



---

## **Elaboration de la charte de développement durable du projet des Docks de Saint-Ouen**

\*

### **Compte-rendu de la réunion Bilan du Pôle Citoyen**

**24 juin 2009**

---

*Note de lecture :*

*Ce document constitue le compte-rendu de la réunion Bilan du Pôle Citoyen qui s'est tenue le 24 juin 2009 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 soulignés.*

---

**PARTICIPANTS :**

**Audoniens :**

Mme Amokrane Fathia

M. Boubekri Mostafa

Mme Bourdier Denise

M. Chassaing Gabriel

Mme De Khochko Isabelle

Mme Dubrulle Adèle

Mme Dutranois Anne-Marie

Mme. Hallalou Taous

Mme. Larcher Elvire

M. Le Baron Alain

M. Lemaire François

M. Marigault Maurice

M. Maunoury Daniel

M. Pereira Eric

Mme. Potier Claudie

M. Taquet François

**Elu(e)s de la ville de Saint-Ouen :**

Mme Garcia-Durocher Dominique, conseillère municipale

Mme Garnier Morgane, adjointe au Maire chargée de l'Environnement

M. Lelorrain Henri, conseiller municipal

M. Planque Paul, premier adjoint au Maire à l'Urbanisme et aux Finances

**Services de la ville de Saint-Ouen :**

M. Brachet Jérôme (Service Aménagement)

Mme Depons Véronique (Service Environnement)

Mme Djouadou Annie (Service Urbanisme)

Mme Miri Nora (Service Aménagement)

Mme Streiff Hélène (Département Développement Urbain Et Economique)

M. Triniol Bruno (Service Environnement)

**Maison des Projets de Saint-Ouen :**

Mme Carini Laura

Mme Ibbou Martine

**SEQUANO Aménagement :**

Représentantes :

Mme Bourdellon Bertille, chargée de projet

Mme Prim Monique, directrice de projet

Prestataires :

Mme Beuve Julie (ADAGE Environnement – prestataire Développement Durable)

M. Rafatjou Makan (Agence Rafatjou – architecte-urbaniste)

M. Vrain Gilles (DAC – prestataire Développement Durable)

### **RAPPEL DES OBJECTIFS DU PROGRAMME DES RENCONTRES DU POLE CITOYEN**

Les élus de la Ville de Saint-Ouen souhaitent que les membres du Pôle Citoyen contribuent activement à l'élaboration de la Charte de développement durable du quartier des Docks. Cette charte exprimera les valeurs, les objectifs de développement durable de l'aménagement du quartier et les méthodes nécessaires à la réussite du projet des Docks de Saint-Ouen. Les responsabilités et engagements des acteurs concernés pourront être précisés.

Un programme de 5 rencontres thématiques du Pôle Citoyen a été défini :

- 9 octobre 2008 : Mixités
- 10 décembre 2008 : Eco-quartier
- 11 février 2009 : Mobilité durable
- 25 mars 2009 : Etat des sols et de la nappe
- 6 mai 2009 : Energies

Ce programme est complété par des Ateliers qui portent sur l'aménagement du futur parc des Docks et des berges de la Seine.

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

La réunion Bilan de cette session s'est tenue le mercredi 24 juin à la Maison des Projets de Saint-Ouen. Elle a eu pour objectif de synthétiser les réflexions, remarques et points de vue sur l'ensemble des sujets mis au débat et de faire un lien opérationnel avec le projet urbain.

### **RAPPEL DU DEROULEMENT DE LA REUNION DU 24 JUIN**

La réunion s'est déroulée en cinq temps :

1. Présentation de la structure de la note de synthèse des réflexions du Pôle Citoyen
2. Débat
3. Présentation du projet urbain des Docks
4. Débat
5. Conclusion de la session et perspectives pour la rentrée

## **CONTRIBUTION DU POLE CITOYEN A LA CHARTE DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU QUARTIER DES DOCKS**

### Objet du débat

Une note de synthèse préparatoire au Pôle Citoyen du 24 juin 2009 a été rédigée et adressée aux membres du Pôle Citoyen quelques jours avant la réunion. Elle a pour objectif de dresser le bilan des réflexions, remarques et points de vue sur l'ensemble des sujets mis au débat lors des réunions du Pôle Citoyen et des Ateliers Parc et Berges (pour ces derniers sur la base des comptes-rendus de séance). Elle permet également de préciser les propositions, des élus et des membres du Pôle Citoyen, et les approfondissements jugés nécessaires.

La structure de cette note ainsi que son contenu ont été validés par le Pôle Citoyen.

### Recommandations du Pôle Citoyen :

- Il a néanmoins été proposé, lors d'une prochaine réunion et dans le temps plus long (via le journal des Docks par exemple), que le projet soit abordé par ses aspects économiques et financiers. Il s'agit d'une entrée fondamentale du projet qui n'a pas encore été traitée. Il est nécessaire d'expliquer avec pédagogie les sources de financement (publique, privée) ainsi que la répartition des grandes masses financières.

#### Informations complémentaires

*Il est précisé que le coût global de l'opération des Docks s'élève à environ 450 millions d'euros, avec une participation de la Ville à hauteur de 134 millions d'euros. Des documents détaillés existent, notamment un compte rendu annuel à la collectivité (CRACL) est livré par l'aménageur. Ce document récapitule l'état d'avancement de l'opération (acquisitions, études et travaux d'aménagement, commercialisation, ...) et présente des éléments financiers (bilan et analyse des écarts, trésorerie, plan de financement, ...).*

## **LE PROJET URBAIN DES DOCKS**

### **Invariants, évolutions et hypothèses**

#### Objet du débat

Dès l'origine, le projet urbain des Docks prend appui sur 4 axes prioritaires :

- Un quartier solidaire,
- Un quartier fondé sur la mixité, la diversité et l'histoire,
- Un quartier de haute qualité environnementale,
- Une démarche d'élaboration participative et partenariale.

Entre le schéma directeur réalisé en 2007 et celui d'aujourd'hui :

- Certains partis pris ont évolué :
  - o La définition d'îlots plus grands a permis de mieux travailler sur les ombres portées, d'offrir des cœurs d'îlots plus importants et de diminuer la place de la voiture individuelle
  - o Le déplacement du cours urbain, qui constitue toujours un espace public planté et vert, vers la rue des Bateliers place cet axe commercial en continuité avec la rue E. Renan dans la perspective de la porte de Clignancourt
  - o La création d'un plan d'eau, à la place d'une darse alimentée directement par la Seine, a permis notamment de travailler à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales en surface à l'échelle de la ZAC et à la définition d'une trame bleue en lien avec le plan d'eau
- D'autres ont été confirmés :
  - o Le principe de compacité a été un critère de base de la mise en constructibilité du quartier : sur l'emprise de 100 ha de la ZAC, la programmation porte la création d'environ 750 000 m<sup>2</sup> disponibles, alors que la superficie de constructibilité réelle représente environ 1/3 de la surface de la ZAC (sans compter la superficie des bâtiments existants, du parc et des espaces publics).
  - o L'importance de l'espace public et la mise en réseau de nombreuses places,
  - o La mixité des fonctions au sein du quartier et l'équilibre entre logements, activités tertiaires et non-tertiaires par le maintien des unités du SYCTOM et de la CPCU. Il s'agit d'un facteur important de développement urbain durable et un pari majeur pour l'écoquartier.

#### Recommandations du Pôle Citoyen :

- Les schémas diffusés devraient être datés, les évolutions majeures légendées de façon à satisfaire l'information du grand public
- Il serait intéressant également d'indiquer les grands propriétaires foncier du site

#### Informations complémentaires

*L'accueil d'un stade était prévu à l'époque de l'élaboration du schéma directeur. Il reste encore une hypothèse à approfondir et préciser.*

### **Un projet et une programmation reflétant la volonté des élus de produire un quartier mixte et solidaire d'une réelle qualité pour les Audoniens**

#### Objet du débat

Les plans et photos de maquettes du projet (perspective plongeante) traduisent concrètement les partis pris urbains :

#### Mixité et diversité des fonctions :

- Une offre importante de logement, notamment sociaux : 40% à l'échelle de la ZAC qui seront répartis dans chaque secteur afin d'organiser une mixité sociale
- Une offre de bureaux dans l'ensemble de la ZAC dans l'écoute des besoins des entreprises en terme de taille et de typologie de locaux d'activités
- Le maintien des activités existantes dans le but d'offrir une diversité d'emplois à Saint-Ouen et de participer au fonctionnement métropolitain avec une volonté d'accompagner le regroupement du SYCTOM et de la CPCU
- Un travail sur les socles en bas d'immeubles et les lieux d'animation urbaine et commerciale dans le quartier (cour des Bateliers, proximité de la place de la République et de la place du Capitaine Glarner)
- Une offre d'équipements d'envergure et de proximité : plusieurs établissements scolaires seront localisés en équilibre géographique à l'échelle de la ZAC ; de nouveaux équipements pourront être accueillis au niveau des socles d'immeubles,

#### Informations complémentaires

*Le Plan Local d'Urbanisme devra permettre la construction de hauteurs de rez-de-chaussée qui permettent une évolutivité des socles.*

#### Mixité des modes de déplacements et diversité des flux :

- Le développement d'un maillage pour les déplacements doux
- Le travail sur le partage de la trame viaire, la réduction de la part de la voiture et des stationnements
- Le maintien des voies ferrées dans un objectif de développement des transports alternatifs et de diminution du nombre de poids lourds dans les Docks

#### Mixité des paysages et diversité des biotopes :

- Une place importante réservés aux espaces verts dans le quartier
- L'entrée de la nature dans la ville via l'aménagement d'un grand parc urbain et de berges de Seine élargies pour sortir la RD1 d'une logique de flux routiers

#### Mixité des trames urbaines et diversité des formes urbaines :

- La production de plusieurs quartiers qui dialoguent avec les tissus urbains existants aux pourtours, héritages des grandes époques de l'histoire de la ville (agricole / préindustrielle, industrielle, contemporaine)
- La production d'îlots de morphologie diversifiée (grand îlot, îlot semi-ouvert, et ouvert et perméable)
- La production de formes de bâti à l'image et en lien avec la diversité des quartiers : 3 formes de ville ont été définies (les socles, le corps de ville et les émergences) pour répondre à la demande forte en logements

- Les liens avec la ville sont assurés par la continuité des trames urbaines existantes (trame industrielle, trame agricole, trame des faisceaux).
- L'orientation des ilots et des bâtiments garantit la cohérence des tissus urbains et la connexion du quartier à la ville

#### Informations complémentaires

*Les émergences permettent de signaler les lieux emblématiques comme la présence du parc (large espace de respiration dans le quartier) ou le cours urbain. Par ailleurs, l'épannelage des hauteurs permet une diversité de rapports à la ville dans les ilots, à proximité du parc en particulier. Cela permet, notamment, à un maximum de futurs habitants de disposer d'une vue sur le parc.*

#### Recommandations du Pôle Citoyen :

- Les images des maquettes et/ou vues en trois dimensions permettent de se rendre compte concrètement de ce que pourra être le futur quartier des Docks, ces images devraient être prises d'un point de vue qui parle à l'habitant, au piéton pour être vraiment parlante : vue du sol, vue des bâtiments existants aux pourtours
- Le respect du principe de mixité sociale au sein du quartier et des tours, le traitement des cœurs d'ilots devront faire l'objet d'une attention particulière pour éviter les écueils observés à Saint-Ouen, comme dans d'autres villes
- Au regard des exigences énergétiques fixées dans le projet, la construction de tours est à questionner, au regard de leur performance énergétique.
- Le phasage et le planning des constructions sont à préciser et doivent être rendus public

#### Points à approfondir :

- Les membres du Pôle Citoyens pointent le secteur situé entre les rues Ardouin et Batelier à proximité du Quai de Seine et de l'usine du SYCTOM comme un point de vigilance particulier : il est important de continuer à réfléchir à la destination et à la qualité de ce secteur dans le temps
  - o Les tours ne peuvent-elles pas être déplacées du côté de l'usine du SYCTOM pour y installer des bureaux ?
  - o La densité ne peut-elle pas être répartie à l'échelle de la ZAC en imaginant par exemple des formes urbaines plus denses que les villas urbaines sur le secteur Ville de Paris Sud ?

#### Informations complémentaires

*Il est précisé que l'ouverture de l'enquête publique liée à la révision du Plan Local d'Urbanisme constitue une nouvelle occasion d'échange sur le projet.*

*La révision du PLU a notamment permis l'augmentation de la superficie d'espaces verts au sein des Docks de +9 ha.*

*Il est précisé également que la distribution des ilots et la disposition des hauteurs de bâtiments autour du parc urbain relèvent de réflexions sur les ombres portées. Par ailleurs, chaque tour ne comportera pas plus de 80 logements : il s'agira donc de grands logements, y compris pour les logements sociaux.*

*L'aménageur dispose d'outils précis sur le phasage des opérations, des éléments pourront être précisés (par rapport au schéma projeté en séance) pour la période 2009 à 2013, date à laquelle sera livré le parc urbain.*

## **CONCLUSION DE LA SESSION ET PERSPECTIVES POUR LA RENTREE**

Pendant l'été, une première version de la charte de développement durable sera rédigée en prenant notamment en compte la contribution du Pôle Citoyen. Elle sera présentée et débattue lors d'une réunion qui sera programmée en septembre.

La concertation autour du projet ne s'arrête pas là. Même si le PLU est validé le projet n'est pas figé. Il va se réaliser sur plus d'une quinzaine d'années.

Le travail du Pôle Citoyen continuera également à la rentrée. Les modalités d'organisation seront à préciser en temps voulu, mais d'autres débats seront organisés, et des propositions seront faites. Il pourrait être envisagé, par exemple :

- un débat sur les formes urbaines,
- une visite de l'exposition sur le Grand Paris qui traite de la question de la ville de demain,
- une présentation des « référentiels éco-quartier » portés par l'Etat et le Conseil régional d'Ile-de-France.

A la rentrée également, la concertation portera sur la réalisation d'un second groupe scolaire dans les Docks.

## **QUESTIONS DIVERSES**

### **- Gestion de la pollution des sols dans le projet des Docks ?**

Suite à la demande du Pôle citoyen (questions posées par l'Acqso, observations apportées au compte-rendu de la réunion du Pôle Citoyen du 25 mars 2009), une note a été rédigée par SEQUANO Aménagement et distribuée en séance. Il y est fait référence à :

- le projet urbain et l'état des sols et de la nappe,
- les mesures préventives,
- la mise en place de servitudes d'usage de la nappe et des sols,
- la prise en compte des travaux de dépollution des Installations classées dans le projet,
- la diffusion des résultats des études.

### **- Avancement du programme du parc urbain ?**

Suite à la demande du Pôle Citoyen, une note de synthèse du programme du futur parc urbain a été rédigée par SEQUANO Aménagement et distribuée en séance. Il y est fait référence à :

- la genèse du programme,
- les éléments clés du programme du parc,
- les interfaces entre le parc et son environnement,
- le calendrier.

Cette note est également annexée au présent compte-rendu.

### **- Périmètre de la charte de développement durable des Docks ?**

La charte de développement durable du futur quartier des Docks permettra notamment de préciser les engagements de la ville de Saint-Ouen, de ses partenaires et des différentes parties prenantes du projet (le Conseil régional, le Conseil général, l'aménageur, les citoyens, ...). La contribution du Pôle citoyen constitue un des supports qui seront utilisés pour traduire ces engagements.

La structure et le contenu de ce document sont en cours de définition.

## **DOCUMENTS ANNEXES :**

- Documents de préparation de la réunion diffusés en amont :
  - o Compte-rendu de la réunion précédente du Pôle Citoyen sur le thème des énergies
  - o Note préparatoire au Pôle Citoyen du 24 juin 2009 – Synthèse des réflexions
- Documents distribués et projetés en séance :
  - o Diaporama de présentation
  - o Apport au compte-rendu de Denise Bourdier et Bruno Vassal, membres du Pôle Citoyen et de l'Acqso
  - o Réponses aux remarques de l'Acqso sur le compte-rendu de la réunion du Pôle Citoyen du 25 mars 2009 sur le thème de l'état des sols et de la nappe
  - o Synthèse du programme du parc
- Documents proposés pour être référencés au présent compte-rendu
  - o L'article sur Saint-Ouen parut dans le journal Trait Urbain