

DÉPARTEMENT DE SEINE-SAINT-DENIS

**ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES PRÉALABLES A LA
DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE ET PARCELLAIRE
EN VUE DES ACQUISITIONS ET TRAVAUX PRÉVUS
POUR L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT
DE LA ZAC DES DOCKS
SUR LA COMMUNE DE SAINT-OUEN,
PRÉSENTÉE PAR LA SOCIÉTÉ SEQUANO AMÉNAGEMENT**

I - DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le 16 septembre 2010

1 - ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

1 - 1 - Décision

La réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC des Docks, telle que décrite dans le dossier de réalisation approuvé aux termes de la délibération n°DL/10/7-1 du Conseil municipal du 25 janvier 2010 nécessite de recourir à la procédure d'expropriation, pour conférer à l'aménageur la maîtrise foncière des parcelles nécessaires.

1 - 2 - Objet de l'enquête

L'ouverture conjointe d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des acquisitions et travaux prévus en vue de la réalisation de la ZAC des Docks, valant enquête au titre de la Loi Bouchardeau et d'une enquête parcellaire préalable à la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de la ZAC des Docks, en vue de l'identification des propriétaires réels, éventuels ayants droit ou titulaires de droits réels est requise à la demande de Monsieur le Préfet de la Seine-Saint-Denis.

Il est en outre demandé à Monsieur le Préfet que l'arrêté préfectoral emportant déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité qui s'ensuivra soient prononcés au bénéfice de la Société Sequano Aménagement.

1 - 3 - Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique se présente sous la forme d'un classeur comportant plusieurs documents eux-mêmes sous chemises:

1 - 3 - 1 - Notice explicative

Ce document simple et compréhensible, d'une trentaine de pages présente le contexte de l'opération, l'opération et la justification de l'utilité publique et permet de se faire rapidement une bonne opinion du projet sans avoir à en parcourir toutes les pièces.

1 - 3 - 2 - Délibération du 25 janvier 2010

1 - 3 - 3 - Le Plan de situation

1 - 3 - 4 - Plan périmétral d'enquête préalable à la DUP

1 - 3 - 5 - Le Plan Général des Travaux

1 - 3 - 6 - Caractéristiques des ouvrages les plus importants

1 - 3 - 6 bis - Annexes des Caractéristiques des ouvrages les plus importants

1 - 3 - 7 - Appréciation sommaire des dépenses

1 - 3 - 8 - Fiche descriptive de la procédure administrative

1 - 3 - 9 - Étude d'impact et complément

1 – 3 – 1o - Remarques

Il est noté ici que les documents administratifs nécessaires à vérifier la compatibilité du projet avec d'autres règlements, supérieurs ou non, (PPRI, SDRIF, PLU, anciennes enquêtes publiques, ...) étaient facilement mis à la disposition du public à sa demande. Ce que j'ai d'ailleurs pratiqué à plusieurs reprises.

La mairie m'a également transmis pour études, le dossier complet sur la ZAC des Docks (Dossier de réalisation, Rapport du commissaire enquêteur, Délibérations anciennes, Journaux municipaux et divers Compte rendus de réunion), le Dossier sur le PLU, les Études d'aménagement de la place de la République, ...

1 – 4 - Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du 07 mai 2010, et sur demande du Préfet de la Seine Saint-Denis enregistrée le 06 mai 2010, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montreuil a désigné Mr Didier Berthelot en qualité de Commissaire Enquêteur.

1 – 5 - Arrêté portant ouverture de l'enquête publique

Les enquêtes publiques conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire – Acquisition à l'amiable ou par voie d'expropriation des terrains nécessaires et travaux prévus pour la réalisation de la Zone d'aménagement Concerté (ZAC) des Docks sur la communes de Saint-Ouen du projet, ont été ouvertes par arrêté préfectoral signé le 12 mai 2010 par monsieur le Préfet de la Seine-Saint-Denis, en application des codes de l'environnement, de l'urbanisme, général des collectivités territoriales, de l'expropriation pour cause d'utilité publique, de la voirie routière, de la construction et de l'habitat.

1 – 6 - Opération d'ouverture et de clôture d'enquêtes

Les feuillets non mobiles des registres d'enquête ont tous été cotés et paraphés par le Commissaire enquêteur préalablement à l'ouverture de l'enquête.

Il a été procédé de même façon pour le registre complémentaire.

Le dossier (et toutes ses pièces) est resté intégralement à la disposition du public pendant 32 jours consécutifs, du 15 juin au 16 juillet 2010 inclus

Les lundi, mardi, mercredi et vendredi : de 08h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00 ;

Le jeudi : de 13h30 à 18h00 ;

Le samedi : de 08h30 à 12h00.

A l'issue de l'enquête, les registres déposés ont été clos et signé par le maire de la commune de Saint-Ouen. Je les ai également contresignés.

1
9

1 – 7 - Permanences

Conformément aux dispositions de l'article 8 de l'arrêté préfectoral du 12 mai 2010, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public à la mairie de Saint-Ouen dans les conditions suivantes:

Le mardi 15 juin 2010 de 09h00 à 12h00, jour de l'ouverture des enquêtes.

Le samedi 26 juin 2010 de 09h00 à 12h00, le jeudi 8 juillet 2008 de 15h00 à 18h00, et le vendredi 16 juillet 2010 de 14h00 à 17h00, jour de clôture des enquêtes

1 – 8 - Participation du commissaire enquêteur (visites, réunions)

Le commissaire enquêteur, a sa demande, a pu rencontrer le 4 juin 2010 Monsieur Paul Planque, premier Maire adjoint en charge de l'urbanisme pour s'entendre expliquer de vive voix l'objet de cette ZAC et les attentes liées à sa réalisation.

Aucune question n'a été éludée. Une visite du site s'en est ensuivie. Elle a permis la rencontre de quelques acteurs de la ZAC et de vérifier le bon affichage sur site.

A ma demande également s'est tenue une autre réunion avec les services de la Ville (services Fonciers et de l'Urbanisme notamment) impliqués dans le projet et l'aménageur SEQUANO, dans le courant de l'enquête, le 25 juin 2010, pour regarder les premières contributions du public et y poser quelques questions. Là encore, l'ensemble des réponses apportées a été satisfaisant.

Deux autres visites de terrain ont suivi pour mieux se rendre compte du projet sur le site.

Une rencontre avec la Ville de Paris et plusieurs réunions téléphoniques avec des acteurs de ce projet ont été également tenues dès que cela fut possible après leur retour de congés.

1 – 9 - Information du public

La publicité de l'enquête a été effectuée par la publication d'un avis dans les journaux suivants : Des fac-similés sont joints en annexe.

- L'Humanité des 28.05.2010 et 16.06.2010
- Le Parisien des 27.05.2010 et 15.06.2010

Des avis d'enquête ont été répétés à de multiples reprises dans le journal de Saint-Ouen (10 juin, 24 juin , ...)

Un affichage complémentaire, très lisible et compréhensible a été réalisé pour être mis en place dans la commune, maison des projets, ... dans des gares SNCF ou RER voisines. Des personnes sont venues en permanence pour avoir remarqué ces dernières. Il est mis en annexe également.

Parallèlement à ces moyens traditionnels d'information, la « publicité » était assurée sur le site de la Ville durant toute la période d'enquête.

Par ailleurs, des avis d'enquête ont été publiés à la Préfecture de Seine-Saint-Denis et dans la Mairie de Saint Ouen aux tableaux d'affichages officiels.

2 - JUSTIFICATION DU PROJET

Un condensé commenté de la notice explicative pour la bonne compréhension de ce rapport est nécessaire ici. Je vais essayer de le faire en suivant sa présentation.

En préalable, il convient de préciser que ces enquêtes se déroulent pour clore une longue phase débutée depuis bien longtemps dans un processus de reconversion d'une friche industrielle engagée depuis 30 ans déjà. Il ne s'agit donc pas ici de mesurer la pertinence d'un choix urbain effectué depuis des années, en faisant table rase de toutes les réflexions et démarches précédentes et encore récemment par la création de la ZAC ou la révision du PLU.

L'objet est assez clair : sur $\frac{1}{4}$ de la commune, réaliser un « morceau de ville » pour 10 000 habitants ($\frac{1}{5}^{\circ}$ de la population totale à l'horizon 2030) avec quatre objectifs stratégiques :

Un quartier solidaire ; Un quartier à l'identité fondée sur l'histoire, la mixité et la diversité ; Un quartier exemplaire en matière d'environnement ; Un quartier conçu et vécu de manière participative.

Depuis 40 ans une friche industrielle se constitue et le départ d'une installation SEVESO en 2003 va permettre à la Ville d'envisager sa reconversion. Les études urbaines débuteront en 2004. Ce terrain rêvé reste cependant délicat à urbaniser. Des voies ferrées divisent le site, une trame viaire y est peu développée, on relève une pollution des sols importante, des activités industrielles sont à conserver et défaut de sa qualité, les risques d'inondation de la Seine. Mais d'autres facteurs, liés au développement économique, pèsent dans la balance.

Les transports urbains se sont déjà ou vont se développer prochainement, même si certains projets intéressant plusieurs décisionnaires semblent trainer un peu. De multiples projets urbains réalisés ou en projet dans un territoire en mutation donnent une nouvelle centralité au site des docks qui peut ainsi se décliner dès maintenant sur plusieurs échelles.

Les avantages semblent donc bien supérieurs aux contraintes.

Le SDRIF de 94 ne le perçoit guère, mais celui adopté en 2008 impose maintenant des objectifs cohérents (notamment Espace vert, Seine fédératrice et développement raisonné du transport de marchandise).

La compatibilité avec le PLU est évidemment parfaite puisque le règlement et cartes du PLU ont été révisés dans ce sens. Avec trois orientations d'aménagement : Diversité des fonctions et la mixité sociale ; Un prolongement de Saint Ouen sur les Docks ; Un Aménagement inscrit dans le développement durable.

La ZAC est également bien compatible et ne recèle pas de contradiction avec les différentes lois, parfois avec plus ou moins d'intérêt ou d'adéquation.

La création d'une plateforme portuaire autour de la CPCU et le SYCTOM illustre par exemple la très bonne compatibilité avec la Loi sur l'air et l'Énergie. D'autres arguments développés dans cette notice seraient peut être à discuter car ils reposent sur des pratiques futures et donc incertaines.

Le parti d'aménagement, très articulé, se lit assez bien en plan ou sur le site. La volonté de renouer avec la Seine, annoncée, se manifeste certes dans le paysage et quelques principes, mais le site est situé du mauvais côté de la Seine pour pouvoir bénéficier de plus de liens notamment avec l'activité qui pourrait être générée par le Fleuve.

Un concours international aurait peut-être fait naître des propositions plus audacieuses, avec notamment une accroche au fleuve beaucoup plus importante. Mais la présence et le tracé de la RD1 sont des contraintes fortes et d'un autre niveau de compétence territoriale.

La réalisation d'un nouveau canevas d'espaces publics semble bien adaptée aux programmes avec un véritable maillage viaire, qui laisse cependant la zone d'activité en l'état (ce que l'on peut sans doute regretter pour l'instant.) Les espaces construits le sont sur des parcelles de typologie vraiment différentes selon les zones et participent ainsi à la diversité morphologique de ces futurs quartiers.

La promotion d'une véritable mixité urbaine - en partie présente hormis la présence des logements - est au cœur de cette ZAC, qui présente la particularité d'abriter des services à l'agglomération et à la Métropole, indispensable à la vie quotidienne d'un nombre très important de franciliens. La mise en place d'une mobilité durable (Est-ce prévoir les déplacements ?) semble de nature à pouvoir maîtriser la place de la voiture dans la ville. Et le pas vers un éco-quartier, mal expliqué dans le dossier, sera vraisemblablement franchi par une organisation urbaine adaptée.

Dans une démarche de développement durable qualifiée d'exemplaire (mais maintenant ordinaire), on peut tout de même noter le système de management environnemental qui permet de suivre l'impact du projet dans l'ensemble de ses composantes. Une difficulté de l'étude sur l'effet de la ZAC sur l'environnement et son complément - heureusement présent - vient de ce que cette ZAC et les modifications de transports qui l'accompagneront influenceront sensiblement sur l'environnement, sans que l'on sache précisément dans quel sens. Sinon la lecture exhaustive et complète du tableau récapitulatif de l'impact du projet, par thème, avec les mesures compensatoires, montre que ce dossier a un impact bien maîtrisé sur l'environnement si les mesures compensatoires sont bien mises en œuvre.

Sur la moitié de la surface mutable de la ZAC et sur les surfaces non mutables sont prévus dans le programme global de la ZAC 824 000 m² de SHON, dont une petite moitié de logements (387 000), une autre petite moitié de Bureaux activités et commerces (368 000) avec une forte prépondérance aux Bureaux (308 000), le reste étant constitué des équipements collectifs ou publics pour 69 000 m². Ces chiffres sont évidemment à mettre en rapport avec l'état actuel des surfaces (250 000) qui comporte déjà 15 000 de Logements, 55 000 de Bureaux et 110 000 d'activités. Sur l'autre moitié se développent les espaces publics.

Le Planning de l'opération peut se découper en trois phases - liées aux opérations extérieures :

2010 - 2013 : Mise en chantier d'un bon quart de l'opération. ¼ des logements et commerces 1/6 des bureaux.

2014 - 2019 : Réalisation supplémentaire de la moitié des programmes.

2020 - 2025 : Réalisation du dernier quart et fin de programme.

La justification de l'Utilité Publique est développée dans la notice en trois chapitres

Parmi les justifications socio-économiques, le déficit actuel de logements sur la commune n'accompagne pas le regain constaté de la population. La Ville s'engage à la production de logements diversifiés (4 000, soit une « moyenne » de 200 par an) dont 40 % de logements sociaux. Ces logements sont destinés aux Audoniens pour les accompagner dans leur parcours et également aux franciliens.

Pour regarder ici le cas des habitants actuels, s'il est dit que la destruction de deux ensembles de logements sociaux sera accompagnée d'une reconstruction préalable, cela ne résout qu'imparfaitement le problème (ce sera l'objet d'un souhait) car des locataires actuels ne pourront supporter, sans bénéficier de nouvelles aides, le loyer d'un nouveau logement confortable qui même pour un logement plus adapté et plus petit sera plus important, voire insupportable.

Accompagnant cette arrivée espérée de presque 10 000 habitants, un programme d'équipements publics, au calendrier adapté, est prévu. Ce programme, sans le détailler ici, contribuera aussi au renouvellement de l'offre de la Ville et assurera aussi plus de perméabilité entre quartiers.

Un autre volet est celui de la construction de nombreux Bureaux et d'Activités. 10 000 emplois supplémentaires à terme. Certes ils ne seront pas tous, loin de là, pour les Audoniens. Mais on peut espérer que les sociétés de services induites qui, elles, peuvent recruter localement contribueront au rapprochement domicile/travail. Enfin, une potentialité d'accueil à de nouvelles activités liées à de nouvelles filières est offerte par la ZAC.

Dans les justifications urbaines, les partis pris pour l'aménagement n'ont rien de très novateurs et sont en ce sens « rassurant ». Que ce soit en termes d'accessibilité et de déplacement ; le maillage accompagne le projet - Il pourrait être plus fin mais surtout dans des zones susceptibles d'évoluer encore (parc d'activité notamment) - et intègre assez bien la ZAC à la Ville ; en terme d'aménagement des espaces publics, le parc de 12 hectares, le cours urbain et les trames vertes et bleues articulent convenablement les espaces bâtis ; ou en terme de renforcement de l'animation et de la centralité, car les dispositions sont conformes à ce que l'on peut attendre de nouveaux quartiers pensés en cohérence avec le reste de la Ville

Les dépollution des sols et de la nappe phréatique, si elles sont bien menées, contribuent certainement à la requalification du cadre de vie et participent des Justifications environnementales; Mais c'est surtout par la taille de l'opération que des dispositions pour la contribution à l'exemplarité en matière de développement durable, maintenant courantes, auront une réelle efficacité. Le duo CPCU- Sycotm, véritable pôle énergétique, est également assez intelligent.

3 - OBSERVATIONS RECUEILLIES

L'enquête s'est déroulée dans les délais impartis sans incident particulier ou notable du mardi 15 juin 2010 au samedi 16 juillet 2010 inclus. La période des congés a pu allonger notablement le délai de production de ce rapport.

Les quatre permanences se sont toutes déroulées sereinement. Les agents de la Mairie étaient à disposition en cas de besoin pour préciser en cas de besoin les informations du dossier.

Les locaux mis à disposition étaient relativement bien adaptés. Si j'ai préféré faire entrer la totalité des personnes en présence lors des permanences, c'est pour que chacune puisse bénéficier ou compléter les discussions engagées avec l'une d'entre elles. Je pense que le public a été plutôt sensible de cette manière de faire. Un groupe important d'habitants s'est présenté une autre fois, nécessitant une salle plus importante. Elle a été immédiatement mise à disposition par la mairie. La signalétique depuis le hall d'accueil était suffisante et les agents bien informés du déroulement des permanences.

Il n'a pas été jugé nécessaire (pas de demande faite en ce sens d'ailleurs) d'en étendre la période ou de provoquer des réunions publiques d'information. Je pense que les différents aspects du projet ont tous été abordés lors des échanges avec le public venu en permanence et qu'ils ont été consignés dans les registres.

A titre personnel, je pense également que ce n'est pas la répétition d'observations similaires ou identiques qui peut influencer sur la nature de l'avis à donner. Ces démarches sont du domaine du politique. C'est réellement la pertinence (ou non) des observations qui, mises ensemble, conduisent à prononcer une utilité publique à un projet.

Un nombre assez conséquent de personnes - si l'on considère que ces enquêtes arrivent à la fin d'un processus de participation du public à ce projet - s'est donc présenté pour consulter le dossier - en particulier lors de mes 4 permanences.

Certaines personnes se sont exprimées par lettres jointes ou sur les registres d'enquête (aussi bien sur le registre de DUP que celui du parcellaire)

On relève ainsi dans les dossiers d'enquête les observations qui sont résumées dans un tableau reproduit ici : Ce tableau réunit les registres des deux enquêtes conjointes, car il a pu être inscrit dans un registre des remarques concernant l'autre registre. Il en sera fait de même dans le rapport de l'Enquête parcellaire. Le tableau comporte deux couleurs, relatives à chaque enquête.

Par mesure de sécurité, les pages des registres étaient photocopiées tous les jours pour en conserver une trace utile en cas d'éventuelle subtilisation.

Des documents ont également pu m'être remis par email ou sous forme matérialisée pour compléter ma connaissance du dossier. Ils ne seront pas détaillés ici n'ayant pas d'existence légale. Signalons tout de même ici les informations transmises par le Groupe Socialiste de la mairie de Saint-Ouen.

Peut être que des particuliers ou associations seront déçus de ne pas retrouver dans ce rapport l'évocation précise de leur demande particulière ou l'évocation d'un thème spécifique. Qu'ils sachent bien que l'ensemble de leurs contributions a été lu, relu, analysé par moi-même, par la municipalité, par l'Aménageur, par d'autres encore.

REGISTRE D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE					
Remarque n°	Date	Coordonnées	Thème	Objet	Format de la remarque
1	15/06/10	Mme M... 93400 Saint-Ouen ...@wanadoo.fr	Rendez-vous Demanda précisions DUP	Souhaite avoir un rendez-vous avec la personne en charge de l'urbanisme Souhaite des précisions sur le périmètre de DUP pour la partie côté impair rue Pierre	Ecrit
2	15/06/10	SARL C... 93400 Saint-Ouen	BUCSO	Souhaite connaître le calendrier du boulevard urbain	Ecrit
3	15/06/10	Mme M... 93400 Saint-Ouen ...@wanadoo.fr	Préemption	Souhaite connaître les délais en cas de préemption	Ecrit
4	15/06/10	Mme M... 93400 Saint-Ouen ...@wanadoo.fr	Art public	Souhaite savoir quelle est la place de l'art public dans le projet et souhaite y participer en priorité	Ecrit
5	15/06/10	H... 93400 Saint-Ouen ...@gmail.com tél: 06-...	ZAC des Docks et les communes voisines	Souhaite que soient pris en compte les projets d'aménagement de la Ville de Clichy sur les terrains mitoyens de la ZAC	Ecrit
6	26/06/10	O. M... 93400 Saint-Ouen	Environnement Logements sociaux Emergences	Ne souhaite pas qu'il y ait de logements sociaux près de l'incinérateur Souhaite avoir des justifications sur les émergences	Ecrit
7	07/07/10	Habitants du 10 au 32 bd V. H... 93400 Saint-Ouen	Expropriation Logements sociaux	Souhaitent avoir des précisions sur l'expropriation, de la part de France Habitation Souhaite savoir pourquoi la Mairie refuse les rendez-vous avec France Habitation Souhaitent avoir des précisions sur la réhabilitation de ces immeubles, et des travaux intérieurs qu'ils souhaitent faire Souhaitent savoir pourquoi Franca Habitation accepte de nouveaux locataires alors que les immeubles sont voués à la démolition	Ecrit
8	09/07/10	D... agissant pour le compte de M... Avocat au barreau de Paris 75000 Paris 01... ...@larins-avocats.com	Précisions enquête publique	Souhaite rester dans les locaux actuels compte tenu de la localisation, de la taille, de la renommée de l'entreprise et des aménagements actuels des lieux Proposition au commissaire enquêteur de visiter les lieux	Ecrit
9	08/07/10	Anonyme	Emergences Environnement	Ne souhaite pas la construction d'urgences de 10 à 16 étages Se pose la question de la pertinence du projet au regard de la pollution des sols et de la zone inondable, des problèmes de sécurité, et de la saturation de la ligne 13 Souhaite que l'augmentation de la population se fasse de manière progressive, tout en réhabilitant le bâti existant, mais pas autour de l'incinérateur Souhaite qu'un site web citoyen dédié exclusivement à l'avancement du projet des Docks, et à l'expression des citoyens	1 Feuille tapuscrite agrafée au registre
10	09/07/10	D... agissant pour le compte de M... Avocat au barreau de Paris 75000 Paris 01... ...@larins-avocats.com	Précisions enquête publique	Mêmes remarques que la n°8	2 Feuilles tapuscrites agrafées au registre
11	08/07/10	Habitants du 10 au 32 bd V. H... 93400 Saint-Ouen CNL pour la Révolte 93400 Saint-Ouen ...@aliceadsl.fr	Démolition Expropriation Logements sociaux	Identique	2 Feuilles manuscrites agrafées au registre
12	08/07/10	L... 93400 Saint-Ouen	Expropriation Logements sociaux	Avec des enfants, elle a peur d'être relogée dans un logement trop petit, éloigné du métro, avec un loyer élevé	Ecrit
13	08/07/10	Mme M... M.-C. Chargée d'affaires BA... 32400 Courbevoie tél: 01... ...@b...com	Devenir	Rappelle que la société Babifou a un projet de crèches inter-entreprises dans la ZAC, près du RER.	Ecrit
14	09/07/10	M. S... Pdt de SAS SANGAB et de Brûlerie de Saint-Ouen 93402 Saint-Ouen cadex tél: 01... ...@wanadoo.fr	Devenir	Actuellement locataire de RFF, il souhaite avoir des précisions sur les travaux dont le site va faire l'objet, et sous quels délais Souhaite savoir quelles solutions s'offrent à son entreprise, sachant que la proximité de Paris est un atout pour son entreprise qu'il souhaite conserver Propose une visite du site au commissaire enquêteur	Ecrit
15	13/07/10	Illisible	Logements sociaux	Ne souhaite pas que la population de Saint-Ouen augmente de manière si importante Ne souhaite pas que Saint-Ouen devienne une "cité-dortoir" de Paris	Ecrit
16	15/07/10	SARL A... 93400 Saint-Ouen ...@yahoo.fr	Devenir	Actuellement locataire de RFF, il souhaite savoir s'il est possible que son activité reste sur Saint-Ouen, compte tenu de la proximité des sous-traitants	Ecrit

3
9

REGISTRE D'ENQUÊTE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE					
Remarque n°	Date	Coordonnées	Thème	Objet	Format de la remarque
6 (suite)	15/07/10	Dominique M... 93400 Saint-Ouen tél: 01-... ...@hotmail.com	Environnement Emergences BUCSO	Ne souhaite pas que l'on construise davantage en zone inondable mais que cette zone soit naturelle Souhaite une plus grande place des espaces verts dans la ville Est défavorable au boulevard urbain, et préfère l'utilisation de la voirie existante (rue Pierre, rue de Clichy) Souhaite que l'espace prévu pour le BUCSO soit utilisé pour une "échappée douce" piétons-vélos jusqu'au pont de Gennevilliers Souhaite que les rails de desserte des entreprises soient préservés et valorisés L'usine Lessieur, en Quai de Seine n'apparaît pas dans le recensement du patrimoine Souhaite que tous les occupants actuels puissent rester dans le quartier Souhaite avoir des précisions sur les méthodes utilisées pour la dépollution de la nappe Souhaite que le stade Bauer reste sur son site actuel Ne souhaite pas la construction d'édifices de 10 à 16 étages Souhaite la plantation d'un bois et que l'on favorise les prairies	Ecrit
17	16/07/10	Edouard D... ...@gmail.com	Environnement Logements sociaux Economie	N'est pas convaincu de l'incertitude des rejets de l'incinérateur Est convaincu que le quartier n'obtiendra pas le label écoquartier du fait du manque de circulations aérées et d'espaces verts Souhaite la création d'un axe "vert" entre le parc des Batignolles - le Front de Seine - remontée vers l'île des Vannes - puis vers la Mairie Pense que la congestion automobile va s'accroître du fait de l'augmentation de la population A peur que le projet ne prenne pas assez en compte la qualité de vie des habitants Doute de la possibilité de commercialiser les espaces de bureaux compte tenu des surfaces commerciales vacantes sur la commune Juge "absurde" le déplacement du stade, compte tenu du contexte économique préoccupant Pense qu'une telle création de logements sociaux accroîtra l'insécurité et la violence	Ecrit
18	16/07/10	Jean-Luc F... 93400 Saint-Ouen	Environnement	Souhaite la création d'un Tram-Train allant du Château de Saint-Ouen à la Plaine Saint-Denis en passant par le boulevard V. Hugo Souhaite la création d'une forêt en ville	Ecrit
19	16/07/10	Cyril D... réf. 06-...		Informe qu'il est venu consulter le projet des Docks	Ecrit
20	16/07/10	Jean-Luc F... 93400 Saint-Ouen	Economie	Souhaite une reconversion du parc d'activités S'étonne de voir les mâchefer quitter la ville par péniches alors que la route a été construite avec des mâchefer	Ecrit
21	16/07/10	William D... Pdt association "Vivre à Saint-Ouen"	Environnement Emergences	Ne sont pas convaincus de l'incertitude des rejets de l'incinérateur Ont peur que le regroupement de la CPCU et de la TIRU, ainsi que du changement du mode de combustion de la CPCU, entraînent une logique de "pour chauffer plus, brûlons plus, donc polluons plus" S'étonnent que ne soit pas communiquée la cartographie des dépollutions, et dénoncent un manque de transparence concernant les coûts de dépollution Estiment que le projet en l'état ne répond pas à la réglementation définie dans le PPRi Souhaitent que la RD1 soit enfouie Estiment que la mutualisation du stationnement est inappropriée Souhaitent que les espaces de verdure soient développés, que les dents creuses soient réaménagées, sans étendre l'habitation près de l'incinérateur Ne souhaitent pas qu'il y ait d'édifices de 10 à 16 étages Ne souhaitent pas que la ville accueille les logements sociaux de la ville de Paris	6 Feuilles tapuscrites agrafées au registre + 1 pièce-jointe: extrait du Conseil Municipal d'Issy les Moulineaux du 07/12/2006
22	16/07/10	Bruno V... ACSO Monsieur Maréchal Lectere 93400 Saint-Ouen	Emergences Environnement	Ne souhaite pas la construction d'édifices de 13 à 16 étages, notamment à proximité de l'incinérateur Estime que l'arrivée rapide de nouvelle population (habitants+employés) induira une insuffisance de transports et d'équipements publics Souhaite la création d'un piste cyclable le long de la RD1 S'inquiète de voir construites des habitations proches de l'incinérateur Souhaite avoir plus de précisions concernant les études de pollutions	5 Feuilles tapuscrites, agrafées au registre + 3 pièces-jointes: Document de Travail Charte de Développement Durable, 1ère page de la pétition intitulée "Manifeste contre la Charte de Développement Durable proposée au Pôle Citoyen du 4 novembre 2009, Extraits de conversations électroniques concernant Charte de Développement Durable corrigée par le Pôle Citoyen

3

REGISTRE D'ENQUÊTE PARCELLAIRE					
Remarque n°	Date	Coordonnées	Thèmes	Objet	Format de la remarque
	15/06/10	Mme M. [REDACTED] 93400 Saint-Ouen ...@wanadoo.fr	Expropriation Devenir	Souhaite savoir si elle va être expulsée, et ce qu'il y aura à son adresse	Ecrit
	15/06/10	Mme R. [REDACTED] SARL [REDACTED] 93400 Saint-Ouen tél: 06-...	Expropriation Expulsion	Souhaite savoir si elle va être expulsée, si oui quand ?	Ecrit
	15/06/10	SCI F. [REDACTED] A. [REDACTED] ...@orange.fr	Précisions enquête publique Devenir	Il manque des lots dans l'enquête parcellaire (8 lots de parking) Souhaite utiliser la partie restante du lot 41 <u>Quest préjudice pour la résiliation du bail de location</u>	Ecrit
	15/06/10	Sté SEL [REDACTED] B. D. [REDACTED] Géomètre Expert ...@blou-geometre-expert.fr	Précisions enquête publique	Il manque des lots dans l'enquête parcellaire (5 lots de parking)	Ecrit
	15/06/10	K. [REDACTED] ...@yahoo.fr tél: 06-...	Devenir	Souhaite avoir des précisions sur le devenir du 1er rue Pierre	Ecrit
	15/06/10	Henri [REDACTED] 93400 Saint-Ouen ...@gmail.com tél: 06-...	Propositions	Souhaite proposer des solutions d'aménagement de son local	Ecrit
	15/06/10	Amélie M. [REDACTED] 93400 Saint-Ouen tél: 06-... tél: 01-...	Expropriation	Souhaite qu'en cas d'acquisition amiable ou expropriation les travaux qu'il a fait dans son appartement soient pris en compte	Ecrit
	26/06/10	Maria A. [REDACTED] 93400 Saint-Ouen	Devenir	Souhaite des informations complémentaires	Ecrit

A ma demande, formulée à la mairie de Saint-Ouen, il m'a été répondu qu'aucun courrier n'a été réceptionné à mon attention une semaine après la date de clôture.

3

4 - ANALYSE DES OBSERVATIONS

On constate que le projet tel qu'il est présenté à l'enquête publique a attiré un public dont le nombre semble usuel dans des enquêtes de ce type, situées dans des zones urbaines similaires, avec les moyens de communication règlementaires mis en œuvre. Il s'agit aussi bien de personnes physiques que d'associations, de personnes habitant sur le site ou en étant voisines.

Le déroulement de l'enquête en période estivale n'a pas forcément été nuisible à la participation, d'autant plus que l'enquête annoncée au début du mois de juin recouvrait la moitié de ce mois.

La question peut se poser maintenant d'une information plus en correspondance avec les modes de vie de la population de l'Île de France : Journal télévisé, sites internet, journaux gratuits, ... mais ce n'est pas là l'endroit d'un débat qui viendra bien un jour pour encourager la participation du public aux enquêtes.

Des personnes reçues lors de mes permanences dans la mairie, des personnes rencontrées sur le site, ou dans le cadre de cette enquête, de la trentaine d'observations relevées aux registres d'enquête et lettres jointes, les points particuliers, regroupés par thèmes les plus importants – en soulignant qu'aucune contribution n'a été jugée absurde ou incongrue – sont les suivants sans que l'ordre n'ait d'importance:

Demandes de rendez-vous

Certains administrés ont souhaité rencontrer ou les services de la Mairie ou l'aménageur. Ce peut être pour savoir s'ils pouvaient participer personnellement à cette ZAC en réalisant eux même une opération, pour savoir comment gérer au mieux leur parcours, ...

La Mairie, comme l'aménageur m'a assuré de ces futures prises de rendez-vous. Je précise ici que certains des intervenants étaient connus de la Mairie et ont déjà eu dans le passé des rendez-vous sur le même sujet.

Périmètres

Les questions portent sur la pertinence des limites de la ZAC avec la Seine, dans la zone occidentale et de la place de la Mairie.

Il est vrai qu'il eut été plus simple d'aller jusqu'au milieu du lit de la Seine plutôt que d'avoir des zones hors et dans ZAC. Un souhait en ce sens sera fait.

Cela est beaucoup plus compliqué avec la frontière avec Clichy. Mais que se passe-t-il de l'autre côté ? Difficile d'avoir une réponse administrative claire dans le dossier. Un aménagement concerté intercommunal pourrait être souhaitable, car quelle pertinence à définir unilatéralement un avenir à ces espaces, un peu délaissé du tracé du boulevard urbain lui même dépendant de deux départements Hauts-de-Seine et Seine Saint-Denis?

Quels avenir pour les terrains de Total, ceux de la fourrière ? Cela n'est pas sans conséquence sur le territoire audonien. Je ne sais si cela est possible techniquement mais la volonté des deux municipalités, des deux départements peut dépasser les obstacles administratifs. La modification des limites communales entre Saint-Ouen et Clichy restant malheureusement une utopie.

Les documents indiqués par la Mairie de Saint-Ouen (Courrier de R. Fargeas, en charge notamment du Plan de Déplacements Urbains, validant le projet de BUCSO adressé à C. Valls, Vice-Présidente du CG93 de février 2009. Courrier de P. Devedjian en date de juillet 2010, Président du CG92, a adressé un courrier à C. Bartolone, Président du CG93, lui proposant d'organiser une concertation publique au second semestre 2011) rassurent sur ce point.

Calendriers

De nombreuses interrogations sur le calendrier précis. Surtout sur celui accompagnant les opérations vers le boulevard urbain. Certains se plaignent de non préemption et d'absence d'information de la part de la Mairie très récente. Il est en effet curieux que quelques ventes se soient apparemment passées sans préemption. Si la situation est normale quand il s'agit de baux commerciaux ou autres, il est étonnant que les propriétaires ne fussent pas au courant, il y a deux ans, de l'avenir prochain du secteur.

Le relogement

Déjà évoqué plus haut, c'est un problème pour beaucoup, notamment pour ceux des deux immeubles anciens de France Habitation qui doivent être démolis. Les locataires s'ils sont assurés de retrouver un logement, ne le sont pas qu'il soit à proximité. En effet les afibles revenus de ces familles ne permettront souvent pas de faire face au nouveau loyer. Le problème est difficile, mais je reste confiant dans les efforts que tous vont mener pour la conservation d'une population audonienne, garante d'une vie locale acceptée et partagée, sur place.

Les tours, les émergences.

Beaucoup n'en veulent pas, que ce soit au motif du paysage que des problèmes multiples qu'elles engendrent, de la surdensité induite.

Seule certitude, elles coutent cher dans leurs entretien et gestion. A regarder les multiples exemples de tours, on s'aperçoit que celles qui fonctionnent bien sont celles habitées par des personnes ayant les moyens de bien les entretenir. Y implanter des logements sociaux est souvent, et rapidement, une réelle catastrophe. De là, une des raisons des destructions des barres et tours de la reconstruction.

La tour (ou émergence) est une réponse architecturale à un problème donné. Souvent la seule réponse possible si les données du problème ne sont pas changées. Être « contre les tours » est un peu comparable à être contre les immeubles ronds ou encore rouges. C'est rarement une bonne réponse, mais souvent une des moins mauvaises ;

Car l'équilibre financier de la ZAC passe par une certaine densité de construction. Proche de 1 sauf erreur, contre 0,3 aujourd'hui. Il ne semble pas possible de la remettre en cause (d'autant qu'elle est acceptable au regard du reste de Saint-Ouen), sauf à ne rien faire, tout abandonner et à conserver les friches en l'état, instaurer un moratoire comme le suggère une intervention, en attendant des jours meilleurs. Diminuer les hauteurs, les émergences d'un même programme revient à augmenter les emprises construites et à diminuer les emprises libres ou publiques. Ou bien, à diminuer la part des logements sociaux.

Un souhait sera fait pour limiter les logements sociaux dans des ensembles comportant des émergences. Les logements de tout type y sont déjà limités à 80 par ensemble et 5 par palier. Ce qui autoriserait 16 étages. Il suffirait d'instaurer une règle plus contraignante pour les logements sociaux en les limitant à 50 par ensemble.

La demande d'une nouvelle étude, moins dense est faite dans le registre. On en connaît le résultat, ce serait une zone avec 20% de logements sociaux.

3
91

Et je ne pense pas qu'une telle zone aussi peu en rapport avec la demande globale soit une bonne chose. Elle créerait une Zac de personnes « favorisées », déconnectée du reste de la Ville, une zone de copropriétés qui serait demandée peut-être un jour à être close par une enceinte, incluant le Parc.

Communications

De beaucoup de contributions transparaissent une demande de transparence, d'échanges sur l'avancement de ce projet, un besoin de suivi continu et d'information citoyenne. Un site Web citoyen est même souhaité. Pourquoi pas une @dresse spécifique ?

Éléonore Gomes, rencontrée sur site, demande également à être informée des déménagements nécessaires, pour pouvoir épargner ses rosiers en les replantant à la bonne époque ou encore pour préserver ses récoltes.

Dépollutions

Si les questions posées sur la dépollution des sols trouvent réponse dans le dossier, celle de la nappe phréatique est à suivre. Le commissaire souhaite fortement que les engagements de suivi tout au long du chantier soient réalisés.

Économie

Une intervention pose la question suivante : Pourquoi les commerces marcheraient dans cette ZAC, alors qu'ils fonctionnent si difficilement dans Saint Ouen, que le tissu commercial semble sinistré ? Il semble évident que si les habitants ne changent pas leurs habitudes commerciales, continuent à remplir leurs caddies au supermarché, à l'hyper le Weekend, le commerce dit de proximité ne se développera pas. La Ville mise à raison sur le marché alimentaire et les amap. Il pourrait être intéressant d'imaginer des nouvelles formes commerciales, des lieux où l'eau minérale, le lait par exemple seraient stockés avec un système simple de livraison locale. Les autres commerces de proximité se développeront ainsi plus facilement.

Le Parc d'Activités.

Le Parc est un peu exclus de la ZAC, bien qu'en étant au centre. Les réflexions sur son réaménagement, sa restructuration doivent débuter aujourd'hui pour que ce Parc vive mieux avec son alentour. Un réseau viaire semble d'ailleurs à imaginer dès aujourd'hui.

Le taux de Logement Social (40%)

Il est nécessaire ici de relever que ce taux paraît énorme à une bonne partie du public, habitué au Minimum très médiatisé des 20 % règlementaires dans chaque commune. Mais quand on le met en rapport avec le taux de personnes éligibles au logement social, avec la réalité de la demande donc, on peut se dire que ce n'est vraiment pas assez et qu'il en faudrait au moins 30 % de plus. 2/3 des foyers parisiens sont éligibles au logement social. (Certes, pas tous en PLAI.) Je ne sais pour la situation précise de Saint-Ouen, mais il est facile d'imaginer que le taux atteigne ici les 75 ou 80 %

Ce n'est pas de la provocation que de penser accorder l'offre à la demande, de faire en sorte que les nouveaux quartiers de Saint-Ouen soient peuplés d'Audoniens. Mais ce serait malheureusement trop déséquilibrer la balance financière de l'opération. La construction de logements sociaux reste rentable pour les bailleurs au regard de tous les dispositifs mis en place. Mais elle ne dégage pas assez de bénéfices pour prévoir la mise en place de toutes les infrastructures nécessaires (sans même parler de l'achat des terrains) qui seront supporter par le tertiaire et le logement non social. Le visage social des nouveaux quartiers sera donc similaire à celui du Saint-Ouen d'aujourd'hui. Avec peut être une différence importante : La certitude qu'il n'y aura pas de « mal logement » dans cette ZAC.

Les attributions des futurs logements.

Certains pensent que les logements sociaux sont créés pour les parisiens (et parle même de cité dortoir) et qu'ils ne profiteront pas aux Audoniens. Les typologie et engagements pris (voir complément étude d'impact) devraient rassurer un peu sur ce point. En réalité, il est fort probable qu'aux termes des protocoles passés avec la Ville de Paris, ce ne soit qu'environ 70 logements sociaux qui soient « réservés » à des Parisiens. Par contre, en ce qui concerne les logements du secteur privé, il est probable que les parisiens n'arrivant à se loger intra muros regarderont du côté de cette ZAC, surtout si les dessertes en transports se développent. Il sera très difficile d'accorder une réelle préférence aux Audoniens sauf à user d'artifices à effets souvent pervers. Mais regardant la situation d'un peu plus haut Parisiens et Audoniens ne restent-ils pas des Franciliens.

La place du Patrimoine

Les remarques du registre (rails, ...) peuvent être prises en compte. Un ancien chenal m'a aussi été signalé, pénétrant autrefois dans la ZAC. Ce pourrait être un signe de plus de la volonté de la Ville que de le redécouvrir et ainsi de renouer plus fortement avec le Fleuve.

La construction de logements « près » d'un incinérateur.

Les interventions ont été assez nombreuses pour manifester les craintes de la « *construction de logements (pour les pauvres de surcroît !) au pied de l'incinérateur* ». La question de l'incinérateur proprement dit sera sans doute encore abordée plus loin. L'étude d'impact rassure un peu sur ce point. Si la pollution est bien une histoire de concentration, la distance des logements à l'incinérateur est sans doute moins importante qu'il n'y paraît. Car la pollution (qui respecte les normes actuelles) se déplace selon des facteurs incontrôlables. Pression, vents, ... On ne peut garantir une totale innocuité, même en installant un bouclier vert tout autour. La seule serait de conserver un désert, ou un bois tout autour. Les autres alternatives bureaux, activités, équipements ... exposeront les usagers de ces destinations aussi longuement aux risques supposés que ceux de logement.

Ce qu'on peut sans doute imaginer, dans une gestion transparente, et en attendant les effets des plans de réduction des déchets, c'est de tenir plus en compte les pratiques des habitants dans leur vie quotidienne. On respire moins profondément la nuit. On est moins souvent dans son logement aux heures de travail. Les familles qui n'ont pas les moyens de partir sont toutes là le week-end, ... Et de gérer les émissions de la déchetterie et de la CPCU en fonction de ces horaires, de ces agendas. Ce ne sera pas forcément facile, mais ce serait un effort à faire dans leur direction.

La place de la végétation :

Quelques observations demandent s'il ne serait pas d'utilité publique de prévoir une forêt, ou un parc à la place de tout ça. L'idée est séduisante. C'est en effet une des rares dernières possibilités dans cette banlieue. Mais elle n'est pas compatible avec le SDRIF, avec le développement (durable ou non) envisagé pour des zones urbaines aux fortes potentialités. Ce serait surtout un luxe indécent au regard de tous les demandeurs de logements, tous les demandeurs d'emploi.

Les gens du voyage

Ils y furent extrêmement nombreux dans le passé (500 personnes). Une aire est prévue dans la ZAC, mais sa position pourrait sans doute être améliorée. Pourquoi ne pas supprimer cette ségrégation et ne pas l'intégrer naturellement dans le parc, sans frontière ? Une étude sur les attentes de cette population du voyage qui pourrait bien se « fixer » devant l'offre d'équipements (école, ...) est à produire. Si ces personnes doivent rester longtemps, il serait bien qu'elles intègrent des PLAI ou d'autres type de logements.

La RD1

Une proposition suggère qu'elle soit enfouie lors de son retraitement. Cette proposition s'accompagnerait malheureusement de deux importantes trémies d'entrée et de sortie. Elle ferait également obstacle aux bons déversements des eaux pluviales et devrait tenir compte des aléas du PPRI. Qu'une piste cyclable l'accompagne, que cette départementale aient la qualité d'un boulevard urbain que l'on traverse facilement sont par contre très intéressants. Une piste cyclable bien identifiée et sécurisée serait un plus. Deux bandes cyclables sont d'ores et déjà prévues. Le traitement de cette départementale, son franchissement, sont évidemment essentiels pour le devenir ZAC et le retour au fleuve.

PPRI (Plan de Prévention contre les risques d'Inondation)

Il est dit dans les contributions que les contraintes du PPRI ne seraient pas respectées. Après analyse, je ne vois pas lesquelles. Mais une demande de vérification sera formulée.

L'environnement, l'ECO quartier

Beaucoup sont très septiques sur le label à obtenir. La Mairie a été interrogée à nouveau sur ce point spécifique.

Elle précise que le projet des Docks bénéficie déjà du label éco-quartier. La définition des objectifs de développement durable du projet et la démarche partenariale engagée avec l'État et la Région Île-de-France ont permis la labellisation du projet en tant qu'"Eco-quartier" par l'État et en tant que "Nouveau Quartier Urbain" (NQU) par la Région.

C'est principalement à ce titre qu'en 2009, plusieurs subventions ont été sollicitées et accordées. La Ville de Saint-Ouen, Sequano Aménagement et le Préfet de Région Île-de-France ont ainsi signé une convention tripartite en mars 2009, portant sur l'attribution prévisionnelle de 10 M€ à l'opération des Docks de Saint-Ouen, dans le cadre d'un contrat d'aide aux éco-quartiers d'Île-de-France.

La ZAC des Docks a été désignée "Prototype de Nouveau Quartier Urbain" par délibération de la Région en octobre 2008 et "Nouveau Quartier Urbain" par délibération en juillet 2009. À ce titre, ZAC des Docks devrait bénéficier d'une enveloppe prévisionnelle de subventions de l'opération par la Région à hauteur de 3,17 M€.

L'incinérateur

Il est argué qu'aucune étude épidémiologique « sérieuse » ne permet de conclure à l'innocuité des rejets de l'incinérateur. Certes, mais il faudrait alors supprimer cet incinérateur et recourir à d'autres formes d'éliminations. Mon étude de ce problème montre qu'il n'y a pas vraiment de zone de protection définissable autour de l'usine, que c'est Clichy, Saint-Ouen, Gennevilliers qu'il faudrait geler ou évacuer. S'en remettre donc aux normes en vigueur. Elles évoluent ? Un souhait sera fait pour que les normes soient dépassées en ce qui concerne les rejets. Si cela n'est pas impossible financièrement, les résultats devront être 20 % supérieurs aux normes. Je ne pense pas que cela soit impossible mais demander certainement à tous les Audoniens, à tous les Parisiens un effort supplémentaire en ce qui concerne le tri des déchets.

Les transports

La crainte de beaucoup est qu'ils soient insuffisants pour cette nouvelle population de travailleurs et d'habitants de cette ZAC. Les dossiers d'enquête répondent cependant à cette interrogation. Toutefois, il me semble indispensable qu'à l'Horizon 2013, une nouvelle étude soit menée pour pouvoir amender les orientations, corriger les dispositions restant encore à mettre en œuvre.



CONCLUSION

Au vu du dossier des ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES,

- Des avis émis sur les registres lors de l'enquête qui s'est déroulée du 15 juin 2010 au 16 juillet 2010 inclus dans la mairie de Saint-Ouen,

- Des éléments collectés pour cette enquête,

Et, considérant satisfaisant l'ensemble des réponses apportées par le Dossier aux problématiques soulignées ou non par le public,

Considérant également la compatibilité du dossier avec l'ensemble des codes,

Considérant les avantages de ce dossier tant pour la commune que pour un territoire élargi au regard de ses quelques inconvénients, pour un coût de 501,29 M€ (sept 2009),

Considérant également toutes les remarques et interrogations soulevées par ce projet,

Considérant les mesures compensatoires des études d'impact qui devront être réalisées,

Et en toute indépendance,

J'émetts **UN AVIS FAVORABLE**

à la déclaration d'utilité publique en vue des acquisitions et travaux prévus pour l'opération d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté des Docks sur la Communes de Saint-Ouen, présentée par la société Sequano Aménagement.

Cependant cet avis est assorti d'une réserve, de 11 souhaits et de 4 vœux listés ci-après. Aucune de ces réserve ou souhaits n'ayant un caractère de réserve Expresse.

Réserve n° 1 :

Le Dossier de la ZAC est tributaire de nombreuses réalisations « étrangères » au dossier en ce qui concerne notamment les transports. Une nouvelle étude d'impact devra être menée en 2013, car cette ZAC est prévue se dérouler jusqu'en 2025. Des moyens complémentaires et des solutions inspirées de celles proposées par le public seront peut-être alors à mettre en œuvre en fonction du résultat des études actualisées

Souhait n°1 :

La question du périmètre de la ZAC se pose plus ou moins selon les zones.

Pour plus de cohérence, il est souhaité que lors d'une révision future, la ZAC soit étendue jusqu'au mitant de la Seine, limite communale, pour éviter cette petite zone du fleuve qui mord parfois sur les aménagements.

La question des franges intercommunales se pose également. Comme le destin de cette zone proche de Clichy, lié à la réalisation du boulevard urbain, ne va probablement pas évoluer dans les 2 années à venir, et qu'une enquête publique se déroulera vraisemblablement sur le territoire de la commune riveraine fin 2011, il est demandé que cette partie de ZAC figure à titre indicatif sur les plans de l'enquête voisine, et que les riverains audoniens soit nommément informés de l'enquête publique voisine. S'il apparaissait que des modifications soient nécessaires sur le territoire de la ZAC de Saint-Ouen, une révision partielle de la ZAC serait alors engagée. Cette partie de la ZAC serait un des premiers objets d'une intercommunalité souhaitable pour l'intérêt public.

3

Souhait n° 2 :

La pollution actuelle du site, notamment celle des terrains et nappes phréatiques (comme la présence d'entités non anodines : CPCU, SYCTOM) inquiète beaucoup. Si beaucoup d'éléments de réponse aux interrogations se trouvent dans le dossier d'impact, la Ville et l'Aménageur devraient communiquer spécifiquement sur ce sujet. Et aller au delà des seules obligations légales, en rendant notamment toutes les données publiques en sa possession. Mais, l'aménageur et la Ville n'ont pas les compétences pour rendre public toutes les études de pollution réalisées dans le cadre de la ZAC des Docks.

Seul l'État et notamment les DRIRE détiennent cette compétence. Une partie importante d'entre elles restent propriété des promoteurs ou des propriétaires privés.

Un effort de communication peut cependant être réalisé. Il est souhaité ici.

Souhait n° 3 :

Les pollutions engendrées par l'incinérateur et la CPCU inquiètent encore plus. De nature à informer la population et les responsables de l'aménagement de la ZAC, une étude complète menée par un organisme indépendant serait bienvenue. Elle ferait état des pollutions actuelles et récentes, de leur périmètre d'influence, des engagements récents du SYCTOM, des mesures récentes. Pour la CPCU, l'étude approfondirait la nécessité de conserver les filières actuelles. Il est souhaité enfin que ces entités profitent du transport par la Seine.

Là encore, c'est l'État qui peut maîtriser les études, les choix stratégiques et la divulgation des résultats.

Un courrier de la Ville de Saint-Ouen pourrait être fait en direction des services concernés de l'État et la Ville de Paris.

Souhait n° 4 :

Les émergences, réponses architecturales à une densité nécessaire à l'équilibre financier de l'opération, doivent pouvoir être entretenues et gérées convenablement. Il est bien connu que les tours entraînent des charges importantes (voire très importantes). Quand on évoque "les émergences", c'est moins la forme architecturale qui est en cause que la concentration des ménages fragilisés qu'elle fait craindre.

Elles ne peuvent donc, sauf cas exceptionnel, abriter trop des logements sociaux. La règle limitant les ensembles de logements sociaux à 80 logements par immeuble, par exemple, et les excluant des émergences pourrait être aggravée et être instaurée sur la ZAC. Cette aggravation de règle sera évidemment à affiner avec les bailleurs sociaux. Les divisions des immeubles par volume plutôt que par « cage », pour une bonne diversité, pour une diversité verticale devraient être facilitées.

Souhait n° 5 :

Le registre contient nombre contributions. Il me semble important qu'un courrier de remerciement soit adressé aux personnes ayant pris le temps de participer, en les informant que le dossier est désormais consultable.

Souhait n° 6 :

Le registre contient nombre questions ou interrogations. Ce n'est pas au Commissaire d'y répondre car sa mission peut se comprendre comme étant d'aider le public à trouver la réponse cherchée dans le dossier. Ce n'est malheureusement pas toujours possible en raison de l'affluence. Il est donc souhaité pour que ce type d'enquêtes continue d'attirer le public qu'il soit apporté finalement une réponse à la totalité des questions. Si des questions ne peuvent être techniquement répondues, il en sera mentionné la raison que ce soit un choix politique de développement ou une autre raison. L'ensemble de ces réponses pourrait également être mis en ligne.

11

Souhait n° 7 :

Le registre contient également des demandes de rendez-vous avec l'Aménageur ou la Mairie. Les coordonnées des intervenants ont été laissées dans ce seul objectif. Je souhaite évidemment qu'il y soit donné la meilleure suite.

Souhait n° 8 :

il est également souhaité que ce rapport soit mis en ligne sur le site de la Mairie. Avec la précaution suivante : comme il contient les coordonnées postales, mail ou téléphoniques de personnes physiques, la colonne des coordonnées sera convenablement masquée.

Souhait n° 9 :

Le relogement des locataires des immeubles à démolir pose parfois problème. Il est fait ici le souhait que la Municipalité, les services sociaux et l'aménageur, après enquête sociale, expliquent bien aux locataires qui veulent rester sur site (Ils sont assez nombreux même s'ils n'en représentent pas la totalité) de quelles nouvelles aides ils peuvent bénéficier. Il serait extrêmement regrettable que ces habitants qui contribuent fortement à l'identité de la Ville, garants d'un art de vivre audonien soient obligés de la quitter.

Souhait n° 10 :

Les études sur la restructuration du Parc d'activités doivent être entreprises, sinon poursuivies dès aujourd'hui, même si le financement en semble difficile car il peut y avoir des interactions nécessaires avec le système viaire.

Souhait n° 11 :

Les études sur la compatibilité du projet avec le PPRI et son évolution possible devront être réalisées si elles n'ont pas été correctement faites.

Vœu n° 1 :

Pour une parfaite information de tous sur la réalisation de la ZAC, l'aménageur pourrait créer une @dresse spécifique (zacdesdocks) régulièrement mis à jour où l'on retrouverait un calendrier général, les résultats des investigations sur les pollutions, l'avancement des projets, un compteur du nombre d'habitants, le nom des nouvelles sociétés...

Vœu n° 2 :

Production d'une étude sur les gens du voyage pour vérifier l'adéquation de l'offre à la demande et être certain que les aménagements répondent correctement à l'attente.

Vœu n° 3 :

Pour évacuer le volume impressionnant de terres polluées lors des terrassements, je formule également le vœu que la Seine soit préférée à tous les autres mode de transport.

Vœu n° 4 :

Enfin, je n'ai pas retrouvé dans le dossier la place prévue de la publicité dans la ZAC. Je formule ici le vœu qu'elle en soit complètement absente, même sur les mobiliers urbains. Que la place soit laissée à la seule signalétique directionnelle et informative.

A Paris le 16 septembre 2010

Le Commissaire Enquêteur

 Didier Berthelot

