

# P.L.U & Docks

Extraits des conclusions à l'enquête publique engagée sur Juin 2009 relative à la démarche légale pour l'approbation de la révision du Plan Local Urbanisme de la Ville de Saint-Ouen.

## Rappel : A quoi sert le plan local d'urbanisme (PLU) ?

Le P.L.U. exprime le projet d'aménagement et de développement durable de la commune, c'est à dire, la politique globale d'aménagement et de renouvellement de la ville et organise les conditions d'occuper et d'utiliser le sol en cohérence avec les orientations du projet d'aménagement. C'est sur la base de ce document que sont instruites les demandes d'autorisation ou d'utilisation du sol : permis de construire, déclaration de travaux, permis de démolir, etc.

Le P.L.U. remplace le Plan d'Occupation des sols (P.O.S.) depuis la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi S.R.U.

## Les 50 observations et les 4 courriers peuvent être comptabilisés comme suit :

- Observations favorables : 7
- Observations défavorables : 38
- Cas particuliers, hors sujet ou sans avis : 9

### Les thèmes ont été évoqués à plusieurs reprises :

Thème 1 : 29 fois

Thème 2 : 14 fois

Thème 3 : 15 fois

Thème 4 : 34 fois

Thème 5 : 16 fois

Thème 6 : 22 fois

Thème 7 : 10 fois

Thème 8 : 5 fois

Thème 9 : 1 fois

Thème 10 : 6 fois

Cas particuliers : 9

### Analyse par thèmes

#### Thème 1

#### Proximité avec l'incinérateur, principe de précaution.

#### Analyse de la commune

Le développement urbain à proximité de l'usine de traitement des ordures ménagères du SYCTOM installé sur le site des Docks depuis plus de 40 ans, soulève des inquiétudes de la part d'un certain nombre de citoyens. Certaines des observations portées au registre d'Enquête Publique expriment ces préoccupations. Il s'agit là d'une question importante et il est légitime que certains audonniens y soient sensibles.

Il y a lieu, tout d'abord de rappeler que la Municipalité de Saint-Ouen s'est engagée dans ce projet d'aménagement, en ayant pris en compte toutes les questions environnementales liées au site dont celle de la pollution de l'air.

Le réaménagement des Docks s'inscrit bien dans la perspective d'un véritable développement durable et solidaire en cohérence avec les orientations du SDRIF.

L'usine de traitement des déchets incinère les ordures ménagères résiduelles de 17 communes, soit 1,4 million d'habitants. L'énergie issue de la combustion de ces

déchets permet de chauffer l'équivalent de 110 000 logements/an.

### L'exploitant, TIRU réalise l'ensemble des contrôles environnementaux au regard des normes en vigueur :

- traitement des fumées : celles-ci font l'objet de contrôles en continu et semestriellement, par deux laboratoires agréés (soit deux fois plus que l'exigence réglementaire). Les résultats de ces contrôles sont transmis au Service Technique Interdépartemental d'Inspection des Installations Classées (STIIC) et intégrés au dossier d'information du Public (DIP) et au site Internet de la TIRU.
- les rejets liquides : ils font l'objet de contrôles continus et périodiques réalisés par l'usine ou par un laboratoire agréé selon les matières contrôlées. Les résultats sont également transmis au STIIC et intégrés dans le DIP et sur le site Internet de la TIRU. Par ailleurs, il est à noter que le Conseil Général effectue des contrôles inopinés.
- un suivi supplémentaire des impacts environnementaux par une bio surveillance végétale est également réalisé.
- un contrôle extérieur est réalisé par deux laboratoires indépendants, chaque trimestre.

Ces mesures sont transmises à la Ville de Saint-Ouen, aux communes riveraines, à la Commission Locale d'Information et de Surveillance et au Comité de suivi de la Charte de qualité environnementale

### Afin que la population audonienne puisse appréhender au mieux cette question, la Municipalité a organisé :

- d'une part, une réunion d'information et débat de l'ensemble des élus du Conseil Municipal, le 26 mars 2009, en présence des élus et responsables de l'usine d'incinération.
- d'autre part, le 24 Avril 2009, une grande réunion publique autour d'un débat contradictoire avec la participation de scientifiques et de personnalités qualifiées. Celle-ci a réuni plus de 300 personnes.

A l'issue de ces rencontres, la Municipalité s'est engagée à diffuser des informations régulières sur les questions d'environnement. Bien que les données et les mesures soient déjà publiques, elles sont désormais publiées dans le magazine municipal « à Saint-Ouen » afin de permettre à chacun de partager ces informations.

Par ailleurs, le Maire a sollicité officiellement les services de l'Etat afin que la Commission Locale d'Information et de Surveillance (CLIS) se réunisse rapidement et plus souvent et rende compte de ses observations La CLIS s'est ainsi réunie le 5 Juin dernier.

Enfin, notons, la mise en place, à l'initiative de la Ville, d'un comité de vigilance qui s'est réuni le 25 juin dernier conformément à l'engagement pris par le Maire lors de la réunion publique du 24 avril 2009.

A cette occasion, les élus ont proposé aux participants que ce comité de vigilance se réunisse 2 à 3 fois par an, sous la vice-présidence d'un membre des associations concernées et d'un élu. Ils ont également suggéré de constituer deux groupes de travail :

- le 1<sup>er</sup> concernant la Communication et les questions sanitaires,
  - le 2<sup>d</sup> concernant la prévention des déchets en relation avec le devenir de la TIRU.
- La prochaine rencontre de ce comité est fixée début octobre.

#### Conclusion :

Il est utile de rappeler que le fonctionnement d'une telle usine est soumis à une réglementation très stricte et fait l'objet de nombreux contrôles. Les données transmises par la TIRU, par la DDASS et le STIIIC sont toutes conformes à la réglementation européenne en vigueur, à l'arrêté préfectoral régissant le fonctionnement de cette usine et sont toutes sensiblement inférieures aux normes requises (parfois jusqu'à dix fois inférieures, comme par exemple, pour la dioxine).

#### NOTA BENE : La CLIS (commission locale d'information et de surveillance)

Le décret n°93-1410 du 29 Décembre 1993 fixant les modalités d'exercice du droit à l'information en matière de déchets, prévues à l'article 3-1 et par la loi du 15 Juillet 1975, prévoit que les préfets peuvent par arrêté, créer pour chaque installation de traitement de déchets soumise à autorisation, une CLIS qui se réunit avec une fréquence au moins annuelle.

La CLIS est composée de représentants des administrations concernées, des collectivités territoriales et des associations de protection de l'environnement.

#### Avis du commissaire enquêteur

L'incinération des déchets a toujours amené des réactions divergentes voire opposées en fonction des avis scientifiques qui servent d'arguments dans un sens ou dans l'autre.

J'ai tenté de comprendre ce qui pouvait motiver le public qui d'une part s'élève contre la construction de logements à proximité de l'usine d'incinération mais qui, d'autre part, continue à résider à quelques centaines de mètres, sous les vents porteurs. Je n'y ai vu qu'une opposition globale au projet en prenant un argument développé par certains scientifiques mais non démontré.

Cancérigène pour les uns du fait même de la production de produits toxiques, l'incinération des déchets est systématiquement controversée au regard du principe de précaution, alors que pour les autres il n'est en rien démontré que ces émissions sont à même de provoquer plus que d'autres sources, ces maladies ou ces malformations.

On peut citer comme contre exemple, l'incinérateur d'Albertville en Haute - Savoie, très contesté qui, après plus de dix ans d'enquête, d'études, de procédures et d'instruction judiciaire s'est vu « blanchi » par un non lieu.

Toutes les expertises sanitaires ou scientifiques de tous ordres n'ont pu amener une charge contre lui et son fonctionnement.

Les cas de cancers soit disant exceptionnellement élevés dans la ville et dans « la rue de la mort » ainsi dénommée pour sa proximité avec l'incinérateur, n'ont pu être démontrés.

Ce qui peut être retenu c'est que cet état de fait doit conduire à un contrôle étroit de l'installation et une surveillance de ses émissions de gaz ou de poussières par des organismes vigilants, la CLIS, entre autre, en est un exemple.

Au bilan, je pense qu'il n'y a pas d'obstacle majeur à l'implantation de nouvelles populations à proximité de l'incinérateur, dans le nouveau quartier des Docks.

## Thème 2

### Pollution des sols impropres à la construction.

#### Analyse de la commune

Comme pour la question de la pollution de l'air soulevée précédemment, certains citoyens expriment aujourd'hui des préoccupations sur les risques sanitaires liés à la pollution des sols et de la nappe phréatique, dans le périmètre de la ZAC des Docks, craintes que l'on retrouve sur de très nombreux territoires industriels de la Seine Saint-Denis.

**Le projet des Docks, comme tout projet d'aménagement, prend en compte très en amont, ces questions des sols et des nappes pollués.**  
Ce, d'autant qu'elles constituent un levier pour créer sur cette partie du territoire audonien, un véritable quartier de développement durable.  
En effet, l'objectif de cet éco quartier est bien :

- d'améliorer la situation actuelle pour permettre un projet durable,
- créer un quartier avec de meilleurs qualités de vie que celles des générations passées.

**La ville ambitionne donc de relever le défi et de faire coexister des activités, y compris industrielles et logistiques avec un quartier urbain de qualité.**

**La remise en état des sols se fera conformément aux exigences réglementaires sous le contrôle des services de l'Etat :**

- Dès sa désignation, « Séquano Aménagement » a procédé à une analyse historique d'occupation des sols afin de déterminer les zones potentiellement polluées et l'élaboration du schéma directeur d'aménagement a, dès l'amont, tenu compte de cette étude dans l'affectation des différents programmes.



faite.

Même si cette solution était envisageable pour l'avenir de ce secteur, elle serait particulièrement contre productive au regard des besoins en matière d'activité, de logements, ou d'équipements publics.

La dépollution des sols est une pratique courante, bien maîtrisée, sur laquelle il n'est pas question de faire l'impasse, ce qui est nettement exprimé dans le projet de la ville, il ne s'agit donc pas d'un obstacle au développement du secteur des Docks.

### Thème 3

**Transports actuels et futurs inadaptés pour 10 000 habitants supplémentaires.**

#### Analyse de la commune

**La stratégie de mobilité durable définie dans le projet des Docks est au cœur de la démarche d'éco quartier :**

Elle est directement issue des objectifs du PDUIF et du Plan de Déplacements de la communauté d'agglomération de « Plaine Commune », auquel la ville de Saint-Ouen a été associée.

Elle repose sur trois principes :

- Agir sur l'agencement urbain afin de limiter à la source les déplacements motorisés ;
- Favoriser le report modal vers les modes doux et les transports en commun ;
- Appliquer une démarche consensuelle afin de permettre une circulation aisée et fluide de l'ensemble des modes de déplacement.

Afin de matérialiser ces objectifs, le bureau d'étude déplacements missionné par Séquano -Aménagement s'est appuyé sur l'Enquête Globale Transports réalisée en 2001-2002 dans le cadre du Plan de Déplacements Urbain de l'île de France (PDUIF) pour établir deux scénarios de structure des déplacements :

- un scénario « fil de l'eau » prolongeant les tendances actuelles donc plutôt favorable à l'utilisation de la voiture particulière.
- un scénario « développement durable » volontariste, davantage en cohérence avec les orientations du PDUIF.

Les programmes prévus à 15-20 ans dans le projet des Docks vont engendrer entre 50 et 60 000 déplacements quotidiens, tous modes confondus. Pour le secteur Ouest de la Seine Saint-Denis, le nombre de déplacements à prévoir en 2015-2020 peut être évalué à 1 615 000 au lieu de 1 400 000 aujourd'hui (+ 15,4 %). Au regard de ce constat, il a été décidé de tout mettre en œuvre pour réaliser le scénario « développement durable ».

Cette stratégie s'appuie sur l'activation de différents leviers, au regard des objectifs recherchés :

- La constitution d'un maillage à pied, à vélo et en transports très attractif par :

Puis sur cette base et sur les terrains qu'elle maîtrise, elle a fait procéder à des sondages (-7 mètres) et a réalisé des puits dans la nappe phréatique (-4 à -8 mètres) ainsi qu'un prélèvement de l'air ambiant.

Il en est de même sur les terrains de la Ville de « Paris Nord ». D'autres secteurs comme les terrains TOTAL ou AREVA sont sous le contrôle du Service Technique Interdépartemental d'Inspection des Installations Classées (STIIC). Leur dépollution se réalise dans le cadre très encadré des ICPE (activités classées), donc sous la responsabilité de l'Etat.

Ces activités cessant, il y a obligation de dépollution. L'exigence de la Municipalité est alors que celle-ci respecte les normes propres à l'usage « Habitat/Equipements ».

L'étape suivante en cours de réalisation est d'établir les plans de gestion pour chacun des sites inspectés, de manière à s'assurer de leur compatibilité sanitaire avec l'usage projeté et à définir les remédiations et/ou mesures de gestion à mettre en œuvre pour pouvoir développer le projet urbain. Ce travail en cours s'appuie sur une analyse précise du projet urbain, de sa temporalité. Les mesures prescrites dépendront de l'analyse précise des degrés de pollution et de leur nature. Le traitement sur site sera privilégié par toutes les techniques alternatives connues aujourd'hui. Par ailleurs, une réflexion permettant de réutiliser une partie des terres peu impactées sur les zones les moins sensibles (remblais sous voiries...) permettra de répondre aux bilans coûts/avantages et de limiter les mises en décharge.

**Le rôle de la Ville et celui de Séquano Aménagement est donc bien d'assurer la compatibilité entre la remise en état de ces anciennes friches et les usages futurs : logements, espaces verts, équipements publics...**

- soit par les traitements des sols et de la nappe phréatique,
- soit par les mesures d'aménagement et de construction : vides sanitaires, sur ventilation, servitudes limitant les usages, recouvrement des terrains...

**Séquano Aménagement a mis en place un observatoire de la pollution des sols,** qu'elle complètera des mesures à mettre en œuvre afin d'établir une véritable traçabilité de cette question dans le temps. La méthodologie utilisée est la suivante :

- Application de la méthodologie du Ministère de l'Environnement
- Surveillance de l'état de la nappe sur plusieurs années
- Suivi des installations classées par les services de l'Etat
- Conseils et expertises d'un bureau d'étude spécialisé en environnement.

#### Conclusion :

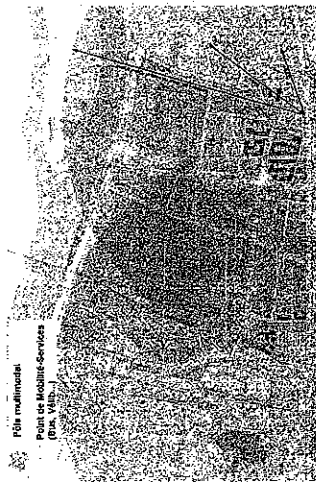
Une telle opération représente une réelle opportunité pour la Commune et ses habitants. En effet, des sols qui ont été pollués par des dizaines d'années d'activité industrielle peuvent être dépollués grâce au montage financier global.

#### Avis du commissaire enquêteur

La pollution actuelle de certains terrains sur lesquels seront implantés les nouvelles installations, équipements publics et logements n'est pas contestée. Les opposants au projet, dans leurs observations, ont souligné ce fait sans pour autant apporter une réelle alternative. Seule une proposition de plantations d'espèces dépolluantes a été

- L'inscription du principe des « quatre couleurs » appliqué à l'ensemble des voies de la ZAC, selon lequel elles doivent pouvoir accueillir tous les modes de déplacements sur la chaussée en réservant une couleur spécifique à chacun d'entre eux : les piétons, les vélos, les transports en commun et les voitures.

- Une meilleure définition de l'armature piétonne et cyclable de la ZAC pour la rendre continue, confortable et sûre et pour relier confortablement tous les pôles de vie de la ville.



- La constitution d'une trame vraie hiérarchisée dans le prolongement des voiries existantes, qui cherche à faire davantage le lien avec le reste de la ville et le grand territoire :

- Le lien avec le reste de la ville par le cours urbain des Bateliers, dans le prolongement de la rue Ernest Renan et la requalification de la place de la République qui constitue une des « entrées » dans les Docks.

- Le lien avec la ville de Clichy par les créations d'une nouvelle voie transversale, du boulevard Urbain « Clichy-Saint-Ouen » dont la maîtrise d'ouvrage est conjointement assurée par les Conseils Généraux des Hauts de Seine et de la Seine St-Denis et par la requalification du boulevard Victor Hugo.

- Le lien avec le grand territoire à travers la requalification de la RD1 : L'étude lancée par le Conseil Général 93 porte sur l'ensemble du tracé de Saint-Denis à Saint-Ouen. L'aménageur et son équipe ont travaillé sur le tronçon bordant la ZAC des Docks, en proposant plusieurs hypothèses de positionnement de la voie pour aboutir, après concertation de la population, à un tracé légèrement décalé. Le Conseil Général a convenu avec la ville d'étudier cette hypothèse.

- Constituer un quartier économe en stationnement :

- En abaissant les « normes plancher » inscrites au PLU (0,7 place exigée par logement au lieu de 1 auparavant) ;

- en mutualisant et en foisonnant les parkings actuels et futurs : une même place peut ainsi accueillir différents usagers en fonction des heures de la journée (bureaux le jour, résidents le soir).

Les résultats attendus de la mise en œuvre de cette stratégie d'éco mobilité sont de différents ordres :

- Social : cette stratégie doit permettre de faciliter la mobilité et d'augmenter le nombre de déplacements de toutes natures dans le secteur ;

- Economique : pour faciliter la mobilité, il faut qu'elle soit à un « coût raisonnable » ;

- Environnemental : l'objectif est de limiter les gaz à effet de serre et de faire lever par l'exemple, sur d'autres actions poursuivant le même objectif.

## Inscription des Docks dans le schéma des transports en commun lourds :

A ce jour, plusieurs projets sont travaillés avec la RATP et le STIF :

- Le prolongement de la ligne de métro n°14 :

*Jusqu'à la mairie de St-Ouen comme moyen de désaturer la ligne 13* : Près de 600.000 voyageurs utilisent la ligne 13 quotidiennement. Elle est gravement saturée et c'est pourquoi le prolongement de la ligne 14 est apparu comme une solution alternative intéressante dans la mesure où ce projet a un impact sensible sur le trafic. Cette opération a été adoptée à l'unanimité par le STIF en Avril 2009 et elle sera en correspondance avec le RER C voisin de la ZAC des Docks.

- Le projet « Arc-Express » :

Création d'un nouveau métro automatique en souterrain reliant les villes de la petite couronne. St-Ouen souhaite vivement qu'une future station située à proximité du pont de St-Ouen et desservant également l'île St-Denis soit créée.

## Avis du commissaire enquêteur

Les moyens de transports envisagés pour venir renforcer ceux qui existent sont bien évoqués et définis dans la réponse de la ville.

Le projet de densification du secteur des docks sera particulièrement étalé dans le temps et doit coïncider avec la réalisation des moyens de transports réalistes, qui viendront renforcer ceux existants.

Il est évident que l'organisation idéale du futur quartier serait la création du plus grand nombre possible d'emplois pour les résidents, mais la maîtrise de ces paramètres n'appartient pas à la ville de Saint Ouen, pas plus qu'elle n'est décisionnaire en matière de transports « lourds ». Elle ne peut que s'appuyer sur les projets proposés par les décideurs supra communaux.

Je pense que ce que je nomme « les moyens de transports réalistes », le prolongement de la ligne 14, l'amélioration du fonctionnement de la ligne 13, l'aménagement des voies de circulation en surface, la navette fluviale, seront dans l'avenir, des éléments de transports suffisants pour les nouveaux habitants du quartier des Docks.

## Thème 4

### Construction de tours de 17 étages - densification

#### Analyse de la commune

- Les Docks s'inscrivent dans la continuité urbaine de Saint-Ouen

La ville de Saint Ouen se situe en zone dense de la métropole parisienne ; cette densité qui résulte de son histoire urbaine, peut prendre des formes différentes : du tissu faubourien des logements ouvriers du début du 20ème siècle aux opérations de logements sociaux des années 1960/70. Il en résulte une grande diversité du paysage

urbain.

Le projet des Docks s'inscrit dans la continuité du tissu urbain audonien tout en le renouvelant :

- Prolongement d'une trame en lanière en continuité avec le tissu urbain traditionnel ;
- Révélation de la trame industrielle avec la conservation de la halle « Alstom » ; fluidité de la forme urbaine sur le secteur Ouest en épousant les contours du réseau ferroviaire.
- Expression plus libre d'une morphologie urbaine contemporaine dans les nouveaux horizons dégagés vers le parc et la Seine.

Le gabarit moyen du nouveau quartier est compris entre R+4 et R+9 et s'autorise occasionnellement des émergences comprises entre R+9 et R+12 et entre R+13 et R+16.

#### ▪ Concevoir la ville dense et compacte : pourquoi ?

La densité urbaine est la condition de la ville durable pour des raisons qui sont aujourd'hui largement partagées et qui fondent les objectifs du nouveau SDRIF.

A Saint-Ouen, l'inscription dans les grands objectifs du SDRIF constitue une équation particulière :

Il s'agit de rendre compatible le maintien des grands services à l'agglomération avec un quartier urbain aux fonctions diversifiées. Les emprises du SYCTOM, de la CPCU et du réseau ferroviaire représentent à elles seules près de 36 hectares. D'autre part, plusieurs parcs d'activités accueillant un tissu diversifié de petites et moyennes entreprises seront préservés (à terme cela représentera 10 ha).

La mise en œuvre du projet urbain constitue un formidable levier pour faire évoluer ces activités. L'organisation du réseau ferroviaire sera optimisée et permettra de moderniser son fonctionnement tout en tendant à l'urbanisation d'importantes emprises situées le long du boulevard Victor Hugo.

La CPCU sera déplacée et constituera en étroite relation avec l'usine d'incinération du SYCTOM (la TIRU), un pôle énergétique moderne et respectueux de l'environnement. Ce déplacement permettra de libérer 4,5 ha supplémentaires à urbaniser à terme.

Enfin la ville de Saint-Ouen souhaite pallier à une carence particulièrement aiguë en espaces verts par la création d'un parc de 12 hectares.

**L'ensemble de ces éléments programmatifs conduit à concevoir une forme urbaine dense et à promouvoir une gestion économe de l'espace. En effet, la ZAC des Docks ne sera construite que sur 1/3 des 100 hectares de son périmètre.**

#### ▪ Le projet des Docks : Conjuguer compacité et intensité urbaine

Plus de 4 000 logements seront construits. Cela représente l'arrivée de 9 200 nouveaux habitants environ, soit une augmentation de 20% de la population audonienne.

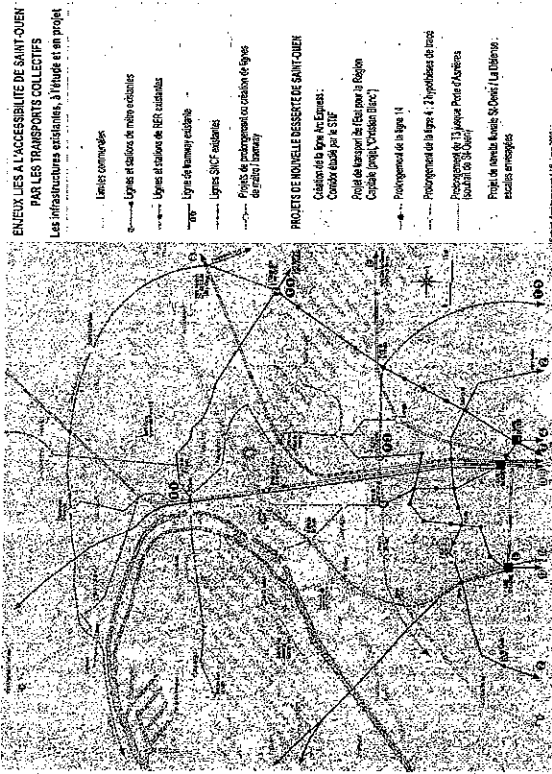
Mais cette densité s'accompagne d'un travail sur l'urbanité. Sur un quart du territoire, il est inconcevable de déployer une ville homogène.

Le parti pris urbain s'attache donc à concevoir une morphologie adaptée au contexte dans laquelle elle s'insère :

- Avec des émergences près du parc qui dégagera des vis-à-vis et un rapport au grand paysage ;

- Avec du petit collectif en cœur d'îlot sur le secteur « Ville de Paris Sud » longeant le bd V. Hugo, à proximité des pavillons en meulière conservés pour leur intérêt patrimonial ;
- Avec un tissu plus compact en bordure du boulevard Victor Hugo du même secteur ;
- Adaptée aux grandes infrastructures en bordure du faisceau de voies ferrées.

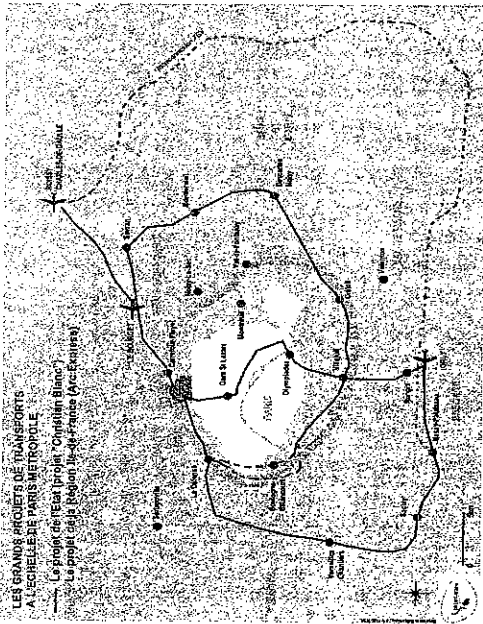
Par ailleurs, chaque îlot sera ouvert sur des cœurs arborés et des percées visuelles. Un traitement paysager sera réalisé et permettra la mise en place d'espaces moins confinés.



#### ▪ Une rocade souterraine pour la « région Capitale » :

Création d'un nouveau réseau de 130 km de lignes de métro automatique en rocade, à une dizaine de kilomètres de Paris et reliant les principaux pôles économiques de la région entre eux ainsi qu'à Paris et aux gares TGV ; il desservira entre autres la Plaine St-Denis.

Ce chantier sera mené en deux phases et la première consistera en une prolongation de la ligne de métro n°14 jusqu'au carrefour Pleyel puis Roissy Charles De Gaulle. La prolongation de la ligne 14 devrait desservir la mairie de St-Ouen en 2017.



▪ **Une navette fluviale :**

entre la Défense et Paris, qui desservirait St-Ouen. Des études sont en cours pour cette réalisation qui conforterait la desserte des Docks et la vocation de loisirs des berges de la Seine.

▪ **Une nécessaire évolution des transports en commun de surface :**

Un travail est en cours avec le STIF et la RATP sur la définition des emplacements des arrêts, sur les axes de retournement afin d'anticiper le prolongement de certaines lignes de bus. Ce travail a eu pour fruit l'élaboration d'un plan de mobilité qui développe le concept de « Points de Mobilité Services » qui sont greffés autour des stations.

**Avis du commissaire enquêteur**

Le projet de densification du quartier des Docks de la ville de Saint Ouen s'appuie sur plusieurs éléments :

Le respect des textes tels que le futur SDRIF qui imposera cette densification du logement,

Les observations de la région qui demande encore plus que ce qu'il est prévu de réaliser,

La proximité du tissu urbain parisien qui doit être prolongé sur le territoire audonien,

Le projet qui consiste à créer un habitat mixte, avec un gabarit moyen compris entre des immeubles de R+4 à R+9 avec des possibilités d'émergences occasionnelles de R+9 à R+12 et exceptionnellement R+13 à R+16 est séduisant.

Il ne faut pas avoir peur de la présence de quelques « tours », dans un quartier de moyenne hauteur avec des émergences qui peuvent apporter un certain esthétisme à l'ensemble, comme il en existe ailleurs à travers le monde.

Il est bien évident que le projet devra comporter un volet paysager important.

Il devra également présenter de larges ouvertures et des axes de circulation aérés et adaptés pour ne pas créer une « ghettoïsation » de certains quartiers des Docks.

Il n'est pas constructif de se tourner systématiquement vers le passé et prendre comme référence les erreurs qui ont pu être commises (certains citent la cité des 4000 de La Courneuve comme exemple), mais il sera judicieux de gérer au plus juste, dès le début, la trame et le maillage social, au fur et à mesure des nouvelles installations de population.

La mixité des acquérants, des locataires, des bailleurs sociaux mais aussi des commerces, des services et du bassin d'emploi devra être la règle.

A mon avis, Saint Ouen pourrait, avec ce projet, acquérir un statut de « Ville Nouvelle », d'un type nouveau, dans la ville et non à la campagne comme ont été créées les « villes nouvelles » précédentes, loin de tout, sans passé, sans moyen de transport, et en définitive sans âme.

Je trouve cette évolution séduisante et à soutenir.

**Thème 5**

**40% de logements sociaux parmi l'ensemble des logements construits**

**Analyse de la commune**

La Ville de Saint-Ouen projette à l'horizon 2025, la programmation de 7300 logements sur l'ensemble de son territoire. En effet, l'ampleur des projets actuellement connus et programmés d'ici 2025 avoisine ce nombre, dont :

- 4 000 logements au moins dans la ZAC des Docks ;
- 1300 logements sur les autres ZAC en cours et les périmètres opérationnels de la Ville ;
- 150 logements réalisés par an dans le diffus (environ 2000 logements d'ici 2025).

Le projet de SDRIF identifie le site des Docks comme « un secteur de densification préférentielle ».

En répondant aux besoins en logements de ses habitants, Saint-Ouen contribuera à répondre parallèlement à ceux de la région de l'Ile-de-France.

En ce sens, la ville est parfaitement conforme aux objectifs du SDRIF, aux critères exigés pour le label « Nouveaux Quartiers Urbains » fixés par la Région (Saint-Ouen a été retenue en Juillet 2009) et aux critères « Eco quartiers » fixés par l'Etat (Saint-Ouen a été retenue en mars 2009), qui fixent 5000 logements pour l'ensemble du territoire communal.

La programmation de logements à l'horizon 2025, soit 7000 logements pour toute la ville dont plus de 4000 dans la ZAC des Docks, permettra un renouvellement conséquent du parc (1/4 du parc de 2000) tout en conservant, selon les souhaits des élus audoniens, la proportion de 40% de logement social.

L'enjeu est également celui de la mixité des fonctions (habitat, activités, équipements...) sur ce nouveau territoire. Les moyens mis en œuvre par la ville pour y

parvenir peuvent être résumés de la manière suivante :

▪ **Des financements diversifiés :**

Chacun des secteurs identifiés dans le nouveau quartier des Docks devra comporter 40% de logements sociaux. La répartition par type de financement pourrait être la suivante: PLUS (loyers : 7 euros/M<sup>2</sup>) : 60% ; PLS et intermédiaires (loyers entre 10 et 15 euros/M<sup>2</sup>) : 30% ; PLAI (loyers : 5 euros/M<sup>2</sup>) : 10%, opérations en accession sociale.

L'accession à la propriété privée représenterait ainsi 60% de la programmation totale. Cette dernière sera encadrée par la « Charte promoteurs » qui garantit des prix de sortie plafonnés et accessibles aux Audoniens comme aux nouveaux habitants.

Selon cette charte, 70% des logements seront vendus en priorité à des propriétaires occupants dont l'investissement au sein des immeubles est en général, bien plus important que celui des bailleurs.

Parmi les 30% de logements restant aux bailleurs privés et ce, en application de la Convention signée avec la Foncière Logement (Avril 2007), il sera préconisé des ventes en « VEFA Foncière Logement ». Cette production de logements en « VEFA Foncière Logement » pourra se réaliser en complément d'autres financements (PLUS, PLS, PLAI, accession sociale) au sein d'un même immeuble, pour une véritable mixité sociale et verticale.

Les montages de type « Prêt à taux 0% » pourront par ailleurs être recherchés dans une proportion comparable à ce qui est réalisé aujourd'hui.

▪ **Une typologie de logements permettant l'accueil de tous**

Afin de favoriser l'accueil des familles audoniennes ainsi que des salariés des entreprises de Saint-Ouen, chaque programme devra comporter 65% de logements de 3 pièces et plus.

En effet, ces derniers sont sollicités par 60% des inscrits au fichier des demandeurs de logements sociaux (4200 demandeurs).

Par ailleurs, dès sa conception, chaque îlot sera pensé pour l'accueil intergénérationnel : logements familiaux, logements adaptés à l'accueil des personnes âgées et des jeunes (étudiants, ASE, apprentissage), accompagnés de lieux de vie communs propres à ce type de ménages.

▪ **Des programmes de taille réduite et une clarification des espaces collectifs pour faciliter leur appropriation.**

Quand on évoque la réalisation de « tours », c'est moins l'émergence qui est une crainte, que la concentration de ménages parfois fragilisés comme source de mal-vivre. C'est pourquoi, quelque soit la forme architecturale, chaque programme ne devra pas comporter un nombre trop élevé de logements afin d'éviter des conflits d'usage et de faciliter l'appropriation des espaces collectifs (espaces plantés privatifs, pieds d'immeuble, halls d'entrée, ascenseurs..) ou semi collectifs (palliers). Il est donc envisagé de ne pas dépasser 80 logements par opération y compris pour les immeubles les plus hauts et 5 logements par palier. Il est également recommandé de prévoir un gardien pour 100 logements au maximum.

**Avis du commissaire enquêteur**

La définition du « logement social » doit être précisée.

Il ne s'agit pas de logements attribués systématiquement à des « cas sociaux », des chômeurs ou des personnes dites « à problèmes ».

Les personnes âgées à revenus très modestes, les étudiants, les jeunes couples par exemple sont demandeurs de « logements sociaux ».

Je ne conteste pas le principe de choix de la municipalité mais je m'interroge sur la nécessité d'appliquer un tel taux de 40% qui n'est imposé par aucun texte, ni par une nécessité locale.

Il est logique de vouloir fournir un habitat décent à ses habitants mal logés, d'accueillir une nouvelle population même si elle est en difficulté financière, de recevoir des employés aux revenus modestes qui vont peut être trouver une activité sur place mais il est très risqué de créer dès le départ du programme une densité de paupérisation aussi importante.

Je peux difficilement souscrire à une telle volonté même si le choix est noble.

Je rappellerais que seul le taux de 20% est imposé par la loi.

Je recommanderais de revoir ce taux qui serait plus logique s'il se rapprochait de celui préconisé par la Région à travers le futur SDRIF, soit 30%.

**Thème 6**

**Création d'un vaste parc vert**

**Analyse de la commune**

La qualité des espaces publics façonne la qualité du projet urbain. Elle représente une opportunité pour redonner des qualités environnementales à ce site, développer des lieux de biodiversité et des continuités biologiques en milieu urbain.

La ZAC des Docks prévoit la réalisation de 39 ha d'espaces publics qui se décomposent en :

- 12 ha pour le futur parc urbain tourné vers la Seine,
- 27 ha pour l'emprise des voiries, eux mêmes décomposés en 20 ha d'espaces piétons et 7 ha de chaussée.

De plus, il est important de rappeler que le projet du parc intègre le parc Dhalenne existant dans une nouvelle recomposition.

▪ **Inscrire le projet des Docks dans la trame verte métropolitaine**

Les Docks bénéficieront de la proximité de quelques grands poumons verts de la région parisienne (parcs de l'île Saint-Denis, des Chartraines, de la Courneuve, de la Villette,...) et du corridor biologique que représente la Seine. C'est dans ce contexte que le projet de trame verte pourra y être développé, en tirant également parti de la biodiversité déjà présente sur le site. Une étude floristique est d'ailleurs lancée pour recenser l'ensemble des arbres présents sur l'emprise du futur parc et examiner leur état phytosanitaire afin d'en conserver le plus grand nombre possible.



▪ **Favoriser la renaturalisation des berges, grâce notamment au parc de 12 hectares en bord de Seine.**

Un des grands objectifs du projet urbain est l'ouverture de la ville sur le fleuve. Le projet a intégré ce principe dans sa composition générale en ouvrant l'espace sur ce paysage, notamment par la création du parc urbain en bord de Seine. Par ailleurs, le fleuve a été intégré au projet dans toutes ses dimensions, notamment au niveau de la logistique de proximité.

Les situations sur les 800m linéaires de rives attenantes sont très différentes. On peut distinguer trois séquences : la séquence des bords de parc, la séquence du port, la séquence du linéaire face à l'équipement actuel de l'île des Yvannes. Le projet devra renforcer sur ces trois séquences, la continuité du corridor écologique et végétaliser les berges.

Le programme du parc fait l'objet d'un concours qui se déroulera entre le 2<sup>ème</sup> semestre 2009 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2010. Son cahier des charges a été élaboré sur la base du contenu des réunions du pôle citoyen et des propositions qui y ont été émises. Ces rencontres se sont tenues à la Maison des Projets en 2008 et 2009. Elles étaient organisées sous la forme d'un atelier « Parc et berges ». D'ores et déjà, le principe est retenu de transformer les actuels jardins ouvriers qui couvrent une superficie de

4500m<sup>2</sup> de terrain, en jardins partagés, solidaires et familiaux sur une surface de 9000 m<sup>2</sup> de terrain environ.

Les résultats du concours feront l'objet d'une communication très large en direction des audoitiens et de l'ensemble des partenaires de la ville. Le travail de concertation se poursuivra avec l'équipe retenue durant toute l'élaboration du projet.

Le parc devra permettre de :

- réaliser un espace vert qui réponde à la demande de nature et de détente des habitants ;
- faire cohabiter des pratiques diverses (jardins d'agrément et jardins partagés, festivals, jeux d'enfants, cinéma, loisirs...);
- mettre en valeur le patrimoine culturel (château, enceinte...), biologique (arbres, prairies, Seine...), paysager (créer des perspectives naturelles pour mettre en valeur la ville et son environnement) ;
- faire un espace vert qui réponde aux demandes des partenaires : biodiversité (CG 93), dépollution pour les éco quartiers de l'Etat et les Nouveaux Quartiers Urbains de la Région ;
- donner une dimension environnementale au parc : en favorisant sa biodiversité, la présence de l'eau et la gestion des eaux pluviales, et en travaillant avec l'existant (préservation des arbres au maximum).

▪ **Développer des surfaces dédiées à la biodiversité sur les espaces publics et privés**

Un tiers des espaces de la ZAC seront aménagés en espaces publics. Ils seront régulièrement plantés, avec des préconisations spécifiques liées à la profondeur des fosses, aux passages des noues.

Sur les espaces privés, le projet de PLU est particulièrement prescriptif : 10% au moins de la superficie des espaces libres de construction doivent être en pleine terre, sauf s'ils sont réalisés sur dalle. Dans ce cas, 60 cm de terre végétale au moins sont préconisés. En outre, il est demandé de favoriser la végétalisation à la fois des toitures

(entre 50 et 70% de leur superficie en fonction de leur hauteur) et des façades.

▪ **Imbriquer la trame bleue et la trame verte**

Le principe de trame bleue qui irrigue l'ensemble de la ZAC repose sur l'idée de gérer les eaux de pluie dans un réseau séparatif aérien, par des systèmes de collecte et de circulation de l'eau à ciel ouvert dans des noues, végétales ou minérales, et des traitements naturels par des filtres végétaux ou à sable. De même que les végétaux traitent les eaux de pluie, les noues et les zones de stockage de ces eaux peuvent être le support du développement d'une biodiversité liée aux milieux humides et aquatiques. Ce sera le cas du bassin de collecte des eaux pluviales dans le parc.

En outre la mise en place d'une gestion différenciée est en cours d'élaboration à Saint-Ouen avec la récupération des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces verts et le nettoyage des espaces publics, la limitation de l'usage de produits phytosanitaires dans l'entretien des espaces verts et la mise en œuvre d'une gestion différenciée pour chaque type d'espaces verts.

**Avis du commissaire enquêteur**

Je ne peux qu'être favorable à la création d'un parc de 12 hectares et voir ainsi globalement, la surface des espaces verts de la ville passer de 3 à 15 hectares.

Le mémoire présenté par la ville sur ce thème est particulièrement précis et complet. Les projets d'espaces verts sont prometteurs :

-20 ha d'espaces piétons (1/5 du secteur des docks),

-Trame verte en liaison avec les autres parcs voisins,

-Aménagement du linéaire des berges de la Seine, qui selon moi, devrait se faire beaucoup plus en concertation avec les villes voisines,

-Le maintien des jardins familiaux et des jardins d'agrément,

-Le règlement de ces zones suffisamment prescriptif pour réaliser de nombreuses plantations,

-Le projet de mariage de l'eau et du végétal.

Je ne peux qu'y souscrire.

Toutefois, comme le souligne la DDE 93, il sera important « de préciser et de justifier la portée des diminutions des zones N ... d'expliquer et de justifier » les transformations de certaines zones N qui deviennent au moins partiellement constructibles et d'une façon générale de suivre les observations faites par ce service sur les zones N.

## Analyse de la commune

**La concertation autour de l'élaboration du projet :**

La ville de Saint-Ouen a décidé d'inscrire l'élaboration du projet des Docks dans une démarche de concertation et de communication régulière dès 2005 et cette démarche s'est intensifiée depuis 2008, (voir schéma « calendrier des présentations.. »)

Depuis son lancement, le projet est conçu comme le fruit d'une démarche participative associant étroitement la population à l'élaboration de ses différentes phases. Près de 1700 Audoniens ont participé aux rencontres publiques et ateliers, qui se tiennent notamment dans la "maison des projets" mise en place par la ville.

La Ville a souhaité associer les citoyens et les usagers à tous les stades du projet. Elle a pour ce faire, mis en œuvre un dispositif permanent d'information et de consultation.

- des habitants via :
- la maison des projets, lieu d'exposition et de rencontre permanent ;
  - des expositions ;
  - le journal des Docks ;
  - des réunions publiques thématiques ;
  - des visites du site et des événements festifs (festival de l'Oh notamment) ;
  - la constitution d'un "pôle citoyen" associé à l'élaboration d'une charte de développement durable pour le quartier des Docks ;
  - des ateliers de concertation sur le programme du futur parc ;
  - un suivi photographique de l'évolution du territoire.

**Le projet des Docks étant complexe et portant sur le re-développement d'un quart du territoire communal, les élus de Saint-Ouen ont souhaité que la concertation se tienne à l'échelle de la ville tout entière.**

La mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage mise en place dans le cadre de la convention « Prototype des Nouveaux Quartiers Urbains » conclue entre la Région, la ville de Saint-Ouen et « Séquano Aménagement », facilite l'implication des habitants et des usagers de la ville dans la démarche participative.

C'est particulièrement le cas pour le programme du parc qui doit être livré en 2013. Il en sera de même pour l'école qui doit être réalisée pour 2012.

▪ **Des règles d'exercice de la concertation :**

Pour que la concertation soit productive, des règles ont été élaborées et rappelées en amont ou au fur et à mesure de son déroulement. Par exemple, ont été clarifiés les modes de restitution des réunions de concertation (comptes-rendus et présentations envoyés aux participants et mis en ligne sur le site de la ville) et les rôles de chacun (élus, techniciens, participants, etc.). Un travail en cours vise également à clarifier et à uniformiser les modes de représentations du projet : des dessins simples et parlants, la constitution d'une maquette pédagogique ...

▪ **Les usages et leur évolution, une des bases de la concertation à chaque étape :**

Chaque étape du projet sera l'occasion d'élaborer des propositions sur des thèmes

concrets, qui donneront lieu à une concertation soutenue. Dans cet ordre d'idée, des premières esquisses précisant les implantations de petits lieux de vie temporaires que les habitants pourraient s'approprier au fur et à mesure de la réalisation du quartier sont en cours de confection (petits aménagements rue A. Dhalenne, sur les berges de la Seine,...).

Ils vont permettre que la concertation puisse s'opérer à partir d'une fine connaissance des lieux.

Ils permettront également de nourrir les programmes des espaces publics, ceux des futurs équipements ou des futurs services à la population. Où faire ses courses ? Où trouver des modes de garde adaptés pour les enfants ? Où faire du sport ? Où se restaurer le midi... ? La concertation sur les usages du quartier sera une des clés pour préciser le programme de la ZAC à l'avenir et pour faire fructifier cette richesse urbaine.

▪ **Favoriser l'appropriation du site et l'implication des habitants dans son évolution**

Diverses initiatives sont en cours. Des visites sont organisées en direction des entreprises, de groupes d'habitants et des services de la ville. Parallèlement, un projet culturel et festif est en cours d'élaboration avec la Direction de la Culture, sous la forme d'un parcours culturel et urbain permettant, à l'occasion du festival de l'Oh ! ou d'autres événements, que les Audoniens empruntent le lieu et s'impliquent dans les choix qui y seront faits (c'est le cas par exemple du futur parc).

**La concertation réglementaire :**

▪ **Les supports utilisés :**

- Informations dans le journal de la ville : annonce des différentes initiatives, compte rendus des débats, notamment dans les numéros d'avril - juillet - octobre - novembre 2008.
- Informations dans le journal des Docks.
- Informations sur le lancement de la révision du PLU et sur les réunions publiques-de concertation sur le site internet de la ville.
- Envoi de lettres d'invitation à l'ensemble de la population, des associations, des entreprises et des commerçants, pour participer aux débats sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU et sur les orientations d'aménagement du secteur des Docks.
- Annonces des réunions publiques de concertation par voie d'affiches apposées sur les panneaux administratifs et sur les vitrines des commerces.
- Remise de dossiers à tous les participants aux réunions publiques.
- Projections et mise en place de panneaux d'exposition sur la démarche de la révision du plan local d'urbanisme et sur les orientations d'aménagement du secteur des Docks lors des réunions publiques.
- **Les moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :**
- Deux registres destinés aux observations de toute personne intéressée ont été mis, tout au long de la procédure, à la disposition du public (un au centre administratif Fernand Lefort - Service Droit des Sois - 3<sup>ème</sup> étage et un autre à la maison des projets sise 49, rue Albert Dhalenne).
- Deux réunions publiques ont été organisées :

- La première, le 19 juin à 19 heures, salle Barbara (5, rue des écoles – 93400 Saint-Ouen). Celle-ci a rassemblé deux cents personnes environ.
- La deuxième s'est tenue le jeudi 23 octobre 2008 à 19 heures, salle Barbara. Cent cinquante personnes environ ont participé au débat.
- Deux réunions du "pôle citoyen" ont été organisées le mercredi 04 juin 2008 et le jeudi 9 octobre 2008, avec la participation d'une quarantaine d'habitants.
- Cinq réunions institutionnelles ont été organisées avec les personnes publiques associées à l'élaboration du PLU, qui ont rassemblé au total une centaine de personnes.

#### Avis du commissaire enquêteur

Je ne peux que souligner la qualité de l'information du public, tant dans les phases préparatoires de concertation, que dans les annonces de l'enquête publique qui ont été faites dans le respect de la procédure prévue par les textes réglementaires sous forme d'affichage sur les lieux, à la mairie, de parutions dans les journaux diffusés en Seine Saint Denis.

A travers le journal municipal « A SAINT OUEN », le bulletin semestriel « Le Journal des DOCKS », Les réunions de quartiers, « Le Pôle Citoyen », la population a été largement informée du projet d'évolution du quartier des Docks et ce depuis 2006.

Compte tenu des moyens utilisés, je ne peux que m'étonner de la faible participation du public au regard des 45 000 habitants de Saint Ouen. Hormis celle des opposants politiques à la municipalité qui se sont largement exprimés, il n'y a eu que quelques nouveaux auditiens qui se sont montrés intéressés par le projet.

Je pense que les critiques formulées au cours de l'enquête publique portent plus sur la non - prise en compte des suggestions formulées par les opposants que par les modalités de la mise en place de la concertation et de l'information relative à l'enquête.

La municipalité a travaillé son projet avec le concours et la participation de nombreux organismes régionaux ou de l'Etat. Il lui apparaît équilibré et complet. C'est l'expression de la volonté d'une équipe en place. Elle ne peut en être blâmée.

#### Thème 8

##### Erreurs matérielles manifestes dans le dossier

##### Analyse de la commune

Les erreurs matérielles qui ont été mises en exergue (observations n°8-n°50-courrier n°3) sont les suivantes :

- plan de zonage/plan n° 4-3A ;
- inversion des légendes ;
- légende à préciser ;
- le document photographique et le descriptif du bâtiment de la halle industrielle repéré au plan sont erronés ;
- la liste des éléments du patrimoine bâti à préserver (document 4-2) est incomplète. Elle ne prend pas en compte les pavillons qui sont répertoriés fiche 17 page 29 du même document.

Ces erreurs matérielles qui n'entachent en rien la compréhension des documents, seront rectifiées.

#### Avis du commissaire enquêteur

Ces erreurs matérielles ont été soulignées par des services de l'Etat ou des services juridiques qui ont la compétence pour analyser le texte et les relever.

Le public était plutôt attaché au projet dans ses grandes lignes. Son exposé dans le dossier, la clarté de la présentation ainsi que les dépliants distribués ont semblé satisfaire tout le monde.

Je ne peux que souscrire aux remarques de ces différents services et recommander d'apporter les rectifications nécessaires.

#### Thème 9

##### Financement du projet

##### Analyse de la commune

La programmation de la ZAC des Docks porte sur la réalisation de 750 000 mètres carrés en moins de vingt ans. Elle se décompose en trois périodes de six ans et engage la collectivité sur un bilan prévisionnel de 466 millions d'euros.

La collectivité s'est engagée, au stade du dossier de création de la ZAC, sur le programme ci-après. Ce programme est susceptible d'être affiné au regard de l'avancée des études pré-opérationnelles, dans le cadre du dossier de réalisation.

BILAN PREVISIONNEL SIMPLIFIE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	
Montant prévisionnel de l'opération	466 millions d'euros
<b>PRINCIPAUX POSTES DES DEPENSES</b>	
Acquisition des terrains	187 millions d'euros
Travaux VRD	109 millions d'euros
Dépollution	88 millions d'euros
<b>PRINCIPAUX POSTES DES RECETTES</b>	
Participation de la commune	132 millions d'euros
Cession des charges foncières	217 millions d'euros
Participations privées	56 millions d'euros
Subventions collectives	d'autres 60 millions d'euros

## Avis du commissaire enquêteur

Ces interrogations revenant à plusieurs reprises dans les observations du public, j'ai jugé utile de créer ce thème auquel j'ai demandé à la ville de répondre.

Le dossier comporte les éléments cités par la ville dans son mémoire et il me semble difficile à ce stade de l'élaboration du projet d'être plus précis.

### Thème 10

**Insuffisance du projet en matière d'équipements publics au regard des 4000 logements créés (1 seule crèche de 60 lits etc.)**

#### Analyse de la commune

##### Contexte général :

Poussé par la croissance urbaine et par les modifications des modes de vie et de consommation, le besoin d'une réflexion nouvelle sur le sens et le fonctionnement des équipements et des services à la population est devenu urgent et ce réexamen est rendu inévitable dans la mesure où les pratiques et les aspirations évoluent.

Cette réflexion est d'autant plus nécessaire que la ville peut sembler assez bien équipée au regard de la localisation des équipements dans les quartiers, de son poids démographique et ce, en dépit du vieillissement d'un grand nombre d'entre eux.

C'est pourquoi la question de leur devenir et de celui des services à la population se posera plus en termes :

- de mutualisation avec les communes voisines pour certains gros équipements dont l'aire de rayonnement dépasse Saint-Ouen ;
- de transversalité entre les services prestataires pour mieux répondre aux attentes des habitants ;
- de partenariat avec les acteurs privés ;

##### Etat des lieux :

On relève la présence de quelques équipements publics sur le site : le parc Abel-Mézères, le château qui abrite l'école municipale des Beaux-Arts, le Musée d'histoire locale et l'école Nelson Mandela située rue des Docks qui a été livrée l'année dernière. Le secteur est par ailleurs voisin d'équipements publics majeurs : la mairie, le conservatoire de musique et la nouvelle médiathèque. Plus généralement, on observe une quasi-absence d'équipements publics car ils sont concentrés dans les quartiers à dominante résidentielle.

##### Programme de la ZAC :

##### Orientations :

- Requalifier un secteur de tradition industrielle en friche, en un secteur mixte où cohabiteront l'ensemble des fonctions urbaines ;
- Combler un secteur fortement carencé en espace vert ;
- Répondre aux besoins des populations nouvelles (salariés et habitants) dans leur

##### diversité :

- Améliorer la qualité de vie des Audoniens par la réalisation d'un éco quartier de haute qualité environnementale.

## Un programme de plus de 30 000 m<sup>2</sup> d'équipements collectifs dont :

Des équipements publics métropolitains et de proximité :

- Un parc de 12 ha intégrant le parc existant « Abel-Mézères », qui sera tourné vers le fleuve ; il sera livré en 2013 ;
- 2 groupes scolaires s'ajoutant à l'école existante « Nelson Mandela », dont le premier est programmé le long de la rue A. Dhalenne ; la consultation pour sa construction est en cours ; il sera livré pour la rentrée 2012-2013 ;
- 1 collège ;
- 4 équipements de proximité, dont une crèche qui sera livrée en 2012-2013, un 2<sup>ème</sup> qui sera également dédié à la petite enfance et les deux derniers dédiés à la vie sociale du quartier ;
- 2 salles omnisports

Autres équipements d'intérêt collectif financés par la ZAC :

- Un équipement à vocation sportive et culturelle ;
- Une aire d'accueil des gens du voyage.

##### 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 des équipements collectifs et des nouveaux services à la population avec l'arrivée des nouveaux habitants et salariés sur le site des Docks.

##### Traduction réglementaire :

Six localisations pour les futurs équipements ont été inscrites au plan de zonage du PLU pour le secteur des Docks :

- EP2 : Groupe scolaire rue Albert Dhalenne
- EP3 : Groupe scolaire rue des Bateliers et rue Ardoin
- EP4 : Collège rue Ardoin
- EP5 : Aire d'accueil des gens du voyage
- EP6 : Pôle Energétique
- EP7 : Equipement socioculturel et/ou sportif

##### Avis du commissaire enquêteur

A ce stade du projet, le plus important et l'élément essentiel à retenir est la réservation de six emplacements pour la création de ces futurs équipements. Ils seront vraisemblablement réalisés au fur et à mesure de l'avancement du projet.

Je retiendrai toutefois que l'aire d'accueil des gens du voyage (EP 5) et le pôle

énergétique (EP 6), peuvent être, dans un sens large, définis comme des équipements publics, mais ils n'entrent pas dans le « champ d'interrogation » du public qui ne pense en général qu'en termes de crèches, d'établissements scolaires ou d'équipements socioculturels et sportifs qui doivent apporter un « confort », comme les audoniens peuvent l'entendre, aux nouveaux habitants des quartiers des Docks mais aussi à l'ensemble de la population de la commune.

#### Cas Particuliers

##### Avis du Commissaire Enquêteur

Ils devront être étudiés au cas par cas au regard du règlement existant ou du projet de règlement qui pourrait être légèrement modifié pour apporter le plus de satisfaction possible aux personnes s'étant exprimées.

-O-

##### Avis des Personnes Publiques Associées

Je rapporterai uniquement pour mémoire les avis des Personnes Publiques Associées sans les commenter.

Il s'agit d'un volet obligatoire de la concertation voulu par les textes. Ils apportent souvent une analyse « d'experts » utile aux habitants non initiés qui viennent consulter le dossier d'enquête.

Je ne reprendrai pas les avis exprimés lors des réunions de travail et rapportés dans les comptes-rendus joints à ma demande au dossier d'enquête.

Les Personnes Publiques Associées qui ont répondu par écrit ont donné un avis favorable dans tous les cas avec parfois quelques réserves portant sur des points particuliers.

**Le Préfet de Seine - Saint - Denis,  
(D.D.E. Groupe d'Analyse et de Développement Durable des  
territoires, Pôle Planification Urbaine et Aménagement)**

Ce service émet un avis favorable sous réserve que soit prises en compte les remarques faites :

Sur différents points du rapport de présentation,

Diagnostic et état initial de l'environnement, (risques d'inondation et de mouvement de terrain)

-Les dispositions du PLU

-Les orientations d'aménagement

-Le règlement

Zones urbaines (art. 1-2-6-7-10)

Zones naturelles

-Le **Conseil Régional d'île de France** estime que le projet de révision du PLU est conforme au futur SDRIF car il vise des objectifs tels que densité, mixité et qualité environnementale.

Plusieurs points sont toutefois contestés :

« -La connaissance incertaine de la pollution des sols et des nuisances du site,

-La prise en compte des dessertes en transport en commun,

-La faisabilité technique et financière de certains grands éléments de programmes.

« Ces éléments peuvent faire évoluer significativement le projet de PLU qui dès lors risque de figer certains secteurs qui ne pourront plus évoluer favorablement ».

-« Les dispositions du PLU de Clichy et celles du projet de Saint Ouen apparaissent contradictoires et susceptibles de bloquer tout aménagement urbain cohérent de part et d'autre du BUCSO... »

-« ...Les dispositions envisagées par les orientations d'aménagement du sous-secteur 7 peuvent être en contradiction avec le tracé du RD1 comme le sont déjà l'emplacement réservé pour son élargissement et le zonage Uib2 ».

-« La continuité du maillage de voirie parallèle à la Seine entre le vieux Saint Ouen et Clichy... permettrait de préserver l'avenir ».

-« Le PLU prévoit la création d'un parc de près de 12 ha mais maintient des constructions au nord est, zone NPC et autorise des constructions commerciales sur une zone NPa tout le long de la rue des Bateliers, ceci semble en contradiction avec la vocation naturelle du site.

-« ... Des émergences allant jusqu'à R+16 sur plusieurs secteurs des docks et R+17 sur le sous-secteur UM3... Leur impact dans le paysage métropolitain, l'urbanité qu'elles sont susceptibles ou non de créer, leur durabilité sociale sont des questions qui devront être particulièrement approfondies... »

A mon sens, il ressort de ces observations que la Région Ile de France demande que ce projet soit encore « peaufiné » sur plusieurs points pour recevoir un avis véritablement favorable.

**Saint Denis)**

**La Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris (de la Seine**

La CCIP - 93 émet un avis favorable, sous réserve de la prise en compte de certains points :

probable de la centrale de chauffage sur le site prévu entre les voies ferrées et l'usine du SYCTOM.

-La nécessité de faire aboutir les projets d'amélioration des conditions de desserte afin de réduire la congestion des axes,

-L'article 14 du règlement portant sur la zone UM et la SHON maximale autorisée laisse planer un doute quant à la programmation réelle du commerce du secteur.

**Le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire, Service de la Navigation de la Seine,**

Ce service n'a aucune remarque à formuler. Il rappelle seulement les dispositions des articles L.214-1 et suivant du Code de l'Environnement.

#### **Le Port Autonome de Paris**

Cet Etablissement Public de l'Etat qui a pour mission de gérer et développer les installations portuaires en Ile de France n'émet pas un avis proprement dit mais demande que la réglementation de l'utilisation de la berge et les possibilités de développement du transport fluvial, soient précisées.

#### **Ville de Clichy La Garenne**

Dans sa séance du 19 mai 2009, le Conseil Municipal de Clichy a exprimé un avis favorable au PADD révisé de Saint Ouen.

#### **Le Syndicat des Eaux d'Ile de France (SEDF)**

Estime que le projet n'appelle pas d'observations particulières de sa part, toutefois, il attire l'attention sur le fait que toute urbanisation nouvelle ou opération de voirie peut nécessiter l'adaptation du réseau public de distribution d'eau afin d'ajuster sa capacité aux besoins des usagers. Ainsi il est demandé de prendre en compte les dispositions de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains modifiées par la loi n° 2003 - 590 du 2 juillet 2003, Urbanisme et Habitat.

#### **La SNCF Direction Régionale Paris Nord**

Insiste sur le fait que le lieu d'implantation choisi pour l'aire d'accueil des populations nomades apparaît inadapté et incompatible avec le maintien d'une activité ferroviaire et industrielle.

#### **Ville de VILLENEUVE la GARENNE**

Délibération du Conseil Municipal du 26 mars 2009 : avis favorable

#### **SITA -Ile de France**

La Société est favorable au projet.

#### **C P C U (Chauffage urbain)**

La CPCU s'interroge beaucoup sur les conditions du déménagement

## **4. APPRECIATION DU PROJET DE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT OUEN**

#### 4.1. Préambule relatif aux enquêtes modifiant les PLU.

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain dite Loi SRU date du 13 décembre 2000 et comporte 209 articles. Elle a instauré les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) qui se substituent aux anciens P.O.S et apporte de profonds changements par rapport aux dispositions précédentes. Elle vise notamment à rénover le cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, solidaires et durables avec :

- Une exigence de solidarité pour assurer le développement cohérent des territoires urbains, périurbains et ruraux.
- Un développement durable et une qualité de vie : gestion économe de l'espace et respect des équilibres entre développement et protection.
- Une exigence de démocratie et de décentralisation.

Afin de :

- Définir un meilleur équilibre des agglomérations.
- Réussir la mixité urbaine et la diversification des fonctions urbaines.
- Assurer une offre d'habitat diversifiée et de qualité

**Il faut noter surtout que le PLU est l'expression du projet urbain de la commune.**

En effet, à partir d'un diagnostic, le PLU définit un Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune et donne à la commune un cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement qu'elle engage tout en précisant le droit des sols.

A ce titre, il assume un rôle de véritable plan de développement et d'urbanisme.

Le PLU représente pour les élus et les citoyens un ensemble de documents plus exigeants que les POS, plus riches car plus globaux et plus prospectifs.

Mais les PLU ne sont pas figés et doivent pouvoir évoluer pour s'adapter en permanence aux changements provoqués ou constatés.

L'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme qui organise les modalités des procédures de modification, de révision simplifiée et de révision permet justement aux PLU de s'adapter aux évolutions et changements.

-O-

#### S'agissant de l'enquête relative à la révision du PLU de SAINT OUEN.

Cette procédure a été utilisée car la modification envisagée modifiant l'économie générale du PADD, au sens de l'article L123-13) ne pouvait pas faire l'objet de la procédure de modification ou de révision simplifiée, mais relevait de la procédure de révision.

Le Conseil Municipal a délibéré le 18 février 2008 sur la révision du PLU de SAINT OUEN. Objectifs poursuivis et modalités de la concertation préalable.

L'examen conjoint des personnes publiques associées a été constant et la dernière réunion a eu lieu le 24 avril 2009. Elle a fait l'objet d'un procès-verbal de réunion.

Une notice a été établie en application de l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme.

#### - Avis du commissaire enquêteur sur la procédure suivie :

S'agissant de la procédure suivie il m'apparaît qu'elle est conforme à la réglementation.

La procédure relative à la révision du PLU apparaît complète et offrant de bonnes garanties en termes de concertation et d'information.

#### - Avis du commissaire enquêteur sur les documents mis à l'enquête publique :

S'agissant du dossier concernant la révision du PLU de SAINT OUEN :

Je considère que ce dossier était complet et que sa présentation n'appelle pas de commentaires particuliers.

L'ensemble est cohérent, clair, et les documents sont d'une indéniable qualité.

#### 4.1.1. Appréciation du projet de révision du PLU de SAINT OUEN

4.1.1.1 Le projet de révision du PLU

Le projet de révision a pour objet de prévoir la création de nouveaux quartiers caractérisés par une véritable mixité économique, sociale et urbaine.

Il prévoit de réaliser :

- Un équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels
- La diversité urbaine et la mixité sociale dans l'habitat
- La préservation de l'environnement.

#### 4.1.1.2 Appréciation du projet de révision du PLU

Comme indiqué supra, l'évolution du PLU pour permettre l'urbanisation et l'accueil de nouvelles activités sur ce site, ne peut relever de la procédure de modification ou de révision simplifiée car ces procédures de modification ne peuvent être utilisées qu'à condition qu'elles ne modifient « l'économie générale du PADD » ce qui n'est pas le cas du changement opéré dans ce secteur qui va bouleverser l'équilibre global de la ville et du quartier des Docks en particulier.

C'est donc un dossier de révision constitué à l'identique d'un projet de PLU qui a été établi et présenté au public.

Il s'agit d'un document de qualité dans sa forme et dans son contenu.

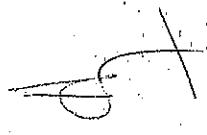
Le rapport de présentation présente la situation de la commune de façon complète et détaillée.

Le projet de règlement est clair et précis.

Des orientations d'aménagement (prévues par la loi), ont été prévues et annexées.

Gagny le 12 août 2009

André GOUTAL  
Commissaire enquêteur



5. AVIS ET CONCLUSIONS DU  
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE  
PROJET DE RÉVISION DU PLU DE LA  
COMMUNE DE SAINT OUEN



pendant les permanences du commissaire enquêteur, a été réalisé dans de bonnes conditions d'accès, dans des locaux adaptés,

#### Sur le fond du dossier d'enquête :

- Considérant les 50 observations portées sur les registres d'enquête et les 4 courriers qui ont été annexés au registre n°1,
  - Considérant qu'il émane de ces documents ou de ces observations une réprobation majoritaire du projet de révision proposé à travers des thèmes récurrents,
  - Considérant toutefois que sept personnes sont favorables au projet,
  - Considérant qu'il apparaît nécessaire à la ville d'améliorer la qualité du secteur actuel des Docks qui s'apparente plus à certains endroits à des friches industrielles,
  - Considérant que, l'opposition à l'installation d'habitants à proximité de l'incinérateur n'est étayée que sur des principes mal évalués et en tout état de cause rejetés dans des décisions de justice,
  - Considérant que les projets de développement des moyens de transport desservant la ville semblent en bonne voie de réalisation de façon concomitante au développement urbain du secteur,
  - Considérant que la dépollution des terrains est bien prévue dans le projet et devrait se faire sous le contrôle des services de l'Etat,
  - Considérant que le choix de maintenir un taux de 40% de logements sociaux, s'il est noble et courageux, n'en est pas moins au-delà des contraintes réglementaires qui en l'occurrence, devraient être appliquées puisque ces dernières ont été créées dans un souci d'équilibre social,
  - Considérant en outre qu'il appartient à la ville de respecter les textes supra communaux qui exigent ou exigeront, quand ils seront définitivement adoptés, une densification importante autour des gares dont elle est ou sera dotée, et que par conséquent la constructions de quelques immeubles à R+16 au milieu de bâtiments de niveaux différents peut apporter un certain esthétisme à l'ensemble si le volet paysager est particulièrement soigné,
  - Considérant que le projet de création d'espaces verts est précis et complet et correspond aux besoins minimum du futur quartier et de la ville dans sa globalité,
- Cependant,
- Considérant qu'il ne me paraît pas judicieux de créer une aire d'accueil des gens du voyage en bordure d'installations ferroviaires et dans ce futur secteur à forte urbanisation,

#### **5.1. Avis du commissaire enquêteur.**

Au terme de cette enquête de 31 jours et après avoir analysé l'ensemble du projet portant révision du PLU de SAINT OUEN, je considère, même s'il n'appartient pas au commissaire enquêteur de dire le droit, que ce projet, tel qu'il a été proposé à l'enquête était conforme aux dispositions réglementaires.

#### **5.2. Conclusions du commissaire enquêteur.**

Après une étude attentive et approfondie du dossier suivie d'une réunion avec les représentants de la municipalité pour mieux appréhender les enjeux de l'enquête,

- Après une visite détaillée des lieux pour mieux situer le secteur et percevoir visuellement son environnement,
- Après avoir reçu en mairie au cours de 4 permanences de 3 heures, des habitants venus consulter le dossier de révision du PLU et pour certains d'entre eux déposer des documents ou inscrire leurs observations,
- Après avoir, une fois l'enquête terminée, communiqué à Mme le maire de la commune les différentes observations recueillies, condensées dans des thèmes récurrents et reçu en retour des éléments de réponse sous forme de commentaires et/ou avis techniques qu'elle a librement consenti à fournir,

#### Sur la forme et la procédure de l'enquête :

- Considérant que les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, l'affichage en Mairie et sur les panneaux officiels de la commune,
- Considérant que cet affichage a été maintenu et vérifié tout au long de l'enquête,
- Considérant que la publicité de l'enquête a été au delà de la réglementation en utilisant d'autres supports tels que le journal local ou le site Internet de la mairie,
- Considérant que le dossier de révision du PLU mis à l'enquête était complet et que sa composition et son contenu étaient conformes aux textes en vigueur,
- Considérant que le projet était clairement exprimé, le dossier lisible et facilement consultable,
- Considérant que la procédure à suivre a été scrupuleusement respectée tant en ce qui concerne les modalités de concertation préalable que la consultation des personnes publiques associées ou des organisations associatives,
- Considérant que la soustraction de documents mis à l'enquête à la fin de ma permanence le samedi 27 juin à 12 heures, n'a pas gêné la consultation du dossier dès la réouverture des services municipaux le lundi matin,
- Considérant que l'accueil du public durant toute l'enquête, en dehors ou

-Considérant que le principe de mutualisation des emplacements de parking me paraît utopique et que le taux de 1 place pour 1 appartement devrait être maintenu,

-Considérant que les erreurs matérielles relevées dans le dossier doivent être corrigées,

-Considérant qu'il paraît opportun de modifier pour ce secteur le zonage et le règlement antérieur du PLU,

**JE DONNE UN AVIS FAVORABLE** au projet proposé de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT OUEN,

**Sous réserve** que soit apporté les modifications au dossier relatives aux erreurs matérielles soulignées dans les observations ou les courriers que j'ai rapportés plus haut.

**Je recommande** par ailleurs,

- d'examiner avec la plus grande attention la remarque de la DDE 93 qui demande de ne pas faire évoluer le taux de 1 à 0,7 des places de parking,

- de prendre en considération les observations de la Région Ile de France relatives à la cohérence du projet avec sa voisine Clichy la Garenne en matière de voirie et de continuité de la trame verte et de revoir le règlement de la zone NPC qui maintient la possibilité de constructions et des constructions commerciales en zone NPa,

-de revoir le principe de création d'une aire de passage des gens du voyage **sur le site prévu,**

- de reconsidérer le taux de logements sociaux pour ce nouveau quartier.

Gagny, le 12 Août 2009

André GOUTAL  
Commissaire enquêteur

