



REVISION DU PLU DE SAINT-OUEN



Réunion des Personnes Publiques Associées



THÈMES : HABITAT – EQUIPEMENTS PUBLICS – ACTIVITÉS ECONOMIQUES

FICHE HABITAT

CONTEXTE GENERAL

En 2001 l'équipe municipale, nouvellement élue, posait le constat d'une ville en déclin démographique dont les arrivées nouvelles, pourtant nombreuses entre les recensements de 1990 et 1999, n'étaient pas compensées par les départs.

Cette diminution sensible de la population, la taille de la commune passant sous la barre des 40 000 habitants, trouvait essentiellement son explication dans l'offre de logements insuffisante quantitativement (la production neuve n'a pu, entre autres, compenser les diminutions...) et qualitativement : manque de grands logements aux normes de confort actuelles, peu diversifiée...

Au travers de son Projet de Ville, puis du PLH et enfin du Protocole Lienemann, la Ville fixait alors trois priorités en matière de Politique de l'Habitat :

- l'action en faveur de l'habitat privé ancien
- l'action en faveur du développement de l'offre de logements et de sa diversification
- l'action en faveur de l'entretien et la réhabilitation du parc social

Aujourd'hui la dynamique de transformation est lancée et Saint-Ouen offre l'image d'une ville qui se valorise et la courbe démographique progresse avec une population d'environ 43 000 habitants. Cette ville, de plus en plus attractive pour de nouveaux ménages, doit pouvoir également répondre aux besoins en logements des Audoniens déjà en place et aux souhaits résidentiels des salariés des entreprises installées sur la commune.

C'est ainsi que de 1999 à 2008, près de 2 600 logements auront été livrés, représentant 13% du parc existant de 1999, soit une moyenne de renouvellement assez modérée de 1% par an. Cependant on notera une accélération de la construction sur la période 2005-2008.

Le projet d'Habitat, pour ce nouveau mandat, doit intégrer les transformations de la ville, de ses habitants et de ses salariés du fait de l'action municipale mais, également, des facteurs extérieurs comme l'évolution socio-démographique en région parisienne et les orientations supra communales (SDRIF, protocole de coopération avec Paris...).

C'est pourquoi les dimensions de ce nouveau projet conjuguent à la fois :

- ⇒ continuité : dans l'effort en faveur du renouvellement du parc de logements, de l'amélioration de l'habitat ancien et des parcours résidentiels sur la commune.
- ⇒ rupture : il faut mettre l'accent sur la valorisation du parc social existant et de ses abords et, parfois, envisager d'autres pistes pour certains programmes de logements obsolètes et moins attractifs
- ⇒ production neuve de qualité : il s'agit de construire un parc de logements confortables répondant aux normes actuelles qui respectent des règles de bâti et d'environnement permettant de préserver l'avenir en améliorant la performance énergétique, en développant des énergies plus économes et renouvelables, le tri sélectif, des matériaux durables de qualité.

SECTEUR DE LA ZAC DES DOCKS

Etat des lieux

Le parc de logements sur la ZAC est très restreint. Les Docks comptent 215 logements, soit 859 habitants, selon les chiffres de l'INSEE de 1999. On peut relever la présence de logements sociaux obsolètes voire dégradés sur le bd V. Hugo et sur l'avenue Dhalenne (gérés respectivement par les bailleurs France Habitation et l'OPHLM de Saint-Ouen. Quelques immeubles de logements insalubres se concentrent sur la RD1 et la rue Pierre.

Les Docks sont par ailleurs identifiés dans le SDRIF en cours de révision, comme un « secteur de densification préférentielle ».

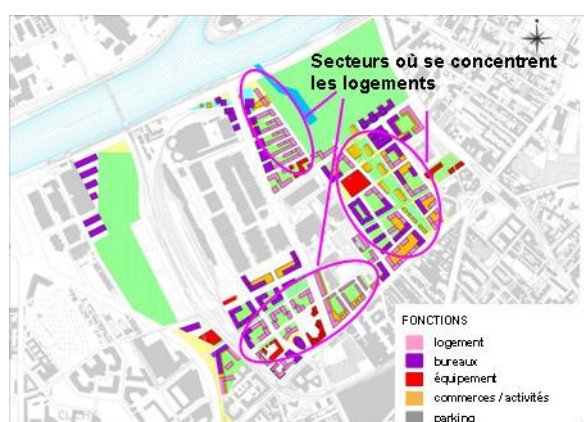
Programme

Grandes orientations :

- Participer à l'effort de production de logements métropolitain
- Favoriser les parcours résidentiels au sein de la commune
- Diversifier l'offre pour répondre aux besoins de tous les Audoniens

Objectifs :

- 4000 – 4 400 logements
- 40% de logements sociaux
- Normes environnementales exigeantes dans la construction de logement : Normes Habitat & Environnement et NF Environnement-HQE



Phasage

Calendrier	Programmation de logements
2008-2013	1 800 logements dont 840 logements sociaux
2014-2019	1 800 logements
2020-2025	400 logements

Enjeux

- Un programme diversifié de logements (Accession, Accession sociale, PLUS, PLAI, PLI, logements étudiants, maisons de retraite, foyer...) tout en poursuivant la politique municipale de production de 40% de logements sociaux
- Des formes d'habitat diversifiées (grands-petits logements, collectifs/individuels...)
- L'échelle de la mixité pour le logement (immeuble, îlot, secteurs)?
- Les mutualisations d'usage entre les programmes de logements, de bureaux, d'équipements, d'activités (cœurs d'îlot, stationnement, services...)
- Les réserves d'urbanisation future pour le logement dans la ZAC
- L'encadrement de l'aide municipale aux financements des opérations de logement social
- La prise en compte de la dimension environnementale dans les constructions
- La mise en place d'une charte de bonne conduite sur la gestion des immeubles livrés et sur les espaces communs
- Les actions qui permettent l'intégration du « multigénérationnel »
- La construction d'une charte habitat s'inspirant des grands axes de la charte promoteur en y intégrant de nouvelles orientations :

- programmation de logements
- de performance énergétique
- d'accessibilité aux handicapés
- de stationnements des véhicules et des vélos
- de gestion des déchets, de maîtrise des coûts de sortie
- et de gestion quotidienne des programmes sociaux et en copropriété

FICHE EQUIPEMENTS PUBLICS

CONTEXTE GENERAL

Poussé par la croissance urbaine, le besoin d'une réflexion nouvelle sur le sens et le fonctionnement des services à la population est devenu urgent, mais ce réexamen semble de toute façon inévitable dans la mesure où les services eux-mêmes constatent que les pratiques et les aspirations évoluent.

Cette réflexion analytique est d'autant plus nécessaire que la ville peut sembler assez bien équipée au regard de son poids démographique en dépit du vieillissement d'un grand nombre d'équipements.

C'est pourquoi, à la faveur de l'effervescence immobilière et démographique actuelle, la question du devenir des services se posera plus en terme :

- de mutualisation avec les communes voisines pour certains gros équipements dont l'aire de rayonnement dépasse Saint-Ouen,
- de transversalité entre les services pour mieux répondre aux attentes des habitants,
- de complémentarité avec les acteurs privés,
- de valorisation de la sphère proprement municipale.

En effet, il n'est pas envisageable que la Ville étende indéfiniment ses offres sans remise à plat de l'impact de chaque activité et de réflexion sur les moyens de toujours mieux les adapter aux besoins et aux ressources de l'ensemble des Audoniens.

SECTEUR DE LA ZAC DES DOCKS

Etat des lieux

On relève la présence de quelques équipements publics sur le site : le parc Abel-Mézières, un terrain de pétanque, le château qui abrite l'école municipale des beaux-arts et le Musée d'histoire locale et l'école des Docks en construction. Le secteur des Docks est par ailleurs entouré par des équipements publics majeurs : La mairie et le conservatoire de musique. Plus généralement, on observe une quasi-absence d'équipements publics sur le site des Docks, car les équipements de la ville sont concentrés dans les quartiers de la ville à dominante résidentielle. En outre, un « espace vert à créer » est inscrit dans le SDRIF en révision.

Programme

Orientations :

- Comblé un secteur fortement carencé en espace vert
- Répondre aux besoins des populations nouvelles (salariés et habitants)
- Améliorer la qualité de vie des Audoniens

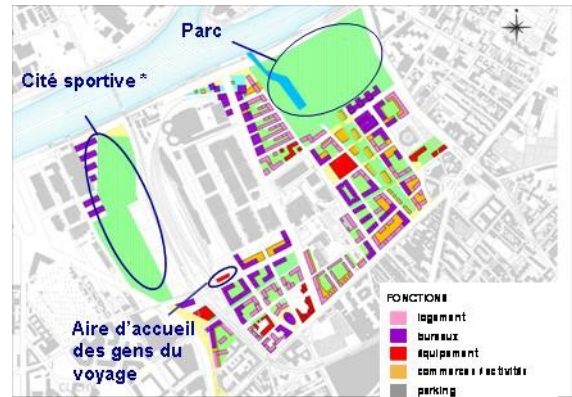
Un programme de 34 000 m² d'équipements collectifs (dont 18 000 m² à usage non déterminé correspondant à la conservation de la halle Alstom)

Des équipements publics métropolitains et de proximité :

- Un parc de 12 ha qui est une extension du parc existant Abel-Mézières et qui s'ouvre sur le fleuve
- 3 groupes scolaires
- 1 collège
- 4 équipements de proximité, dédiés à la petite enfance et à la vie sociale, dont au moins une crèche
- 3 salles omnisports

Autres équipements d'intérêt collectif :

- Un stade de ligue 1, hors financement ZAC
- Une aire d'accueil des gens du voyage
- Une mosquée
- La halle Alstom



*La Cité sportive regroupe le stade et les salles omnisports.

Phasage

Calendrier	Programmation des équipements
2008-2013	18 000 m ² dont : 2008 : Livraison du 1 ^{er} groupe scolaire 2011 : Livraison du 2 ^{ème} groupe scolaire 2013 : Livraison du parc
2014-2019	15 000 m ² + aménagement de 45 500 m ² pour la cité sportive
2020-2025	1 000 m ²

Enjeux

- L'intégration des nouveaux équipements dans le réseau des équipements scolaires, culturels et sportifs existants
- Les équipements collectifs comme support d'animation d'une vie de quartier au cœur des Docks
- La synchronisation de la programmation d'équipements collectifs avec l'arrivée des nouveaux habitants et salariés sur le site des Docks

FICHE COMMERCE

CONTEXTE GENERAL

Le commerce de Saint-Ouen est essentiellement présent sur les grands axes qui traversent la ville. Il est spatialement équilibré autour de plusieurs supermarchés de quartier qui servent de locomotive aux commerces de proximité. Il se situe autour de plusieurs pôles principaux :

- **le pôle Garibaldi** : c'est le cœur commercial de la ville qui concentre l'essentiel des enjeux commerciaux. Il est caractérisé par une forte densité de commerces de qualité. Il comprend des enseignes alimentaires, le marché Ottino et l'essentiel des offres de Prêt-à-porter de la commune et des marchés qualitatifs (bijouterie, parfumerie, librairies...). Il souffre d'importantes difficultés de stationnement et de circulation.
- **Le pôle Mairie** : Gabriel Péri nord / République / Jean Jaurès : il s'agit d'une offre de centre-ville sur l'avenue Gabriel Péri et Place de la République, assez diverse et de proximité tandis que le boulevard Jean Jaurès se spécialise de plus en plus sur le Service et la Restauration. L'enjeu de ce secteur est de maîtriser, ce qui se fait à l'angle Jaurès / Dhahenne, afin d'accueillir du commerce.
- **La Porte de Saint-Ouen** : ce secteur connaît actuellement une mutation importante avec le remplacement d'un bâti ancien insalubre par des programmes de logements neufs (social et accession), d'où l'opportunité d'implanter quelques commerces.
- **Le pôle Michelet/Clignancourt (Puces), le Vieux Saint-Ouen, le secteur Victor Hugo, les places Payret et Debain...** sont également des petits pôles de proximité.

Le commerce se caractérise par une offre alimentaire de grande distribution équilibrée et une faible représentativité de l'alimentaire discount. La présence et la localisation équilibrée de supermarchés permettent de réduire l'évasion, au profit du centre commercial Leclerc de Clichy, qui joue le rôle d'hypermarché « de proximité » pour les Audoniens.

Aujourd'hui la ville souhaite maintenir et renforcer l'offre commerciale. Il s'agit de répondre à la demande de la population mais également des salariés de plus en plus nombreux. Cet enjeu doit être mis en lien avec le développement de nouveaux projets : les Docks, les ZAC et secteurs d'études.

SECTEUR DE LA ZAC DES DOCKS

Etat des lieux

Le site comporte très peu d'équipements commerciaux à l'exception de quelques commerces qui se concentrent bd V. Hugo, dont un Leroy Merlin, qui couvre une surface de 5 600 m² SHON. Les Docks subissent, par ailleurs, l'influence de plusieurs polarités d'échelle régionale au Nord, existantes ou en projet. Cela réduit la zone de chalandise potentielle du site des Docks : 93 000 ménages à terme.

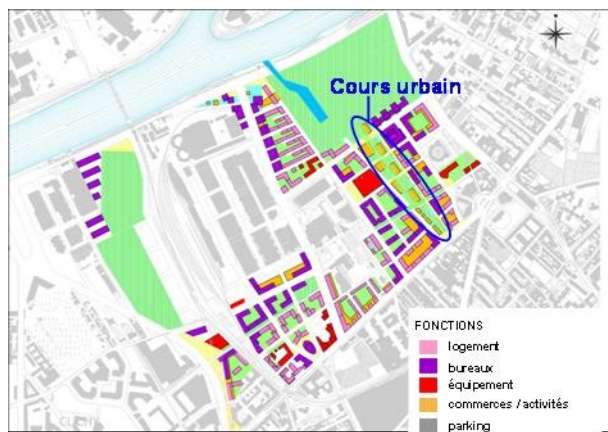


Programme

Le programme commercial de la ZAC doit répondre aux besoins générés par l'urbanisation et compléter l'offre commerciale actuelle de Saint-Ouen. Il est calibré sur une enveloppe de 35 000 m² qui se décompose ainsi :

- 17 000 m² de commerces dans des bâtiments dédiés
- 18 000 m² de commerces situés en rez-de-chaussée des futurs immeubles insérés dans des socles (62 000 m² de socles prévus)

Cette programmation semble devoir être revue à la baisse au vu des études en cours. Néanmoins l'objectif de faire du commerce un élément fort de l'animation urbaine persiste.



La Ville, la SODEDAT93 et le bureau d'étude commerce envisagent plusieurs pistes :

- Le commerce de destination intégré le long d'un cours urbain entre le parc et le boulevard V.Hugo
- Le commerce de destination intégré dans un pôle commercial plus concentré
- Le commerce de proximité intégré dans des socles

Phasage

Calendrier	Socles	Commerces
2008-2013	39 255 m ²	10 000 m ²
2014-2019	15 100 m ²	7 250 m ²
2020-2025	7 500 m ²	-

Enjeux

- Le rôle d'animation et d'attracteur du commerce pour le nouveau quartier (morphologie, mixité)
- L'inscription du commerce en complémentarité avec l'offre commerciale existante sur la ville (dimensionnement, thématique, hauteur sous plafond des RDC)
- L'emplacement stratégique du commerce dans les Docks (aménagement de l'espace public, accessibilité, stationnement, livraison)

FICHE ACTIVITES

CONTEXTE GENERAL

Depuis les années 2000, la ville connaît un attrait économique avec la confirmation de l'installation de sièges administratifs et sociaux. Le parc de bureaux a presque triplé en 10 ans passant de 100 000 m² en 1990 à 291 000 m² en 2000. Ce chiffre continue d'augmenter avec les programmes de bureaux en cours.

Saint-Ouen se caractérise par des activités économiques présentes dans toutes les rues de la ville et non par des zones d'activités spécifiques, on peut lister quelques pôles d'activités :

- le quartier en limite de Clichy et Paris 17^{eme} qui regroupe les principaux sièges sociaux et administratifs de la ville : PSA, DANONE, NOKIA SIEMENS NETWORK, GDF, L'OREAL,... Ce quartier se caractérise par une densité importante d'immeubles de bureaux de standing dont 2 bâtiments en cours de construction ainsi que la prochaine installation du centre de recherche capillaire de l'OREAL
- le quartier du vieux Saint-Ouen, au nord de la rue Albert Dhalenne (2 petits immeubles de bureaux) avec des locaux mixtes principalement : RAYNIER MARCHETTI, BALAS, LOCARCHIVES,...ainsi que le siège social d'OGER INTERNATIONAL
- le quartier Debain avec la présence du site de la RATP et un petit parc de bureaux (ENERGY PARK) et des installations diffuses : MAROTTE, TAXI G7, STUDIOS DE Saint-Ouen.
- l'axe nord de l'avenue Michelet en limite de Saint-Denis où tout un pôle se compose autour du siège du PARISIEN, de BOSCH, TITRA FILMS et de BACARDI avec 2 immeubles de bureaux : AXE NORD et LANDY PLEYEL
- un quartier plus proche de la Mairie autour de la rue Dieumegard, Blanqui, rue du Docteur Bauer : BULL, CELIO, ALTAVIA, FENWICK, l'immeuble Le Bauer et 2 programmes en cours d'immeubles de bureaux rue Dieumegard

L'objectif de la ville, en terme de politique générale sur les activités économiques, est de poursuivre la mixité dans les tissus de l'ensemble du territoire communal.

SECTEUR DE LA ZAC DES DOCKS

Etat des lieux

Le site comporte 250 établissements. On peut noter la prégnance d'activités industrielles et logistique: CPCU, SYCTOM, ALSTOM, SNCF, zone logistique GVIO (Fedex, Colliposte...), employant environ 3 000 salariés au total. C'est un site comprenant des industries en activité (CPCU et SYCTOM), des zones d'activités avec un fonctionnement plus ou moins intense, des friches industrielles anciennes (centrale électrique), des voies ferrées en partie désaffectées et en activité pour le transport de charbon et de passager (RERC).

Ce site est très faiblement utilisé, avec une surface SHON d'activité s'élevant à 300 000 m², soit un COS de 0.4, et un ratio d'emploi à l'hectare relativement faible : environ 30 emplois à l'hectare.

On peut répartir les activités en fonction de leur intensité et de leur utilisation de main d'œuvre avec le ratio emploi/m² :

- Les activités ayant un ratio inférieur à 30 emplois à l'hectare : Leroy Merlin (21 emplois/ha), SYCTOM (25 emplois/ha), CPCU (20 emplois/ha), SNCF/RFF (7 emplois/ha)
- Les activités ayant un ratio moyen d'emplois à l'hectare : GVIO (60 emplois/ha), Parc Aviva (83 emplois/ha), Alstom (77 emplois/ha)
- Les activités ayant un ratio élevé d'emplois à l'hectare : Siège Alstom Transports (380 emplois/ha), Parc d'activité Novatec (600 emplois/ha)

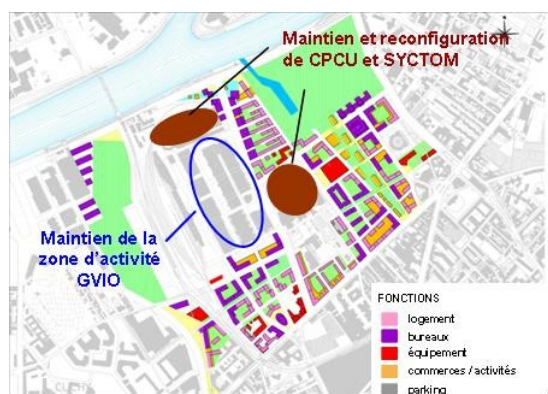
On peut classer les activités en quatre catégories en fonction de leur intensité logistique :

- 1- Les activités à basse intensité logistique : le tertiaire, représenté par ALSTOM
- 2- Les activités diffuses du type Parc AVIVA (100 salariés) : Les PME présentes dans les parcs d'activités, dont l'intensité logistique n'est pas déterminante
- 3- Les activités à forte intensité logistique : le CPCU (100 salariés) et le SYCTOM (130 salariés), sites liés à la logistique de transport multimodal (fer et eau)
- 4- Les activités liées à la logistique d'entrepôt : le GVIO (500 salariés) qui fonctionne bien et génère des emplois moyennement qualifiés correspondant aux besoins locaux.

Dans l'environnement immédiat des Docks, on relève la présence d'activités générant des flux logistiques importants : PSA qui emploie 1000 salariés, la plateforme OCP, et les puces.

Programme

- Créer une offre nouvelle d'immobilier d'entreprise répondant à des besoins diversifiés : PME, PMI, TPE, bureaux, locaux mixtes, locaux d'activités et de recherche : **292 000 m²**
- Garantir la mixité fonctionnelle en respectant un double équilibre « habitat-emploi » et « tertiaire-activité »
- Reconfigurer les activités industrielles (SYCTOM et CPCU), afin qu'elles soient compatibles avec l'évolution urbaine du site et notamment la production de logement
- Maintenir la zone de logistique GVIO et la rendre plus perméable
- Prescriptions architecturales, urbaines et environnementales pour le développement de la nouvelle offre d'activités : stationnement, accessibilité...



Phasage

Calendrier	Programmation de l'activité
2009	Livraison de 37 000 m ² de bureaux
2008-2013	113 416 m ²
2014-2019	126 000 m ²
2020-2025	25 303 m ²

Enjeux

- L'intégration des activités dans la ZAC avec le reste des fonctions (compatibilité avec un usage résidentielle)
- La desserte des zones d'activités existantes (accessibilité, intermodalité...)
- L'évolution de l'activité sur le site (mutation des parcs d'activités, spécialisations...)
- Les potentialités de développement de la logistique sur le site
- La mutabilité et l'adaptabilité des locaux d'activité et des bureaux (morphologie, programmation)
- La prise en compte des TPE et PME/PMI pour définir le dimensionnement des locaux