

DÉPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS
Commune de SAINT-OUEN

**Enquête publique
relative à la**

**L'étude d'impact préalable à la délivrance d'un permis de
construire pour le projet de création d'un ensemble immobilier
sur l'ancien site industriel "WONDER" à SAINT-OUEN**

Projet "Village des Rosiers" par la SNC PARIS PERIPH



s'étant déroulée du mardi 18 avril 2017 au vendredi 19 mai 2017 inclus

Arrêté du Maire n° AR/17/254 du 23 mars 2017

**RAPPORT et CONCLUSIONS
du
COMMISSAIRE ENQUETEUR**

M. Jean CULDAUT désigné le
9 décembre 2015 par le premier vice-président du Tribunal Administratif de
Montreuil : Réf n° E15000043 / 93

SOMMAIRE

A - RAPPORT du commissaire enquêteur

CHAPITRE 1 - GENERALITES.....	3
1.1 - Objets de l'enquête.....	3
1.1.1 Contexte juridique.....	4
1.1.2 Historique du projet	5
1.1.3 L'origine et les objectifs du projet définis par la Collectivité	5
1.1.4 Programme de l'opération	6
1.1.5 Présentation sommaire de l'aménagement et de l'accessibilité du projet	7
1.1.6 Le traitement de la pollution	9
1.1.7 - Composition des dossiers soumis à enquête.....	10
CHAPITRE 2 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	16
2.1 - Désignation du commissaire enquêteur	16
2.2 - Publicité et information du public.....	16
2.2.1 - Procédure légale	16
2.2.2 - Procédure complémentaire	17
2.3 - Mise à disposition du public des dossiers et des registres	18
2.4 - Permanences du commissaire enquêteur	18
2.5 - Information du commissaire enquêteur	19
2.5.1 - Réunion de présentation du projet et d'organisation de l'enquête	19
2.5.2 - Visite du site	19
2.5.3 - Autres visites du site et de ses environs	19
2.5.4 - Autres sources d'information	20
CHAPITRE 3 - ANALYSE DES OBSERVATIONS	21
3.1 - Procès Verbal de synthèse et bilan des observations recueillies	21
3.2 - Mémoire en réponse.....	21
3.3 - Examen des observations par thèmes	22
3.4 - Examen du dossier	44
3.4.1 L'étude d'impact.....	44
3.4.2 Examen de l'avis de l'Autorité Environnementale (AE)	45
3.4.3 Résumé de la notice de mise à jour en réponses aux remarques de l'AE45	45
3.4.4 Dossier de Permis de Construire.....	47

B - CONCLUSIONS et AVIS du commissaire enquêteur

C - ANNEXES

Département de la Seine-Saint-Denis
Commune de SAINT-OUEN

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE
relative à

• **L'étude d'impact préalable à la délivrance d'un permis de construire pour le projet de création d'un ensemble immobilier sur l'ancien site industriel "WONDER", situé au 77, rue des Rosiers à SAINT-OUEN 93400**

- s'étant déroulée du mardi 18 avril 2017 au vendredi 19 mai 2017 inclus

CHAPITRE 1 - GENERALITES

1.1 - Objets de l'enquête

La présente enquête publique concerne **l'étude d'impact préalable à la délivrance d'un permis de construire pour le projet de création d'un ensemble immobilier sur l'ancien site industriel "WONDER", situé au 77, rue des Rosiers à SAINT-OUEN 93400.**

Le demandeur de ce permis de construire enregistré sous le n°**093.070.16A0002** en date du 15 janvier 2016, la **SNC PARIS PERIPH**, filiale du groupe FONCIERE VOLTA, intervient en tant que maître d'ouvrage de l'opération immobilière baptisée "**le Village des Rosiers**" qui porte sur la friche industrielle "Wonder" d'environ 2,3 ha et crée **58.028 m²** de surfaces de plancher (SDP). Cette superficie dépassant le seuil de 40.000 m² fixé par l'article R122-2 du code de l'environnement (rubrique n° 36 de son tableau annexe) impose une évaluation environnementale du projet. Comme le précise bien la notice de présentation du dossier, les nouvelles dispositions réglementaires introduites par le décret n°2016-1110 ne s'appliquent pas, compte tenu de la date de dépôt du dossier de demande.

Conformément à l'article L123-2 du code de l'environnement, l'étude d'impact de ce projet exige une procédure d'enquête la soumettant au public.

Son objectif, comme souligné par cette notice est d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers, et de recueillir l'avis du public sur cette opération, au regard de l'étude d'impact, afin de permettre à la Commune de Saint-Ouen-sur-Seine de disposer des éléments nécessaires à son information lors notamment de l'instruction du permis de construire.

J'ajouterais que l'enquête publique a aussi pour rôle de permettre au commissaire enquêteur :

- de prendre en compte et d'examiner tous les arguments favorables ou défavorables exprimés par le public qu'ils relèvent de considérations d'intérêt général ou d'intérêts plus privés,
- d'en rendre compte au Maître d'Ouvrage et à la Collectivité afin de recueillir leurs réponses, leurs éclairages et leurs prises en compte éventuelles,

- d'en rendre compte de manière objective dans son rapport, après analyse de tous ces éléments, corroborés avec ceux du dossier officiel
- et après investigations plus personnelles si nécessaire, de pouvoir se forger et donner un avis personnel en toute connaissance de cause.

1.1.1 Contexte juridique

Le code de l'urbanisme et notamment ses articles L424-2, R421-1, R423-20, R423-32, R423-50 et suivants et R423-57 s'appliquent.

De même **le code de environnement** et notamment ses articles L122-1 et suivants, R122-1 et suivants, L123-1 et suivants R123-1 et suivants s'appliquent.

La notice explicative a joint et mis l'ensemble de ces textes à disposition du public, ainsi que ceux plus spécifiques réglementant l'enquête publique à la date du lancement de sa procédure en décembre 2015.

L'étude d'impact déposée en premier lieu le 7 août 2015, a fait l'objet d'un premier avis de l'Autorité Environnementale publié le 23 novembre 2015 ;

- la prise en compte de ce 1er avis a entraîné une mise à jour de l'étude d'impact. En parallèle, le projet a évolué, ce qui a entraîné l'abandon du premier permis de construire. Une 2ème étude d'impact a alors été redéposée le 15 janvier 2016 (date du dépôt de permis) et a fait l'objet d'un 2ème avis de l'Autorité environnementale publié le 8 avril 2016.

La procédure d'enquête publique porte sur cette dernière étude d'impact qui doit évaluer tous les impacts du projet et sur les compléments apportés par le maître d'ouvrage dans sa note en réponse de juillet 2016. Je précise à ce sujet un point important à noter : ma désignation ayant eu lieu fin 2015 et le dépôt de permis en début d'année 2016 bien en amont du lancement effectif de la présente enquête, ce sont les textes de ces dates qui s'appliquent. En effet, depuis est parue **l'ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016** "portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement" qui a apporté des changements importants dans les modalités d'enquête publique.

Pour cette raison, j'ai conseillé à la Mairie, autorité organisatrice de l'enquête, de prendre des dispositions au delà de ce que réclament a minima les textes en vigueur fin 2015 - début 2016, afin de renforcer la bonne information du public et ainsi la sécurité juridique de l'enquête. Il s'agit notamment de la mise à disposition en consultation et téléchargement sur son site internet de l'étude d'impact et des notices non techniques. Ceci a été fait, permettant de se rapprocher des dispositions désormais applicables comme cette consultation du dossier par internet. Aujourd'hui s'ajoute à cela l'obligation pour les nouvelles enquêtes d'une expression du public par voie électronique.

La présentation du projet qui suit reprend sommairement une partie des éléments de la notice du dossier pour en rappeler les caractéristiques principales et les objectifs de la municipalité le

concernant. Ce projet est certes privé mais faisait auparavant l'objet d'une procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC) et bien sûr son importance et son fort impact sur le tissu urbain de Saint-Ouen implique la municipalité également compétente pour l'instruction de la demande de permis.

1.1.2 Historique du projet

La SNC PARIS PERIPH filiale du groupe Foncière Volta est une société foncière qui a pour actionnaire majoritaire M. Hervé Giaoui, également Président Directeur Général et membre fondateur du groupe CAFOM, groupe qui a racheté en 2011 la société Habitat. Sous l'impulsion d'Hervé Giaoui, la Foncière Volta réalise l'acquisition du terrain d'assiette du projet auprès de Bernard Steinitz, surnommé « le Prince des Antiquaires ».

En 2013, Hervé Giaoui installe, sur la partie la plus proche de la rue des Rosiers, un espace Habitat Vintage, présentant les anciennes collections de la marque, accompagné de galeries d'art contemporain et d'une buvette. La création de ce lieu de vie sur une parcelle anciennement hermétique contribue à relancer l'image de marque des Puces de Saint-Ouen-sur-Seine.

Le succès de l'espace « Habitat 1964 » conforte Hervé Giaoui et la Foncière Volta dans le potentiel unique du lieu. La concertation avec la Ville de Saint-Ouen-sur-Seine et les puciers a permis d'aboutir au dépôt d'un permis de construire, le 15 Janvier 2016, pour la réalisation d'un programme mixte permettant de réaliser des synergies avec le Marché aux Puces de Saint-Ouen.

1.1.3 L'origine et les objectifs du projet définis par la Collectivité

Le présent projet d'aménagement se situe sur l'ancien site de l'usine Wonder de Saint-Ouen figurant parmi les berceaux industriels, autrefois leader dans le secteur des piles, devenu friche lors de sa fermeture en 1986. Ce site d'environ 2.3 hectares est aujourd'hui occupé par quelques constructions d'entreposage et locaux d'activités (Espace Habitat Vintage).

Dès le début des années 1990, la Ville de Saint-Ouen s'est penchée sur le devenir du site, souhaitant y développer un programme mixte de logements, commerces, activités et parking public. La présence de contraintes, notamment financières, n'a pu permettre de rendre opérationnel ce projet.

Dans les années 2010, le propriétaire du site, SNC Paris Periph, relance des études pré-opérationnelles dans le cadre des objectifs et orientations du **Projet Urbain à l'échelle du quartier des Puces, matérialisé lors de la procédure de modification du PLU de 2015. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) retenue pour « valoriser ce site ayant vocation à créer une articulation harmonieuse entre l'activité pucière et le tissu à dominante résidentielle »** et un changement de zonage du site (passage d'une zone UI en zone mixte UP) sont alors approuvés.

La notice explicative rappelle ces **objectifs globaux** définis par la municipalité, à savoir :

- **Œuvrer au désenclavement et au traitement d'une coupure urbaine du quartier des Puces en traitant une friche urbaine d'envergure**, coupure dans le fonctionnement urbain et le maillage des espaces publics et continuités pucières ;

- **Améliorer la lisibilité et la commercialité du Marché aux Puces** en renforçant la continuité piétonne et commerciale de la rue des Rosiers et en participant à la diversification économique de l'activité piétonne (artistique, culturelle, artisanale, touristique) ;
- **Parfaire l'urbanité et le fonctionnement du quartier en maintenant une mixité fonctionnelle et en proposant une programmation mixte** comprenant une accroche économique piétonne sur la rue des Rosiers, le développement d'une offre de logements en accession, (transition avec le tissu plus résidentiel au nord) accompagnée d'aménités (crèche, stationnement,...);
- **Conforter l'attention patrimoniale sur le bâti** (recherche en matière d'insertion urbaine, de morphologie urbaine et d'écriture architecturale) **et contribuer au maintien de l'ambiance du quartier des Puces ;**

1.1.4 Programme de l'opération

L'opération consiste en la requalification d'un terrain de 2.3 ha, situé en accroche du Marché des Puces de Saint-Ouen-Sur-Seine. Le périmètre du projet est délimité par la rue des Rosiers au sud, la rue Marie-Curie à l'ouest, et la rue Biron à l'est. Le site accueille actuellement un ensemble mixte d'antiquaires et des galeristes, ainsi qu'une boutique Habitat Vintage et des restaurants, en lieu et place des anciens ateliers de restauration de Bernard Steinitz.

Le projet consiste en la création d'un ensemble immobilier d'environ 58.000 m² SDP décomposés de la manière suivante :

- environ 500 logements (37740 m²),
- un hôtel d'environ 80 chambres - 4 étoiles (4203 m²),,
- des commerces et restaurants implantés en pieds d'immeubles (dont 28 boutiques, 4 moyennes surfaces, ... 13410 m²)
- des plateaux de bureaux pour une surface d'environ 2 000 m²,
- une salle de sport, une crèche et un cabinet médical,
- 745 places de stationnement dont environ la moitié accessibles au public et aux commerces, 17 places de livraisons et 3 places de dépose-minute dédiées à la crèche

La répartition de ces différentes entités sur l'étendue du site est donnée par le plan ci-après pour le niveau de rez-de-chaussée, en lien avec les voies et espaces publics.



Plan du Rez-de-Chaussée

1.1.5 Présentation sommaire de l'aménagement et de l'accessibilité du projet

Le terrain s'inscrit dans un tissu urbain dense, à l'architecture hétéroclite. Il fait la transition entre la polarité commerciale du quartier des Puces et le tissu résidentiel. Cette configuration se matérialise dans l'organisation du projet, autant du point de vue de l'implantation des programmes que du point de vue de la volumétrie du bâti.

La requalification du terrain, en s'inscrivant dans les prescriptions du PLU de la Ville de Saint-Ouen, donne lieu à la création d'un véritable nouveau quartier.

L'accès principal du site est conservé au 77 rue des Rosiers.

Par l'intermédiaire d'un portail, le piéton pénètre dans **Le Village**, espace composé de deux placettes, Place 1 et Place 2, qui se succèdent dans l'axe de l'entrée pour déboucher vers le Mail, deuxième espace piétonnier qui structure le site et qui relie la rue Biron à la rue Marie Curie.

Comme le Village, le Mail est clôturé à ses extrémités par des portails. Est créé ainsi un espace piétonnier, ouvert au public pendant la journée et fermé la nuit.

La rue Biron est conservée et élargie ; les nouvelles constructions sont implantées en retrait de la limite du terrain, pour créer un large trottoir en pied des futurs commerces. La rue reste en sens unique depuis la rue des Rosiers vers l'avenue Michelet.

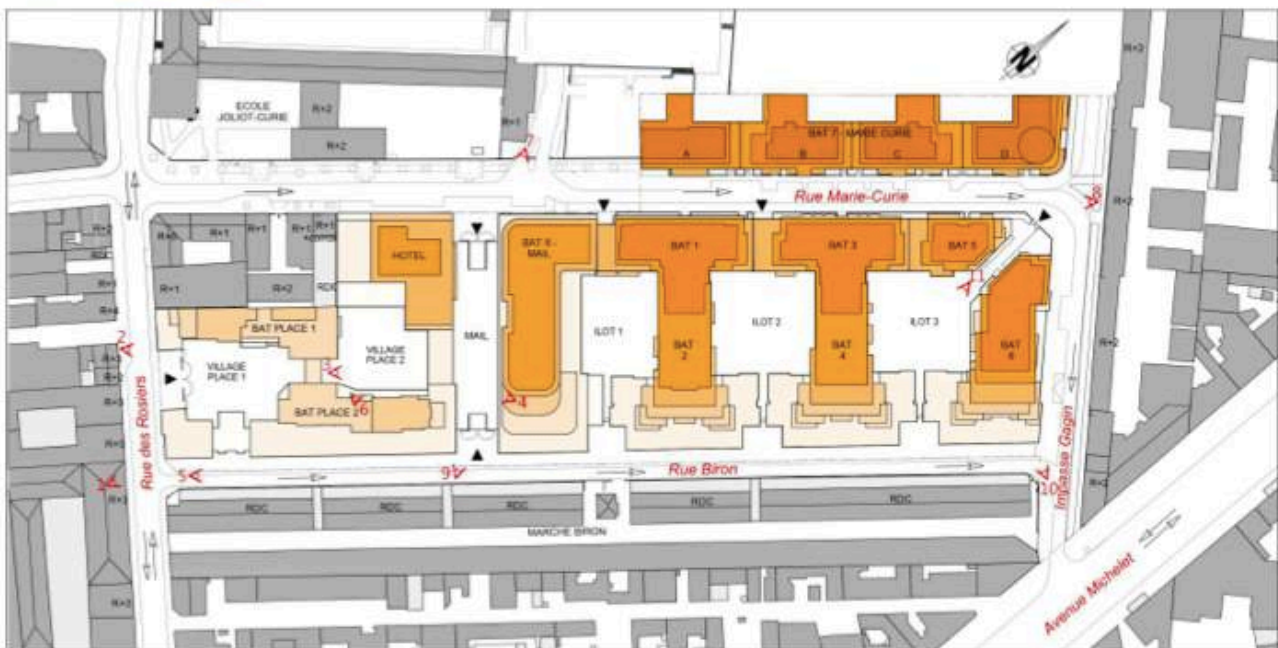
La rue Marie Curie est prolongée de la même longueur que la rue Biron. Son profil, dans sa partie nouvelle, est de 15 mètres au total entre les futurs immeubles de part et d'autre de la rue et 2 mètres d'espaces verts privatifs en pied d'immeubles. La rue, d'une largeur de 4 mètres, sur sa partie nouvelle, est en sens unique depuis la rue des Rosiers vers l'impasse Gagin.

L'impasse Gagin est prolongée pour relier la rue Marie Curie à l'avenue Michelet.

Le profil du prolongement de l'impasse Gagin est de 15 mètres au total entre le front bâti existant et le front bâti du projet. La rue, d'une largeur de 4 mètres, est en sens unique en prolongement de la rue Marie Curie jusqu'à l'avenue Michelet.

COMPOSITION, VOLUME ET TRAITEMENT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS

Hauteurs des bâtiments :		
RDC	R+2	R+5
R+1	R+4	R+7
R+2	R+5	R+8



Plan du site - Hauteurs des constructions

L'épannelage des hauteurs se veut croissant et progressif depuis la rue Biron et la rue des Rosiers (R+1), jusqu'à la rue Marie Curie (immeubles atteignant progressivement R+7+attique) en lien avec la fonction de transition entre polarité commerciale et tissu résidentiel.

Des percées visuelles sont réalisées depuis la rue Biron et la rue Marie Curie vers les cœurs d'îlots, ainsi que des retraits dans le front bâti formant des élargissements ponctuels sur la rue Biron. Ces interruptions du front bâti rythment le linéaire de front bâti sur ces rues.

La conception architecturale du projet s'est attachée à traduire la diversité des programmes par des écritures architecturales spécifiques dans une unité identifiant ce nouveau quartier, tout en veillant à son insertion harmonieuse dans l'environnement.

1.1.6 Le traitement de la pollution

DIAGNOSTIC

Anciennement occupé par les installations d'une usine de création de piles (l'usine Wonder), le site a fait l'objet d'investigations environnementales et des études ont été conduites afin de définir les mesures de gestion de la pollution à mettre en place afin d'assurer l'absence de risques sanitaires pour les futurs usagers et l'absence d'impact environnemental.

Ces différentes études ont mis en évidence :

Concernant l'état des sols :

- Une contamination diffuse principalement localisée au sein des remblais superficiels. Cette contamination peut être attribuée à la qualité intrinsèque des remblais.
- Une seconde contamination composée principalement d'hydrocarbures, de métaux, et solvants chlorés.

Concernant l'état des eaux :

Des solvants chlorés et dans une moindre mesure des hydrocarbures sont présents dans les eaux souterraines.

Concernant les gaz du sol :

Des solvants et/ou hydrocarbures sont relevés dans les échantillons analysés.

TRAITEMENT ET MESURES DE GESTION

Afin de supprimer tout risque lié à la présence de pollution dans les sols ou dans les eaux souterraines et rendre compatible le site avec les usages projetés et le projet d'aménagement, les mesures de gestion suivantes seront prises :

- Suppression de la contamination diffuse par terrassement de l'ensemble des remblais et suppression de la seconde contamination par terrassement des sols au niveau des zones sources issues des anciennes activités exercées sur site. Les terres polluées seront extraites par creusement pour être ensuite triées sur site puis transportées ex situ en fonction du type de pollutions.
- Suppression des pollutions constatées dans les eaux souterraines par pompage et traitement de celles-ci sur une durée minimale de six mois,
- Traitement du risque de concentration de polluants dans les sous-sols par renouvellement d'air forcé par ventilation mécanique,

Le contrôle du traitement des terres sera réalisé par bordereaux de suivi. Parmi les mesures de surveillance après les travaux, un bilan quadriennal des eaux souterraines sera proposé. Ces mesures pourront être réévaluées en fonction des conclusions de l'Analyse de Risques Résiduels réalisée en fin de travaux de dépollution. Cette ARR permettra de définir si nécessaire des mesures de prévention ou de protection des populations et des milieux naturels.

Gestion et organisation du chantier

Afin de générer le minimum de nuisances auprès des riverains et usagers du quartier des Pucés, les installations de chantier seront intégralement disposées à l'est, dans l'emprise chantier, le long de la future rue Gagin.

L'ensemble du site sera clôturé afin d'isoler complètement le chantier de son environnement.

Un ensemble de panneaux de chantier y sera installé pour présenter l'opération et les différents intervenants.

ACCES DES CAMIONS ET MAINTIEN DES CIRCULATIONS

Il sera prévu 2 entrées principales de chantier :

- La première par le portail existant situé au 77 rue des Rosiers (nécessitant des travaux d'adaptation pour le gabarit des camions de chantier),
- La seconde par le portail existant situé en extrémité de la rue Marie-Curie.

Un accès complémentaire sera créé en extrémité de l'impasse Gagin actuelle afin d'éviter les marches arrière des camions sur le chantier. Des portails y sont prévus pour l'entrée et la sortie des camions.

1.1.7 - Composition des dossiers soumis à enquête

Le dossier soumis à enquête comprend bien sûr l'étude d'impact du projet mais également la partie demande permis de construire déposée pour le projet. Ce dernier a du faire l'objet de plusieurs mises au point, notamment avec les services préfectoraux au niveau sécurité incendie des différentes catégories du projet recevant du public ou pas (classements ERP), de nature commerciale ou bureaux, logements, crèche, etc.

Fin 2015, un premier permis avait été déposé mais le dossier d'enquête n'était pas encore complètement constitué et c'est lors de la réunion de présentation du projet par le maître d'ouvrage le 14 juin 2016 que sa constitution a pu être mieux définie : voir § 2.5.1.

Lors de cette réunion, avec l'aide de mon suppléant M. Kolsky, nous avons présenté la procédure d'enquête publique et sensibilisé le maître d'ouvrage à l'importance d'avoir un dossier d'enquête suffisamment communicant et compréhensible rapidement par le public en plus des éléments réclamés par les textes de loi. Le principe d'une notice de présentation claire et illustrée présentant les caractéristiques principales du projet, son contexte, ainsi que l'objet et la procédure d'enquête, a été acté. Il en a été de même sur celui d'une plaquette, 4 pages à diffuser auprès des habitants : Voir le compte rendu de cette réunion joint en annexe 1 et qui a été établi par le Département Développement Urbain et social de Plaine Commune et l'UT Droits des sols et Foncier de la Mairie de Saint-Ouen.

Ce dossier officiel tel que soumis au public était constitué des 8 pièces suivantes :

Dossier d'enquête soumis au public**• Pièce n°1 : Notice de présentation non technique (61 pages)**

établie par la Foncière VOLTA et Antegroup

1. Présentation du maître d'ouvrage SNC Paris Periph
2. L'objet de l'enquête publique
3. L'origine et les objectifs du projet définis par la Collectivité
4. Présentation de la programmation
5. Présentation du parti-pris urbain et architectural
6. Le traitement de la pollution
7. Gestion et organisation du chantier
8. Calendrier opérationnel
9. L'environnement réglementaire

ANNEXES constituées de 2 cartographies des affichages de l'avis d'enquête : panneaux administratifs et autres points supplémentaires notamment aux abords de l'opération Wonder.

• Pièce n°2 : Etude d'impact 2.1 et ses annexes 2.2 (214 et 2057pages)**1. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL**

- 1.1. Objectifs de l'état initial
- 1.2. Présentation de l'aire d'étude
- 1.3. Le milieu physique
- 1.4. Le milieu naturel
- 1.5. Le milieu humain
- 1.6. L'occupation du sol
- 1.7. Les risques naturels
- 1.8. Les risques technologiques
- 1.9. Les réseaux de transports
- 1.10. Les servitudes d'utilité publique
- 1.11. Le patrimoine bâti et naturel
- 1.12. Le paysage
- 1.13. L'ambiance sonore
- 1.14. La qualité de l'air
- 1.15. Interrelations entre les composantes du milieu
- 1.16. Synthèse des enjeux et contraintes

2. CONTEXTE ET PRESENTATION SOMMAIRE DU PROJET

- 2.1. Présentation des principales esquisses de substitution
- 2.2. Description et justification du projet retenu
- 2.3. Plan masse du projet
- 2.4. Plan masse du projet avec insertion paysagère
- 2.5. Coupe en travers du projet
- 2.6. Les préconisations géotechniques
- 2.7. Assainissement
- 2.8. Justification du projet

3. ANALYSE DES EFFETS POSITIFS ET NEGATIFS, DIRECTS ET INDIRECTS, TEMPORAIRES ET PERMANENTS, ET LES MESURES ENVISAGEES

- 3.1. Les impacts temporaires du projet (en phase travaux) et les mesures associées

- 3.2. Les impacts permanents du projet (en phase exploitation) et les mesures associées
 - 4. EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR LES SITES NATURA 2000
 - 4.1. Préambule
 - 4.2. Présentation des entités
 - 4.3. Evaluation des incidences
 - 4.4. Synthèse
 - 5. LES EFFETS CUMULES ET LES MESURES ASSOCIEES
 - 5.1. Le cadre réglementaire
 - 5.2. Les projets pris en compte dans l'analyse des effets cumulés
 - 5.3. Les impacts cumulés des projets connexes
 - 6. SYNTHESE ET ESTIMATION FINANCIERE DES IMPACTS / MESURES
 - 6.1. Synthèse des impacts temporaires du projet (en phase travaux) et des mesures associées
 - 6.2. Synthèses des impacts permanents du projet (en phase exploitation) et des mesures associées
 - 7. COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION
 - 7.1. Le SDRIF
 - 7.2. Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)
 - 7.3. Le PDUIF
 - 7.4. Schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris
 - 7.5. Les contrats de développement territorial prévus par la loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris
 - 7.6. Les SCOT
 - 7.7. Les POS/PLU
 - 7.8. Le SDAGE
 - 7.9. Le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer
 - 7.10. Les plans et programmes liés aux cours d'eau
 - 7.11. Les chartes liées aux espaces naturels
 - 7.12. Le Plan de Prévention des Risques (PPR)
 - 7.13. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
 - 7.14. Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE)
 - 7.15. Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)
 - 10. ESTIMATION FINANCIERE DES MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION ET DE COMPENSATION ET MODALITES DE SUIVI
 - 10.1. Estimation des mesures de limitation liées au milieu naturel
 - 10.2. Estimation des mesures de limitation liées au paysage
 - 10.3. Estimation des mesures liées à la pollution des sols
 - 10.4. Estimation des mesures liées à la gestion des eaux
 - 11. DESCRIPTION DES DIFFICULTES EVENTUELLES
 - 12. NOMS ET QUALITES DES AUTEURS DES ETUDES
 - 13. ANNEXES (dossier 2.2 en version numérique)
 - 13.1. Courrier du CD93 à l'attention du service hydrologie de la commune de Saint-Ouen
 - 13.2. Notice technique vrd et note de calcul des bassins de rétention eaux pluviales
 - 13.3. Plans des bassins de rétention des eaux pluviales
 - 13.4. Etude géotechnique
 - 13.5. Etude de trafic/déplacement
 - 13.6. Etude de pollution des sols et des risques sanitaires
-

- 13.7. Etude acoustique
- 13.8. Etude qualité de l'air
- 13.9. Etude d'approvisionnement énergétique

• Pièce n°3 : Notice non technique de l'étude d'impacts (34 pages)

Ce résumé non technique est destiné à permettre au public une connaissance rapide des études, analyses et conclusions que l'étude d'impact regroupe.

1. plan de situation
 - 1.1. Présentation de l'aire d'étude
2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL
 - 2.1. Le milieu physique
 - 2.2. Le climat
 - 2.3. Le milieu naturel
 - 2.4. Le milieu humain
 - 2.5. L'occupation du sol
 - 2.6. Les risques naturels
 - 2.7. Les risques technologiques
 - 2.8. Les réseaux de transports
 - 2.9. Les servitudes d'utilité publique
 - 2.10. Le patrimoine bâti et naturel
 - 2.11. Le paysage
 - 2.12. L'ambiance sonore
 - 2.13. La qualité de l'air
 - 2.14. Synthèse des enjeux et contraintes
3. CONTEXTE ET PRESENTATION SOMMAIRE DU PROJET
 - 3.1. Description de l'opération
 - 3.2. Plan masse du projet
4. ANALYSE DES EFFETS POSITIFS ET NEGATIFS, DIRECTS ET INDIRECTS, TEMPORAIRES ET PERMANENTS, ET LES MESURES ENVISAGEES
 - 4.1. Les impacts temporaires du projet (en phase travaux) et les mesures associées
 - 4.2. Les impacts permanents du projet (en phase exploitation) et les mesures associées
5. EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET SUR LES SITES NATURA 2000
 - 5.1. Dégradation d'habitats d'espèces par pollution
6. LES EFFETS CUMULES ET LES MESURES ASSOCIEES
7. COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

• Pièce n°4 : Avis de l'Autorité Environnementale (10 p)

Avis d'évaluation environnementale du Préfet de Région, autorité compétente, émis le 8 avril 2016

• Pièce n°5 : Notice de mise à jour de l'étude d'impact (22 p)

Notice en date Juillet 2016 de mise à jour de l'étude d'impact déposée le 15 janvier 2016 suite à l'avis de l'autorité environnementale publié le 8 avril 2016

PERMIS DE CONSTRUIRE N° 093.070.16A0002

• Pièce n°6 : PERMIS DE CONSTRUIRE - N° 093.070.16A0002**6.1 PC DOSSIER 1**

00 – Liste des Documents Dossier 1

00 – PIECES ÉCRITES

PC1 – PLAN DE SITUATION (1/2000°)

PC2 – PLAN MASSE (page de garde sommaire +10 plans au 1/200° et 1/500°+ autres)

PC3 – COUPES TERRAIN (sommaire + 6 plans au 1/500°)

PC3-PC5 COUPES ELEVATIONS (sommaire + 21 plans au 1/200°)

PC4 – Notice architecturale (document pdf de 18 pages)

PC5 – TOITURES FACADES (sommaire +10 plans au 1/200° et au 1/500°- plan des toitures)

PC6 – PERSPECTIVES CONSTRUCTIONS (document pdf de 16 pages au format paysage)

PC7 – PHOTOS TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE (document pdf 6 pages)

PC8 – PHOTOS TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT LOINTAIN (document pdf 4 pages)

6.2 PC DOSSIER 2

00 – Liste des Documents Dossier 2

ANNEXE-00 PLANS GENERAUX (sommaire + 11 plans au 1/500°)

ANNEXE-01_VILLAGE (sommaire + 7 plans au 1/200°)

ANNEXE-02_HOTEL (sommaire + 10 plans au 1/200° et 1/50°)

ANNEXE-03_BATIMENT-8_MAIL (sommaire + 10 plans au 1/200°)

ANNEXE-04-PARKING MIXTE (sommaire + plans des 2 sous-sols au 1/200°)

ANNEXE-05_BATIMENTS 1-2_3-4_5-6 (sommaire + 8 plans au 1/200°)

ANNEXE-06_BATIMENT-7_MARIE-CURIE (sommaire + 10 plans au 1/200°)

PC13 ZONE PPRI ATTESTATIONS

PC14 COPIE DE L'AGREMENT

PC16-1 Attestation_de_prise_en_compte_de_la_RT

PC16-1 Etude_de_Faisabilite_Approvisionnement_en_Energie

PC17-1 Tableau_nombre_logts_taille_mini_imposée_par_PLU

PC26 JUSTIFICATIF PD + Arrete de demolir Mairie

PC31-2 Convention PUP 2017-03-24

PC32_Plan-Division_Indice3_2017-01-16

PC33-1 CERFA N14600 1 – REDEVANCE

Dossier pdf : PC39 NOTICES PMR (accessibilité des personnes à mobilité réduite)

Dossier pdf : PC40 NOTICES SI (Sécurité Incendie – notice de présentation générale des entités concernées et notices de chacune)

6.3 PC 13 - Rapport Etude de Sol (4 documents pdf d'études de TAUW France agence de Paris)

T1 - Etude historique et documentaire

T2 - Diagnostic de la qualité des milieux

T3 - Analyse des enjeux sanitaires

T4 – Plan de gestion

6.4 PC 13 - Rapport Géotechnique (4 documents pdf d'études de SAGA Ingenierie)

1 – Rapport géotechnique G2 AVP n°04921 V4 du 23 décembre 2015

3 annexes

6.5 PC 43 Dossier CDAC (document pdf d'études de 204 pages)

Demande de création d'un ensemble commercial sur la commune de Saint-Ouen en date de janvier 2016, auprès de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial de Seine-Saint-Denis (93)

Note du commissaire enquêteur :

L'avis de la CDAC (n° 16-003) figure en numéro 14 dans la liste ci-dessous : il est favorable à la demande de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale relative à la création d'un ensemble commercial totalisant 7358m2.

• Pièce n°7 : Avis des services consultés (6 documents pdf)

PC 16A0002 - LISTE DES AVIS

PC 16A0002 - Avis n° 1 à n° 7

PC 16A0002 - Avis n° 8 à n° 10

PC 16A0002 - Avis n° 11

PC 16A0002 - Avis n° 12 à n° 16

PC 16A0002 - Avis n° 17

• Pièce n°8 : Documents administratifs

8-1 Arrêté ouverture EP 2017 Village des Rosiers

8-2 Affiche

8-3 Extrait du Parisien du 30-03-17

8-4 Extrait Les Echos du 30 mars 2017

8-5 Site ville de Saint-Ouen

8-6 Constat huissier affichage publilégal

8-6 MP-128290-17111 PLAN 2

8-6 MP-128291-17111 PLAN 1

8-6 Photographies des points d'implantation supplémentaires

8-7 Certificat d'affichage sur les panneaux administratifs

CHAPITRE 2 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 - Désignation du commissaire enquêteur

Suite à la demande de M. le Maire de Saint-Ouen, enregistrée le 26 novembre 2015, M. le premier Vice-président du Tribunal administratif de Montreuil, M. François Lamontagne m'a désigné comme commissaire enquêteur titulaire le 9 décembre 2015 pour conduire la présente enquête (Décision n° E15000043 / 93) et M. Jean-Charles KOLSKY comme commissaire enquêteur suppléant.

N'ayant aucun lien de dépendance avec le projet, la Mairie de Saint-Ouen et le maître d'ouvrage du projet la SNC PARIP PERIPH - Foncière VOLTA, ainsi qu'avec le cabinet d'architectes du projet DGM et ANTEA GROUP auteur de l'étude d'impact, j'ai accepté cette mission et renvoyé le 10 décembre 2015, une déclaration signée déclarant sur l'honneur "ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête".

L'organisation de cette enquête s'est faite en collaboration avec le service urbanisme de la Mairie de Saint-Ouen (Mmes Ferré et Raucy de l'UT Droits des sols fonciers rattachée pour l'urbanisme à l'établissement public Plaine Commune), service en charge de l'instruction du permis de construire qui reste de la compétence de la Ville de Saint-Ouen.

A noter : Ce dossier pour sa partie permis de construire a fait l'objet de mises au point réglementaires avec les services préfectoraux compétents, notamment au niveau des exigences et des classements en sécurité incendie des différentes entités du projet d'ensemble immobilier et, de ce fait, les dates de l'enquête ont été repoussées plusieurs fois, ce qui explique ma nomination fin 2015 et un arrêté d'ouverture d'enquête final beaucoup plus tardif signé en mars 2017

Suites à nos échanges successifs pour caler toutes les modalités pratiques de l'enquête et après avoir associé à chaque fois mon suppléant pour compatibilité avec ses disponibilités, **l'Arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique n° AR/17/254 a été signé le 23 mars 2017 par M. le Maire de Saint-Ouen, M. William DELANNOY.**

Je rapporte ci-dessous ces modalités et le déroulement effectif de cette enquête.

2.2 - Publicité et information du public

2.2.1 - Procédure légale

- par affichage de l'avis d'ouverture de l'enquête sur le site visible depuis la voie publique et les panneaux administratifs de la commune de Saint-Ouen réservés à cet effet, la société PubliLégal ayant été choisie pour sa gestion et son contrôle.

Emanant de ce dernier un Procès-Verbal de constat (dossier n°257957), reçu en Mairie de Saint-Ouen le 1^{er} juin 2017 et établi le 22 mai 2017 par des huissiers de justice (SELARL RIVALAN-CHAUVIERE) en atteste pour cette date précise.

Une attestation d'affichage signée par Mme Raucy attachée principale à l'Unité territoriale Droit des sols de Saint-Ouen, en tant qu'agent communal assermenté, atteste de la réalité de cet affichage à la date du 30 mars 2017 .

Un certificat d'affichage signé le 8 juin 2017 par M. Le Maire de Saint-Ouen M. William DELANNOY atteste de la réalité de cet affichage mis en place sur les panneaux administratifs de la ville du jeudi 30 mars 2017 au vendredi 19 mai 2017 inclus.

Une partie de ces documents administratifs ont été fournis en pièce 8 du dossier :

- Extrait du Site ville de Saint-Ouen présentant l'avis d'enquête avec la liste des pièces disponibles en téléchargement
- Constat huissier affichage de la société Publilegal (notamment sur les environs du site visibles depuis les espaces publics) ;
- 2 plans localisant tous les points d'affichage, les photographies des points d'implantation supplémentaires
- Certificat d'affichage au 30 mars 2017 sur les panneaux administratifs évoqué plus haut.

J'ai pu constater par moi-même lors de mes permanences la présence de cet avis d'enquête en Mairie à divers endroits et sur le panneau administratif situé à proximité.

• par publicité dans les annonces légales de 2 journaux par les insertions suivantes:

Annonces légales	1ère parution	2ème parution
• Le Parisien (du 93)	30 mars 2017	20 avril 2017
• Les Echos	30 mars 2017	20 avril 2017

2.2.2 - Procédure complémentaire

La Mairie, organisateur de l'enquête et le Maître d'Ouvrage, ont accepté le principe de la mise en oeuvre d'une notice de présentation claire et illustrée présentant les caractéristiques principales du projet, son contexte, l'objet et la procédure d'enquête, ainsi que celui d'une plaquette à diffuser auprès des habitants : voir compte rendu en annexe 1 qui en prend acte et plus loin le § 2.5.1 relatant cette réunion d'organisation qui a eu lieu très en amont de l'enquête le 14 juin 2016.

Mise en ligne de l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale

Conformément à l'article 8 de l'arrêté municipal, le dossier d'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale ont été mis en ligne à compter de la publication de l'avis d'enquête.

Par ailleurs, l'avis d'enquête est paru en page 26 du Journal de Saint-Ouen n°19 d'avril 2017. **L'information a aussi été relayée par le site internet de la Ville.**

2.3 - Mise à disposition du public des dossiers et des registres

Conformément à l'**arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique n° AR/17/254 du 23 mars 2017**, le dossier d'enquête et un registre coté, paraphé par mes soins avant ouverture de l'enquête unique, ont été mis à disposition du public en Mairie au 3^{ème} étage du Centre Administratif et Social Fernand Lefort de Saint-Ouen, situé 6, place de la République – au Service Droits des Sols pendant toute la durée de l'enquête du **mardi 18 avril 2017 au vendredi 19 mai 2017 inclus**, soit **32 jours** consécutifs.

Le public a pu y déposer ses observations ou annexer toutes contributions, mais également consulter l'étude d'impact du projet et l'avis de l'autorité environnementale et les télécharger sur le site internet de la ville de Saint-Ouen, et ceci pendant toute la durée de l'enquête.

<http://www.saint-ouen.fr>

Il a pu également les envoyer par courrier postal à mon attention à l'adresse de la Mairie de Pantin, siège de l'enquête :

A l'attention du commissaire enquêteur Mairie de SAINT-OUEN 4, Place de la République - 93400 SAINT-OUEN
--

ou me rencontrer et les déposer lors de mes permanences.

Le vendredi 19 mai 2017, à la fermeture de la Mairie de Saint-Ouen à 18h00, j'ai reçu toutes les personnes présentes et clos ensuite le registre d'enquête.

2.4 - Permanences du commissaire enquêteur

Je me suis tenu à disposition du public en Mairie au 3^{ème} étage du Centre Administratif et Social Fernand Lefort de Saint-Ouen, situé 6, place de la République – au Service Droits des Sols, pour tout entretien, information ou explication sur le dossier et toute écoute des avis, remarques et propositions sur le projet, objet de l'enquête, pendant les 5 permanences assurées aux dates suivantes :

- | | |
|---------------------------|---------------------------|
| • le mardi 18 avril 2017 | de 9h à 12h, en ouverture |
| • le jeudi 27 avril 2017 | de 14h à 17h |
| • le samedi 6 mai 2017 | de 9h à 12h |
| • le mercredi 10 mai 2017 | de 9h à 12h |
| • le vendredi 19 mai 2017 | de 14h à 18h, en clôture |

Pour ces permanences, différents jours de la semaine et un samedi ont été choisis afin de faciliter la participation du public.

Ces permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions, avec beaucoup d'affluence mais sans aucun incident particulier à rapporter. Le bureau mis à disposition a permis le huis-clos pour ceux qui le souhaitent.

2.5 - Information du commissaire enquêteur

2.5.1 - Réunion de présentation du projet et d'organisation de l'enquête

Une réunion de présentation du projet et d'organisation de l'enquête s'est tenu le 14 juin 2016 dans une salle sur le site même du projet .

Etaient présents le représentant du Maître d'Ouvrage M. Aboulkheir de la SCN PARIS PERIPH – Foncière VOLTA, accompagné de M. Sellem Assistant à Maître d'Ouvrage (AMO), M. Chevutshi d'Antea Group, M. Vallée de TAWN, M. Delaire et Mme Dudnic du Cabinet d'architecture DGM, ainsi que pour les collectivités, M. Brachet et Mme Glabik du secteur aménagement de Plaine Commune et Mme Raucy de l'UT Droit des sols de la Mairie de Saint-Ouen.

Avec l'aide de mon suppléant M. Kolsky, nous avons présenté la procédure d'enquête publique et sensibilisé le maître d'ouvrage à l'importance d'avoir un dossier d'enquête suffisamment communicant et compréhensible rapidement par le public en plus des éléments réclamés par les textes de loi.

Suite au lancement de la procédure de consultation des services, certains avis de la Préfecture et de Véolia n'avaient pas encore été reçus, mais le principe d'une notice de présentation claire et illustrée présentant les caractéristiques principales du projet, son contexte, l'objet et la procédure d'enquête, ainsi que celui d'une plaquette à diffuser auprès des habitants, ont été actés.

Le compte rendu de cette réunion réalisé par le Département Développement Urbain et social de Plaine Commune et l'UT Droits des sols et Foncier de la Mairie de Saint-Ouen, en rend compte. Les autres modalités d'information et le calendrier de l'enquête envisagés y sont également rappelés.

Voir document joint en annexe 1

2.5.2 - Visite du site

Une visite guidée d'une partie du site de la friche et des ses environs a pu être faite le même jour, au cours de laquelle nous avons pu avoir réponse à nos premières questions sur le dossier.

2.5.3 - Autres visites du site et de ses environs

Après clôture de l'enquête, je suis retourné parcourir les environs du site de la friche Wonder pour vérifier différents points abordés par les intervenants.

J'ai pu également visiter une bonne partie des marchés aux Puces un dimanche matin et rencontrer plusieurs puciers qui m'avait invité à venir voir sur place les contextes de leurs activités. J'ai pu ainsi visiter le marché Biron voisin du projet et parking de la SCI Biron mis à leur disposition par la Mairie. Je tiens à préciser que j'ai pu rencontrer à cette occasion aussi bien des puciers défavorables au projet que ceux plutôt favorables et présentant également des arguments motivant leur avis.

J'ai eu également une conversation très intéressante avec la responsable présente de l'office de tourisme du Marché aux Puces dont les locaux actuels situés en rez-de-chaussée du Cap Saint-Ouen font face à l'entrée du site rue des Rosiers.

2.5.4 - Autres sources d'information

- Document "Saint-Ouen au fil des rues – Ballades urbaines et bâtiments remarquables : Projet d'AVAP future sur l'ensemble de la Ville en complément de la ZPPAUP des Puces dont le périmètre est déjà existant (par Plaine Commune coordination par M. Jérôme Brachet, édité par M. Paul Planque 1^{er} adjoint à l'urbanisme)
- Site de la ville de Saint-Ouen (www.saint-ouen.fr)
- Site Légifrance pour accès aux textes de lois en vigueur au moment de ma désignation fin 2015 et de la date du dépôt de la seconde version du permis de construire de janvier 2016
- Autres recherches diverses sur internet (études circulation, pollution des sols, etc...), présentation des puces de Saint-Ouen et de ses 15 ou 16 marchés et notamment des blogs citoyens de Saint-Ouen

CHAPITRE 3 - ANALYSE DES OBSERVATIONS

3.1 - Procès Verbal de synthèse et bilan des observations recueillies

J'ai remis mon **PV de synthèse des observations recueillies le 24 mai 2017**, lors d'une réunion organisée dans les locaux de la Mairie avec le représentant du Maître d'Ouvrage, M. Aboulkheir de la SCN PARIS PERIPH – Foncière VOLTA, accompagné de M. Sellem Assistant à Maître d'Ouvrage (AMO), M. Chevutshi d'Antea Group, M. Delaire et Mme Dudnic du Cabinet d'architecture DGM, ainsi que pour les collectivités, M. Brachet du secteur aménagement de Plaine Commune et Mmes Ferré et Raucy de l'UT Droit des sols de la Mairie de Saint-Ouen.

Le bilan des observations rapporté dans ce document est le suivant :

- **56 observations écrites ont été déposées sur le registre ;**
- **Tous les courriers et contributions reçus en Mairie ont été annexés au registre par ordre chronologique ;**
- **J'ai reçu la plupart de ces intervenants lors de mes permanences, qui ont connu une forte affluence tout au long de l'enquête.**

Je tiens à apporter les précisions suivantes pour mieux rendre compte de toutes les contributions reçues notamment par oral :

- Compte tenu d'observations orales rapportées (5 pour 8 personnes), de contributions cosignées, des courriers groupés ainsi que les lettres type signées par les parents d'élèves du groupe Joliot Curie, cela représente environ **123 signatures** (= 56 obs +4 obs orales rapportées hors chrono registre+2+2+1+1+34+21+2).
- Parmi les personnes reçues pendant mes permanences, la plupart ont ensuite écrit sur le registre ou déposé plus tard une contribution écrite et j'ai pu noter et prendre en compte certains éléments complémentaires à l'appui de leurs contributions écrites.
- Après tri exhaustif de l'ensemble des contributions écrites reçues, j'ai constaté que plusieurs personnes avec qui j'ai eu de longs entretiens, n'avaient pu déposer par écrit et j'ai tenté de rapporté **ces observations orales** dans le document de dépouillement exhaustif.

Voir liste dépouillement jointe en annexe 2

3.2 - Mémoire en réponse

Le 15 juin 2017, la Mairie de Saint-Ouen m'a transmis le mémoire en réponse établi par le Maître d'Ouvrage et la collectivité pour certains points spécifiques la concernant.

La collectivité regroupe l'établissement public territorial Plaine Commune compétent en urbanisme et la Mairie de Saint-Ouen, service instructeur du permis et autorité organisatrice de l'enquête.

- Les réponses apportées par le maître d'ouvrage (MO) apparaissent en marron à la suite des questions posées.
- Les réponses apportées par les collectivités (Ville de Saint-Ouen et Plaine Commune) apparaissent en bleu.

Ces réponses ont été intégrées à mon PV fourni en annexe pour éviter des pages en doublon et sont également reprises dans mon examen par thèmes des observations ci-dessous :

3.3 - Examen des observations par thèmes

Compte tenu du délai de 8 jours à respecter pour remettre au MO ce Procès Verbal tombant au milieu du week-end de l'ascension et les contributions étant riches et nombreuses, j'ai privilégié un traitement par thèmes qui rend compte des principaux points récurrents abordés. Pour rendre mieux compte de toutes les interventions, questions, arguments, remarques et contributions reçues, je joins en annexe **une liste de dépouillement** avec les noms des intervenants, qui pourront ainsi vérifier la prise en compte de leur contribution.

Reprise des réponses du MO et de la collectivité (Mairie et Plaine Commune) avec appréciation du commissaire enquêteur : l'ordre des thèmes correspond globalement à leur occurrence et, outre la concertation préalable critiquée, les 3 premiers thèmes (2,3, et 4) sont les arguments les plus souvent exprimés. Je les ai numérotés afin de permettre les reports à ces thèmes dans le dépouillement plus exhaustif.

Préambule du mémoire en réponse

Introduction du maître d'ouvrage :

Les réponses apportées par le maître d'ouvrage apparaissent en marron à la suite des questions posées.

A la lecture des observations émises par le public, il nous semble qu'un bon nombre est déconnecté de la procédure d'enquête publique particulière à laquelle le projet est soumis. Le « Village des Rosiers » fait l'objet d'une étude d'impact et d'une enquête publique règlementaires et obligatoires de par sa dimension. Le public amené à s'exprimer lors de l'enquête semble penser qu'il s'agit d'une procédure ouverte et s'inscrivant dans une démarche de consultation pour mise au point. Ainsi par exemple, des observations sont faites sur le « manque de transparence de la Mairie » ou « l'absence de recours à un concours d'architecte » : il nous semble opportun de préciser en introduction qu'il s'agit là d'un projet privé par opposition à un projet d'aménagement public.

En ce qui concerne les concertations qui auraient été souhaitées par le public, indépendamment de la modification du PLU et des orientations spécifiques du projet qui étaient présentées dès 2015, des réunions de présentation ont eu lieu en septembre et octobre 2016 à l'attention des marchands des puces, afin de les rassurer sur la compatibilité entre leurs activités et notre projet. Les retours ont été en grande majorité positifs ; il a notamment été constaté à cette occasion une

demande forte de locaux de stockage à destination des puciers. L'intégration des surfaces type self stockage dans le projet est en cours d'étude.

1 • Critique de la concertation préalable et de la communication sur le projet

C'est une critique qui revient dans beaucoup d'observations. Elles mettent parfois en cause la plaquette d'information, mais je répondrai à ce sujet dans mon rapport ayant été fortement conseil pour sa production pour justement faciliter l'information, mais elles reprochent surtout **l'absence de concertation ou de communication de la Mairie** ou des mesures a minima. Le même reproche a été fait sur le PLU également, quand j'ai précisé que l'enquête publique de 2015 instituant cette OAP (orientation d'aménagement et de programmation) était le lieu où il fallait intervenir pour s'exprimer sur l'urbanisme de cette friche Wonder. Une réunion publique est souvent réclamée, tout comme une prolongation d'enquête, demande qui est arrivée trop tardivement pour que je puisse l'envisager matériellement (publicité légale complémentaire indispensable).

Il a été évoqué pendant 2 réunions que M. Giaoui et la Foncière Volta ont entrepris, ainsi que celles liées au PLU.

Pouvez vous y répondre et indiquer l'historique et le bilan de la concertation préalable que vous avez réalisé ?

Réponse de la collectivité

A titre préliminaire, il convient de préciser que la Ville ne maîtrise pas le foncier. Il s'agit d'un projet privé. Il relève seulement de la compétence de l'autorité administrative d'instruire le permis de construire conformément aux règles du code de l'urbanisme.

En termes de communication sur la présente enquête publique, la Ville et le maître d'ouvrage se sont conformés aux obligations légales et sont même allés au-delà. Il y a eu un large affichage sur les lieux et autour du site (19 panneaux), sur les panneaux administratifs de la ville, sur le secteur des docks (20 panneaux). L'avis a également fait l'objet des publications 15 jours avant le démarrage de l'enquête dans le Parisien et les Echos ainsi qu'un rappel dans les 8 premiers jours. Une information a également été mise sur le site de la Ville ainsi que dans le journal municipal.

D'autre part, le dossier d'étude d'impact a été mis en ligne sur le site de la ville 15 jours avant le démarrage de l'enquête et pendant toute la durée de cette dernière.

Par ailleurs, deux réunions ont été organisées par le maître d'ouvrage en septembre et octobre 2016 en direction des Puciers, ainsi que des présentations individuelles aux riverains, dans le cadre de la mise en place des référés préventifs.

Concernant la communication et les publications relatives à la modification du Plan Local d'Urbanisme qui a été à l'origine du changement de zonage du secteur concerné par le projet, nous vous renvoyons ci-après à l'extrait du rapport du commissaire enquêteur.

« 2.3. Modalités de l'enquête

Monsieur le maire de Saint-Ouen a publié le 12 mai 2015 un arrêté municipal prescrivant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la modification du PLU de la commune de Saint-Ouen.

Cet arrêté indique les modalités de l'enquête, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont:

- la durée du 8 juin 2015 au 10 juillet 2015 inclus*

- un exemplaire du dossier soumis à enquête sera déposé à la mairie de Saint-Ouen (au Centre administratif F.LEFORT), où il sera consultable aux heures d'ouverture de la mairie, pendant la durée de l'enquête
- un registre d'enquête sera déposé à la mairie de Saint-Ouen (au Centre administratif F.LEFORT), siège de l'enquête, afin de recevoir les observations du public pendant la durée de l'enquête
- le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public selon le planning ci-après
 - Le 8 juin 2015 9h à 12h30
 - Le 27 juin 2015 9h à 12h
 - Le 1er juillet 2015 14h à 18h
 - Le 10 juillet 2015 14h à 18h
- un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié au moins 15 jours avant ouverture de celle-ci et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête dans deux journaux diffusés dans le département, par les soins de Monsieur le maire de Saint-Ouen.
- Cet avis sera affiché notamment à la mairie de Saint-Ouen

2.4. Publicité de l'enquête

L'avis de publicité de l'enquête a été publié par les soins de Monsieur le maire de Saint-Ouen dans :

- le Parisien (93) du 21 mai 2015
- l'Echo d'Ile de France du 22 mai 2015

et rappelé dans :

- le Parisien (93) du 12 juin 2015
- l'Echo d'Ile de France du 12 juin 2015

Par ailleurs un affichage a été effectué par les soins de Monsieur le maire de Saint-Ouen (assisté par la société PUBLILEGAL) au plus tard 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête aux emplacements habituels d'affichage administratif et dans la zone des Docks (qui n'est pas encore équipée de panneaux d'affichage administratif). »

Réponse du maître d'ouvrage

Comme vous l'avez rappelé, la critique de la concertation préalable est à rapprocher de l'enquête publique de 2015 relative à l'OAP du site. Cette dernière présentait déjà les grandes lignes du projet, à l'aide notamment de documents graphiques explicites :

- Un schéma spécifique présentant les variations progressives des altimétries des bâtiments, accompagné de deux coupes permettant de visualiser la hauteur des constructions et le nombre de niveaux en relation avec les avoisinants,
- Un schéma de synthèse présentant l'ordonnancement général des constructions avec les zones à dominantes commerciales et les zones à dominante résidentielle.

Ces pièces graphiques faisaient écho aux descriptions sommaires qui permettaient dès lors d'estimer la densité de l'ensemble : « le programme global est de créer environ 60.000 m² de surface de plancher », et « les superficies de plancher destinées aux constructions de logements représenteront de l'ordre de 70% du programme global de construction ».

Ainsi la critique du manque de transparence nous paraît infondée sur le plan réglementaire, la plupart des observations se prévalant d'un manque de concertation soulignant des thèmes décrits clairement lors de la modification du PLU.

En revanche, nous vous confirmons avoir initié des présentations spécifiques en plusieurs occasions en fonction des publics concernés. Des présentations individuelles aux voisins immédiats du terrain ont eu lieu sur place le vendredi 10 juin 2016, et deux présentations aux Puciers ont eu lieu le samedi 17 septembre et le vendredi 7 octobre 2016.

Appréciation du commissaire enquêteur

La collectivité (Mairie / Plaine Commune) rappelle les éléments de publicité mis en œuvre pour la présente enquête, et je confirme que les obligations légales ont bien été respectées et que des mesures complémentaires ont même été faites pour parfaire la bonne information de la population (voir § 2.2.2). C'est à mon avis ce qui a été à l'origine d'une mobilisation des usagers du quartier qui a été en grandissant pendant le mois d'enquête et beaucoup plus forte, semble-t-il, que celle pour l'enquête publique PLU de 2015 modifiant le zonage du site (passage d'une zone UI en zone mixte UP et définition d'une OAP pour valoriser le site).

L'extrait du rapport du commissaire enquêteur pour le PLU en 2015 montre là aussi que la procédure légale a bien été respectée pour l'information du public.

Le Maître d'Ouvrage (MO) rappelle ce qu'il a fait en matière de concertation du public, notamment plus spécifique tournée vers les riverains et les puciers, confirmant ce que j'avais pu noter.

Le Maire et sa municipalité sont vivement critiqués pour ne pas avoir mise en oeuvre une concertation des audoniens plus poussée sur le site de cette ancienne ZAC Wonder, mais ils ne sont nullement maître d'ouvrage de l'opération qui n'est pas publique, mais seulement dans le cas présent **organisateur de l'enquête en tant qu'instructeur du permis de construire**.

En effet, l'emprise foncière du site de la friche appartient depuis 2010 à la SNC PARIP PERIPH et le projet est aujourd'hui **une promotion entièrement privée**. On ne peut que regretter que ces intervenants ne se soient pas plus exprimé sur l'OAP proposée lors de l'enquête d'urbanisme de modification du PLU, qui était le véritable lieu pour demander à la Mairie ses objectifs et de s'exprimer ouvertement sur le devenir de la friche.

En effet, le projet présenté se veut compatible aujourd'hui avec le PLU en vigueur (c'est la mission du cabinet d'architecte choisi pour concevoir le projet); cette prise en compte en programme et conception, doivent être vérifiée par les services instructeurs de la Mairie avant délivrance de l'autorisation; cette instruction du permis démarrant à la remise de mon rapport.

La concertation est certes toujours perfectible et les derniers textes de loi de 2016 concernant la démocratie participative la renforce considérablement, mais le projet semble respecter le cadre légal qui lui est applicable.

Pour une meilleure acceptabilité sociale de son projet, j'invite le MO à bien communiquer avec le public et notamment avec les riverains et les puciers, pour la phase de démolition en cours et surtout autour des futurs chantiers de dépollution et de construction, afin de mieux les expliquer, de prendre en compte les remarques des riverains et de minimiser les contraintes et nuisances induites.

Sous-thème 1a • Demandes de prolongation de l'enquête et d'une réunion publique

Une seule demande de prolongation m'a été formulée par oral en milieu d'enquête par M. Ingolf Diener, seul intervenant à me l'avoir fait de vive voix lors de ma 3ème permanence du samedi 6 mai (voir observation N° 50 déposée plus tard suite à l'entretien).

Toutes les autres l'ont été le dernier jour de clôture.

Appréciation du commissaire enquêteur

Pour être possible, une telle prolongation doit être motivée par le commissaire enquêteur et décidée bien avant la clôture, car elle exige une procédure administrative complémentaire de mise en œuvre d'un nouvel avis d'enquête avec les nouvelles modalités (nouvelles permanences notamment, réunion publique éventuelle) et de son affichage sur toute la ville et le site. Ces frais ont par ailleurs un coût non négligeable pour le MO.

Compte tenu des moyens mis en œuvre et de la forte affluence à mes permanences, je n'avais pas d'arguments suffisants liés au manque d'information du public pour motiver ma décision. Il en est de même pour la mise en œuvre d'une ou de plusieurs réunions publiques, encore plus contraignantes et délicates en organisation surtout sur des sujets sensibles. J'ai jugé au final que la population avait pu s'informer correctement sur le dossier dans les délais des 32 jours et exprimer beaucoup d'arguments en faveur ou en défaveur du projet.

Le dépouillement des observations m'a confirmé cette richesse des contributions reçues, qui prouvent également un fort attachement des audoniens et de ses usagers à leur quartier.

2 • La problématique de la circulation routière induite par le projet

Beaucoup estiment dans la situation actuelle déjà saturée avec beaucoup d'engorgements à certaines heures, bloquant souvent le Bus 85, que le projet, qualifié par certains de pharaonique, n'est vraiment pas compatible avec la vie du quartier du fait des 500 logements et des 745 places de stationnement programmés. Les puciers, mais aussi les riverains eux-mêmes, évoquent les besoins de déballages des camionnettes du vendredi au lundi et les pratiques de marchés jugées incompatibles avec un apport de trafic supplémentaire et une telle offre résidentielle.

La faiblesse de l'étude de trafic mis en exergue par l'autorité environnementale est souvent citée, mais surtout **le choix d'un mardi** évoqué pour les comptages dans l'étude ITER fournie **est fortement mise en cause pour le sérieux de l'étude**; ce jour étant jugé le plus calme de la semaine.

Il est également évoqué :

- le manque dans le dossier d'étude d'une proposition d'aménagement du **carrefour Gagin Michelet** ceci en partenariat et en accord avec le conseil départemental ;
- une remise en cause des entrées et sorties sur le site, notamment le temps du chantier pour les camions ;
- l'absence de solution apportée pour améliorer la mobilité dans le quartier ;
- de même pour les circulations douces, les modes alternatifs à la voiture et la conformité aux prescriptions du PDU ;
- et de façon corollaire, l'absence d'une offre suffisante en transport en commun ;

L'objectif annoncé de désenclavement du quartier est également contesté.

Quels éléments pouvez-vous apporter pour répondre à ces critiques, ce point de la mobilité et de la circulation routière étant jugé très critique pour la viabilité du projet dans le contexte des puces et du quartier ?

Que proposez-vous au Département pour aménager le carrefour Gagin-Michelet ?

Quelle est le projet de la Ville sur l'amorce d'une voie reliant les stades et la rue du Dr Bauer et l'avenir de ces stades ?

Une étude plus poussée et un plan de circulation sur le quartier des puces en partenariat avec Plaine Commune et la Mairie de Saint-Ouen ne devrait-il pas accompagner un tel projet pour le rendre possible ?

Réponse de la collectivité

En préambule, il apparaît important de rappeler que ce site comme d'autres dans le secteur (Valeo, Bull...) avant de devenir une friche était occupé par des activités générant du trafic automobile et un besoin en stationnement.

La circulation dans le quartier des Puces.

Une étude a été engagée par Plaine Commune fin 2016 afin d'effectuer un diagnostic de l'existant et d'accompagner l'arrivée du projet Wonder notamment. Cette étude, réalisée par le bureau d'études TRANSITEC, est actuellement en cours de finalisation.

Le diagnostic de l'état existant de cette étude révèle que l'entrée principale des flux dans le quartier se fait par la Rue des Rosiers depuis le centre-ville. Toutefois, les flux sortants principaux se font par les rue Dieumegard (35%) et Charles Schmidt sud (30%). La sortie par la rue des Rosiers sur Clignancourt ne représente de 20% du trafic.

Le diagnostic révèle cependant que ce trafic sur le sud de la rue des Rosiers a des difficultés à s'écouler et que cela provient notamment du réglage des feux au carrefour Michelet Rosiers.

L'avenue Michelet est également un point dur mais principalement les jours de Puces du fait de l'occupation de la voirie. En dehors des jours de Puces, il est surtout relevé un stationnement illicite sur la voie de bus.

L'augmentation du trafic à l'horizon 2020 sera surtout significative en semaine mais restera modérée à l'échelle du quartier. Le samedi, l'heure de pointe liée aux logements est étalée sur la journée, donc moins significative.

En conclusion, plus que l'impact du projet Wonder, l'étude de Transitec préconise surtout de traiter la situation existante. Par exemple :

- par un travail avec la Ville de Paris sur la synchronisation des feux et un réaménagement du carrefour Clignancourt coté Saint-Ouen.
- par un travail sur le partage de l'espace public de l'avenue Michelet entre circulation et activité pucière.
- par le renforcement des contrôles pour limiter le stationnement illicite

Le carrefour Michelet – Gagin

Les échanges avec le Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis sont en cours afin d'aménager ce carrefour.

L'organisation du chantier

La Ville de Saint-Ouen et l'EPT Plaine Commune seront très attentifs à l'organisation du chantier et veilleront à ce que cela n'impacte ni l'activité pucière, ni le fonctionnement du groupe scolaire Joliot-Curie. Les horaires d'accès au chantier seront aménagés dans ce sens.

La voirie de liaison vers la rue du Docteur Bauer

Le prolongement de la rue Marie Curie et de l'impasse Gagin, réalisé dans le cadre de l'opération Wonder, s'inscrit dans un schéma viaire d'ensemble qui vise à mailler un îlot enclavé par la présence de grandes emprises (Stade Bauer, groupe scolaire Joliot Curie, friche Wonder).

La poursuite de ce maillage est inscrite dans le PLU en vigueur (par une localisation) et consiste à prolonger les rues Marie Curie et Gagin vers la rue du docteur Bauer. Ce prolongement ne pourra être mis en œuvre que dans le cadre d'un futur projet de restructuration du stade Bauer.

Réponse du maître d'ouvrage

Le terrain d'assiette du permis de construire ne permet pas de régler les difficultés existantes de circulation à l'échelle du quartier. A ce titre, les solutions de mobilité et circulation douces ne peuvent être analysées à l'échelle du permis de construire mais d'un schéma de cohérence plus étendu.

Le choix du mardi (ou du jeudi) est standard dans l'approche circulaire car il correspond à un Jour Ouvrable de Base, à partir desquels sont produits l'ensemble des indicateurs utilisés pour générer et analyser les futurs usages (indicateurs INSEE, EMD, EGT, etc.). Il permet par ailleurs d'intégrer au mieux les problématiques liées aux futurs résidents du projet et leurs pratiques de déplacement : trajets domicile-travail et domicile-école, tous deux généralement faussés ou partiels les autres jours de la semaine.

Pour ce qui est des entrées et sorties sur le site le temps des travaux, il est bien évidemment tenu compte des jours d'ouverture des puces qui n'ont pas un grand impact sur l'activité puisque celle-ci se fait essentiellement en décalage des travaux compte tenu que les « puces » ne sont ouverts que le samedi, dimanche et lundi. Comme pour tout chantier, les entreprises prendront en compte les spécificités du secteur. De plus, Il faut noter que le terrain d'assiette en lui-même est suffisamment grand pour permettre d'y intégrer des voies de circulation et des aires d'attente dédiées aux flux de chantier.

Enfin, le délai de réalisation du projet permettra de faire évoluer si nécessaire la conception des futures voiries Biron, Marie-Curie et Gagin jouxtant le projet, pour intégrer par exemple des pistes cyclables si cela fait sens au niveau de leurs débouchés. De même pour les éventuelles adaptations qui pourraient améliorer l'intégration des flux vers l'avenue Michelet.

Appréciation du commissaire enquêteur

La collectivité apporte ici des éléments de réponse sur cette question de la circulation routière qui a suscité de nombreuses critiques.

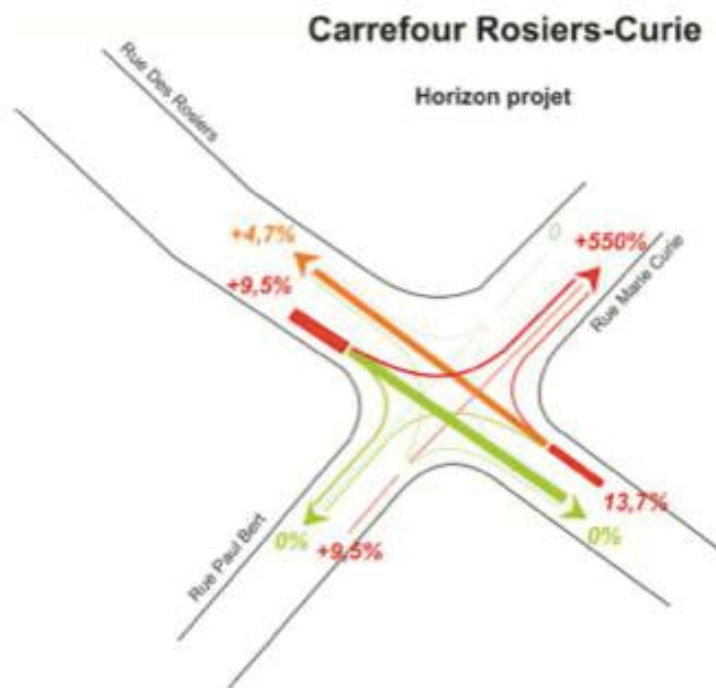
En tant que commissaire enquêteur je ne suis pas expert sur le sujet, notamment pour trancher sur cette question du mardi. Après avoir relu cette étude ITER, donnée en annexe 13.5 de l'étude d'impact, elle m'a semblé cependant cohérente pour rendre compte des impacts du projet.

Je rappelle les conclusions donnés dans le résumé non technique qui stipulent pour les trafics en heure de pointe :

"Aucun phénomène bloquant et de saturation n'est relevé à l'horizon du projet.

On note simplement que les réserves de capacité sur la rue des Rosiers en entrée Ouest passent sous la barre des 50% avec **une augmentation de trafic de 9,5%"**.

Je reproduits ci-dessus l'extrait donné du Carrefour Rosiers-Curie en Horizon projet et en heure de pointe :



La branche Est de la rue des Rosiers est celle qui connaît l'évolution la plus marquée de **13,7%**, mais avec des volumes plus faibles."

Ce document aurait pu rappeler toutefois la signification du TMJA, Trafic Moyen Journalier Annuel utilisé pour ce type d'étude.

L'étude du bureau d'études TRANSITEC engagée par Plaine Commune, dont les premiers résultats du diagnostic sur la situation existante semblent intéressants et vraiment aptes à rassurer. Je prend bonne note qu'il s'agit bien en premier lieu de traiter la situation existante, rapportée par tous comme déjà saturée.

Le maître d'ouvrage apporte des explications sur la forte critique de l'étude ITER, mais pas très convaincantes pour le mardi, en tout cas pas très pédagogique, semblant oublier par exemple l'importance du vendredi journée réservée aux professionnels des marchés aux Puces. Il précise en revanche à juste titre les limites de son domaine de compétence sur le sujet qui implique surtout les collectivités territoriales concernées. Je crois que beaucoup d'intervenants n'ont peut-être pas noté que les voies Curie et Gagrin, dont la partie de liaison créée au sein du site privé, allaient être transférées à terme à la commune.

Je pense que les différentes collectivités concernées Ville, Plaine Commune et Département, mais aussi la ville de Paris et la Région (CRIF et STIF), doivent continuer à se coordonner pour trouver des solutions pour résoudre la saturation de la circulation routière de ce secteur des Puces et de Porte de Clignancourt. Elles inquiètent à juste titre les habitants du quartier et les puciers au vu du cumul des projets de densification de cette zone de petite couronne.

L'oubli dans l'étude d'impact d'une partie de ces projets connus des audoniens et une étude de circulation prêtant à critiques sont dommageables, mais je note que ces aspects concernent les collectivités et non directement le promoteur du projet. L'ouverture proposée par ce dernier pour faire évoluer le projet sur ces points et intégrer les modes doux alternatifs en partenariat avec les collectivités est très positive. Le promoteur montre par là une ouverture à œuvrer dans l'intérêt général, tout comme sa volonté rappelée dans son introduction de prendre en compte la forte demande des puciers en matière de stockages.

Côté collectivités, l'engagement de cette nouvelle étude TRANSITEC va permettre de valider la viabilité du projet sur ce point. Je note que tout n'est pas figé, notamment sur ce domaine important de la circulation routière qui doit suivre, comme la réponse faite pour l'avenir du stade Bauer, les évolutions possibles des différents projets sur rue des Rosiers dont celui du "Village des Rosiers" (un permis de construire modificatif est déjà évoqué), mais aussi l'évolution des activités du Marché aux Puces...

3 • La trop forte densification des immeubles de logements

Une majorité des intervenants ne se disent pas forcément opposés au projet, ont bien pris en compte le coût de la dépollution nécessaire de la friche Wonder imposant un équilibre financier de l'opération, mais ne comprennent pas pour autant une telle hauteur des immeubles, une telle densification notamment des bâtiments rue Curie en R+8 ou R+7+attique.

Ils invoquent également, au niveau paysage, un véritable hiatus avec l'environnement actuel, notamment côté ZPPAUP des puces limitée de fait à R+1, tout en reconnaissant l'effort de liaison du projet côté rue Biron et rue des Rosiers, avec les surfaces commerciales autour des 2 cours rue des Rosiers et les ateliers galerie d'art sur la rue Biron.

Certains reprochent au Maire de vouloir transformer Saint-Ouen en Levallois-Perret ou Courbevoie au niveau aspect et densité des immeubles, qualifiés d'haussmanniens sans prise en compte d'un contexte audonien très différent.

Cet aspect d'une absence de prise en compte du paysage est également un point évoqué. De même la dénomination de "Village" choque face à la densité des logements programmée.

Pouvez vous donner ou confirmer une estimation du coût de la dépollution des sols en l'état de vos études, question souvent posée, notamment ne comprenant pas une baisse du coût évoqué passant de 12 millions d'euros à 4 ou 10 aujourd'hui ?

Tout en garantissant une dépollution dans les règles de l'art, comment pouvez-vous répondre à cette demande de réduction qui de plus rejoint la préoccupation précédente de trop forte surcharge routière ?

Réponse du maître d'ouvrage

Sur le volet dépollution, les chiffres estimés aujourd'hui et adaptés au projet développé sont repris dans les dossiers réalisés par la société TAUW, joints en annexe au dossier d'étude d'impact, et en lecture directe dans le dossier « PC 13 – rapport étude de sol ».

Ces documents datés du 13 novembre 2015 sur des campagnes de sondages précises et adaptées au projet, réalisés entre avril 2015 et septembre 2015 sur les différents types de polluants et sur les différents milieux concernés (investigations des sols, des gaz du sol et des eaux souterraines).

Dans le Tome 2 du dossier sont décrits les coûts directement liés à l'excavation des terres polluées rendues nécessaire par le volume des constructions en sous-sol ; ce premier coût est estimé entre 2,1M€ et 2,8M€. Dans le Tome 4 du dossier sont précisés les coûts liés aux « mesures de gestion », définies comme des mesures « d'évitement, de réduction, de compensation et modalités de suivi », et estimées entre 1,4M€ et 2,0M€. La somme serait donc comprise entre 3,5M€ et 4,8M€.

Réponse de la collectivité

Concernant la densification

Au cœur de la métropole du Grand Paris, en première couronne parisienne, la ville de Saint-Ouen est un secteur de densification préférentielle dans tous les documents supra-communaux. L'objectif est de limiter la consommation d'espace et de densifier les tissus existants.

Ainsi, le SDRIF identifie Saint-Ouen comme un territoire à densifier en raison de sa desserte en transport en commun. La loi du Grand Paris de 2011 a par ailleurs fixé un objectif de construction de 70 000 logements par an. Cet objectif a été fixé pour Plaine Commune à 4200 logements par an. Cet objectif a été traduit dans le Contrat de Développement Territorial et dans le Programme Local pour l'Habitat (PLH) de Plaine Commune.

Le PLU de Saint-Ouen doit être conforme à ces documents cadres et répondre à ces objectifs.

Tout en permettant le renouvellement urbain (au cas d'espèce l'aménagement d'une friche), la Ville de Saint-Ouen et l'EPT Plaine Commune, à travers l'élaboration du PLU, sont attentifs à la cohérence et à l'harmonie des différents tissus urbains qui composent le territoire. C'est pourquoi l'Orientation d'Aménagement du secteur Wonder du PLU en vigueur a prescrit la création d'activités économiques et culturelles sur la rue des Rosiers, en articulation avec les marchés aux puces. C'est également dans un souci d'intégration urbaine que cette OAP prescrit des hauteurs de construction de R+1 le long de la rue Biron, en articulation avec le marché Biron et permet des hauteurs de R+7+attique le long du stade Bauer.

Appréciation du commissaire enquêteur

Effectivement le dossier soumis au public, comme rappelé ci-dessus, contient beaucoup d'éléments sur la dépollution des sols de la friche Wonder, que beaucoup d'intervenants auraient pu consulter plus en détail : voir thème 6 pour la question des risques sanitaires.

Il n'a échappé à personne que le coût important de cette dépollution des sols, rappelé ci-dessus par le promoteur (3,5 à 4,8M€) était transféré du public vers un promoteur privé et qui, bien sûr, doit pouvoir par son opération la prendre en charge dans un équilibre financier satisfaisant. D'après le dossier le coût de l'opération est estimé à environ 110 M€ (RNT p21), soit un ratio pour la dépollution d'environ 3,2 à 4,4 %.

De ce fait, la rentabilité pousse à utiliser le potentiel de création de surfaces de plancher (SDP) autorisé par la zonage du PLU, et ses prescriptions notamment liées à l'OAP, l'opération d'aménagement programmé, créée en 2015 et qui la légitime au niveau urbanisme.

Cette densification induite ne se justifie par pour autant, l'intégration à l'environnement du quartier restant essentielle comme beaucoup l'ont souligné. Côté marché Biron, les hauteurs, telles que cadrées par la ZPPAUP les limitant, ont bien été prises en compte comme contraintes par le promoteur et son architecte. Comme bien montré par l'ensemble des plans et vues perspectives du dossier, les hauteurs progressent ensuite depuis la rue des Rosiers et depuis la rue Biron vers les bâtiments Curie de logements R+8 ou R+7+Attique au Nord-Ouest du site. Je note que ce principe d'attique, les redans appliqués à partir du 7^{ème} étage, permettent de minimiser l'impact visuel du bâtiment depuis les voies publiques.

Ainsi, beaucoup considèrent qu'il n'y a pas intégration paysagère du projet par rapport au quartier, surtout par rapport à la ZPPAUP des Puces et que cette surdensité n'est pas propice pour une bonne qualité de vie. Face à cela, la collectivité rappelle les contraintes objectives qui la justifient et pèsent sur l'urbanisme de cette zone de petite couronne parisienne : le SDRIF, le schéma directeur d'Ile de France, le CDT et le PLHI de Plaine Commune (plan local de l'habitat de l'intercommunalité).

Il y a là aussi pour moi la question d'essayer de résoudre la crise du logement et les autorités rappelle souvent la nécessité de cette densification des zones déjà urbanisées pour répondre à la forte demande francilienne et aussi préserver de l'étalement urbain en grande couronne qui pèse sur l'environnement et les exploitations agricoles.

Sur ce point, il a été souvent pointé l'absence de logements sociaux dans la programmation et une architecture ciblant plutôt une population aisée, défauts mettant à mal le principe de mixité sociale. C'est assez juste, mais il est vrai que la commune a déjà un fort taux de logements sociaux qui ne l'oblige pas légalement à y répondre et cela renvoie à nouveau au PLU et sa réglementation.

D'autres questions portent sur la question des pignons aveugles donnant sur le stade Joliot-Curie. La réponse tient à la réglementation d'urbanisme qui interdit des baies donnant directement sur un fond voisin.

La politique et la pression foncière qui œuvrent sur ce secteur de petite couronne sont aussi importantes à noter et c'est là que le public questionne la municipalité pour mieux comprendre ses objectifs par rapport au tissu urbain existant, dont il apprécie les caractéristiques (beaucoup m'ont fait part de cet attachement à l'ambiance du quartier, souvent choisie).

La question qui se pose pour l'intégration future du projet porte bien sur la réponse apportée à cette pression foncière dans une politique urbaine cohérente. Il s'agit bien là d'urbanisme, aujourd'hui de la compétence de l'établissement public Plaine Commune en partenariat avec la Ville.

4 • Un projet prenant insuffisamment en compte l'écosystème fragile des marchés au puces

Si le projet tente de s'inscrire avec une liaison harmonieuse avec le marché Biron en offrant des ateliers ou galeries d'art R+1, beaucoup estiment que ces surfaces seront trop chères en loyer pour les possibilités des puciers, et représentent une image attractive trompeuse. Cette liaison est permise par la cession réalisée par la Mairie de la moitié de la voie Biron qui fait partie du domaine communal privé.

Une partie des puciers ont exprimé un avis favorable, indiquant notamment une évolution inéluctable des métiers liés aux puces; d'autres ainsi que les habitants du quartier évoquent un écosystème très fragile à prendre en compte et estiment que le projet ne le respecte pas assez dans toutes ses dimensions.

La crise subie par le secteur des puces ces dernières années est soulignée ainsi que ses conséquences tous ceux, personnes âgées passionnées, petits artisans qui en vivent plus ou moins chichement, et même les biffins. Ils ne comprennent pas l'attitude nouvelle de bâtisseur et de spéculation foncière du Maire à ce sujet, alors qu'il était autrefois président de l'ADPPSO et connaît bien ce milieu des puces.

Une étude sociale et économique aurait été utile dans l'étude d'impact pour rendre mieux compte des conséquences du projet sur ce marché des puces ayant la réputation d'être le 1er marché mondial de ce type.

Là aussi, les 2 objectifs du projet annoncés "Améliorer la lisibilité et la commercialité du Marché aux Puces" et "Conforter l'attention patrimoniale sur le bâti et contribuer au maintien de l'ambiance du quartier des Puces" sont vivement contestés.

La Mairie de Saint-Ouen peut-elle à ce sujet préciser la politique municipale souhaitée sur tout le secteur des Puces (voir plan en couleur fourni par M. Rodriguez qui décrit bien la répartition des différents marchés, leurs contextes et tous les enjeux fonciers liés) ?

Réponse du maître d'ouvrage

En introduction, vous nous indiquez que des puciers s'inquiètent du niveau de loyer pratiqué à l'avenir sur le site, trop cher pour les puciers. Les mêmes personnes craignent qu'un niveau de loyer trop « agressif » ou bon marché ne fasse que ce nouvel ensemble commercial vienne cannibaliser les marchés alentours. Entre ces deux extrêmes, il convient de préciser que la réussite d'un tel projet pour le maître d'ouvrage repose sur l'adéquation entre l'offre de surfaces et la demande qui pourra être satisfaite.

Parmi les pièces mises à la disposition du public se trouve notamment la pièce PC43 – Dossier de Demande d'Autorisation Commerciale, requise règlementairement pour analyser l'impact de la création des surfaces commerciales du projet sur leur environnement.

L'équilibre des « équipements commerciaux » situés à proximité du projet y est analysé en détails, que ce soit sur la compatibilité du projet avec son environnement en termes d'activité, de chalandise, de fréquentation ou de desserte, mais aussi en termes de compacité et de qualité des constructions nouvelles.

Ce dossier a été présenté devant la Commission Départementale d'Aménagement Commercial de Seine-Saint-Denis le 27 avril 2016 et a fait l'objet d'un avis favorable à l'unanimité. Cet avis était également à la disposition du public lors de l'enquête.

Enfin, il semble qu'il persiste une imprécision sur l'aménagement de la rue Biron. Il convient de préciser que ce n'est pas la cession de la rue qui permet la réalisation des surfaces commerciales à l'alignement, mais le retrait de 5 mètres imposé par le PLU. Les discussions en cours concernant

la cession à terme de la rue Biron sont en attente d'un accord global impliquant l'ensemble des parties prenantes, y compris le marché Biron, premier concerné. Cette privatisation de la rue Biron est envisagée pour permettre de la sécuriser et de la rendre piétonne les jours de marchés, et bénéficierait donc à la fois au projet et au marché Biron.

Réponse de la collectivité

Au regard de la particularité du quartier des Puces, dans la ville et dans le territoire, la commune de Saint-Ouen développe sur ce secteur un projet urbain spécifique qui poursuit les objectifs suivants :

1. Préserver l'ambiance particulière du marché aux puces et protéger l'activité pucière

Par le maintien de la protection patrimoniale actuellement en vigueur (ZPPAUP). La ZPPAUP est en cours de transformation en Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine. Ce projet est suivi par une Commission Locale, instance de concertation à laquelle participe des représentants des Puciers.

2. Conforter la commercialité et l'attractivité touristique du marché aux puces

Par la création et le renforcement des continuités piétonnes et commerciales entre les Marchés existants et « les polarités pucières » projetées (Wonder).

Par le renforcement de l'accessibilité des modes doux, la fluidification des circulations et apaisement de l'espace public.

Par le développement de services aux visiteurs.

Par la requalification des portes parisiennes (Porte de Clignancourt et Porte Montmartre).

3. Accompagner la diversification économique des puces

Par la création de nouvelles activités en complémentarité (*et non en concurrence*) avec l'activité pucière (*Artisanat d'Art - Art contemporain ou galeristes...*)

4. Traiter les coupures urbaines

Par l'amélioration des traversées piétonnes sur les carrefours Clignancourt/Michelet, Michelet/Bauer, par exemple.

Par l'amélioration de la liaison Dr Bauer – Rosiers en prolongeant les rues P. et M. Curie et l'impasse Gagin.

5. Améliorer l'urbanité du quartier en favorisant une vie de quartier en dehors des jours de puces et en traitant la cohabitation logement / activités

En garantissant la mixité fonctionnelle logements - activités et en offrant les conditions de leur cohabitation

En permettant le renouvellement urbain, la requalification des copropriétés dégradées et le traitement de l'habitat insalubre et indigne.

En développant des aménités commerciales de proximité et de services

6. Améliorer la tranquillité publique du quartier

Par l'intensification et la synchronisation des actions de propreté/sécurité sur la rue JH Fabre et les Portes avec la Ville de Paris

Par le contrôle de la vente à la sauvette sur les Portes parisiennes (en lien avec la Ville de Paris)
Par le maintien des actions de contrôle, sur les rues parisiennes en limite communale (rues Gosset, Fabre, Babinski) en coordination avec la Ville de Paris et les Polices Municipales.

Appréciation du commissaire enquêteur

Comme le montrent les observations n° 42 à 44 donnant des arguments en faveur du projet, les avis au sein des puciers sont partagés sur la prise en compte de leurs activités par le projet.

Je pense que l'étude d'impact aurait pu aller plus loin pour rendre mieux compte de cet environnement particulier du projet qui doit absolument être préservé vu la proximité de la ZPPAUP, notamment pour rendre compte des contraintes inhérentes aux activités pucières, telles les aires de stockage et les parkings pour la clientèle, mais aussi de la complexité des liens entre les puciers et leurs nombreux sous-traitants, des liens entre les marchés eux-mêmes en fonction de leur spécificité et des "brocs et biffins" et de leurs déballages, sans oublier des personnes âgées rattachées aux marchés et qui les fait "vivre" même si c'est avec de très faibles revenus.

En effet, au delà de l'aspect technique du projet, une étude sociale ou socio-économique en rendant compte et expliquant les tendances actuelles du marché au Pucés, serait intéressante pour mieux le préserver face à la forte pression foncière locale.

Concernant l'aspect commercial, le maître d'ouvrage rappelle l'avis favorable unanime de la commission CDAC et son ouverture vers les puciers qui se concrétise également dans le souci du projet de respecter un niveau R+1 pour s'intégrer au marché Biron et aux contraintes ZPPAUP. Je reproduis ci-dessous les 2 vues perspectives et prospectives de la rue Biron du dossier, qui ont été décriés par certains, mais illustrent bien cependant cette volonté d'étudier à terme une allée pucière en continuité du Marché Biron et qui crée un lien et une perméabilité certaine vers l'îlot Wonder.

Les précisions apportées par la collectivité sur les objectifs sur ce secteur des marchés aux puces sont intéressantes et tentent de répondre à beaucoup des questions et critiques exprimées.



Vue de la rue Biron, dans le cadre du présent projet (cf plan masse – n°5)



Vue de la rue Biron, sous réserve d'ouverture du Marché Biron sur rue

5 • Un projet n'offrant pas d'espaces verts accessibles au public

Citant le peu de m² d'espaces verts recensés par audonien, les riverains auraient souhaité que la Mairie réserve une plus large place pour en créer dans le projet, permettant une respiration dans le quartier et une meilleure qualité de vie. Les cours paysagères des immeubles ont été appréciées, mais inaccessibles aux habitants du quartier.

Le dossier évoque ce contexte d'espaces verts, mais pouvez-vous le préciser et par exemple évoquer le devenir des stades Joliot-Curie et Bauer qui soulèvent également beaucoup d'interrogations sur leur devenir ?

Réponse de la collectivité

Le Plan Local d'Urbanisme est en cours de révision. Le projet est actuellement en phase d'enquête publique. Il traite des questions d'espaces verts. La collectivité renvoie donc au dossier d'enquête publique qui est accessible sur le site internet de la ville et au service droit des sols au Centre Administratif Fernand Lefort 6 place de la République 93400 Saint-Ouen. La question des stades est un sujet indépendant de l'étude d'impact. Nous pouvons seulement préciser qu'à ce jour, aucun projet n'est actuellement engagé.

Appréciation du commissaire enquêteur

On peut comprendre cette aspiration des habitants du quartier à des espaces verts de respiration, mais ce n'est pas au projet de nature privée d'intégrer cette exigence, alors qu'elle n'était pas prévue dans le PLU. La collectivité renvoie à la procédure en cours d'enquête publique et qui traite de cette question. Pour le devenir du stade Bauer, elle confirme clairement qu'aucun projet n'est engagé à l'heure actuelle.

On peut noter toutefois que le projet prévoit la plantation de 285 arbres et environ 5500 m² de toiture végétalisée.

6 • Les risques sanitaires des chantiers de démolition et de dépollution des sols

Les parents d'élèves et les enseignants du groupe scolaire Joliot Curie, ainsi que des riverains du site déjà en démolition se sont fortement mobilisés. Très inquiets sur les risques sanitaires encourus, surtout pour leur enfants, ils souhaitent avoir une meilleure connaissance des mesures prises par les chantiers de démolition et de dépollution des sols. Ils voudraient connaître les mesures concrètes prévues et qui peuvent être prises, en rapportant des feux à ciel ouverts qui ont déjà eu lieu illégalement sur le site avec des retombées constatées dans la cour de la maternelle (photos des feux montrées à l'appui par M. Eric DUFOUR : voir observation orale n° 10 bis du 10 mai 2017).

Il m'a été précisé qu'un potager existant au sein du groupe n'a pas évoqué par le dossier.

Les gaz des sols et les risques liés aux terres polluées remuées les inquiètent beaucoup, tout comme la rotation des camions du chantier. De même dans ce contexte, la programmation de la crèche du programme les inquiètent, même avec la garantie d'évacuation de toutes les terres contaminées sur son implantation.

Un autre point souvent évoqué est la saturation actuelle des écoles en ZEP et des crèches du quartier et l'apport de population scolaire induite par les 500 logements est estimée non prise en compte.

Pouvez-vous donner des précisions sur les risques sanitaires réellement encourus par les chantiers de démolitions et de dépollutions des sols, et les mesures de protection des riverains prévus ?

La Mairie de Saint-Ouen peut-elle préciser le bilan scolaire sur le secteur en précisant les équipements prévus pouvant répondre à cet afflux d'élèves ?

A partir du cubage estimé des terres à évacuer, pouvez-vous donner le nombre de rotations de camions nécessaires ?

Réponse du maître d'ouvrage

Pour le point relatif aux enjeux sanitaires, nous souhaitons en préambule rappeler que l'avis favorable sur le projet de l'Agence Régionale de Santé en date du 19 mai 2016 était à la disposition du public lors de l'enquête. Cet avis note que les études présentées, notamment l'Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires et le plan de gestion du bureau d'études spécialisé TAUW, permettent de répondre aux enjeux sanitaires liés à la dépollution du site.

Les enjeux sanitaires et les mesures compensatoires prévues dans le cadre des futurs travaux pour le projet sont présentées dans le chapitre 3.1 du rapport d'étude d'impact – *Les impacts temporaires du projet en phase travaux et les mesures associées*. Le chapitre 3.1.4 - *les impacts/mesures sur les risques technologiques* - traite spécifiquement des mesures prises par le chantier de démolition et la dépollution des sols. Ce chapitre est également résumé pages 25 et 26 du résumé non technique. Un plan de gestion est également en annexe de l'étude d'impact et traite des mesures mises en œuvre concernant les risques sanitaires.

Pour apporter un complément de précisions sur le chantier spécifique de la dépollution des sols et qui semble, à la lecture des observations reçues lors de l'enquête, être le sujet majeur d'inquiétude des riverains, nous souhaitons rappeler les principales mesures de gestion qui étaient synthétiquement listées dans la présentation non technique à disposition du public :

- Suppression de la contamination diffuse par terrassement de l'ensemble des remblais et suppression de la seconde contamination par terrassement des sols au niveau des zones sources issues des anciennes activités exercées sur site. Les terres polluées seront extraites par creusement pour être ensuite triées sur site puis transportées ex situ en fonction du type de pollutions.
- Suppression des pollutions constatées dans les eaux souterraines par pompage et traitement de celles-ci sur une durée minimale de six mois. Afin d'éviter tout impact résiduel sur les eaux souterraines à l'issue de l'aménagement, un traitement de la nappe phréatique sera réalisé : les eaux seront pompées puis traitées sur charbon actif avant d'être réinjectées. Un suivi régulier sera réalisé afin de s'assurer de l'efficacité du traitement.
- Traitement du risque de concentration de polluants dans les sous-sols par renouvellement d'air forcé par ventilation mécanique.

Les terres contaminées seront triées et évacuées vers les filières appropriées : Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux (pollution par métaux, hydrocarbures et/ou solvants chlorés), Carrière Aménagée (terres sulfatées) ou Installation de Stockage des Déchets Inertes (terres saines excédentaires).

Le contrôle du traitement des terres sera réalisé par bordereaux de suivi. Parmi les mesures de surveillance après les travaux, un bilan quadriennal des eaux souterraines sera proposé. Ces mesures pourront être réévaluées en fonction des conclusions de l'Analyse de Risques Résiduels réalisée en fin de travaux de dépollution. Cette ARR permettra de définir si nécessaire des mesures de prévention ou de protection des populations et des milieux naturels.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage a raison de rappeler l'ensemble des éléments du dossier que le public n'a peut-être pas pris le temps de consulter au vu des inquiétudes exprimées sur le sujet surtout par les parents d'élèves. Il est important aussi, comme il le fait, de rappeler l'avis favorable de l'ARS et tout le contexte réglementaire et les suivis (DRIEE et CODERST) qui entourent aussi bien les chantiers de démolition que ceux de dépollution.

Je rappelle ce que dit le dossier sur le sujet et notamment la synthèse du résumé non technique :

Mesures: Un plan de gestion a été réalisé et comprend les mesures de gestion permettant de supprimer les risques pour les utilisateurs : sur-excavations dans plusieurs zones, traitement des eaux souterraines par pompage-traitement, ventilation des sous-sols avec un renouvellement de 1,5, mesures de construction spécifiques pour certains bâtiments.

Tous ces éléments devraient être à même de rassurer ces riverains, même si les feux illégaux sur le site de démolition les ont inquiété à juste titre.

Ces dispositifs français sont parfois jugés trop lourds, mais sont bien là aussi, avec tous les schémas et plans locaux, pour protéger l'environnement et les populations, et les rassurer au niveau des moyens mis en œuvre pour préserver leur santé, que ce soit en impacts directs ou indirects.

Les études données par l'étude d'impact me semblent à ce niveau tout à fait satisfaisantes. Il est clair pour moi que **le bilan pour la collectivité est positif**, cette dépollution fort coûteuse comme bien relevée par les intervenants, n'étant pas prise en charge par les contribuables. Au niveau bilan environnemental également, puisque les 2,5 hectares seront entièrement dépollués garantissant tout risques futurs pour le quartier et pour la nappe sub-affleurante.

Le MO n'a pas répondu sur le nombre estimé de rotations de camion, mais on trouve dans le dossier le chiffre de 144.000 m³ de terres polluées à évacuer ainsi que leur répartition dans les centres spécialisés suivant la nature et le niveau de leur pollution. Une hypothèse de 15 à 18 m³ par camions paraît une bonne moyenne, et 13 m³ en plus pénalisante.

Comme dit plus haut, et compte tenu de l'ampleur de ces chantiers, il est néanmoins important que le maître d'ouvrage s'applique à assurer une bonne communication avec les habitants et les commerçants du quartier. Je l'encourage à mettre en place des moyens comme ceux proposés par exemple souvent par la RATP : palissades de chantier communicantes sur l'objectif du projet, mais surtout un agent de proximité du projet, joignable directement par téléphone via un numéro dédié assurant notamment cette information du public mais aussi un lien réel de proximité et pouvant examiner toutes plaintes et les prendre en compte, les relayer vers le pilote et les entreprises du chantier.

Concernant l'indemnisation des commerçants pendant ces phases travaux assez longues, une "commission de règlement amiable" est parfois mise en place. C'est une instance présidée par le Président du Tribunal Administratif et chargée d'étudier les demandes des commerçants, artisans et tous professionnels riverains qui estiment subir des difficultés économiques sérieuses directement liées aux travaux et entraînant une diminution notable de leur activité.

Concernant la saturation des écoles du quartier évoquée en corollaire, la Ville aurait pu répondre que cela concerne la carte scolaire et non pas le projet lui-même. Elle sera fortement bouleversée il est vrai par un nombre important d'élèves d'un seul coup. Je note que la crèche mise en œuvre répond à une partie de ces besoins et que le MO a répondu, notamment dans sa réponse à l'autorité environnementale (4.1.1) sur l'absence de risques pour cet établissement sensible, garantis par l'évacuation de toutes les terres polluées et des contrôles stricts sur toute la procédure de ce type d'équipement.

Questions spécifiques exposées

7 • Précisions demandées sur le parking SCI Biron de 40 places de l'impasse Gagin

M. Tatin pucier et gérant de la SCI Biron n'est pas opposé au projet mais souhaite avoir des précisions sur l'échéance de la mise à disposition de la SCI de ce parking par la ville en insistant sur l'importance pour leur activité d'un tel parking. Il a pu me faire visiter cette zone qui fait face à au débouché du marché Biron.

La Ville peut-elle répondre à cette demande et préciser l'échéance et les conditions de son remplacement à proximité du marché ?

Réponse du maître d'ouvrage

Mr Tatin, représentant de la SCI Biron qui louait de façon précaire un parking d'une quarantaine de places, est régulièrement en contact avec le personnel de la maîtrise d'ouvrage. Les possibilités de mise à disposition de futures places dans le projet lui ont été présentées.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte de cette réponse et des possibilités de stationnement offertes par les parkings mis en œuvre dans le projet. La ville lors de la visite m'avait clairement exposer ce problème spécifique

8 • Demande de l'indivision AUCLERT du 2, rue Marie Curie

M. Auclert représentant de cette indivision souhaite que soit pris en compte par le projet sa demande d'une hauteur compatible des bâtiments situés en mitoyenneté de sa parcelle, en précisant que des fenêtres existent à 2,50 m de la limite séparative et doivent être prises en compte. Il a pu déjà exprimer cette doléance auprès d'un représentant de la SNC, mais constate que le projet présenté ne l'a pas prise en compte.

Le Maître d'ouvrage et la Mairie peuvent-ils préciser la recevabilité de cette demande et selon la réponse dire comment le permis de construire ou un modificatif peut la prendre en compte ?

Réponse du maître d'ouvrage

La demande de Mr Auclert est intervenue après le dépôt du permis de construire. Ce sujet est connu et pris en compte par le maître d'ouvrage ; les options d'aménagement sont à l'étude et pourraient être intégrées dans un permis modificatif.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'étude de ce cas particulier doit être traitée en instruction du permis de construire en fonction des droits de cette indivision et de la réglementation qui s'applique. Une fois le permis accordé le recours des tiers est toujours possible.

9 • Remarques faites sur le bâti du Marché Biron et des maisons Villa Biron

Plusieurs remarques ont été faites sur les caractéristiques du bâti proche du futur chantier, sur le marché mais aussi concernant les maisons de la voie parallèle Villa Biron en précisant qu'il était non fondé et fragile. Ces intervenants craignent que leur bien ne supporte pas les vibrations et travaux des opérations de

chantier demandant si cela a été pris en compte dans les mesures de protection du voisinage et ce qu'il en est des référés préventifs.

Pouvez-vous préciser les mesures qui devraient être prises pour limiter ces risques et si des référés préventifs sont bien prévus ou la procédure à suivre pour ces riverains ?

Réponse du maître d'ouvrage

Les référés préventifs ont été lancés dans le cadre de la préparation à la démolition des bâtiments existants. L'ampleur de la zone à considérer comme devant faire l'objet d'une analyse a été définie par l'expert. Il s'agit de Monsieur Guillaume De Montrichard, qui a été nommé le 3 février 2017 par ordonnance de référé du Tribunal de Grande Instance de Bobigny. Ce dernier a convoqué toutes les personnes concernées.

Appréciation du commissaire enquêteur

J'invite les riverains concernés à prendre bonne note de cette précision.

10 • Perte de la vue sur la butte Montmartre et hauteur des bâtiments Curie

Observation n°1 de M. Guy PERRIN, habitant au 98, rue du Dr Bauer

Observation n°5 de Mme Corinne ZENASNY, habitant au 96-98, rue du Dr Bauer

Mme Zenasny fait le même constat que M. Perrin habitant la même copropriété, sur les hauteurs des bâtiments R+8 projetés rue Curie en face de chez eux et impactant directement la vue sur Montmartre.

Lors de notre entretien en permanence, bien que me révélant habiter en rez-de-chaussée, elle m'a fait part de l'importance de cette vue gratifiante et des impacts sur la valeur vénale des logements de cette copropriété. En effet elle a vendu son ancien logement de la rue des Rosiers et cette vue a été déterminante pour les acheteurs de son appartement.

Pouvez-vous répondre à cette critique de la hauteur des bâtiments Curie et leur impact visuel ?

Réponse de la collectivité

Le projet respecte les règles de hauteur fixées par le règlement du PLU et les constructions sont éloignées de la copropriété du 96/98 rue du Dr Bauer. En milieu urbain dense, il y a forcément un impact visuel pour les constructions existantes surtout lorsqu'il y a un projet de démolition d'un bâti bas. Le site existant étant peu qualitatif, l'évolution du secteur ne pourra que donner de la valeur aux biens.

Appréciation du commissaire enquêteur

Suite à l'évocation de cette perte de vue, j'ai regardé dans le dossier, notamment dans celui du permis peu consulté par le public, toutes les vues perspectives et en plan la position de cette copropriété qui est effectivement assez éloignée du projet. La crainte sur la perte de valeur foncière n'est pas non plus fondée, avec tout l'aspect qualitatif que la suppression de la friche polluée apportera au quartier.

Question annexe au projet du "Village des Rosiers"

11 • "Un Marché aux Puces coupés en deux" : fortes inquiétudes exprimées par les représentants des Marchés Jules Vallès et de l'Entrepôt pour l'avenir de leur secteur

Observation n°4 de M. Robert GARRIGUES, commerçant pucier au 7-9 rue Jules Vallès et M. Jean NEVEU, de l'entrepôt du 80, rue des Rosiers

Cet entretien a été également assez long, ces 2 "puciers" ayant beaucoup d'éléments à me communiquer sur la vie du quartier et tout son historique et son contexte socio-économique lié aux puces, ainsi que toutes leurs démarches de défense dans le passé avec les différents maires de la ville, notamment face à une forte pression foncière de cette zone de petite couronne parisienne.

En résumé, ils m'ont exprimé beaucoup d'inquiétudes sur les impacts du projet de promotion lui-même, mais aussi sur tout le contexte communal de pression foncière sur leur quartier, leur semblant peser sur la pérennité de son avenir économique malgré la protection relative de la ZPPAUP, aujourd'hui au statut d'AVAP. Ils craignent une explosion de logements souhaitée par le Maire en mettant en doute la compatibilité du résidentiel avec l'ensemble des activités des puces, avec notamment une circulation devenant délicate et qui sera impossible lors des travaux de dépollution des sols et d'aménagement du site.

Voir leurs contributions déposées plus tard : n°36 (par Mme Bourriaud, Présidente de la Société Anonyme des Brocanteurs du Marché Jules Vallès) et n°37 (par 4 représentants du Marché de l'Entrepôt)

Pouvez-vous répondre au risque d'isolement de ces 2 marchés après réalisation d'opérations immobilières à l'étude par la municipalité ?

La loi CAP semble avoir modifié à nouveau les ZPPAUP, déjà basculées en AVAP : pouvez-vous apporter des éléments au puciers sur les nouvelles dispositions qui peuvent les concerner ?

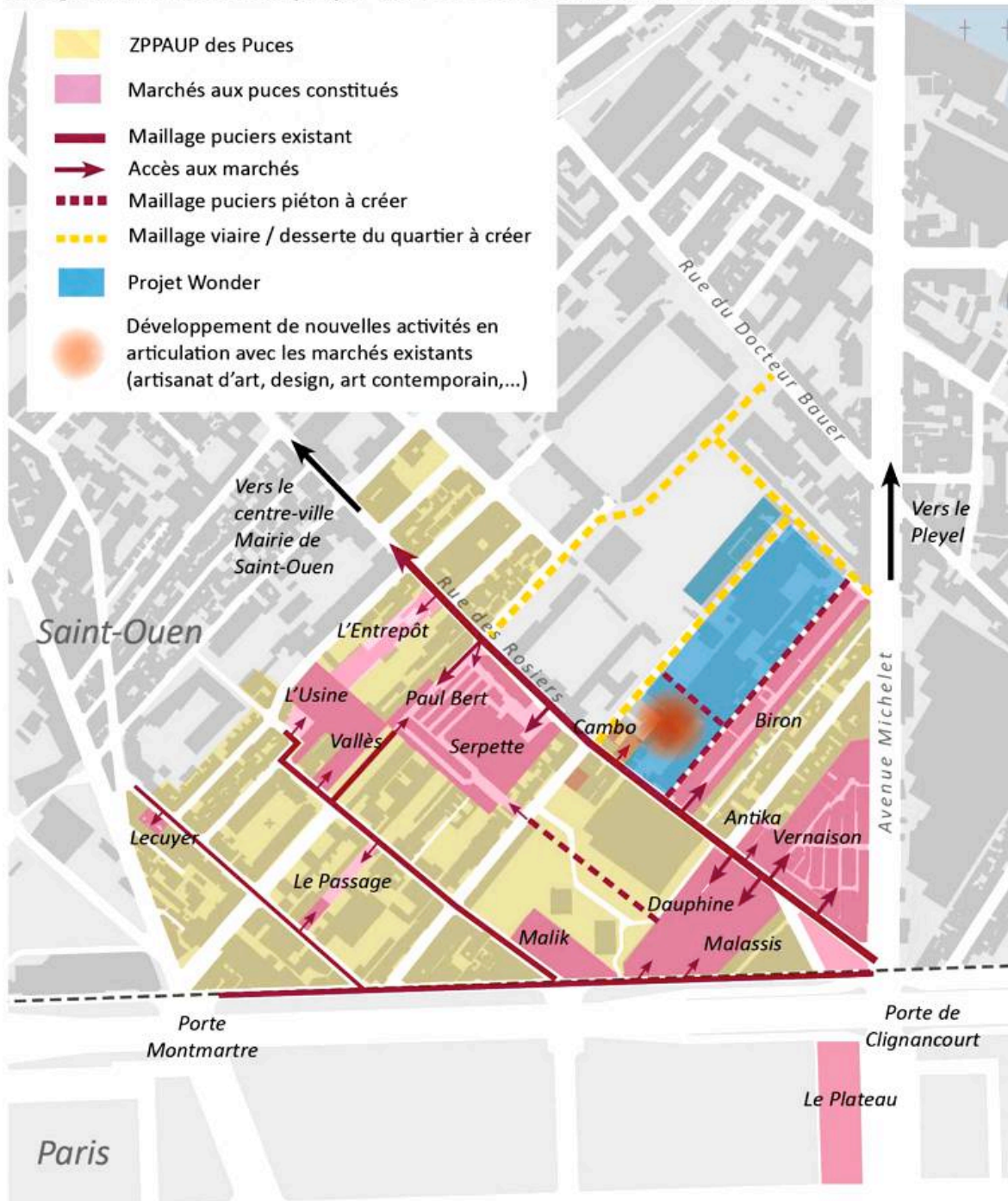
Réponse de la collectivité

Axe fort de son projet urbain (cf. infra), la Ville de Saint-Ouen confirme sa volonté de préserver l'activité pucière et de maintenir la protection patrimoniale actuellement en vigueur (ZPPAUP), quelle que soient les évolutions législatives (AVAP, loi CAP).

Concernant le risque d'isolement des marchés Vallès et l'Entrepôt, comme le montre le plan ci-dessous, la partie activité du projet Wonder viendra s'implanter sur la rue des Rosiers, en articulation avec les marchés environnants. Cela n'impactera pas les marchés Vallès et L'Entrepôt.

Enfin, conformément au projet urbain de la Ville sur ce secteur (cf. infra), l'objectif de la collectivité est de développer les continuités piétonnes et commerciales entre les différents marchés (exemple entre Serpette et Dauphine).

Intégration urbaine du projet Wonder dans le tissu du marché aux Puces



Appréciation du commissaire enquêteur

L'inquiétude exprimée par ces représentants est plus liée au devenir global des activités pucières et de leur résistance face à une pression foncière immobilière locale très forte déjà évoquée dans les thèmes précédents. On peut comprendre que le phénomène de mutation opéré par le projet les inquiète aussi comme celles en cours ou en étude sur la Porte Montmartre et sur les secteurs Sud des Puces.

3.4.2 Examen de l'avis de l'Autorité Environnementale (AE)

Dans le résumé de son avis du 8 avril 2016, l'AE se félicite de l'actualisation de l'étude d'impact sur différentes thématiques faisant l'objet de remarques antérieures de sa part, dans son avis du 23 novembre 2015, concernant la 1ère demande de permis de construire.

Elle liste cependant les principales recommandations suivantes :

- de mettre en cohérence la description du projet avec les éléments du permis de construire (statut de l'entrepot, notamment) et de mieux illustrer l'occupation actuelle du site ;
- de justifier l'implantation d'une crèche sur des sols pollués conformément à la circulaire du 8 février 2007 et de préciser les mesures prévues pour la mise en œuvre et le suivi de la dépollution ;
- de préciser la situation du projet par rapport à la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) du marché aux puces de Saint-Ouen eu égard aux servitudes induites ;
- de justifier le dimensionnement du parking prévu (750 places) sur la base d'éléments chiffrés ;
- d'approfondir les effets du projet sur les déplacements ;
- de préciser les conditions de réalisation des toitures végétalisées sur les îlots de chaleur urbains (ICU) ;
- de préciser la solution énergétique retenue pour le projet.

Je rappelle que l'AE n'a pas pour rôle de donner un avis favorable ou défavorable sur le projet, mais d'éclairer les autorités et le public sur la qualité de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement, en précisant les points qu'elle juge critiques. Son objectif est d'améliorer le projet et d'insister sur l'importance de la démarche de l'étude d'impact, qui plus que la production d'un épais document compilant toutes les études, est de minimiser ses impacts environnementaux, notamment en appliquant la démarche ERC, Eviter, Réduire, Compenser.

Elle est également sensible, comme le commissaire enquêteur, au fait que le dossier de présentation soit clair et compréhensible par le public pour sa bonne information.

3.4.3 Résumé de la notice de mise à jour en réponses aux remarques de l'AE

En réponse aux compléments et précisions demandés dans cet avis du 8 avril 2016, cette notice effectue une mise à jour de l'étude d'impact en date de juillet 2016, avec les éléments suivants :

- Précisions sur l'occupation actuelle du site (Référence plan AE = 1.3 Contexte et description du projet)
- Mise à jour des chiffres de surfaces correspondant à celles du PC déposé (total de 58.028 m² créés) (1.3)
- Suppression de toute mention d'un entrepôt logistique en sous-sol (2.3)
- Plan et explications de prise en compte de la situation de la petite parcelle du projet qui intercepte le périmètre de la ZPPAUP (2.4 Paysage)
- Rappel de l'étude de trafic ITER parcelle des Rosiers en annexe 13.5 (32p Version 1a du 10 juin 2015)

- Précisions sur l'offre de stationnement payante et gratuite aux alentours du projet (2.5.1 Le Stationnement)

- Justification de l'implantation d'une crèche (3.1.1), intéressante à rappeler :

" L'implantation d'une crèche se justifie d'une part par le nombre de logements créés et l'absence de site non pollué à proximité de celle-ci. Ensuite il est utile de rappeler que pour les besoins du projet, les travaux de terrassement amènent à la suppression de l'ensemble des terres polluées."

Je rappelle que c'est un point beaucoup évoqué par les parents d'élèves et que l'avis reçu de la Préfecture DDDCL et l'inspection des installations classées (voir avis n°10 ci-dessous) émet les observations suivantes :

- après suppression du projet d'entrepôts, pas d'ICPE à déclarer.
- rappel bilan à faire pour l'implantation de la crèche par rapport à d'autres possibilités d'implantation
- dans le cas du maintien de la crèche dans le programme, rapport à leur transmettre ainsi qu'à l'ARS (sur les points de vigilance de l'annexe 3)

J'ai noté la réponse du MO sur le 2^{ème} point disant que dans le secteur, c'est le lieu d'implantation possible après travaux, les autres étant également pollués.

- Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme zonages UP et UZP2a avec la ZPPAUP (3.1.2)

- Effets sur l'eau et les risques naturels (3.2.2) : respect des orientations 2, 23, 34, et 35 du

SDAGE Seine Normandie:

- 02 – Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain
- 023 – Lutter contre la la faune et flore exotique envahissante
- 034 – Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées
- 035 – Prévenir l'aléa inondation par ruissellement

- Effets sur risques technologiques et la pollution des sols (3.2.3) – Analyse ARS de la société TAUW jointe en annexe 13.6 :

"Volume de terres polluées à éliminer, soit environ 144.000 m³, 29.925 m³ évacués en ISDND, 15.910 en carrière aménagée et 98.100 en ISDI."

- Ensemble des toitures végétalisées confirmées aménagées par le maître d'ouvrage, car c'est une obligation imposée par le PLU de la ville de Saint-Ouen (3.2.4 + 3.2.6 effets sur le climat)

- Effets sur les déplacements et nuisances (3.2.5) : précisions données sur la situation du carrefour rue Marie Curie et Avenue Michelet, justification du dimensionnement parking, dispositions favorisant les modes actifs

- Approvisionnement en énergie (3.2.7)

- Voir plus haut au § 1.1.7 les 9 documents annexés à l'étude d'impact, 13.1 à 13.9, dont l'étude de trafic ITER en 13.5.

• **Après examen de ces 3 documents, je note notamment les correctifs apportés à l'étude d'impact:**

- **au niveau programme par la diminution du nombre de logements passant de 520 à 498, ainsi que les surfaces mises à jour en fonction du du permis déposé**

- le correctif sur la petite parcelle du projet en intersection avec la ZPPAUP.
- les précisions sur le stationnement et les offres de parking du secteur sont aussi à relever,
- ainsi que l'examen de la compatibilité concernant les eaux du projet avec les orientations du SDAGE Seine-Normandie.

3.4.4 Dossier de Permis de Construire

Examen des avis des services consultés : les 17 avis reçus ont été mis à disposition du public en pièce 7 du dossier

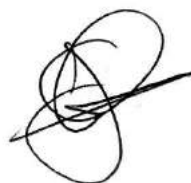
PERMIS DE CONSTRUIRE N° 093.070.16A0002 Liste des avis	Résumé de la nature de l'avis
1 • Avis du Conseil Départemental de la Seine Saint-Denis - Service territorial Nord du 14 mars 2017 reçu le 21 mars 2017	Cet avis du Département est : favorable avec 9 prescriptions à respecter : je note notamment la modification du plan de circulation pour qu'elle se fasse en entrée et sortie rue des Rosiers
2 • Avis du Service Communal Gestion Technique et Sécurité Incendie en date du 08 février 2017	Favorable avec 8 prescriptions que le projet devra respecter (dispositions sécurité incendie)
3 • Avis de la Direction de la Sécurité et des Services du Cabinet - Bureau de la Défense et de la Sécurité Civiles en date du 23 janvier 2017 reçu le 31 janvier 2017	Idem : Favorable avec 8 prescriptions que le projet devra respecter.
4 • Avis de VEOLIA en date du 15 septembre 2016 reçu le 21 septembre 2016	Favorable avec rappel de l'art. L332-15 du code de l'urbanisme
5 • Avis de l'Unité Territoriale Propreté Cadre de Vie de Saint-Ouen en date du 14 septembre 2016 reçu le 14 septembre 2016	Favorable
6 • Avis du Département Développement Economique de Plaine Commune en date du 10 juin 2016 reçu le 21 juin 2016	Favorable sur le principe général du projet mais avec plusieurs points de vigilance soulignés.
7 • Avis de la Direction Territoriale de l'Equipement et de l'Aménagement de la Seine Saint-Denis - sous-commission départementale de l'accessibilité aux personnes handicapées en date du 03 juin 2016 reçu le 03 juin 2016	Favorable avec 1 prescription : que chaque cellule ait un ressaut de 2cm maximum
8 • Avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS) en date du 19 mai 2016 reçu le 24 mai 2016	Favorable sous réserve du respect des préconisations émises par le BET TAUW dans l'EQRS et le plan de gestion
9 • Avis de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Plaine Commune en date du 10 mai 2016 reçu le 17 mai 2016	Rappel du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et du règlement d'assainissement et de la participation pour le financement de l'assainissement collectif.
10 • Avis de la Direction du Développement Durable et des Collectivités Locales - Bureau de l'Environnement en	Avis de la Préfecture DDDCL et l'inspection des installations classées avec les observations

date du 16 mars 2016 reçu le 08 avril 2016	suivantes : - après suppression du projet d'entrepôts, pas d'ICPE à déclarer. - rappel bilan à faire pour l'implantation de la crèche par rapport à d'autres possibilités d'implantation
11 • Avis de l'Autorité Environnementale en date du 08 avril 2016 reçu le 18 avril 2016	Voir examen ci-dessus § 3.4.2
12 • Avis d'ERDF en date du 07 mars 2016 reçu le 15 mars 2016	Réponse technique apportée, avec notamment la création de 4 postes de distribution publique sur le terrain d'assiette (plan d'implantation joints)
13 • Avis du Ministère de la Culture et de la Communication - Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Seine Saint-Denis en date du 15 mars 2016 reçu le 15 mars 2016	Pas de recommandations ou d'observations de la DRAC et rappel que le projet hors périmètre de protection n'est pas soumis à l'ABF
14 • Avis de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial en date du 09 mai 2016	Avis favorable de la CDAC à l'unanimité (avec 5 considérants favorables)
15 • Avis de l'Inspection Générale des Carrières en date du 25 février 2016 reçu le 02 mars 2016	Simple note d'information du service sur la nature du sous-sol et les précautions qui en découlent.
16 • Avis de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement - Service de l'aménagement durable des territoires en date du 25 février 2016 reçu le 02 mars 2016	DRIEA IDF : Arrêté d'agrément Bureaux à PARIS PERIPH pour 2 bâtiments pour un total de 2074 m2 + rappel PDUIF préconisant de plafonner le nombre de places motorisées (<i>je n'ai pas compris les chiffres donnés ?</i>).
17 • Avis de la Direction des sécurités et des services du cabinet - Bureau de la prévention et de la police administrative de la Préfecture de la Seine-Saint- Denis en date du 06 avril 2017	Avis favorable en matière de sécurité publique avec 17 recommandations et pour répondre à la demande de la municipalité, les commerces répartis le long de la rue Biron seront conservés en patrimoine par la Foncière Volta, afin d'offrir un interlocuteur unique en cas de difficultés ou de négociations ultérieures. Je note ce point important pour l'avenir du projet de voie piétonne rue Biron.

Je vous invite à vous reporter à mes conclusions ci-jointes pour prendre connaissance de mon avis final et des arguments et considérations qui le motivent.

le commissaire enquêteur, M. Jean CULDAUT

fait le 21 juin 2017 à Montreuil



M. Jean CULDAUT

Commissaire enquêteur de la liste d'aptitude préfectorale de la Seine-Saint-Denis

Département de la Seine-Saint-Denis

Commune de SAINT-OUEN

CONCLUSIONS et AVIS du commissaire enquêteur

Enquête publique concernant :

• L'étude d'impact préalable à la délivrance d'un permis de construire pour le projet de création d'un ensemble immobilier sur l'ancien site industriel "WONDER", situé au 77, rue des Rosiers à SAINT-OUEN 93400

- s'étant déroulée du mardi 18 avril 2017 au vendredi 19 mai 2017 inclus

Objet de l'enquête publique

La présente enquête publique concerne **l'étude d'impact préalable à la délivrance d'un permis de construire pour le projet de création d'un ensemble immobilier sur l'ancien site industriel "WONDER", situé au 77, rue des Rosiers à SAINT-OUEN 93400.**

Le demandeur de ce permis de construire enregistré sous le n°09307016A0002 en date du 15 janvier 2016, **la SNC PARIS PERIPH**, filiale du groupe FONCIERE VOLTA, intervient en tant que maître d'ouvrage de l'opération immobilière baptisée **"le Village des Rosiers"**, qui porte sur la friche industrielle d'environ 2,3 ha et crée **58.028 m²** de surface de plancher (SDP).

Cette superficie dépassant le seuil de 40.000 m² fixé par l'article R122-2 du code de l'environnement (rubrique n° 36 de son tableau annexe) impose une évaluation environnementale du projet.

Conformément à l'article L123-2 du code de l'environnement, l'étude d'impact de ce projet exige une procédure d'enquête la soumettant au public.

Le code de l'urbanisme et le code de l'environnement sont les principaux textes qui s'appliquent à ces procédures et à l'enquête.

L'étude d'impact déposée en premier lieu le 7 aout 2015, a fait l'objet d'un premier avis de l'Autorité Environnementale publié le 23 novembre 2015 ;

- la prise en compte de ce 1er avis a entraîné une mise à jour de l'étude d'impact. En parallèle, le projet a évolué, ce qui a entraîné l'abandon du premier permis de construire. Une 2ème étude d'impact a alors été redéposée le 15 janvier 2016 (date du dépôt de permis) et a fait l'objet d'un 2ème avis de l'Autorité environnementale publié le 8 avril 2016.

La procédure d'enquête publique porte sur cette dernière étude d'impact qui doit évaluer tous les impacts du projet et sur les compléments apportés par le maître d'ouvrage dans sa note en réponse à l'avis de l'autorité environnementale.

Présentation sommaire de l'opération "Village des Rosiers"

L'opération consiste en la requalification d'un terrain de 2.3 ha, situé en accroche du Marché des Puces de Saint-Ouen-Sur-Seine. Le périmètre du projet est délimité par la rue des Rosiers au sud, la rue Marie-Curie à l'ouest, et la rue Biron à l'est. Le site accueille actuellement un ensemble mixte d'antiquaires et des galeristes, ainsi qu'une boutique Habitat Vintage et des restaurants, en lieu et place des anciens ateliers de restauration de Bernard Steinitz.

Le projet consiste en la création d'un ensemble immobilier d'environ 58.000 m² SDP décomposés de la manière suivante :

- 498 logements (37740 m²),
- un hôtel d'environ 80 chambres - 4 étoiles (4203 m²)
- des commerces et restaurants implantés en pieds d'immeubles (dont 28 boutiques, 4 moyennes surfaces, ... 13410 m²)
- des plateaux de bureaux pour une surface (2 073 m²)
- une salle de sport, une crèche et un cabinet médical (602 m²)
- 745 places de stationnement dont environ la moitié accessibles au public et aux commerces, 17 places de livraisons et 3 places de dépose-minute dédiées à la crèche

La notice explicative rappelle que le présent projet d'aménagement constitue une réponse aux **objectifs globaux** définis par la municipalité dans le cadre de son **Projet Urbain à l'échelle des Puces** :

- **Œuvrer au désenclavement et au traitement d'une coupure urbaine du quartier des Puces en traitant une friche urbaine d'envergure**
- **Améliorer la lisibilité et la commercialité du Marché aux Puces**
- **Parfaire l'urbanité et le fonctionnement du quartier en maintenant une mixité fonctionnelle et en proposant une programmation mixte**
- **Conforter l'attention patrimoniale sur le bâti et contribuer au maintien de l'ambiance du quartier des Puces ;**

Déroulement de l'enquête

N'ayant aucun lien de dépendance avec l'opération et la Mairie de Saint-Ouen, j'ai été désigné commissaire enquêteur titulaire le 9 décembre 2015 et M. Jean-Charles KOLSKY comme commissaire enquêteur suppléant par M. le Vice-président du Tribunal Administratif de Montreuil pour conduire la présente enquête unique (Décision n° E15000043 / 93).

L'organisation de cette enquête s'est faite en collaboration avec mon suppléant et les services de la Mairie de Saint-Ouen instructeurs de la demande de permis de construire et **l'Arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique n° AR/17/254 a été signé le 23 mars 2017** par M. le Maire de Saint-Ouen, M. William DELANNOY.

Conformément à cet arrêté, le dossier et le registre d'enquête paraphé par mes soins avant ouverture de l'enquête, ont été mis à disposition du public en Mairie au 3^{ème} étage du Centre Administratif et Social Fernand Lefort de Saint-Ouen, situé 6, place de la République – au Service Droits des Sols pendant toute la durée de l'enquête du **mardi 18 avril 2017 au vendredi 19 mai 2017 inclus**.

Le public a pu y déposer ses observations ou annexer toutes contributions, mais également consulter l'étude d'impact du projet et l'avis de l'autorité environnementale sur le site internet de la ville de Saint-Ouen et les télécharger, et ceci pendant toute la durée de l'enquête.

Il a pu également les envoyer par courrier postal à mon attention à l'adresse de la Mairie de Saint-Ouen, siège de l'enquête ou me rencontrer et les déposer lors des 5 permanences assurées en Mairie au Centre Administratif et Social, siège de l'enquête.

Bilan des observations recueillies

J'ai remis et commenté mon PV de synthèse des observations recueillies au Maître d'ouvrage et à la Mairie le 24 mai 2017. Il dresse le bilan suivant :

- **56 observations écrites ont été déposées sur le registre**, correspondant à 123 signatures au total
- Tous les courriers et contributions reçus en Mairie ont été annexés au registre par ordre chronologique ;
- J'ai reçu la plupart de ces intervenants lors de mes permanences et rapporté les remarques de ceux qui n'ont pas déposé de contributions par la suite.

Les thèmes qui ressortent du dépouillement exhaustif des observations orales et écrites sont les suivants :

- 1 • Critique de la concertation préalable et de la communication sur le projet**
Sous-thème 1a • Demandes de prolongation de l'enquête et d'une réunion publique
- 2 • La problématique de la circulation routière induite par le projet**
- 3 • La trop forte densification des immeubles de logements**
- 4 • Un projet prenant insuffisamment en compte l'écosystème fragile des marchés aux puces**
- 5 • Un projet n'offrant pas d'espaces verts accessibles au public**
- 6 • Les risques sanitaires des chantiers de démolition et de dépollution des sols**
Questions spécifiques exposées
- 7 • Précisions demandées sur le parking SCI Biron de 40 places de l'impasse Gagrin**
- 8 • Demande de l'indivision AUCLERT du 2, rue Marie Curie**
- 9 • Remarques faites sur le bâti du Marché Biron et des maisons Villa Biron**
- 10 • Perte de la vue sur la butte Montmartre et hauteur des bâtiments Curie**
Question annexe au projet du "Village des Rosiers"
- 11 • "Un Marché aux Puces coupés en deux" : fortes inquiétudes exprimées par les représentants des Marchés Jules Vallès et de l'Entrepot pour l'avenir de leur secteur**

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage et de la collectivité

Le 15 juin 2017, la Mairie de Saint-Ouen m'a transmis les réponses du Maître d'Ouvrage et de la Collectivité pour certains points spécifiques la concernant, c'est à dire 10 pages répondant à chacun des thèmes du PV.

La Collectivité évoquée regroupe l'établissement public territorial Plaine Commune compétent en urbanisme et la Mairie de Saint-Ouen, service instructeur du permis et autorité organisatrice de l'enquête.

Avis personnel du commissaire enquêteur

Mon analyse du dossier et les arguments motivant mon avis final sont les suivants :

J'estime que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes et mon rapport en relate toutes les modalités, notamment au niveau de l'information du public.

Une forte affluence à mes permanences m'a semblé en prouver l'efficacité.

Des demandes assez tardives m'ont cependant été faites pour prolonger l'enquête et organiser une réunion publique, beaucoup d'intervenants dénonçant une concertation préalable insuffisante pour ce projet, et ne pas avoir été informés de l'enquête publique de 2015 sur le PLU concernant notamment le changement de zonage du site de l'ancienne ZAC Wonder et la définition d'une OAP, Orientation d'Aménagement et de Programmation pour le futur projet.

J'ai considéré qu'il n'était pas pertinent de répondre à cette attente le dernier jour ; estimant que le mois d'enquête, les moyens d'information mis en œuvre et l'affluence à mes permanences ne justifiaient pas cette prolongation. Je pense par ailleurs que l'ensemble des arguments et des avis favorables ou défavorables ont pu être émis, la richesse des contributions le confirmant.

Mon ressenti après ces entretiens en permanence et le dépouillement des observations est celui de l'expression d'un réel attachement des audoniens, des usagers et des puciers à leur cadre de vie, à leur quartier, très soucieux de la protection du Marché aux Puces comme patrimoine remarquable de la ville de Saint-Ouen, craignant que l'ampleur du projet et son nombre de logements ne viennent mettre à mal ce que le public a conceptualisé comme "un écosystème fragile" non épargné par la crise.

La densification apportée par les 500 logements programmés a suscité de nombreuses critiques et a été jugée peu compatible avec les activités pucières et, pour les habitants riverains, non intégrée à la faible hauteur des bâtiments du quartier et à l'ambiance des puces.

Je regrette cependant cette confusion opérée par beaucoup sur la nature réelle du projet qui n'est plus publique et je me suis appliqué lors de mes permanences et dans mon rapport à rappeler les rôles respectifs de chacun, la Mairie de Saint-Ouen en tant qu'instructeur de la demande de permis déposée par le maître d'ouvrage du projet SNC PARIS PERIPH et de ce fait organisateur de l'enquête, l'urbanisme étant lui de la compétence de Plaine Commune associée à la Mairie pour son projet urbain traduit par le PLU.

De fait, ce projet a été conçu pour être en conformité avec le PLU de 2015 qui autorise une telle densification, comme les autres documents supérieurs : le SDRIF ou le CDT de Plaine Commune, avec pour but premier de résoudre la crise du logement en Ile de France.

Personnellement cette densité en petite couronne parisienne avec au maximum des R+7+attique est cohérente et ne devrait pas effrayer les habitants, si elle est conduite dans un contexte d'un urbanisme durable. Par ailleurs, le projet présente pour moi des qualités architecturales certaines, l'architecte ayant su prendre en compte et répondre à un programme complexe et à sa délicate intégration avec le Marché aux Puces.

Sur ce point, je note la demande de la municipalité (rappelée dans l'avis de la Préfecture n°17 - sécurité publique), que "les commerces proposés le long de la rue Biron soient tous conservés en patrimoine par la Foncière Volta afin d'offrir un interlocuteur unique en cas de difficultés ou de négociations ultérieures". Cette mesure devrait permettre à terme à la collectivité de mener à bien ce projet en lien avec les commerçants du Marché Biron.

Je trouve intéressante cette idée d'ouverture sur la rue Biron pour mieux intégrer le projet, mais aussi développer le Marché Biron voisin existant et créer ainsi un espace public dans l'ambiance des puces. Elle fait de plus un lien avec les commerces envisagés autour des 2 places publiques et du mail projeté côté sud rue des Rosiers.

Le point que j'avais relevé comme le plus critique pour la viabilité du projet dans mon procès-verbal des observations est la circulation routière. Après examen plus poussé de l'étude ITEC fournie par le dossier, j'ai estimé que les impacts du projet y était bien établis contrairement aux critiques. Je note que le secteur est assez bien desservi par les transports en commun et que d'après l'étude d'impact, 50% des audoniens actifs les utilisent, apportant une première réponse à la congestion routière.

Des réponses sont également apportées par la collectivité, et l'étude en cours TRANSITEC lancée par Plaine Commune devrait permettre de confirmer que des solutions existent pour désaturer le trafic, notamment avec la résolution des stationnements illicites en voie de bus, du réglage des feux du carrefour Michelet - Rosiers, et des encombrements de la Porte de Clignancourt aujourd'hui renforcés avec le chantier actuel du Tram.

Les chantiers de démolition déjà engagés et de dépollution future des sols de l'ancienne friche Wonder ont suscité de fortes inquiétudes de la part des riverains et des parents d'élèves du groupe scolaire voisin Joliot-Curie. Les réponses données en retour par le Maître d'Ouvrage, les études fournies par le dossier, le plan de gestion établi ainsi que les contrôles des services de l'Etat liés à ces dossiers, et enfin le pouvoir de police du Maire devraient être aptes à les rassurer.

Pour la programmation de la crèche, il est rappelé que l'ensemble des terres polluées est évacué offrant ainsi toute garantie pour le futur. Les services préfectoraux dans leur avis sur le permis ont rappelé toutefois que, conformément à la circulaire du 8 février 2007, il est déconseillé sur des sols pollués d'implanter un tel "établissement accueillant des populations sensibles", ou à défaut :

- de faire au préalable un bilan inconvénients-avantages par rapport à d'autres possibilités d'implantation ;

- de répondre à l'annexe 3 de cette circulaire en présentant notamment les mesures prévues pour le contrôle des opérations de dépollution et la gestion de la pollution résiduelle (servitudes, surveillance...);
- et de faire un Rapport de fin de travaux aux services de l'Etat, inspection des installations classées (DRIEE) et ARS.

Le Maître d'ouvrage SNC PARIS PERIPH a répondu clairement sur l'implantation de la crèche que tous les autres terrains possibles du secteur étaient également pollués, justifiant ainsi son implantation en sol dépollué. Cette crèche est une première réponse aux équipements nécessités par l'apport de population du projet.

Si ces chantiers successifs, par leur contraintes et leurs nuisances, représentent des inconvénients réels du projet, il faut mettre en revanche à son crédit qu'il prend en charge le coût total de cette dépollution, enlevant ainsi à la collectivité et aux contribuables une contrainte réelle.

La résorption de la friche Wonder et de sa pollution au sein du tissu urbain audonien justifie à elle seul le projet dans un souci d'intérêt général. Si cela ne justifie pas pour autant une surdensité hors échelle, on peut comprendre que le promoteur utilise le potentiel autorisé par le PLU pour équilibrer ou rentabiliser son opération.

Ma conviction intime est que ce projet va apporter une plus-value certaine à ce secteur de Saint-Ouen, en souhaitant que le Marché aux Puces qui a fait et fait la réputation de la Ville, continue à fonctionner dans de bonnes conditions.

L'ensemble de toutes ces considérations m'amène à formuler les 3 recommandations suivantes:

- **Compte tenu de l'ampleur et de la nature du projet et de la réaction du public sur le dossier, je recommande à la Collectivité et au Maître d'Ouvrage de mettre en œuvre des moyens pour assurer la communication et la concertation avec le public, les riverains résidents et les puciers, ainsi que les parents d'élèves du groupe Joliot-Curie, notamment pour les phases chantier successives afin d'en minimiser les nuisances et de les rendre acceptables.**
- **En tant qu'équipement sensible, je recommande au Maître d'Ouvrage d'être attentif à répondre à toutes les demandes des services de l'Etat pour l'implantation de la crèche, afin d'offrir toutes les garanties nécessaires à son ouverture.**
- **Je recommande également au Maître d'Ouvrage de suivre les mesures données en compensation des impacts dans les items de son étude d'impact.**

Pour toutes ces raisons :

- Considérant le bon déroulement de toute la procédure d'enquête, l'information du public, les conditions de son accueil et les différents moyens ayant permis son expression, tels que listés dans l'Arrêté Municipal n° AR / 17 / 254 du 23 mars 2017 d'ouverture de l'enquête publique ;

- Considérant le bilan des observations recueillies par ces différents modes et les réponses apportées par le Maître d'Ouvrage et la Collectivité à mon Procès-Verbal en établissant une synthèse ;
- Considérant le contexte du site de l'opération "Village des Rosiers" à Saint-Ouen, objet de l'étude d'impact soumise au public et pour laquelle a été déposée une demande de permis de construire n°093.070.16A0002 en date du 15 janvier 2016 ;
- Après avoir assuré les permanences en mairie conformément à cet Arrêté Municipal ;
- Après avoir effectué la visite du site et des ses environs, du quartier impacté, ainsi que des marchés aux puces proches ;
- Après avoir procédé à l'examen de l'étude d'impact et des pièces composant le dossier de permis de construire ;
- Après avoir examiné toutes les observations reçues pendant l'enquête et les réponses apportées par le Maître d'Ouvrage SCN PARIS PERIPH et la Collectivité ;
- Après avoir noté les impacts estimés du projet au niveau environnemental et socio-économique et pesé ses avantages et ses inconvénients dans l'intérêt général ;
- Compte tenu des avis favorables des services consultés et de leurs observations ou recommandations ;

J'émet un "AVIS FAVORABLE" au projet de création d'un ensemble immobilier "le Villages des Rosiers" sur l'ancien site industriel "WONDER", situé au 77, rue des Rosiers à SAINT-OUEN dans la Seine-Saint-Denis, pour lequel un dossier de demande de permis de construire a été déposé en Mairie sous le n°093.070.16A0002 en date du 15 janvier 2016.

le commissaire enquêteur, M. Jean CULDAUT

fait le 21 juin 2017 à Montreuil



C – ANNEXES

N°	Nb pages	Contenu du document annexé au rapport
Annexe 1	2	<u>Compte Rendu de la réunion de présentation du projet et d'organisation de l'enquête du 14 juin 2016</u> établi par l'EPT Plaine Commune et l'UT Droits des sols et Foncier de Saint-Ouen
Annexe 2	9	<u>Procès Verbal de synthèse</u> des observations recueillies établi par le commissaire enquêteur et remis au MO la SNC PARIP PERIPH et à la Mairie de Saint-Ouen le 24 mai 2017 lors d'une réunion de présentation et d'échanges. <i>Regroupé avec les réponses du mémoire</i>
	10	<u>Mémoire en réponse</u> transmis au commissaire enquêteur le 15 juin 2017
Annexe 3	15	<u>Liste de dépouillement</u> des observations recueillies établie par le commissaire enquêteur en complément du dépouillement par thème
	36	