : LANSAT - 2012



Développer la géothermie de surface pourrait être envisageable dans les secteurs du quartier où prédomine l'habitat individuel ainsi que pour d'autres parcelles présentant un ratio surface de plancher/espace libre supérieur ou égal à 1. Les bâtiments pourraient ainsi couvrir partiellement leurs besoins en chaleur et le système permettrait un rafraîchissement en été.

Plusieurs secteurs de logements collectifs (Montceuleux, les Beaudottes) et l'hôpital par exemple sont identifiés comme susceptibles d'accueillir un dispositif de valorisation des eaux usées à des fins de chauffage de l'eau sanitaire. Ces groupements de 25 logements ou plus à la parcelle pourraient ainsi voir leurs besoins en eau chaude sanitaire couverts à hauteur de 50 %.

Les bâtiments disposant de chauffage collectif et situés dans un rayon de 200 m autour du réseau de chaleur de Sevrans (en marge sud du quartier) peuvent constituer un gisement prioritaire pour la densification de ce dernier. Cela pourrait concerner les immeubles de logements collectifs le long du Chemin de Savigny et s'étendre même plus au nord jusqu'aux Beaudottes.

Enfin, il convient d'étudier la mise en place de dispositifs qui permettraient de valoriser localement la chaleur générée par le centre commercial Beau Sevrans.

Une étude en partenariat avec EDF est en cours à l'échelle du périmètre de Terre d'Avenir sur le potentiel en énergie renouvelable. La commune souhaite mettre en avant des solutions de géothermie profonde pour alimenter les quartiers d'habitats collectifs

### Cadastre solaire dans un rayon de 400m

Taux d'ensoleillement en Kwh/an  
1 200 0

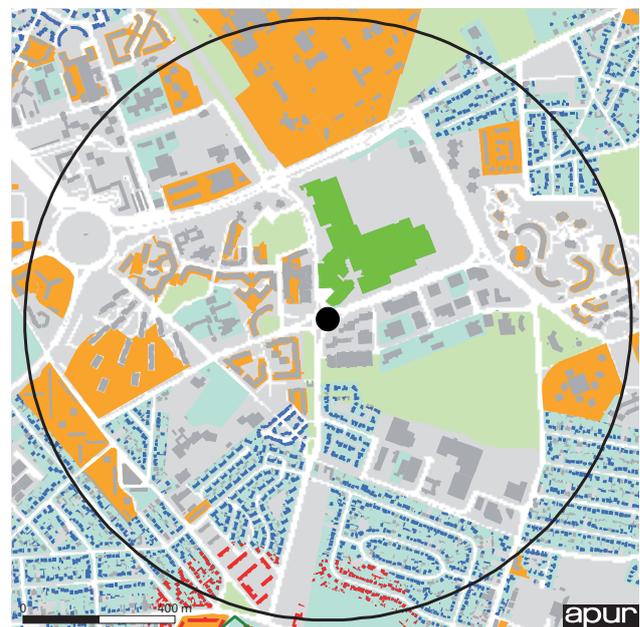
Source : Apur, MNE 2012, © InterAtlas



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

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

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



## 4. Les évolutions démographiques, familiales et sociales

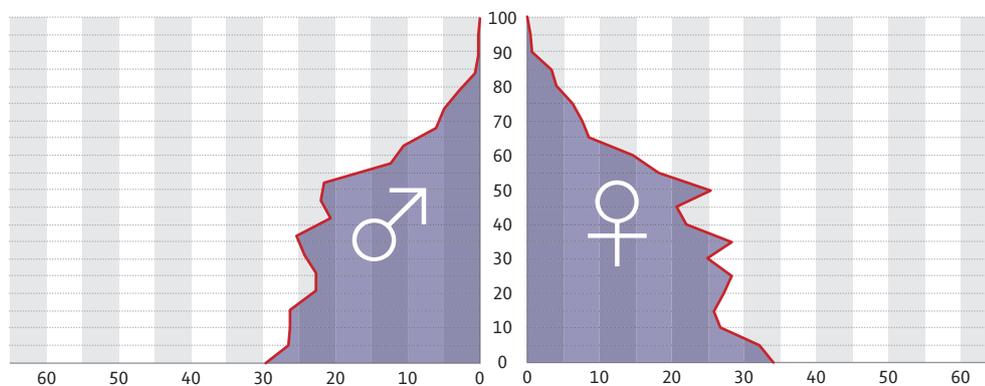
### 4.1. Un quartier jeune fortement touché par le chômage

Le quartier de Sevrans - Beaudottes est un quartier très jeune : 1/3 des près de 28 000 habitants ont moins de 18 ans. La population a progressé de manière significative entre 1999 et 2010 (+8,3 %). Il s'agit d'un quartier très populaire où près des 3/4 des 13 400 actifs appartiennent à la catégorie des employés et ouvriers et où le taux de chômage atteint 22,1 % (soit presque 3 000 chômeurs résidant dans le quartier de gare). Ces caractéristiques socio-démographiques sont accentuées par comparaison avec celles des communes de rattachement de la gare de Sevrans - Beaudottes, Sevrans et Villepinte et de l'ensemble du département.

	Sevrans - Beaudottes	Sevrans/Villepinte	Seine-Saint-Denis	Paris	Petite couronne
Nombre d'habitants (2010)	27 773	87 043	1 547 139	2 173 491	4 426 512
Évolution de la population 1999-2010	+ 8,3 %	+ 5,8 %	+ 10,1 %	+ 5,6 %	+ 9,5 %
Part des moins de 18 ans (2010)	33,3 %	33,0 %	27,5 %	18,9 %	25,1 %
Part des plus de 65 ans (2010)	7,6 %	8,9 %	10,6 %	14,8 %	12,2 %
Nombre de salariés (2010)	6 961	26 370	546 135	1 679 557	2 028 148
Cadres (2010)	5,2 %	8,2 %	13,0 %	43,0 %	24,5 %
Employés et ouvriers (2010)	72,8 %	63,7 %	58,5 %	28,6 %	45,6 %
Taux d'emploi (2010)	0,5	0,7	0,75	1,36	0,91
Ménages à bas revenus (2010)	40,5 %	27,5 %	28,3 %	18,3 %	19,7 %
Chômage	22,1 %	17,6 %	16,8 %	11,0 %	12,5 %

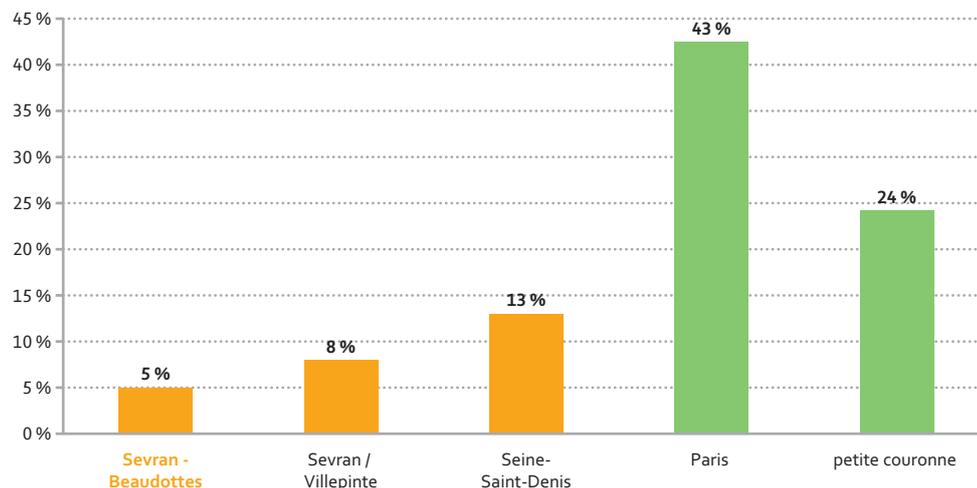
Sources : Insee Recensement 2010, Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010, Taxe d'habitation (TH) au 1<sup>er</sup> janvier 2011

Pyramide des âges dans le quartier de Sevrans - Beaudottes (pour 1 000 habitants)



Source : Insee Recensement 2010

Part des cadres dans la population active



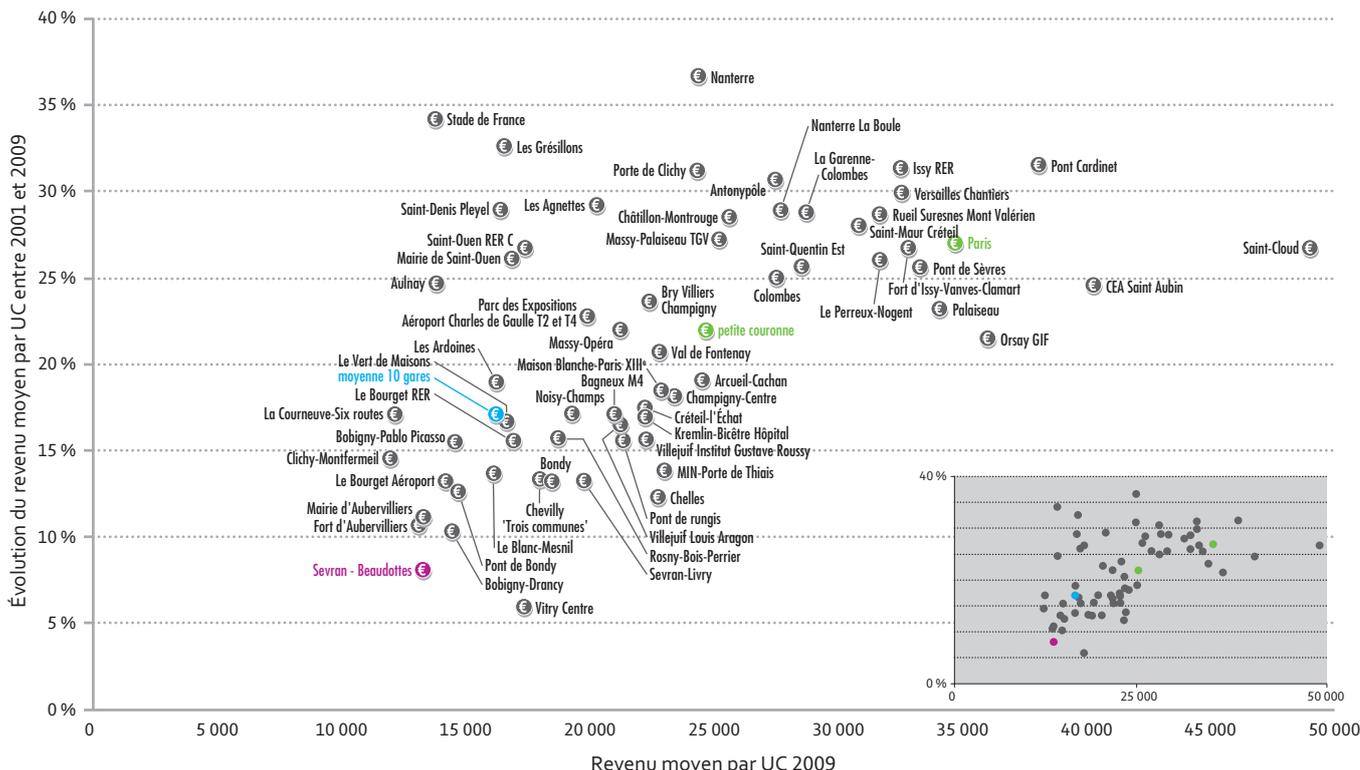
Source : Insee Recensement 2010

## 4.2. Plus de 40 % des ménages sont sous le seuil de bas revenus

Le revenu moyen des ménages du quartier de Sevrans - Beaudottes dépasse à peine 13 300 € par an et unité de consommation. Sevrans - Beaudottes fait ainsi partie des quartiers de gare dont le revenu moyen des ménages est le plus faible. De plus, c'est aussi le quartier de gare de la ligne 16 où l'évolution a été la plus faible entre 2001 et 2009 (+8 %). Cette double caractéristique en fait un des quartiers de gare les plus défavorisés. À titre de comparaison, le revenu moyen des ménages de la petite couronne a progressé plus de fois plus vite sur la même période et est près de deux fois plus élevé.

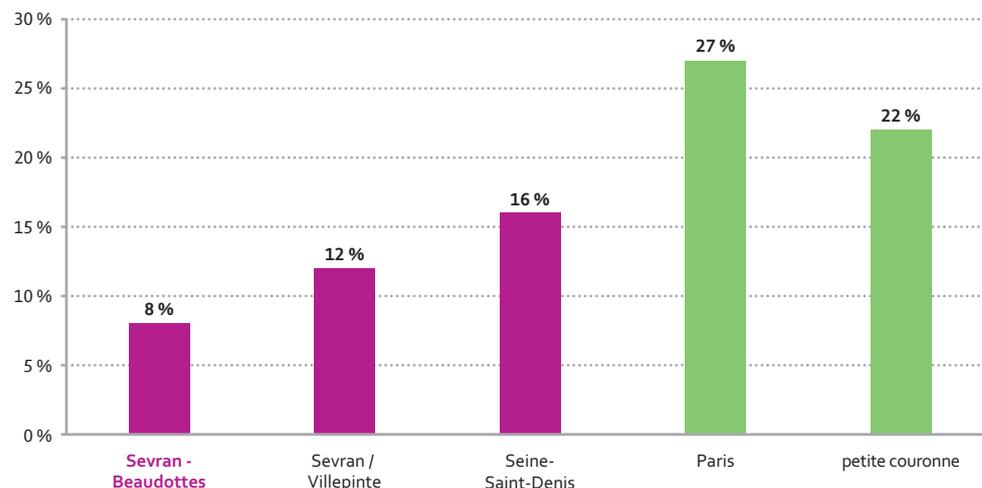
Les ménages à bas revenus représentent 40,5 % des ménages du quartier, un taux supérieur à celui observé dans les communes de Sevrans et Villepinte (27,1 %).

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



Note de lecture : les données n'étant pas représentatives, les quartiers de gare suivants ne figurent pas sur le graphique : Le Mesnil Amelot et Triangle de Gonesse.

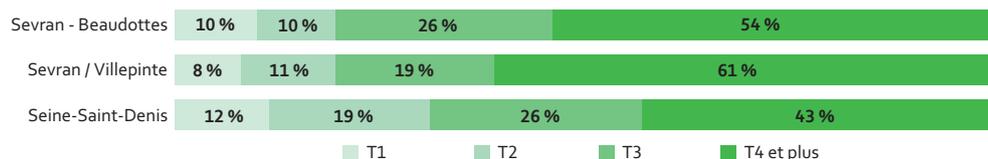
### Évolution du revenu annuel moyen (2001-2009)



### 4.3. Un parc locatif de grands logements collectifs, avec une moitié de logements sociaux

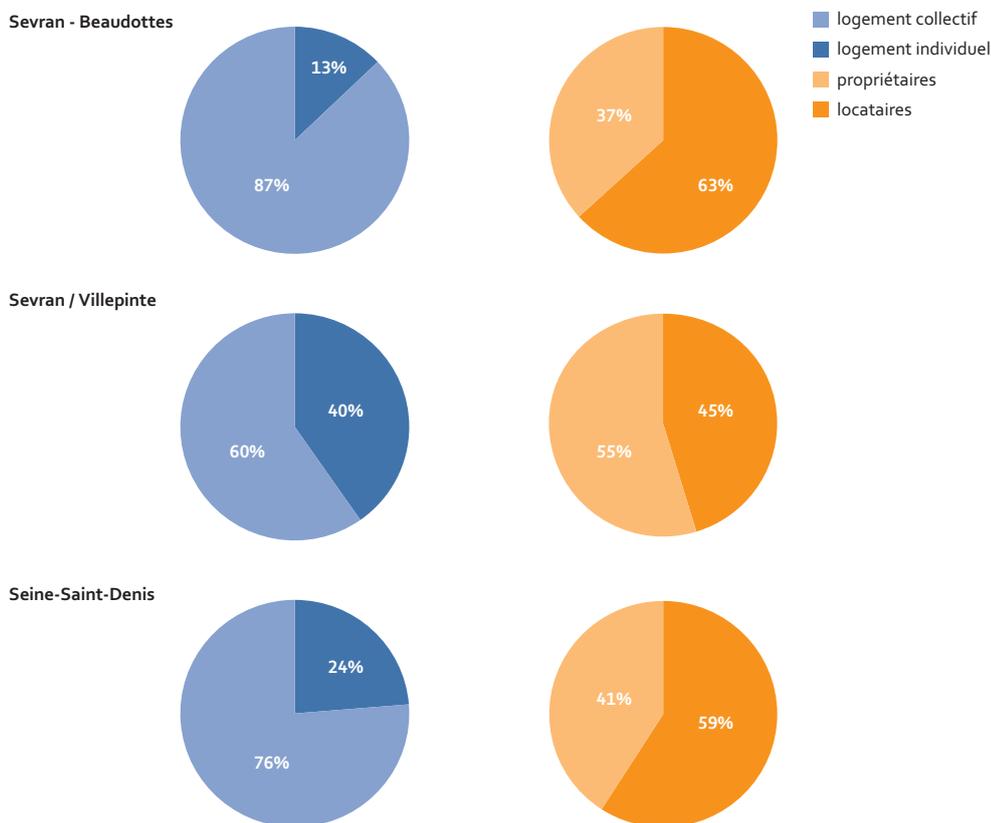
Le parc de logements du quartier de Sevrans - Beaudottes compte environ 8 500 logements dont une grande majorité (87 %) est de l'habitat collectif. La dominante d'habitat collectif est plus marquée dans le quartier que dans les communes de rattachement de la gare, Sevrans et Villepinte. Les ménages occupant ces logements sont pour pratiquement 2/3 d'entre eux locataires, tandis que dans les communes de rattachement, plus de la moitié d'entre eux sont propriétaires. Les logements du quartier sont pour moitié des logements sociaux (49,1 %) et se caractérisent par leur grande taille, puisque plus de la moitié sont des T4 et plus (54 %), pour seulement 20 % de T1 et T2.

#### Répartition des types de logements



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

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

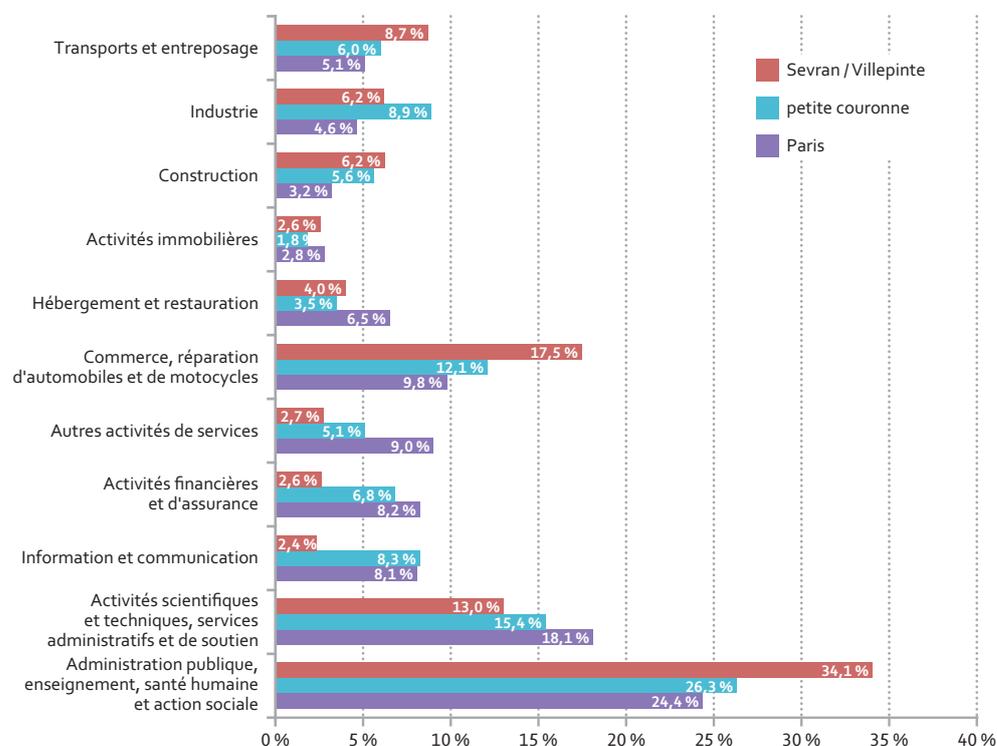


Sources : Insee Recensement 2010, Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010, Taxe d'habitation (TH) au 1<sup>er</sup> janvier 2011

## 4.4. À Sevrans et Villepinte, 1/3 des emplois liés à l'administration, l'enseignement et la santé

Dans les communes de Sevrans et Villepinte, communes de rattachement de la gare de Sevrans - Beaudottes, les emplois présents se répartissent pour 1/3 dans le secteur de l'administration publique, la santé et l'enseignement puis pour 17 % dans celui du commerce et de la réparation d'automobile. Dans ces secteurs, il s'agit d'une sur-représentation comparée aux emplois dans l'ensemble de la petite couronne. Une partie de ces emplois sont concentrés dans la zone commerciale de Beau Sevrans ou le centre hospitalier intercommunal Robert Ballanger.

Emplois par secteur d'activité sur le territoire des communes de Sevrans et Villepinte

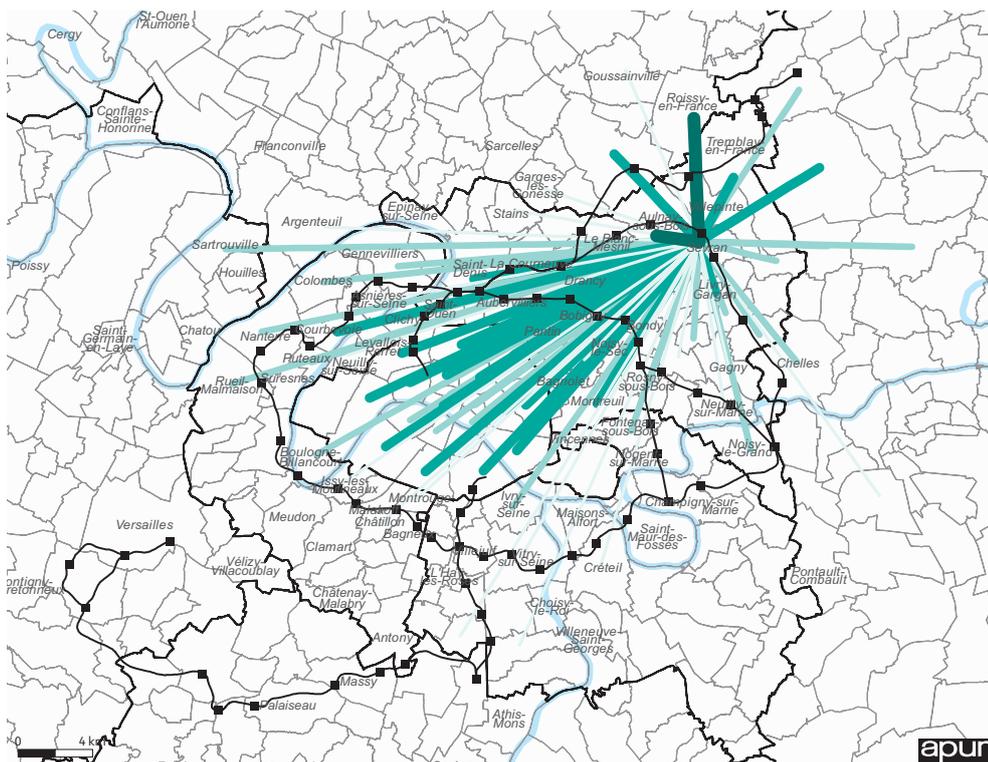


Source : Insee Recensement 2010

# 5. La mobilité et les espaces publics

## 5.1. Des déplacements domicile-travail orientés vers Paris et les pôles d'emploi de proximité

Dans les communes de Sevrans et Villepinte, environ 1 actif sur 5 travaille et réside dans la même commune. Avec un taux d'emploi cumulé de 0,67, de nombreux actifs de Sevrans et Villepinte se déplacent ailleurs dans la métropole pour travailler, en particulier à Paris, Aulnay-sous-Bois, La Défense et Roissy-en-France. Les actifs travaillant à Sevrans et Villepinte proviennent de communes voisines du nord de la Seine-Saint-Denis et de la Seine-et-Marne : Aulnay-sous-Bois, Tremblay-en-France ou Livry-Gargan notamment, Villepinte étant un pôle d'emploi plus fort que Sevrans. Plus généralement, ces déplacements domicile-travail reflètent la desserte de ces deux communes par le RER B et la Francilienne.

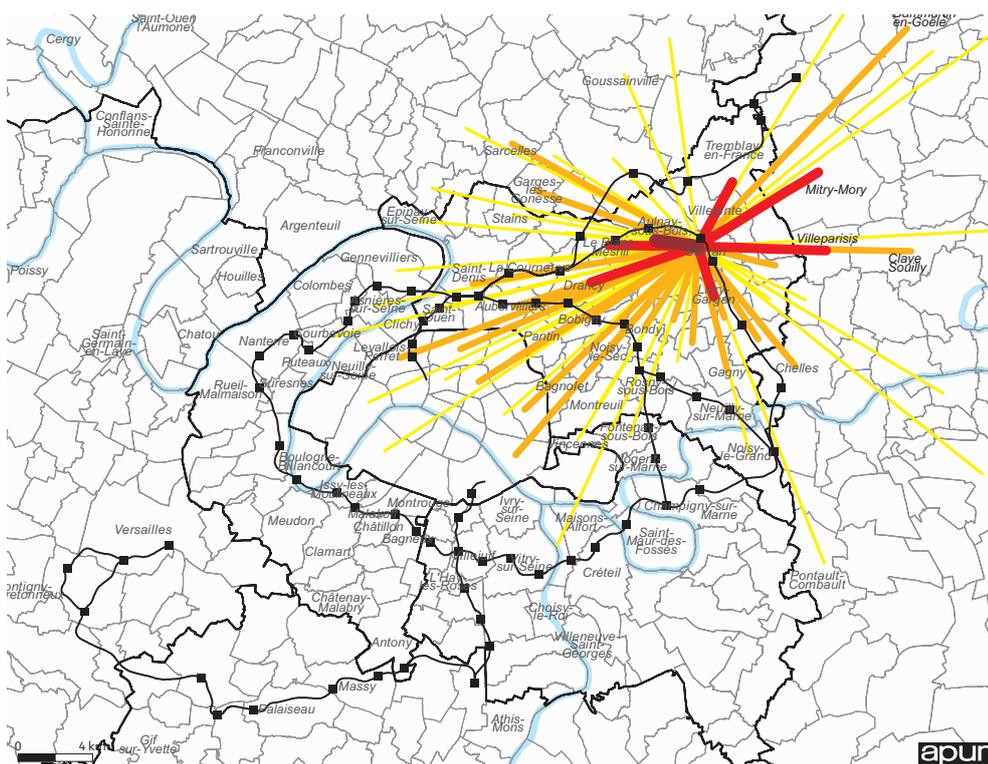


**Où travaillent les actifs habitant à Sevrans et Villepinte**

- Nombre d'actifs**
- plus de 1 000
  - de 300 à 1 000
  - de 100 à 300
  - de 50 à 100

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

Source : Insee Recensement 2010



**Où habitent les actifs travaillant à Sevrans et Villepinte**

- Nombre d'actifs**
- plus de 1 000
  - de 300 à 1 000
  - de 100 à 300
  - de 50 à 100

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

Source : Insee Recensement 2010

**7 151 actifs** travaillent dans leur commune de résidence, à Sevrans et Villepinte. Ils représentent **21,4 % de la population active** et ne sont pas représentés sur les cartes.

## 5.2. Une accessibilité améliorée à l'est et au nord-ouest de la métropole

Grâce au RER B desservant aujourd'hui le quartier de Sevran - Beaudottes, Paris et le nord-est de la métropole sont accessibles via un trajet en transports en commun de 45 minutes. La réalisation de l'ensemble du Réseau du Grand Paris à l'horizon 2030 permettra d'étendre le territoire métropolitain accessible vers le nord-ouest rendant accessible le pôle de La Défense par exemple ainsi que vers l'est Marne-la-Vallée (et le nord du Val-de-Marne). Au total, ces 86 % de territoire accessible supplémentaire permettront également d'améliorer le nombre d'emplois potentiellement accessibles de +58 %.

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

- RGPE
- autre réseau de transport (train, RER, métro, tramway)
- gare de départ

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

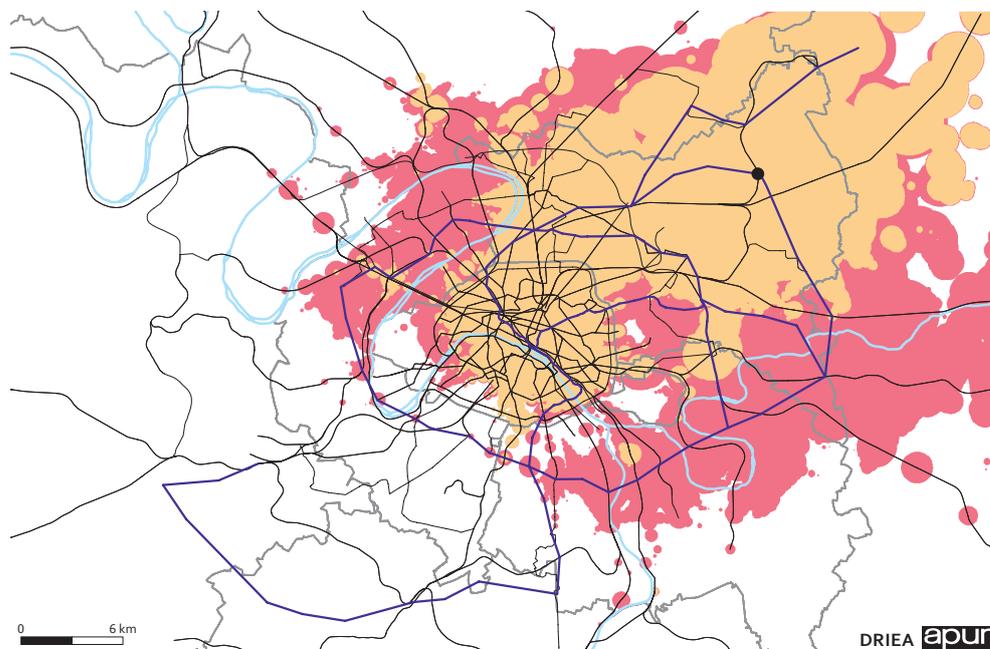
- 2013
- horizon 2030

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

Sources : DRIEA, SCEP 2013

Évolution de l'accessibilité depuis la gare de Sevran - Beaudottes pour un trajet de 45 minutes en transports en commun :

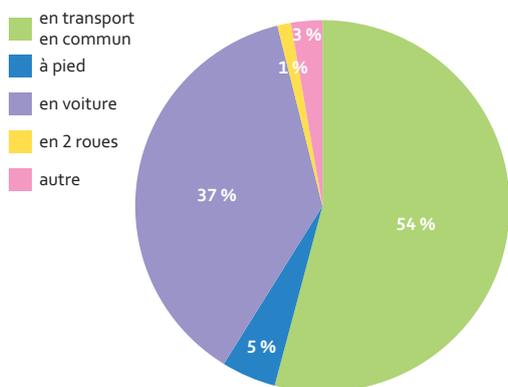
Territoire : + 86 %  
Emplois : + 58 %



### 5.3. L'usage des transports en commun majoritaire dans les déplacements domicile-travail

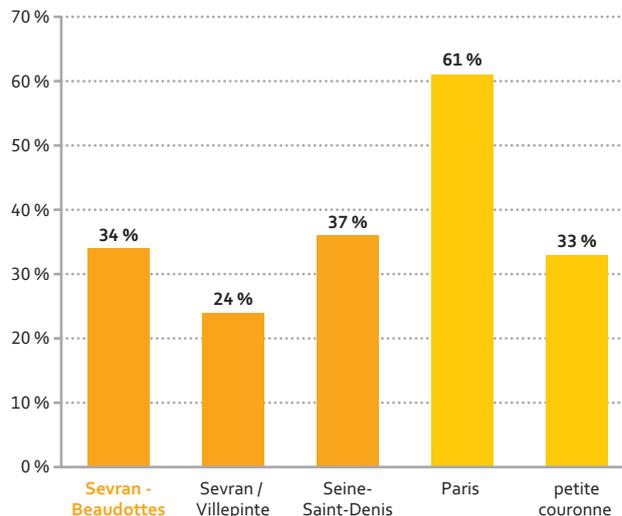
Plus de la moitié des déplacements domicile-travail effectués depuis le quartier de Sevrans - Beaudottes sont effectués via les transports en commun, la desserte par le RER B étant un facteur déterminant. 37 % des déplacements domicile-travail sont réalisés en voiture, mais la part des ménages sans voiture est élevée : 34 %. La desserte en transports en commun, de même que la situation économique des ménages, permettent d'expliquer ce taux important, comparable à celui du département et à l'ensemble de la petite couronne.

Modes de déplacement domicile-travail



Source : Insee Recensement 2010

Part des ménages sans voiture



Source : Insee Recensement 2010

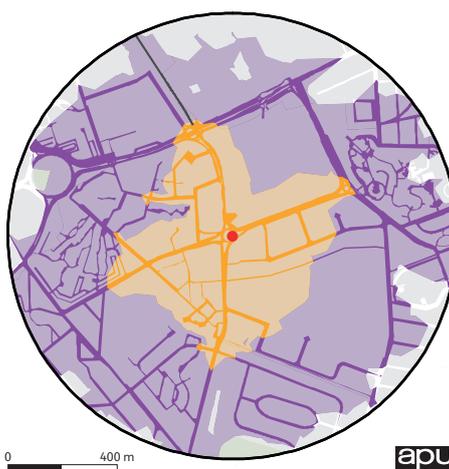
### 5.4. Une accessibilité du quartier partiellement développée

L'analyse de l'accessibilité piétonne du quartier de Sevrans - Beaudottes à partir de la future gare permet de constater que la quasi-totalité du quartier est accessible en marchant une distance de 1 000 m, soit un trajet d'une quinzaine de minutes. La trame viaire développée ainsi que la distribution des espaces publics ouverts des grands ensembles ou les traversées du centre commercial participent à ce résultat, même si des améliorations en termes de confort peuvent être envisagées.

Accessibilité piétonne, rayon de 800 m

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

Source : Apur 2013



0 400 m

apur

Note de lecture :

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

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

La gare de Sevrans - Beaudottes n'est en revanche pas encore directement reliée à un réseau de pistes cyclables permettant un rabattement sécurisé à la gare. Dans le rayon de 2 km autour de la gare se trouvent néanmoins des axes protégés, le long du canal de l'Ourcq, sur une partie du Boulevard Robert Ballanger, ou plus proche de la gare, sur le mail Victor Schoelcher.

Enfin actuellement, le réseau de bus dans un rayon de 2 km autour de la gare de Sevrans - Beaudottes est assez peu dense. Il permet un rabattement selon un axe principalement est-ouest, le long du boulevard Robert Ballanger, ainsi qu'une liaison vers la gare du RER B de Sevrans - Livry, à travers le centre-ville de Sevrans. Les fréquences de ces bus en heure de pointe ne dépassent cependant pas les 20 bus à l'heure dans les deux sens, au maximum.

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

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

Sources : Apur, Vélib', Cristolib', CG 93 2013



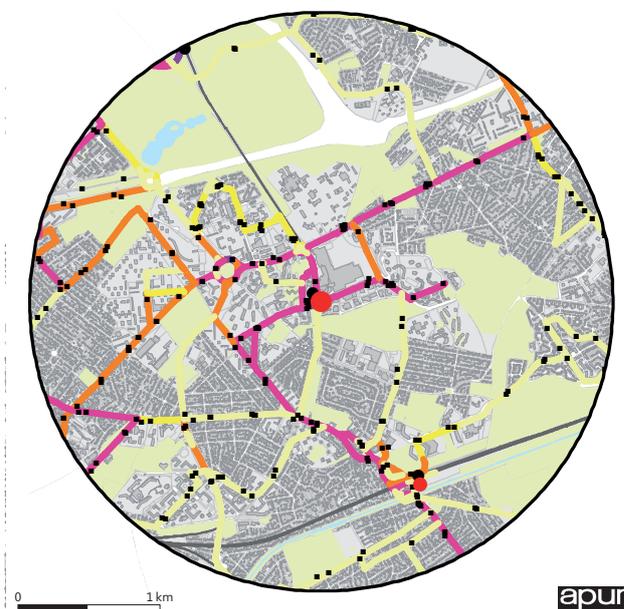
Note de lecture :

Les aménagements cyclables correspondent aux pistes, bandes cyclables et aux zones 30.

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

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

Source : STIF 2012



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

### 6.1. Un très faible niveau de construction

Le quartier de Sevrans - Beaudottes n'a connu qu'un très faible nombre de permis autorisés entre 2000 et 2012, autant en matière de logements que de locaux d'activités. Le nombre de m<sup>2</sup> de logements autorisés dépasse à peine les 8 000 m<sup>2</sup> sur la période, tandis que ceux de locaux d'activités atteignent 18 000 m<sup>2</sup> environ. Le rythme de constructions autorisées est ainsi resté faible tout au long de la période, malgré un léger soubresaut en 2010, que l'on retrouve également à l'échelle des communes de Sevrans et Villepinte.

Les surfaces d'activités autorisées correspondent pour moitié à des locaux destinés aux services publics.

Construction (2000-2012)	Sevrans - Beaudottes	Sevrans/Villepinte
Surface de logements autorisés (m <sup>2</sup> )	8 156	225 720
dont m <sup>2</sup> logements sociaux (en %)	0 %	16 %
Nombre moyen annuel de logements autorisés sur la période 2000-2012	7	236
dont nombre moyen annuel de logements autorisés de 2006 à 2012	8	308
Taux de construction	1 %	11 %
Surface de locaux d'activité (m <sup>2</sup> )	18 479	263 423

Sources : DRIEA, SITADEL 2013

Note de lecture : le taux de construction correspond au rapport entre le nombre de logements autorisés sur la période 2000-2012 et le nombre de résidences principales en 2012.

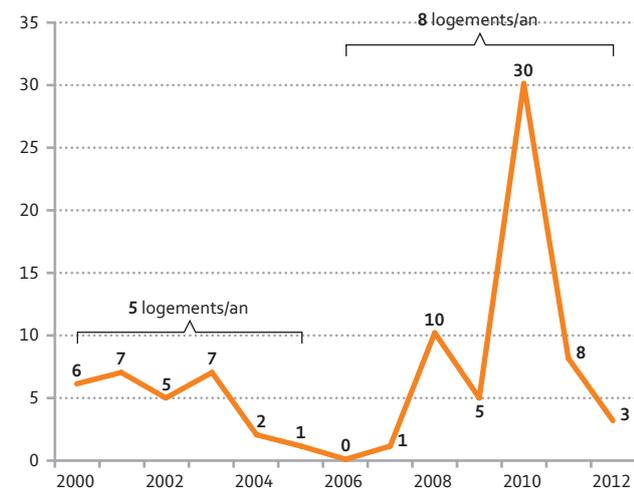
#### Types de locaux d'activités construits dans le quartier de gare Sevrans - Beaudottes (2000-2012)



Source : DRIEA, SITADEL 2013

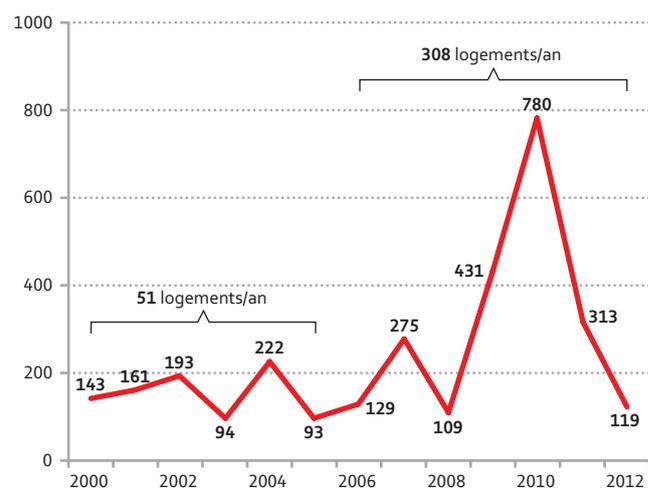
#### Évolution du nombre de logements autorisés

##### Quartier de gare Sevrans - Beaudottes



Source : DRIEA, SITADEL 2013

##### Communes de Sevrans et Villepinte



Source : DRIEA, SITADEL 2013

## 6.2. Très peu d'opérations dans le quartier

Les cartes représentant les permis autorisés entre 2000 et 2012 révèlent le peu d'opérations de logement dans le quartier de Sevran - Beaudottes, même de petite taille dans les secteurs pavillonnaires. En termes d'activités, le constat est similaire, bien que quelques opérations de plus grande envergure (au moins 500 m<sup>2</sup>) aient été autorisées dans les secteurs d'activité situés de part et d'autre du parc de la Butte de Montceaux.

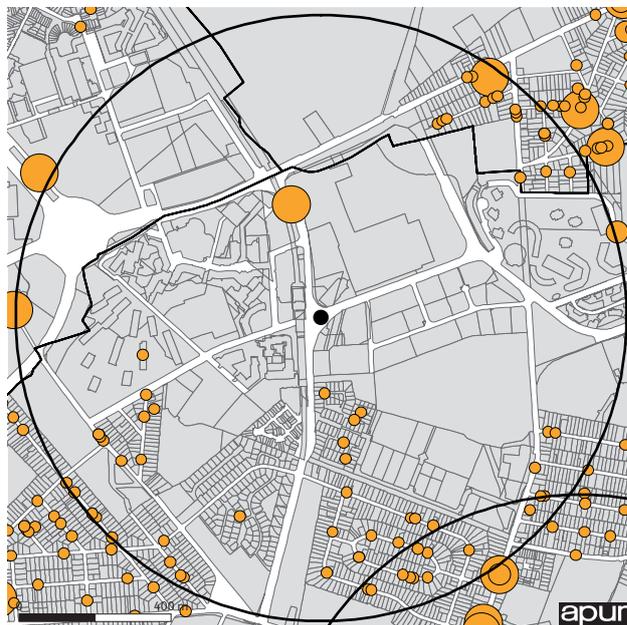
### Logements autorisés (2000-2012)

- gare
- périmètre 800m

### m<sup>2</sup> de logements autorisés de 2000 à 2012

- de 1 à 500 m<sup>2</sup>
- de 500 à 2 000 m<sup>2</sup>
- 2 000 m<sup>2</sup> et plus

Sources : DRIEA, SITADEL 2013



### Locaux d'activité autorisés (2000-2012)

- gare
- périmètre 800m

### m<sup>2</sup> de locaux d'activité autorisés de 2000 à 2012

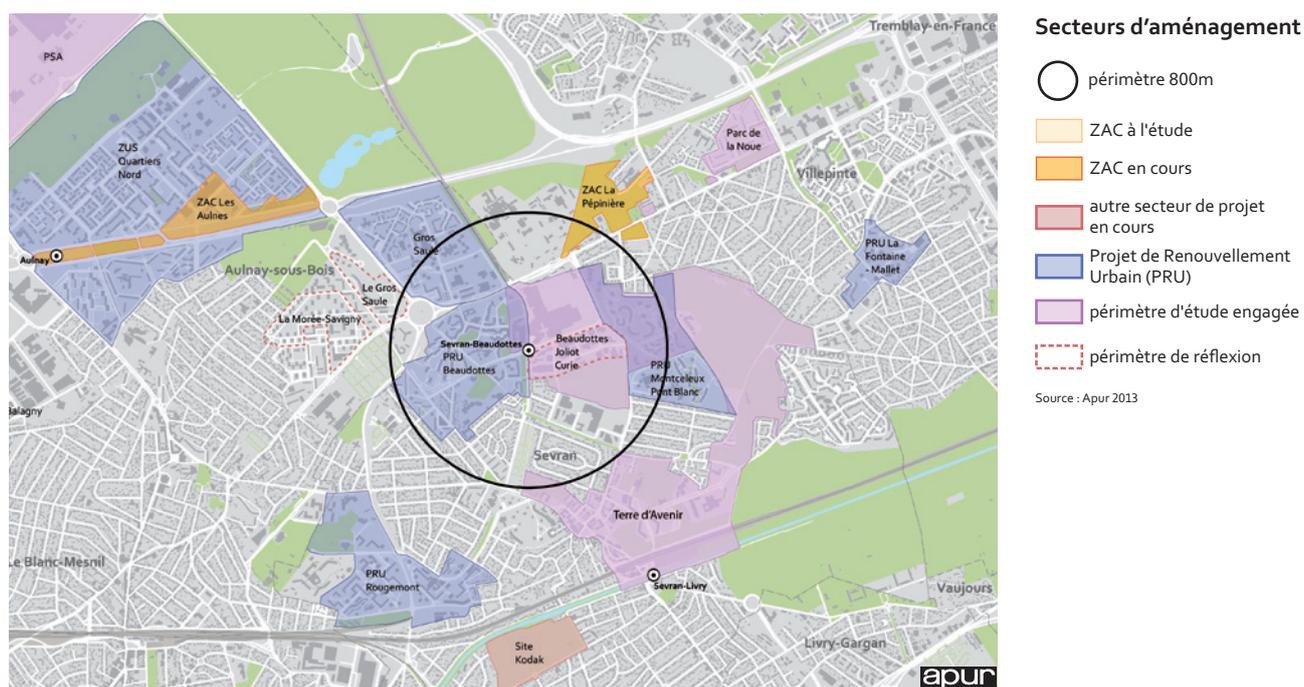
- de 1 à 500 m<sup>2</sup>
- de 500 à 2 000 m<sup>2</sup>
- 2 000 m<sup>2</sup> et plus

Sources : DRIEA, SITADEL 2013



## 6.3. Un secteur en renouvellement

Une part importante du quartier de Sevrans - Beaudottes fait l'objet depuis 2005 de grands projets de renouvellement urbain autour des grands ensembles des Beaudottes et de Montceuleux Pont Blanc. Au-delà des travaux de réhabilitation et de résidentialisation des logements, la problématique principale de ces projets, dont le financement par l'ANRU devrait être prolongé (ANRU 2), concerne les espaces publics et l'amélioration de la liaison de ces quartiers entre eux. Ces réflexions ont pour cadre le grand projet urbain de la ville de Sevrans à horizon 2030, nommé Terre d'Avenir, et en lien avec le CDT « Est Seine-Saint-Denis » approuvé en octobre 2014. Ce projet se divise en trois pôles dont l'un, le quartier Urba@n, englobe entre autres le centre commercial Beau Sevrans, l'îlot gare, le parc d'activités Bernard Vergnaud et fait donc le lien entre Montceuleux et les Beaudottes. Avec l'arrivée du RGPE, l'enjeu est de faire de la halle marchande Mandela, de la gare, du centre commercial et du parc d'activités un véritable centre-ville pour les quartiers nord de la ville de Sevrans, en y ajoutant à la programmation du logement pour plus



### Éléments des opérations d'aménagement

	Terre d'Avenir, quartier Urba@n, PRU Beaudottes	PRU Montceuleux Pont Blanc, Terres de sport	ZAC La Pépinière
Commune	Sevrans	Sevrans	Villepinte
Date d'achèvement (prévision)	2030	2030	2020
Nombre de logements (estimation)		400	450
Logement (m <sup>2</sup> )	1 100		33 220
dont logements sociaux (m <sup>2</sup> )			
Bureaux (m <sup>2</sup> )			
Activités (m <sup>2</sup> )			
Équipements (m <sup>2</sup> )			
Commerces (m <sup>2</sup> )			
Surface totale (m <sup>2</sup> )		Programmation en cours de définition	33 220
Maîtrise d'ouvrage			
Maîtrise d'œuvre/ architecte coordinateur			

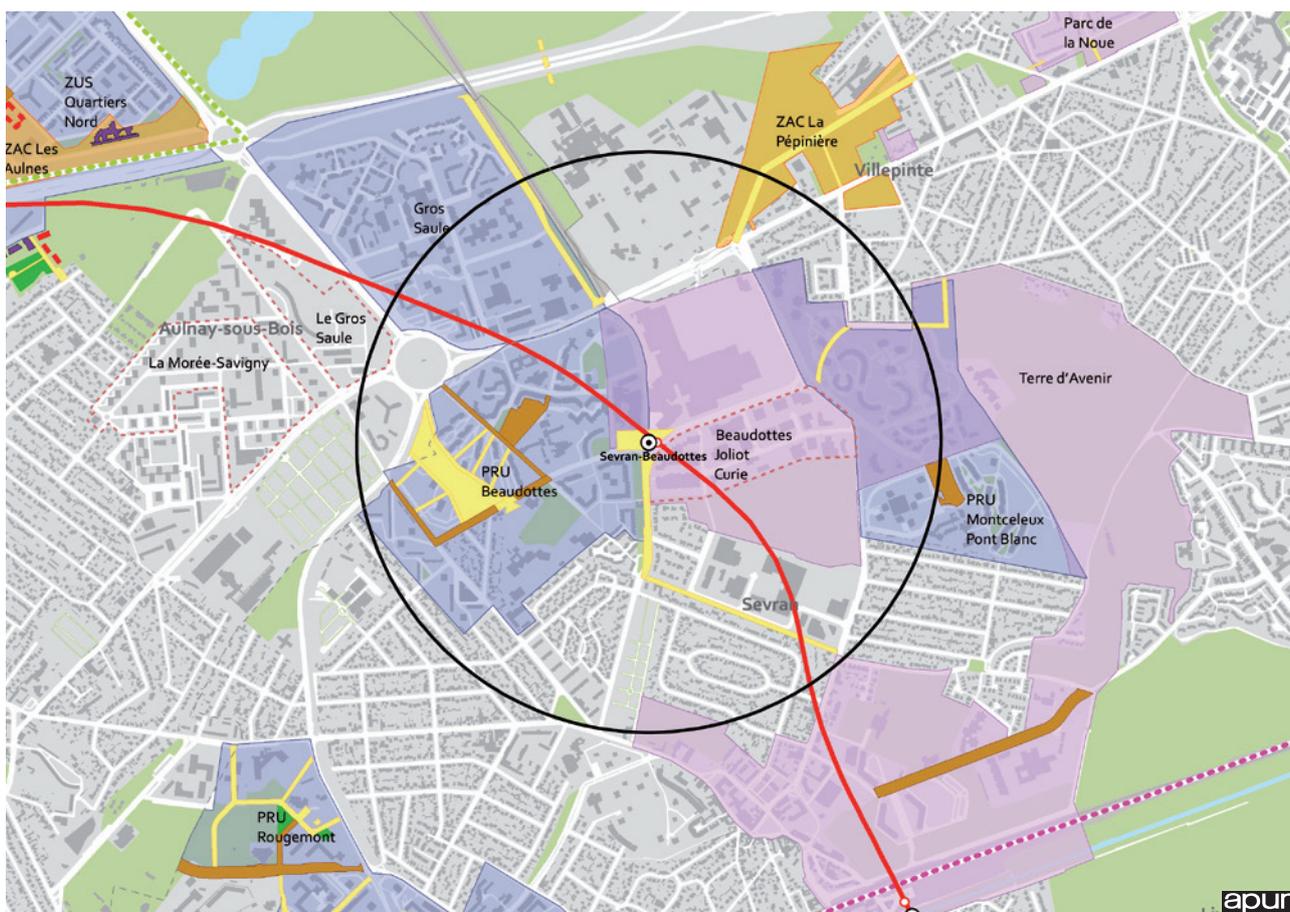
Source : Estimations Apur à partir des données des collectivités et des opérateurs, décembre 2014

de mixité fonctionnelle. D'autres éléments de programmation sont à l'étude, tels qu'un centre de petite enfance, un espace culturel et éducatif autour du numérique (« Urb@n Campus »), en lien avec le parc de la Butte Montceuleux.

Au nord-est du quartier, à l'est de l'hôpital Robert Ballanger, la ZAC de la Pépinière portée par la commune de Villepinte prévoit la reconversion d'une ancienne pépinière en un quartier résidentiel d'environ 450 logements, avec un programme mêlant individuel, semi-individuel et collectif. Une part importante des 14 hectares du site serait également consacrée à des espaces verts.

À l'est du quartier de gare, le quartier « Terre de Sports » vise la création d'un parc dédié aux sports de nature et de loisirs et le développement de la filière professionnelle du sport (infrastructures sportives de pointe, centre de formation, hôtellerie...).

En matière de projet de transports, la ligne 16 du RGPE sera construite en connexion avec celle déjà existante du RER B, les deux gares supplémentaires redynamisant le territoire de Sevrans selon un arc nord-sud.



### Projets d'aménagement et de transport

○ périmètre 800m

■ TCSP, TZen : chantier - étude

■ Tramway : chantier - étude

■ Métro : chantier - étude

■ RER : étude

■ RGPE : étude

#### Projets en cours

■ bâti en projet

■ bâti requalifié

■ bâti réalisé

■ création de l'espace public

■ requalification de l'espace public

■ espace vert en projet

■ espace vert privé en projet

#### Secteur d'aménagement

■ ZAC à l'étude

■ ZAC en cours

■ autre secteur de projet en cours

■ Projet de Renouvellement Urbain (PRU)

■ périmètre d'étude

■ périmètre de réflexion

Sources : Apur 2014, Nouveau Grand Paris (mars 2013), Protocole Etat Région (février 2011), Projet du PDUIF (janvier 2012), Projet du SDRIF (octobre 2013), STIF

## 6.4. Récolement des plans locaux d'urbanisme (PLU)

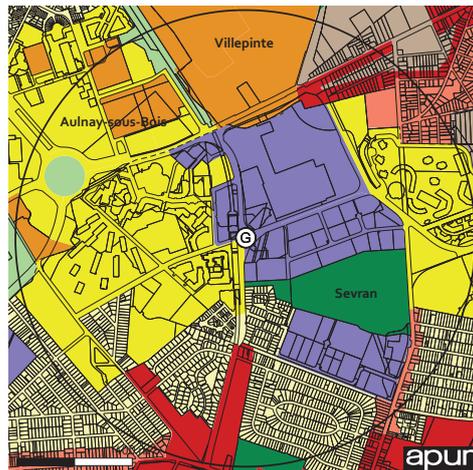
Le quartier de Sevrans Beaudottes est situé aux confins de trois communes qui chacune disposent d'un PLU. Le PLU de Sevrans date d'octobre 2006 et est en cours de révision. Le PLU de Villepinte a été adopté en juillet 2012. Enfin le PLU d'Aulnay-sous-Bois, approuvé en janvier 2008, est lui aussi en cours de révision.

Ce travail permet de constater que le quartier de gare correspond à un grand nombre de zonages différents. Pour autant, tous ou presque ont en commun de ne pas avoir de contrainte de COS. La réglementation sur les hauteurs apparaît plus contraignante quant à elle, avec une grande partie du territoire où la hauteur des bâtiments est limitée à 9 m.

### Récolement des zonages des PLU

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

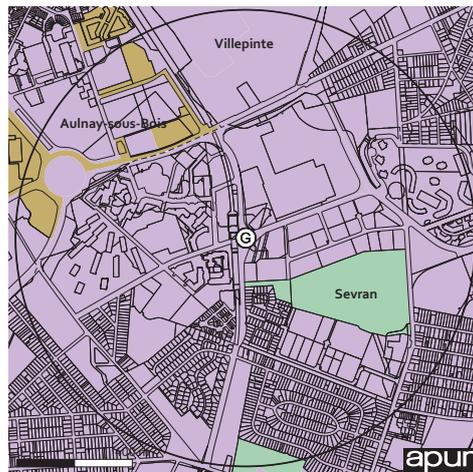
Sources : Apur novembre 2014, d'après le PLU de Sevrans approuvé le 24 octobre 2006 (en cours de révision), le PLU de Villepinte approuvé le 4 juillet 2012 et le PLU d'Aulnay-sous-Bois approuvé le 24 janvier 2008 (en cours de révision)



### Récolement des densités des PLU

	COS ≤ 1
	1 < COS < 3
	2 < COS < 3
	COS > 3
	sans COS
	surface de plancher définie selon plan masse
	zone naturelle ou agricole
	PSMV
	secteur non couverts par le POS (ZAC)
	station du RGPE

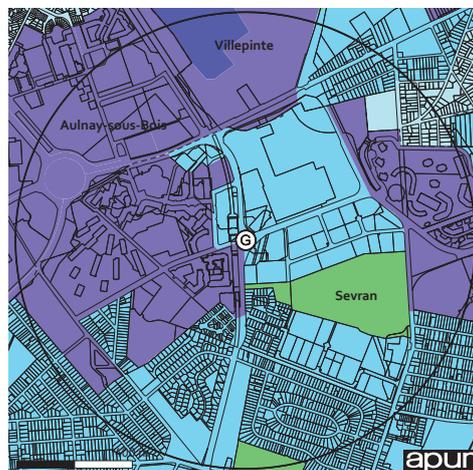
Sources : Apur novembre 2014, d'après le PLU de Sevrans approuvé le 24 octobre 2006 (en cours de révision), le PLU de Villepinte approuvé le 4 juillet 2012 et le PLU d'Aulnay-sous-Bois approuvé le 24 janvier 2008 (en cours de révision)



### Récolement des hauteurs maximales des PLU

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

Sources : Apur novembre 2014, d'après le PLU de Sevrans approuvé le 24 octobre 2006 (en cours de révision), le PLU de Villepinte approuvé le 4 juillet 2012 et le PLU d'Aulnay-sous-Bois approuvé le 24 janvier 2008 (en cours de révision)





	Définition	Source
<b>1 – Densités</b>		
Densité de population	Nb. d'hab./hectare	Insee, Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010, Taxe d'habitation (TH) au 1 <sup>er</sup> janvier 2011
Densité d'emploi salarié	Nb. d'emplois salariés privés/hectare	CLAP 2009
Densité humaine	Nb. hab. 2009 + nb. emplois salariés privés 2009/hectare	Insee, recensement 2010, CLAP 2009
Taux d'emploi	Nb. d'emplois salariés privés/nb. d'actifs résidents	Insee, recensement 2010, CLAP 2009
<b>3 – Cadre urbain et paysager</b>		
Hauteur du bâti	Hauteur des bâtiments obtenue par traitements de photos aériennes et du modèle numérique d'élévation	Image proche-infrarouge, MNE — MNT — 2012 © InterAtlas juin 2013
Hauteur de la végétation	Hauteur de la végétation calculée à partir de la photo proche infrarouge et du modèle numérique d'élévation	Image proche-infrarouge, MNE — MNT — 2012 © InterAtlas juin 2013
Hauteur de la végétation dans le domaine public et les espaces privés	Hauteur de la végétation calculée à partir de l'exploitation de photos aériennes, croisée avec les périmètres des cimetières, espaces verts, terrains de sport et infrastructures de transport ou voirie	Image proche-infrarouge, MNE — MNT — 2012 © InterAtlas juin 2013
Récupération de chaleur sur eaux usées	Parcelles contenant à minima 25 logements (seuil de rentabilité technico-économique de tels dispositifs)	DGFip 2011
Parcelles potentiellement éligibles à la géothermie superficielle (basse température)	Parcelles où : (surface de plancher)/(surface libre) ≤ 1 Un forage « bloque » une surface de 100m <sup>2</sup> pour chauffer 100m <sup>2</sup>	DGFip 2011
Faisceau possible pour la valorisation de chaleur sur le réseau SIAAP	Portion du réseau ayant les caractéristiques techniques suivantes : - situé à moins de 30m de profondeur - diamètre minimal de 1800 mm	SIAAP 2012
« Buffer SIAAP »	Zones situées à moins de 200m d'une portion valorisable du réseau SIAAP. Il s'agit de la distance limite de rentabilité technico-économique	SIAAP 2012
<b>4 – Caractéristiques démographiques, familiales et sociales et leurs évolutions</b>		
Population	Nombre d'habitants en 2009 et évolution de la population entre 1999 et 2009	Insee Recensement 2010
Pyramides des âges	Par groupe d'âge quinquennal	Insee Recensement 2010
Structure de la population active	Répartition de la population active de 15 ans ou plus en grandes catégories socio-professionnelles (artisans-commerçants, cadres, professions intermédiaires, employés, ouvriers, agriculteurs)	Insee Recensement 2010
Revenus moyen des ménages par unité de consommation — 2009	Revenus annuels moyens des ménages par unité de consommation, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation : - 1 UC pour le premier adulte du ménage - 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus - 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans	Insee, RFL 2009
Bas revenus	Le seuil de bas revenus s'établit à 11 250 € par an, soit 60 % de la médiane de revenus des ménages français	Insee, Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010, Taxe d'habitation (TH) au 1 <sup>er</sup> janvier 2011
Type de logements	Nb. de résidences principales individuels/collectifs dans le total des résidences principales	Insee, Revenus Fiscaux Localisés (RFL) au 31 décembre 2010, Taxe d'habitation (TH) au 1 <sup>er</sup> janvier 2011
Taille des logements	Répartition des logements en fonction de l'époque de construction dominante à la parcelle	DGFIP, au 01/01/2011
Époque de construction des logements	Nb. de T1, T2, T3 et T4 et plus	DGFIP, au 01/01/2011
Logement social	Part des logements HLM dans le total des résidences principales	Insee, recensement 2010
<b>5 – Mobilité et espaces publics</b>		
Déplacements domicile-travail	Mode de transport utilisé par les actifs résidant pour se rendre sur leur lieu de travail (voiture particulière, transport en commun, vélo, marche à pied)	Insee, recensement 2010
Ménages non motorisés	Nb. de ménages sans aucune voiture	Insee, recensements 2010, 1999
Accessibilité en transport en commun depuis les gares — isochrones 45 minutes	Aire accessible par un trajet de 45 minutes en utilisant les transports en commun existant ou projetés en 2030	DRIEA/SCEP 2013
Accessibilité piétonne à 500 m	Territoire accessible par un trajet à pied en utilisant la trame viaire existante en moins de 5 minutes depuis la gare du Grand Paris	Apur
Accessibilité piétonne à 1 000 m	Aire accessible par un trajet à pied en utilisant la trame viaire existante en 10 minutes	Apur
Réseau de bus	Desserte par le réseau de bus existant en fonction de la fréquence de passage	STIF
<b>6 – Les dynamiques de construction et les projets urbains</b>		
Construction	Surface en m <sup>2</sup> et nb de logements — permis autorisés	SITADEL 2000-2013
Projets à l'étude, engagés	Périmètre de projets, ZAC, de réflexion	Aménageurs, collectivités, Apur 2013

## Liste des Sigles

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









# Observatoire des quartiers de gare du Grand Paris

## Monographie du quartier de gare Sevrans - Beaudottes — Ligne 16

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

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

L'observation est conduite à deux échelles :

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

Les monographies des quartiers de gare de la ligne 15 sud ainsi que l'analyse croisée de l'ensemble des quartiers de gare de cette ligne ont d'ores et déjà été réalisées. Le travail de l'observatoire se poursuit par l'analyse des quartiers de la ligne 16, dont Sevrans - Beaudottes fait partie.