



AXES STRATEGIQUES DE L'ECO-QUARTIER DES DOCKS DE SAINT-OUEN

18 novembre 2008

PREAMBULE

Les objectifs du projet des Docks de Saint-Ouen

La ville de Saint-Ouen a décidé d'engager une vaste opération d'aménagement sur le secteur des Docks et a désigné la SODEDAT93 comme concessionnaire de cet aménagement. Eminemment stratégique, ce secteur occupe une centaine d'hectares, soit le quart du territoire communal, en bord de Seine, à proximité immédiate du centre-ville et des limites communales de Clichy-la-Garenne.

Dans le cadre du programme proposé, à réaliser en moins de 20 ans, plus de 9 000 habitants seront accueillis et 10 000 emplois créés sur le site. Le réaménagement des Docks modifiera profondément le visage de Saint-Ouen et engage fortement son devenir. C'est pourquoi la ville de Saint-Ouen et la SODEDAT93 se sont attachées à inscrire le projet urbain et social dans la perspective d'un développement durable et solidaire, qui réponde à l'enjeu que représente pour Saint-Ouen la mutation de ce territoire.

Les objectifs généraux du projet ont été définis en lien avec l'ambition de la ville :

- Créer au cœur de l'agglomération un nouveau morceau de ville de grande qualité urbaine,
- Assurer une continuité harmonieuse de la forme urbaine avec les quartiers de proximité immédiate,
- Retrouver la mixité caractéristique du reste du tissu urbain audonien et la densité correspondante,
- Requalifier le paysage urbain par une trame hiérarchisée d'espaces publics variés.

Deux grands enjeux sous-tendent le projet urbain des Docks devant concourir à la réalisation d'un éco-quartier :

- La prise en compte du développement durable, notamment à travers une haute qualité environnementale et paysagère et une architecture inventive et innovante,
- La prise en compte du lien entre la ville et son fleuve, la présence de l'eau comme éléments structurants du nouveau quartier.

L'ambition générale du projet participe déjà du développement durable et augure bien de l'exemplarité du futur quartier. Pour passer de l'ambition à l'opérationnalité, il est désormais nécessaire de mettre en tension ces objectifs, de rendre l'ensemble parfaitement cohérent et intégré dans un unique système, que nous proposons de structurer selon les quatre exigences de développement durable présentées dans la suite de ce document.

Quatre axes stratégiques de développement durable pour l'éco-quartier des Docks :

- Un quartier solidaire à l'échelle métropolitaine et de la Ville
- Un quartier à l'identité fondée sur l'histoire, la mixité et la diversité
- Un quartier qui contribue à la lutte contre le réchauffement climatique et exemplaire en matière d'environnement et de santé
- Un quartier conçu et vécu de manière participative

Les axes stratégiques Développement Durable

Axe 1 - Un quartier solidaire à l'échelle métropolitaine et de la Ville

➔ **Contribuer à l'effort en matière de création de logements, notamment sociaux, à l'échelle régionale**

L'éco-quartier des Docks permettra la création de 4 000 à 4 400 logements. Ces logements contribueront à l'effort nécessaire de densification à l'échelle régionale. Le programme de logement est diversifié avec un effort significatif en matière de mixité sociale (40% de logement social intégré dans les îlots d'habitat), mais également au regard des formes et des tailles et de la densité à l'échelle de chaque îlot.

➔ **Apporter une complémentarité au développement économique et à la création d'emplois du bassin audonien et régional**

Le projet des Docks participera à la création d'emplois au niveau régional à travers l'implantation d'activités, de commerces et d'équipements sur le site. La programmation prévoit l'accueil de 10 000 emplois, soit un accroissement de 30% du nombre d'emplois de la Ville. Les chantiers dus à l'aménagement et à la construction de l'éco-quartier seront l'occasion de mettre en œuvre des politiques d'insertion économique.

➔ **Accueillir les services à la grande ville dans le respect des exigences de durabilité du futur quartier**

Les Docks accueillent aujourd'hui une fonction énergie / déchet avec le CPCU et le SYCTOM avec un projet de création d'un Pôle Energie et une fonction de logistique urbaine. Le projet devra être compatible avec l'ambition de faire des Docks un éco-quartier, en termes d'insertion urbaine, d'émissions, et de déplacements générés.

Le projet par ailleurs, dans un souci de solidarité territoriale, pourrait accueillir dans l'avenir des ateliers de maintenance de la RATP. De même, le site a vocation à accueillir un grand équipement public majeur à l'échelle de la métropole.

➔ **Inscrire les Docks dans la géographie du fleuve et du territoire métropolitain**

Les Docks retrouveront le fleuve et ses diverses fonctions urbaines. La réconciliation avec le fleuve se réalisera par le biais du parc urbain de 12 hectares, ouvert sur la Seine par le biais de l'aménagement des berges, la création d'équipements de proximité et de loisirs, la réalisation d'une zone humide permettant de mettre en valeur la biodiversité du site, etc... Les retrouvailles avec le fleuve permettront également d'utiliser la voie fluviale pour toute une série d'activités telles que la création d'un port, d'un pôle logistique ouvert sur le fleuve, d'une navette fluviale, et l'utilisation du fleuve pour le transport des déchets (ménagers, de chantiers des mâchefers, ...). Les Docks ont également vocation à s'inscrire dans le renforcement de l'identité nord-ouest de la métropole tout comme les autres projets en cours dans ce secteur (projet Besson, Ile Saint Denis, Clichy-Batignolles, Saint Lazare, ...).

Axe 2 - Un quartier à l'identité fondée sur l'histoire, la mixité et la diversité

➔ Promouvoir la diversité des fonctions et des usages

Le site des Docks est aujourd'hui monofonctionnel, dominé par l'activité industrielle.

Le projet d'aménagement doit réussir le pari de la cohabitation de l'habitat et des activités industrielles par l'attention apportée au traitement des espaces publics et aux interfaces habitat/activités, à la mobilité, à l'offre commerciale, à la qualité des bâtiments, aux nuisances générées par les différentes fonctions (bruits, trafic...).

La programmation comprend ainsi à la fois de l'habitat, des activités (292 000 m²), des commerces (35 000 m² dont plus de la moitié en rez-de-chaussée d'immeubles), des loisirs (3 salles omnisport), des équipements (3 groupes scolaires, 1 collège, 4 équipements de proximité dont au moins une crèche) et le maintien des activités économiques et industrielles existantes.

La mixité fonctionnelle se traduira également à une échelle plus fine, celle de l'ilot et de l'immeuble, en application d'un principe de strate basse pouvant accueillir différentes fonctions (commerce, bureau ou logement).

Les modes de déplacement répondront également à cette volonté de diversité à l'échelle du site. Les aménagements proposés favoriseront les déplacements doux (piétons, vélos, transport en commun) et viseront à pacifier la place de l'automobile dans la ville.

➔ Assurer la mixité sociale par une politique d'habitat volontariste

Le site aujourd'hui offre un potentiel important de développement de l'habitat. Dans le cadre d'une programmation ambitieuse (4 000 à 4 400 logements), il s'agira de proposer des produits de logements diversifiés (grands-petits logements, collectifs/individuels...) et innovants, répondant à la fois à l'évolution des modes de vie (monoparentalité, vieillissement de la population, ...), au maintien du parcours résidentiel à l'échelle de la ville, et répondant à la volonté forte de la ville en matière de mixité sociale à court et long terme. 40% de logement social seront réalisés en favorisant la mixité à l'échelle de tous les secteurs d'habitat.

La mixité générationnelle sera également recherchée en offrant des logements diversifiés, accessibles à tous, permettant le maintien des personnes à domicile, ainsi que des équipements adaptés aux personnes âgées. Une attention particulière devra également être apportée aux aménagements pour les personnes handicapées. La mixité sociale et générationnelle devra se traduire dans les bâtiments mais également dans tous les espaces publics.

➔ Valoriser le patrimoine commun, l'histoire du site et permettre son évolutivité

La ville de Saint-Ouen, les Docks et le bassin de vie locale portent une histoire industrielle et un patrimoine communs et les Docks participeront au développement économique local dans les années qui viennent. Il s'agit donc de conserver, de réhabiliter et d'ouvrir à un large public, des lieux dédiés à la conservation de la mémoire collective et à l'accueil d'équipements et de services publics à travers la conservation de la Halle ALSTOM et du château de Saint Ouen. Le patrimoine commun c'est également le patrimoine paysager du site (le fleuve, les vues, le parc, ...) que le projet contribuera à valoriser.

Par ailleurs, le temps d'aménagement étant très long (15 ans voire plus), il s'agira de conserver la capacité d'évolutivité du projet au fur et à mesure de son avancement. Le schéma directeur prendra la forme d'un plan guide évolutif permettant aux installations présentes sur le site de s'adapter aux aménagements et de garder une souplesse d'intervention au gré des évolutions sociologiques, techniques et/ou environnementales.

Axe 3 - Un quartier qui contribue à la lutte contre le réchauffement climatique et exemplaire en matière d'environnement et de santé

➔ Modifier les pratiques de mobilité pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et améliorer la qualité de l'air

Les Docks devront offrir une offre de mobilité diversifiée qui mettra le piéton au cœur du quartier et limitera fortement la place de la voiture.

Un maillage de voies principales sera constitué avec l'objectif de les rendre toutes cyclables, confortables pour les piétons et pouvant accueillir des transports en commun.

En outre, l'ensemble des voies servira également de support à la trame bleue (noues permettant la gestion des eaux pluviales) et à la trame verte (plantations d'une végétation diversifiée) en lien avec le parc et la Seine.

Le stationnement visera à limiter très fortement la place des automobiles par la mutualisation des places entre les besoins des logements et des bureaux et équipements. Les parkings mutualisés offriront des services aux habitants (location de véhicules, entretien, ...) et les entreprises seront incitées à mettre en place des politiques de déplacement plus écologiques.

➔ Améliorer l'efficacité énergétique et s'adapter au changement climatique

L'objectif est non seulement d'anticiper le Grenelle de l'Environnement mais également de le dépasser en matière de performances énergétiques et d'être ainsi exemplaire au niveau régional et national.

La création du pôle énergie offrira une opportunité essentielle en matière d'utilisation d'une énergie de proximité.

Un bilan carbone des docks sera réalisé afin de quantifier les émissions de gaz à effet de serre du projet et de proposer des mesures pour les réduire. Les Docks seront également exemplaires en matière d'efficacité énergétique des bâtiments.

L'ensemble des opérations répondra aux exigences du label BBC (Bâtiment Basse Consommation), voire à Energie Positive pour un certain nombre d'entre eux et les solutions techniques les plus innovantes en la matière seront recherchées. La part d'énergies renouvelables dans chaque opération devra être significative.

➔ Protéger la santé publique et l'environnement

La mise en œuvre du projet des Docks sera l'occasion de remettre en état les sols en lien avec leur usage futur par des techniques optimisant les coûts financiers et en limitant l'impact sur l'environnement. Des techniques telles que la phytoremédiation (traitement par les plantes) seront expérimentées.

Des modes de gestion exemplaire de l'eau devront être mis en œuvre afin de limiter le risque inondation, la pollution des eaux superficielles et la limitation de la consommation d'eau potable : création d'une trame verte composée de noues ouvertes sur l'ensemble du site, toitures végétalisées, optimisation du pourcentage de terre végétale sur les parcelles, collecte des eaux pluviales pour les usages domestiques et l'arrosage des espaces publics, ... Les systèmes et les matériaux préconisés pour les différents programmes de construction et d'aménagement des espaces publics devront être respectueux de l'environnement.

➔ Optimiser les flux de matière (matériaux, déchets)

Face à la grande quantité d'entrées et de sorties de matières premières et de déchets sur le site à l'heure actuelle, mais également dans le futur, il s'agit d'optimiser ces flux en réduisant au maximum les consommations de matières premières afin de limiter les volumes de déchets et traiter les déchets sur le site (terres polluées, concassage, ..) et en utilisant des matériaux recyclés. La gestion future des déchets ménagers devra également être

anticipée en vue de limiter les nuisances.

➔ **S'appuyer sur une trame verte et bleue structurante**

L'aménagement du futur parc devra permettre de concilier les usages sociologiques et écologiques (zones protégées pour le développement de la biodiversité, création de milieux spécifiques d'intérêt écologique, zone humide, ...) et mettre en place une gestion écologique des espaces sur l'ensemble de la trame verte des Docks. Le traitement des espaces publics permettra le développement de la biodiversité par le choix et la mise en œuvre de végétaux adaptés. La multifonctionnalité de l'écosystème de la Seine, en lien avec le parc urbain sera un des points centraux de l'aménagement du parc urbain.

De manière générale, la trame des espaces publics devra offrir une vraie qualité du cadre de vie permettant une diversité d'usages.

Axe 4 - Un quartier conçu et vécu de manière participative

➔ **Co-construire et co-gérer le quartier par la participation**

Une démarche participative, partenariale et transversale sera mise en œuvre à toutes les phases du projet avec les habitants et l'ensemble des acteurs concernés par le projet. Cette démarche suppose un effort de pédagogie pour rendre « lisible » les finalités et les moyens du projet et pour informer et sensibiliser les usagers au changement de comportement. Cette démarche suppose également le partage et l'appropriation par tous les acteurs du projet participant en cela à la diffusion large de l'image de marque du projet.

➔ **Mettre en œuvre une démarche de projet développement durable**

La Sodédats93 souhaite s'engager dans une démarche de management environnemental s'appliquant à l'opération. L'avantage de mettre en œuvre cette démarche est de s'appuyer sur une méthodologie reconnue et efficace, de suivre et évaluer l'avancement du travail effectué, d'avoir une reconnaissance du travail effectué et de pouvoir prétendre à la certification ISO 14001.

➔ **Etablir un pacte partenarial autour d'une Charte de Développement Durable de l'écoquartier**

Une Charte de développement durable sera élaborée, en collaboration avec les habitants, permettant de définir les ambitions politiques de la Ville de St Ouen concernant le développement durable dans l'éco-quartier des Docks. Elle présentera également les points forts du projet, les actions prévues, les résultats attendus.

➔ **Communiquer de manière permanente**

La communication, l'information, la concertation visent à objectiver le sens du projet à long terme et à développer un mode de vie durable avec tous les usagers, habitants, salariés, consommateurs, visiteurs du quartier, actuels et futurs. Au-delà de la Charte, des outils complémentaires pourront être créés : la conception d'une histoire du projet, la préfiguration qui fait voir en grande nature le projet, des campagnes d'éducation à l'éco citoyenneté, la création d'un outil interactif en ligne, ...