

---

## **Elaboration du projet d'aménagement des Docks de Saint-Ouen**

\*

\*

## **Compte-rendu de la réunion du Pôle Citoyen du 10 décembre 2008**

---

*Note de lecture :*

*Ce document constitue le compte-rendu de la réunion du Pôle citoyen sur le thème « éco-quartier » qui s'est tenue le 10 décembre 2008 à la Maison des projets de Saint-Ouen. Il se présente sous la forme d'une synthèse des points de vue sur les différents thèmes débattus, des questions, des recommandations et des approfondissements que les membres du Pôle citoyen ont pointés comme nécessaires.*

---

### **PERSONNES PRÉSENTES :**

Participants : Une vingtaine d'habitants

En présence de :

Le Premier Adjoint au Maire à l'Urbanisme et aux Finances

Les services de la Ville de Saint-Ouen

La Sodédât93, aménageur de la ZAC des Docks

Le prestataire de la Sodédât93, Assistant à maîtrise d'ouvrage en développement durable,  
Animateur de la réunion

### **RAPPEL DU DÉROULEMENT DE LA REUNION**

La réunion s'est déroulée en trois temps :

1. Rappel des objectifs de la réunion et débat avec le pôle citoyens
2. Présentation d'un film sur l'écoquartier Vauban à Fribourg en Allemagne et débat avec le pôle citoyens
3. Présentation des objectifs de développement durable du projet des Docks et débat avec le pôle citoyens

### **LES OBJECTIFS**

Les élus de la Ville de Saint-Ouen souhaitent que les membres du Pôle Citoyen participent activement à l'élaboration de la Charte de développement durable du quartier des Docks. En complémentarité avec le Plan local d'urbanisme (notamment le règlement et le Projet d'aménagement et de développement durable), la charte exprimera les ambitions, les valeurs, les objectifs de développement durable et les méthodes nécessaires à la réussite du projet des Docks de Saint-Ouen ainsi que les responsabilités et engagements des acteurs concernés.

Pour ce faire, un programme de 5 rencontres thématiques du Pôle Citoyen est proposé :

- 9 octobre 2008 : Quelles mixités dans les Docks ?
- 10 décembre 2008 : Quel éco-quartier ?
- 4 février 2009 : Quelles qualités des espaces publics et quelles mobilités ?
- 11 mars 2009 : Quelles énergies ?
- Avril 2009 : Quels services ?

Chaque réunion se déroulera en 3 temps, en alternance avec des moments de débats entre les participants :

- un temps d'introduction du thème de la séance,
- un temps de présentation des axes stratégiques du projet,
- un temps de conclusion.

Des comptes-rendus de séances seront systématiquement rédigés de façon à capitaliser les réflexions.

Chaque rencontre permettra d'associer des habitants, des représentants de la Ville de Saint-Ouen (élus et agents des services) et de la SODEDAT 93.

Après la présentation du calendrier et de la méthode de travail, une proposition de réunion complémentaire sur le thème du développement économique et de l'emploi est faite. Cette proposition est jugée utile par l'ensemble des participants. La date reste à fixer.

### QUEL ÉCO-QUARTIER POUR LES DOCKS DE SAINT-OUEN ?

#### **L'éco-quartier des Docks doit pouvoir concilier qualité de vie dans le quartier et compacité urbaine**

##### Objet du débat

Le projet d'aménagement des Docks exprime un certain nombre de partis pris, attachés à l'histoire et à la réalité du secteur, aux ambitions et convictions de la Ville de Saint-Ouen en matière de développement durable, notamment :

- le souhait d'apporter une contribution à une partie des préoccupations sociales de la zone dense de l'agglomération en participant à l'effort de construction de logement nécessaire à l'échelle de l'Ile-de-France, notamment de logement sociaux avec un minimum de 40% des constructions,
- le pari de conserver sur le site les grands services que sont la TIRU / SYCTOM et la CPCU,
- le souhait particulier de satisfaire les besoins en logements des Audoniens,
- le souhait de créer un quartier vivant et animé offrant les emplois, les équipements et services nécessaires à proximité des logements, permettant ainsi la réduction des distances domicile-travail / domicile-loisir et la dépendance à la voiture individuelle,
- le souhait de créer des ambiances agréables au sein du quartier par la présence d'espaces publics et verts généreux, la mise en valeur des bords de Seine et l'aménagement d'un grand parc urbain de 12 ha en lien avec le fleuve.

La mise en tension de ces partis pris pose la question de la forme urbaine. Les réponses opérationnelles apportées visent à construire un quartier compact, un bâti en densité et en hauteur ouvert sur la Seine et le parc. Plusieurs bâtiments allant jusqu'à 50 mètres de hauteur sont notamment programmés. Ces orientations font débat au sein du Pôle citoyen.

##### Recommandations des membres du Pôle citoyen :

- Réfléchir à des formes urbaines intermédiaires moins hautes permettant compacité urbaine et vie de quartier même si elles consomment plus d'espaces au sein du secteur
- Réussir la mixité, sociale et fonctionnelle, à l'échelle du quartier voire des immeubles

### Points à approfondir :

- Un débat sur la compacité et les formes urbaines (points forts, points faibles, et retour d'expériences) est souhaité par l'ensemble des participants

#### Informations complémentaires :

*Les convictions et ambitions affichées par la Ville de Saint-Ouen de faire des Docks un véritable éco-quartier sont reconnues par des partenaires importants que sont le Conseil régional et le Ministère du développement durable :*

- le Conseil régional d'Ile-de-France a désigné les Docks comme site prototype et souhaite, dans le cadre de ses compétences, réfléchir avec les élus et équipes de la ville à l'inscription du projet dans le programme Nouveau Quartier Urbain soutenu par la Région,
- l'Etat via le Ministère du développement durable a annoncé sa volonté de conventionner avec la ville de Saint-Ouen pour faire bénéficier le projet du label éco-quartier.

### **L'éco-quartier des Docks doit intégrer la problématique de la santé publique**

#### Objet du débat

Deux unités industrielles sont présentes sur le site : la Compagnie Parisienne de chauffage urbaine de Paris (CPCU) et l'usine d'incinération des ordures ménagères (SYCTOM / TIRU). De part leur fonction, ces unités sont émettrices de fumées dans l'atmosphère. Les participants du Pôle citoyen s'interrogent sur les impacts sanitaires de ces rejets. Les élus ont demandé la tenue d'une Commission locale d'information et de surveillance (CLIS) sur l'activité du SYCTOM. Lors de cette CLIS, le SYCTOM présentera un bilan des émissions atmosphériques et des risques, liés à son activité.

En outre, l'approvisionnement et la desserte de ces unités, assurés notamment, par camions (500 camions bennes à ordures ménagères arrivent chaque jour au SYCTOM) génèrent des nuisances : circulation, bruit, poussières et émissions de polluants dans l'air... L'utilisation du charbon et du gaz comme combustibles dans les chaudières de la CPCU sont également la source d'émissions de polluants et de gaz carbonique.

Ces grands services à l'agglomération seront maintenus sur le site mais devront évoluer pour être plus performants sur le plan environnemental et de la santé publique.

#### Recommandations des membres du Pôle citoyen :

- Faire part, à la CPCU et au SYCTOM, des exigences contraignantes du projet en matière de santé et d'environnement
- Faire preuve d'une vigilance singulière quant aux émissions dans l'air des unités industrielles
- Exiger de la CPCU un passage à des sources d'énergie renouvelable moins émettrices de polluants et de gaz à effet de serre, la biomasse

#### Points à approfondir :

- La démarche de Commission locale devra permettre de clarifier l'impact sanitaire de la présence des 2 unités industrielles sur les habitants du futur quartier, notamment les habitants d'immeubles à proximité des cheminées
- Les partis pris en terme de desserte alternative (moins nuisante et moins polluante) des ces unités, en particulierité du SYCTOM, pourraient être abordés lors d'une prochaine

réunion du Pôle citoyen. Des solutions telles que : des camions électriques, des bateaux-péniches, etc. peuvent-elles être imaginées ?

- Les partis pris en terme de gestion des ordures ménagères pour le futur quartier pourraient être présentés et mis en débat lors d'une prochaine réunion du Pôle citoyen sur le thème des services (exemple des études de faisabilité menées sur la solution de collecte pneumatique).

Informations complémentaires :

*Les rejets dans l'atmosphère émanant des cheminées de la CPCU et du SYCOM font l'objet d'une surveillance et doivent répondre d'une réglementation stricte (Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie de 1996 et document d'application locaux comme notamment le Plan Régional pour la Qualité de l'Air Ile-de-France de 2000). Il est à noter ces dernières années une diminution des retombées de métaux lourds et de dioxines due à l'amélioration des équipements utilisés par la CPCU et à l'amélioration des dispositifs de traitement des fumées du SYCTOM.*

*Le groupement d'assistants à maîtrise d'ouvrage développement durable souligne que, en lien avec la problématique de santé publique, l'élaboration du projet des Docks sera également l'occasion :*

- *d'une remise en état des sols, dont la pollution est avérée sur la quasi-totalité des terrains, en lien avec l'usage qui en sera fait,*
- *d'une gestion exemplaire de l'eau visant le limitation du risque inondation, de la pollution des eaux superficielles et de la consommation d'eau potable,*
- *enfin de créer un environnement, extérieur et intérieur, satisfaisant d'une part en mettant en place les conditions d'une mobilité douce et d'autre part en exigeant des maîtres d'œuvre qu'ils prêtent une attention particulière à la qualité des matériaux utilisés pour les différents programmes d'aménagement des espaces publics et de construction.*

## **L'éco-quartier des Docks doit s'intégrer dans la ville existante**

### Objet du débat

Le futur quartier des Docks se réalisera dans les limites de la ZAC définies. Il s'agit d'un vaste secteur de 100ha et d'un point à un autre du quartier, les perceptions des distances seront différentes, les ambiances le seront également selon que l'on se trouve en cœur d'îlot, à proximité du parc, des installations industrielles ou du centre-ville de Saint-Ouen. La conception même du projet et de ses différents secteurs devra se faire en articulation avec la ville existante de Saint-Ouen pour garantir la cohérence urbaine de la ville : les perméabilités, les continuités, les liaisons fonctionnelles notamment en terme de déplacement devront être respectées.

Les réflexions stratégiques s'ancrent dans un espace élargi et en lien avec le projet urbain de la ville de Saint-Ouen.

Le futur quartier des Docks ne doit pas être une vitrine mais un prolongement de la ville reflétant sa diversité et sa complexité.

### Recommandations des membres du Pôle citoyen :

- Introduire en permanence dans les réflexions et dans les débats les projets et actions qui concernent les quartiers limitrophes
- Garantir les continuités de fonctions (commerciales, culturelles...) et les ouvertures entre le futur quartier et le reste de la Ville de Saint-Ouen

## **L'éco-quartier des Docks doit pouvoir évoluer dans le temps**

### Objet du débat

Un autre aspect structurant du projet des Docks est celui du temps long.

La réalisation du projet des Docks s'inscrit dans une horizon de 15 à 20 ans. Dans une telle échelle temporelle, les choix opérationnels, qui ont déjà beaucoup évolués, présentés aujourd'hui dans le schéma directeur sont des hypothèses au service de choix stratégiques. Les choix opérationnels évolueront dans le temps en fonction des études qui seront menées, des échanges avec les partenaires et la population audonienne, des opportunités qui se présenteront. Par exemple, certains plans traduisent l'hypothèse d'un déménagement, à long terme et en plusieurs étapes, de la CPCU à proximité du SYCTOM.

### Recommandations des membres du Pôle citoyen :

- Clarifier en permanence l'horizon de temps dans lequel se situe la réflexion
- Informer en continue de l'évolution du projet d'aménagement de Docks et mettre à jour les documents diffusés
- Expliquer les choix

### **L'éco-quartier des Docks doit prendre en compte le patrimoine local et le mettre en valeur**

#### Objet du débat

Le secteur des Docks recèle de lieux et d'éléments singuliers du patrimoine bâti, dont il est fait référence dans différents documents (le Plan local d'urbanisme de la ville de Saint-Ouen, l'état des lieux patrimoniale des Docks de Saint-Ouen réalisé par le Conseil général de Seine-Saint-Denis). Il s'agit notamment :

- du château de Saint-Ouen inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques
- du bâtiment des huiles Lesieur situé Quai de Seine
- du bâtiment de la Société industrielle de Transport automobile (rue Ardouin)
- d'une la Halle de marchandise témoin de l'histoire de la compagnie ferroviaire des docks inscrit au PLU comme élément patrimonial à préserver.

Ces éléments singuliers de la mémoire du lieu sont pour certains à conserver et à mettre en valeur.

Par ailleurs, le secteurs des Docks se situe à proximité immédiate de la Seine. L'aménagement du futur quartier permettra notamment de mettre en valeur cette situation particulière et de relier la ville avec son fleuve. Le traitement qualitatif des berges de la Seine fait partie intégrante du projet.

### Recommandations des membres du Pôle citoyen :

- Prendre en considération le devenir du patrimoine des Docks à partir des inventaires déjà réalisés

- Reconvertir les lieux singuliers
- Garder la mémoire des lieux et la mettre en valeur

#### Points à approfondir :

- Les résultats des études d'impact des aménagements du futur quartier sur la qualité de la Seine devront être précisés.
- L'opportunité de réaliser un musée sur l'histoire et la mémoire du site pourrait être étudiée.

#### Informations complémentaires :

*A l'initiative de la collectivité et en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France, un inventaire patrimonial vient d'être livré. Il fait état de plus de 540 bâtiments remarquables répartis sur le territoire communal. Le Conseil municipal a proposé d'étendre la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) existante autour du secteur des puces à un territoire équivalent au 2/3 de la commune, là où la densité de bâtiments remarquables est la plus importante.*

*Le groupement d'assistants à maîtrise d'ouvrage développement durable souligne que les préoccupations patrimoniales du projet des Docks viseront également à valoriser la dimension paysagère du site (le fleuve, les perspectives visuelles, le parc...).*

### **L'éco-quartier des Docks doit s'élaborer dans une démarche participative**

#### Objet du débat

La présentation et les discussions engagées autour des partis pris de la ville de Saint-Ouen et des interrogations partagées, l'écoute des points de vue des acteurs et participants aux différentes instances de concertation devront permettre de définir les meilleurs choix et de construire collectivement le projet d'aménagement des Docks de Saint-Ouen.

La démarche d'information et de participation à l'élaboration du projet d'aménagement des Docks a déjà permis de rencontrer plus 1.500 personnes dans le cadre des Dialogues pour Saint-Ouen. D'autres dispositifs de concertation et de recueil de la parole citoyenne sont mis en place : Maison des projets, Pôle citoyen, Ateliers parc et berges, Débats avec les salariés des entreprises des Docks. Cette démarche s'inscrit en complémentarité avec la concertation autour du PLU qui offre de nouvelles occasions d'échanger sur les projets des Docks (réunion avec les partenaires institutionnels, réunions publiques...).

Selon les participants du Pôle citoyen, il faut encore avancer dans la mise en œuvre des processus de concertation pour aboutir une véritable co-élaboration du projet des Docks.

#### Recommandations des membres du Pôle citoyen :

- Elargir la concertation à d'autres publics
- Pérenniser les dispositifs de concertation de façon à faire participer les futurs habitants du quartier
- Elaborer des dossiers documentaires mis à jours régulièrement et explicitant les concepts utilisés de façon à faciliter le travail de préparation du Pôle citoyen

### Points à approfondir :

- Il est nécessaire de réfléchir à la mise en place de véritables instances de co-élaboration du projet et à la prise en compte de la parole citoyenne dans les décisions politiques

### RÉPONSES APPORTÉES EN FIN DE RENCONTRE EN LIEN AVEC LES QUESTIONS POSÉES PAR LES PARTICIPANTS AU FIL DE LA SÉANCE

#### - Révision du PLU et maîtrise de l'aménagement sur le secteur des Docks

L'actuel Plan local d'Urbanisme (PLU) a permis la construction des 2 bâtiments aujourd'hui en voie d'achèvement sur les terrains Nexity pour l'entreprise Alstom. Le Conseil Municipal a souhaité engager la révision de son PLU dans le but de mieux maîtriser l'aménagement sur le secteur de Docks.

Le projet de PLU va être soumis à la population par le biais d'une enquête publique. Les remarques et contributions seront réunies dans un registre puis analysées par un commissaire enquêteur. Cette procédure permettra la finalisation de la révision du PLU.

#### - Articulation du projet avec le reste de la ville

La questions de l'articulation du projet des Docks avec le reste de la ville est fondamentale et constitue une priorité de la collectivité :

- Aménagement des voies périphériques essentielles pour les Docks

La ville de Saint-Ouen participe aux discussions dans le cadre de projets d'aménagement des voies périphériques départementales essentielles pour les Docks : le Boulevard Victor Hugo, la RD1 et la rue Dhalenne. Le Comité d'axe 173 a pour mission de réfléchir à l'aménagement du Boulevard Victor Hugo en lien avec le projet des Docks (passage en 2x1 voie avec une voie de bus en position centrale, trottoirs élargis pour donner plus de place aux piétons et au cyclistes). Des questions restent à traiter, notamment l'aménagement de liaisons avec la gare RERC et de continuités en direction de Clichy-la-Garenne.

Une autre étude vient d'être lancée visant à réfléchir à l'aménagement du secteur mairie en direction de la rue Dhalenne. Une étude sera prochainement lancée sur la rue Gabriel Perry.

- Intégration des principes du développement durable dans les pratiques de la ville

Le projet des Docks constitue la première étape d'une démarche globale qui vise progressivement à intégrer le développement durable dans toutes les pratiques de la ville. Des avancées sont déjà notables. Par exemple, le Fond départemental d'intervention des quartiers (FIQ) vise à allouer une enveloppe financière aux copropriétaires en difficulté souhaitant réaliser des travaux de réhabilitation. La ville ajoutera abondera le FIQ lors d'engagement de démarches de réhabilitation HQE (Haute Qualité Environnementale).

### - Hypothèses en cours et évolution du projet

Les différents plans et images du projet diffusés présentent des évolutions positives du projet : la conservation et la valorisation de la grande halle Alstom, le déplacement du cours urbain vers la rue des Bateliers en continuité avec la rue E. Renan dans la perspective de la porte de Clignancourt, d'autres plans illustrent différentes hypothèses étudiées : un dévoiement potentiel de la RD1, l'accueil d'ateliers de maintenance de la RATP, l'accueil d'un complexe sportif...

D'autres plans permettront de suivre l'évolution du projet dans le temps.

### - Autres questions

D'autres dispositifs de concertation sont organisés sur des thèmes spécifiques : aménagement du parc et des berges, transport et déplacements, circulation douces et alternatives à la voie routières, etc. Les questions qui ont trait à ces thèmes trouveront des réponses aux moments les plus adaptés.

### DOCUMENTS ANNEXÉS :

- Documents de préparation de la réunion diffusés en amont de la réunion:
  - o Compte-rendu de la réunion précédente du Pôle citoyen sur le thème des mixités
  - o Exemples de chartes de développement durable : ZAC Clause-Bois Badeau à Brétigny-sur-Orge (91), ZAC Seine Arche (92), ZAC Pajol (75)
  - o Extrait de la note stratégique développement durable réalisée par le groupement d'assistants à maîtrise d'ouvrage développement durable
  - o Plusieurs plans du projet réalisés par la SODEDAT 93
- Documents distribués et projetés en séance :
  - o Articles issus du dossier de la Revue Durable sur le thème de l'éco-quartier, brique d'une société durable
  - o Diaporama de présentation
  - o Film sur l'écoquartier Vauban à Fribourg
- Liste des documents les membres du Pôle citoyen proposent de référencer dans ce compte-rendu
  - o Délibération municipale sur la participation à l'appel à projet régional Nouveau Quartier Urbain et au concours national Eco-quartier

- 
- Etat des lieux patrimoniaux des Docks de Saint-Ouen réalisé par le Conseil général de Seine-Saint-Denis
  - Projet d'Echappée douce portée par les associations Les Genvironnes, La terre est bleue comme une orange, Friche en ville
  - Argumentaire réalisé par une participante sur l'éco-quartier de Fribourg