



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE CREIL

VOLET 2 : DIAGNOSTIC

VOLET 2.3 : SCENARIOS PROSPECTIFS



SOMMAIRE

Partie 1 : Présentation des scénarios	241
Chapitre 1 : Rappel du scénario tendanciel	241
Chapitre 2 : Les scénarios « alternatifs » étudiés.....	241
Partie 2 : Incidence des scénarios « alternatifs ».....	242
Chapitre 1 : Une croissance de population soutenue	242
Chapitre 2 : Des scénarios alternatifs qui permettent de rééquilibrer la répartition de la population selon les tranches d'âges	243
Chapitre 3 : L'impact sur les effectifs scolaires	244
Chapitre 4 : L'impact sur la population active.....	245
Partie 3 : Les scénarios et la réponse aux besoins engendrés	246
Chapitre 1 : Les besoins en logements et les projets résidentiels programmés	246
Chapitre 2 : La réponse aux besoins résidentiels	248
Chapitre 3 : Les besoins en termes d'emplois.....	249

Partie 1 : Présentation des scénarios

Pour comprendre les enjeux de développement de la commune à l'horizon 2030 (échéance du PLU), nous proposons de mettre en perspective des scénarios démographiques alternatifs avec le scénario tendanciel qui lui, poursuit les tendances observées entre 1999-2010. Le scénario tendanciel est présenté plus précisément dans le diagnostic thématique.

Les projections de population sont basées sur **la population des ménages (32 434 habitants en 2010 sur la ville de Creil)**.

Chapitre 1 : Rappel du scénario tendanciel

Le scénario « tendanciel » poursuit sur la période 2010-2030, les tendances observées sur la période 1999-2010.

Ce scénario « tendanciel » implique à l'horizon 2030, un gain de 2 109 habitants supplémentaires et un rythme de construction d'environ 101 logements par an

Chapitre 2 : Les scénarios « alternatifs » étudiés

Le scénario alternatif « SCoT » est basé sur les objectifs moyens d'évolution démographique définis par le SCoT. Le SCoT retient **une croissance de population de 0,75% par an à l'horizon 2022 pour la ville de Creil**. Le scénario traduit cette croissance jusqu'en 2030, horizon du PLU.

Ce scénario « SCoT » implique un gain de 4 485 habitants supplémentaires et un rythme de construction de 144 logements par an.

Le scénario alternatif « 1% », constitue une hypothèse plus volontariste et se base sur une croissance de la population des ménages de 1% par an.

Ce scénario « 1% » induit un gain de 7 725 habitants à l'horizon 2030, et un rythme de construction de 210 logements par an.

Partie 2 : Incidence des scénarios « alternatifs »

Chapitre 1 : Une croissance de population soutenue

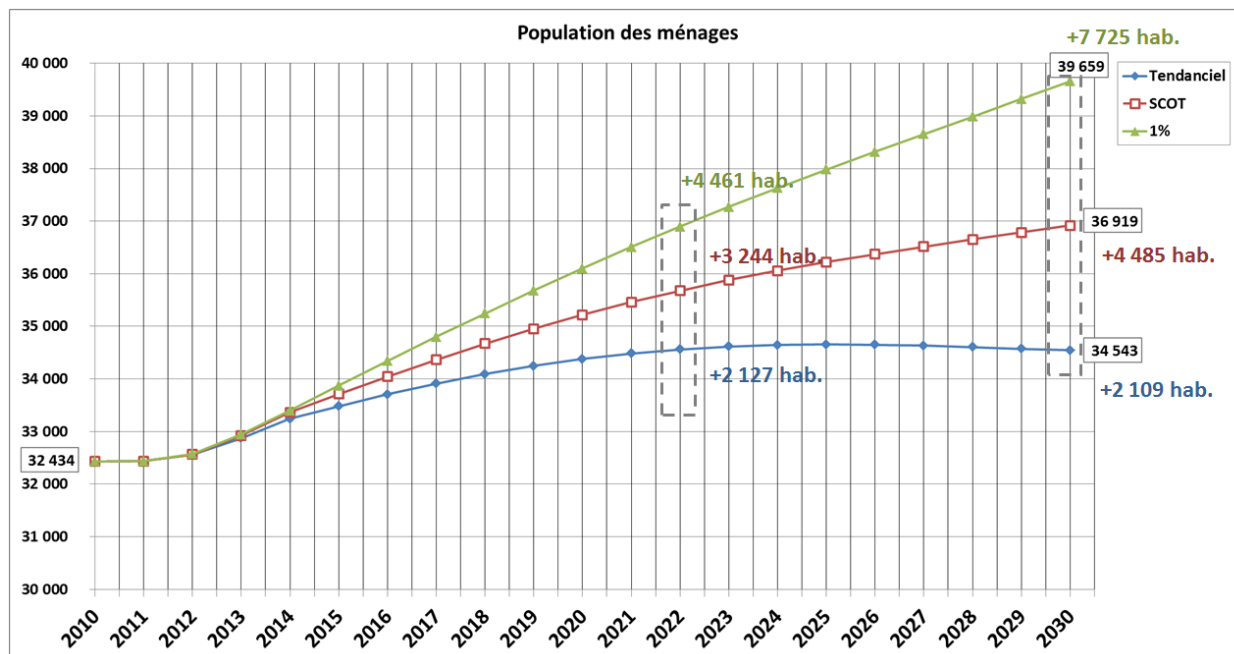


Figure 1 : Evolution de la population des ménages selon les deux scénarios « alternatifs » : scénario « SCoT » et scénario « 1% », en comparaison avec le scénario tendanciel au fil de l'eau
Source : Antea Group

Les scénarios « SCoT » et « 1% » permettent de **poursuivre la croissance de la population jusqu'à l'horizon 2030, induisant une augmentation conséquente de la population des ménages à l'horizon 2030 :**

- **+ 4 485 habitants selon le scénario « SCoT »** (+ 0,75% de croissance par an),
- **+ 7 225 habitants selon le scénario « 1% »** (+1% de croissance par an).

Le nombre de ménages est en augmentation conséquente, selon ces deux scénarios, et aura un impact direct sur les besoins en résidences principales et en équipements :

- **14 552 ménages** selon le scénario « SCoT »,
- **15 478 ménages** selon le scénario « 1% ».

Chapitre 2 : Des scénarios alternatifs qui permettent de rééquilibrer la répartition de la population selon les tranches d'âges

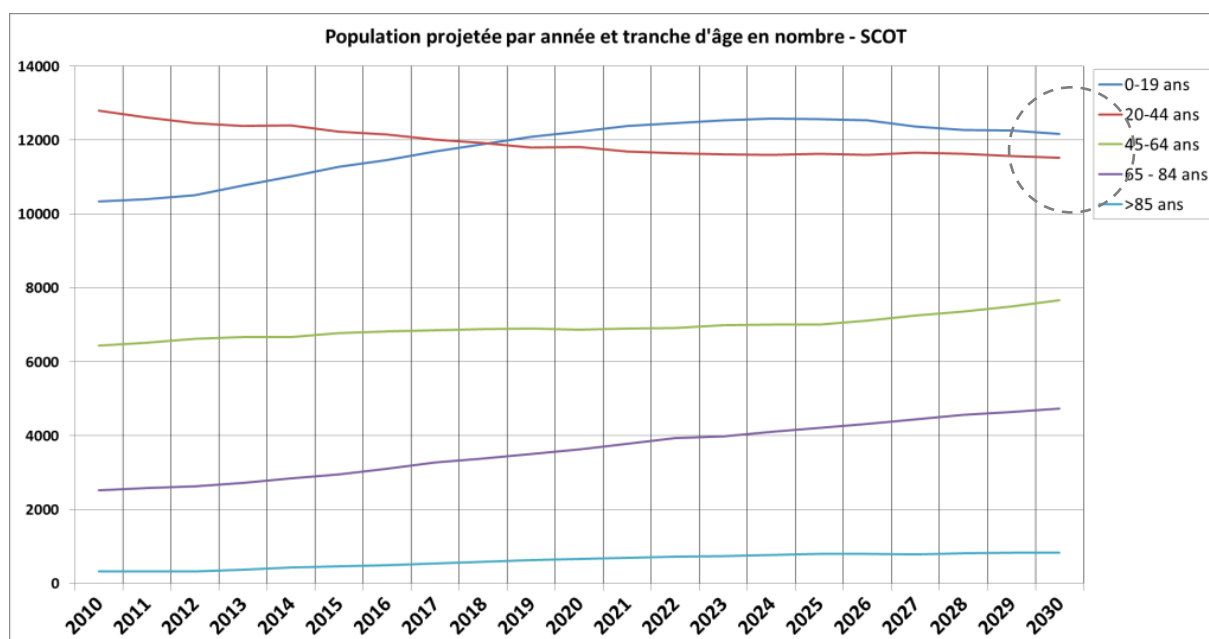


Figure 2 : Evolution de la population des ménages par tranches d'âge selon le scénario « SCOT »

Source : Antea Group

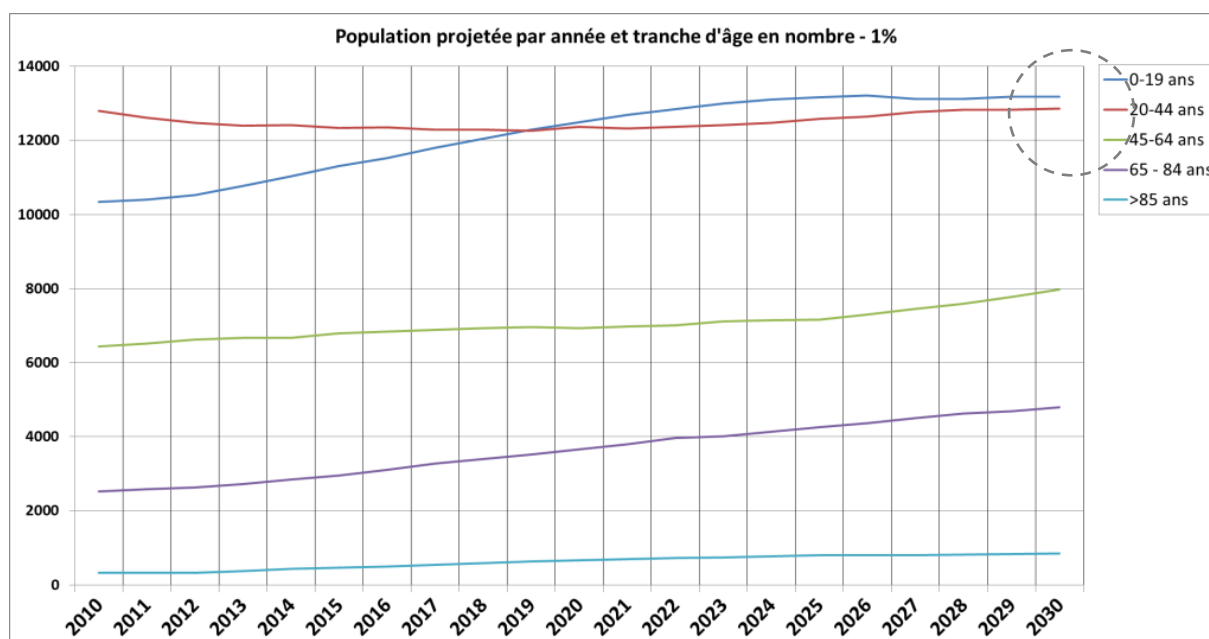


Figure 3 : Evolution de la population des ménages par tranches d'âge selon le scénario « 1% »

Source : Antea Group

Par rapport au vieillissement de la population, les deux scénarios alternatifs ont eu une action positive, à l'horizon 2030. Toutefois, le scénario « 1% » est le seul à stabiliser la part 2010 des « 0-19 ans » et « 20-44 ans ».

Ainsi, le scénario « ScoT » ralentit la tendance au vieillissement liée à la perte d'actifs programmée sur la commune, alors que le scénario « 1% » stabilise la population active, permettant ainsi de participer au dynamisme de la commune à l'horizon 2030.

Chapitre 3 : L'impact sur les effectifs scolaires

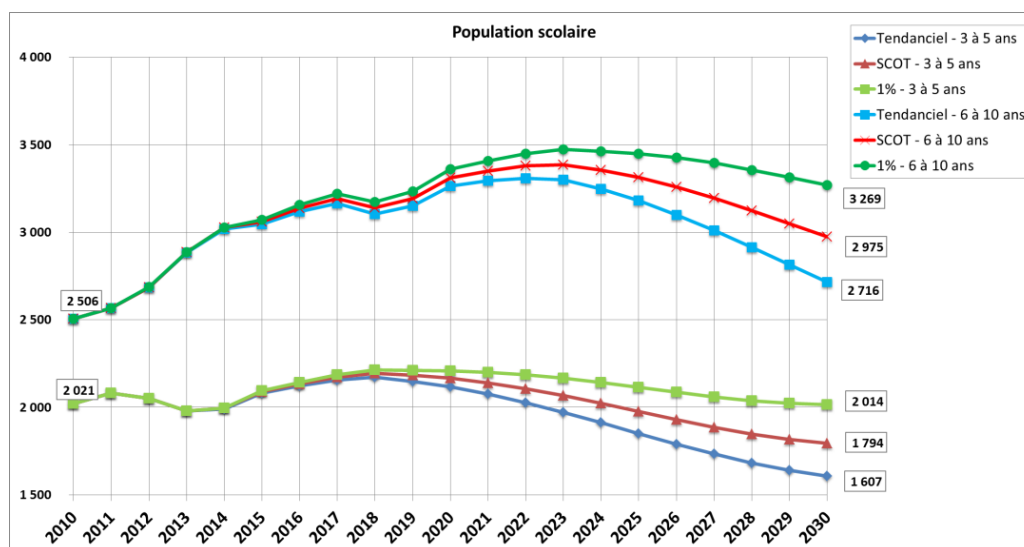


Figure 4 : Evolution de la population scolaire selon les 3 scénarios (établis à partir des données des estimations)
Source : Antea Group

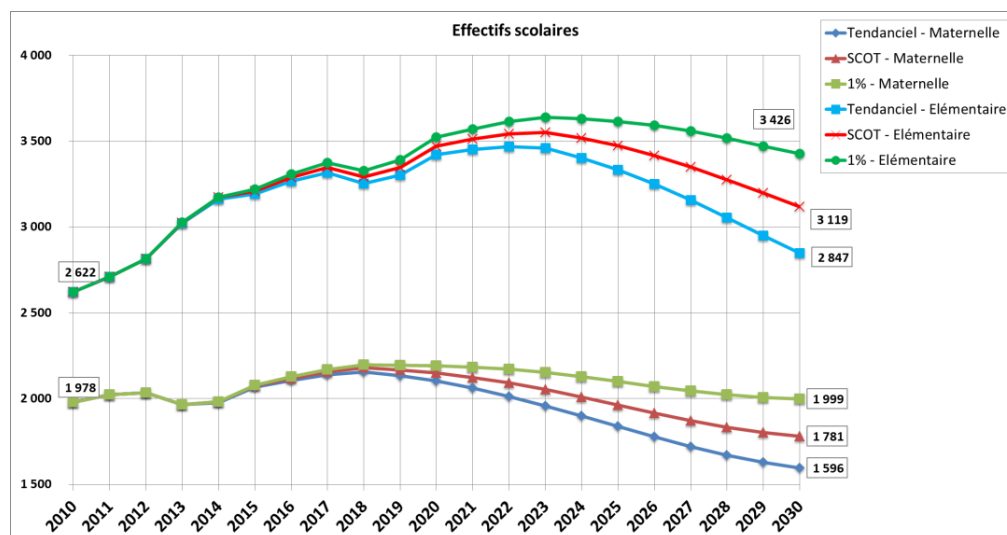


Figure 5 : Evolution de la population des effectifs scolaires selon les 3 scénarios (établis à partir des données de recensement communales)
Source : Antea Group

L'impact des scénarios en termes de population scolaire¹ montre que le **scénario « 1% » serait le seul scénario qui permettrait de maintenir les effectifs en maternelle (3 à 5 ans) : 13 classes scénario tendanciel/-7 classes scénario « SCOT »**. **En revanche, dans les 3 scénarios : les effectifs augmentent pour les classes de primaire (6 à 10 ans) : +7 classes env. scénario tendanciel /+15 classes scénario « SCOT » /+ 25 classes scénario « 1% »**.

Ces perspectives sont néanmoins à pondérer sur la Ville de Creil en raison de son rôle de « Ville-centre » d'agglomération, qui voit ses équipements rayonner bien au-delà de la ville même, et de l'évolution propre des petites communes environnantes.

Chapitre 4 : L'impact sur la population active

Alors que le **scénario tendanciel** au « fil de l'eau » engendrait à l'horizon 2030 une baisse importante de la population des actifs sur le territoire : - 1013 actifs², et -790 actifs occupés, les scénarios « alternatifs » permettent d'enrayer cette dynamique :

- Le scénario « SCOT » assure quasiment le **maintien du nombre d'actifs** : - 69 actifs à l'horizon 2030,
- Le scénario « 1% » induit **une augmentation forte du nombre d'actifs** : + 1 019 actifs à l'horizon 2030.

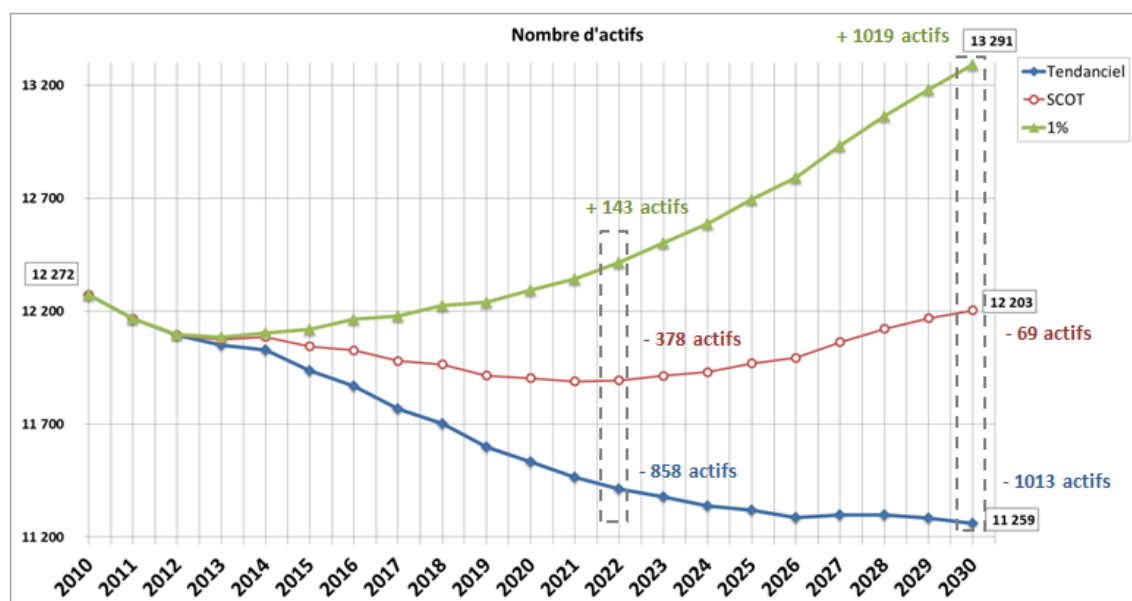


Figure 6 : Evolution du nombre d'actifs selon les 3 scénarios
Source : Antea Group

¹ **Population scolaire** = la population « scolaire » est la population « en âge d'être scolarisée » : deux tranches d'âges sont étudiées : les « 3-5 ans », correspondant aux enfants scolarisés en maternelle, et les « 6-10 ans » scolarisés en « primaire » / **Effectifs scolaires** = les effectifs scolaires sont établis sur la base des effectifs réels, d'après les données transmises par la commune.

² **Actifs totaux** : actifs ayant un emploi ou actifs au chômage
En 2010 : 78% des actifs sont occupés
Taux du Grand Creillois : 110 emplois pour 100 actifs occupés

Partie 3 : Les scénarios et la réponse aux besoins engendrés

Chapitre 1 : Les besoins en logements et les projets résidentiels programmés

Selon les 3 scénarios, les besoins en logements varient de 1 500 à près de 3 500, comme l'expose le tableau ci-dessous.

SCENARIO ETUDIE	Production de logements d'ici à 2030	Production de logements annuels
Scénario tendanciel	1522	101
Scénario « SCoT »	2246	144
Scénario « 1% »	3418	210 <i>(Correspond aux attentes quantitatives annuelles du PLH sur la période 2012-2017 pour Creil)</i>

Tableau 1 : Estimation des besoins en production de logements selon les 3 scénarios

Source : Antea Group / Données : Ville de Creil

Entre 1975-1982, la production annuelle de logements était de 328 logements construits par an. Ce rythme est tombé à **72 log/an entre 1999 et 2007**. Cette baisse critique s'explique par la mise en œuvre de projets importants de réhabilitation des logements et de renouvellement urbain. Sur la période 2007-2011, 101 logements par an ont été commencés (données SITADEL).

Dans le cadre d'un recensement effectué sur la base des DIA, la ville de Creil a estimé un foncier sur des emprises hors projets de renouvellement urbain. Selon la densité moyenne appliquée, on peut estimer le nombre de logements réalisable sur ces emprises :

Surface identifiée à vocation habitat	Potentiel de production de logement (prescription du SCoT = 4 000m ² de Surface de plancher/Ha)	Potentiel hypothèse haute (optimisation de la densité : 80 logements / Ha)
2,5 à 3 ha	130 à 160 logements	200 à 240 logements

Tableau 2 : Estimation de la surface dédiée à la vocation habitat (mutable hors projets) et potentiel de logements

Source : Antea Group / Données : Ville de Creil

Les projets envisagés sur Creil pour la période 2010-2030 impliquent la programmation suivante en termes de production totale de logements :

PROJET CONCERNE	Production de logements d'ici à 2030 sur la ville de Creil estimée (potentiel mobilisable)	TOTAL
Projet Gare cœur d'agglomération et Projet de renouvellement urbain Gournay (ZAC)	1160	1 940 logements
Projet Ec'Eau Port	360	
Projet de renouvellement urbain des quartiers Rouher et Moulin	320	
Autres projets : Centre des rencontres, îlot Cornet, projet Rue Henri Pauquet/Gambetta	170	

Tableau 3 : Production de logements estimée dans le cadre des projets programmés sur la Ville
Source : Antea Group / Données : Ville de Creil

Les projets urbains programmés sur la Ville sur la période 2010-2030 sont indispensables au développement de la ville et à sa vitalité à terme.

Il convient de noter que des emprises sont pressenties mutables à très long terme (au-delà de 2030). Il s'agit d'une part d'emprises incluses dans le périmètre du projet « Gare-Cœur d'Agglomération », d'autre part d'un site en centre-ville. Ensemble, ces espaces offrent un potentiel d'environ 460 logements.

Chapitre 2 : La réponse aux besoins résidentiels

Le tableau ci-dessous met en perspective les besoins en logements à l'horizon 2030 et la production envisageable à l'horizon 2030. Ce potentiel de production de logements résulte du cumul des logements programmés dans les différents projets opérationnels à 2030 et du potentiel foncier encore mobilisable à l'horizon 2030.

SCENARIO ETUDIE	Production de logements d'ici à 2030	TOTAL LIE AUX PROJETS ET AUX EMPRISES DE RENOUVELLEMENT URBAIN IDENTIFIEES MOBILISABLE A L'HORIZON 2030
Scénario tendanciel	1522	De 2140 logements (hypothèse basse) à 2250 logements (hypothèse haute)
Scénario « SCoT »	2246	
Scénario « 1% »	3418	

Tableau 4 : Comparaison entre les productions de logements à satisfaire selon les scénarios et le total lié aux projets et emprises de renouvellement urbain

Source : Antea Group / Données : Ville de Creil

→ Le potentiel de logements lié aux grands projets programmés sur la ville de Creil et au renouvellement urbain permet de répondre quantitativement aux besoins du tendanciel et du scénario SCoT, mais reste insuffisant pour le scénario « 1% ». Au regard de la ressource foncière limitée sur la Ville, ces projets sont essentiels au maintien du dynamisme de la ville. Une optimisation de la densité devra être recherchée sur les emprises de renouvellement urbain pour répondre aux attentes du SCoT.

Chapitre 3 : Les besoins en termes d'emplois

Le tableau ci-dessous récapitule le nombre d'emplois estimés au regard de la programmation économique liée d'une part aux grands projets urbains programmés sur la période 2010-2030, ainsi qu'à la stratégie économique de la Ville concernant le développement des parcs d'activités existants :

	Production de surface « activités » d'ici à 2030 sur la ville de Creil (Surface de plancher)	Nombre d'emplois liés aux projets
Projet Gare cœur d'agglomération et Projet de renouvellement urbain Gournay (ZAC)	17 921 m ² en surface de plancher activités et commerces 4 200 m ² en surface de plancher équipements	Entre 450 et 550 emplois environ (sur la base d'un ratio de 1 emploi pour 30 ou 40m ² de SDP)
Projet Ec'Eau Port	4 000 m ² en surface de plancher de commerces/services et intendance liée au port	50 à 100 emplois environ (sur la base de l'estimation de l'Etude d'impact et d'un ratio de 1 emploi pour 40 m ² de SDP)
Extension des Zones d'activités : Parc Alata et extensions économique sur la zone UEd	Potentiel de 20 ha sur le Parc Alata Extension économique prévue sur la zone UEd de 74 ha Extension de la zone des Marchés de l'Oise (sur Montataire) – potentiel non estimé	1 880 emplois environ (sur la base d'un ratio de 20 emplois/ha)

Tableau 5 : Estimation du nombre d'emplois programmés dans le cadre des projets et de la stratégie économique
Source : Antea Group

Cette estimation converge vers une **hypothèse de création de 2380 à 2530 emplois environ au travers des projets programmés sur la période 2010 à 2030** (à noter qu'environ 1 250 emplois ont été créés entre 1999 et 2010). Ce dynamisme économique en perspective sur la ville sera à conforter par la politique sur les emplois et la formation, notamment pour faciliter l'accès de la population locale aux emplois locaux offerts.

