

COMMUNE DE SAINT-OUEN-SUR-SEINE

Procédure de participation du public par voie électronique

(Article L123-19 – I-1° du Code de l'environnement)

Objet :

Cette procédure s'applique à la demande de permis de construire n° PC 93.070.18A0028 intégrant une demande d'autorisation de travaux n° 093.070.18A0043 déposée par la SCCV EMERIGE SAINT OUEN N9 en date du 13/07/2018. Ce projet consiste en la réalisation de 227 logements et d'un rez-de-chaussée de 18 coques vides à destination d'équipements d'intérêt collectif d'une surface de plancher totale de 19.722 m².

À l'issue d'un examen au cas par cas de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, ce projet a été soumis à évaluation environnementale par décision n° DRIEE –SDDTE-2017-242 du 20 décembre 2017. Cet examen a été réalisé conformément à l'article R. 122-2 (rubrique 39°) du code de l'environnement.

Organisation de la consultation :

La procédure de participation du public par voie électronique a été ouverte du lundi 27 Mai au mercredi 26 Juin 2019 inclus

Pendant la durée de la procédure, le dossier a été consultable :

- Sur le site dédié à l'adresse suivante : <http://pc-saint-ouensurseine.miseadispotion.net>
- Sur une borne informatique mise à disposition du public au Centre Administratif Fernand Lefort (au rez-de-chaussée), 6 Place de la République – 93400 Saint-Ouen-sur-Seine, aux jours et heures d'ouvertures habituels soit : lundi, mardi, mercredi, vendredi, de 08h30 à 12 h 30 et de 13h30 à 18h00, le jeudi de 13 h 30 à 18 h 00, le samedi de 08 h 30 à 12 h 00.
- Sur support papier, au Centre Administratif Fernand Lefort, à l'UT Droit des Sols – 3^{ème} étage, aux jours et heures d'ouvertures habituels soit : lundi, mercredi, vendredi, de 08h30 à 12 h 30 et de 13h30 à 18h00, le mardi de 8h30 à 12h 30 et le jeudi de 13 h 30 à 18 h 00.

Des renseignements complémentaires sur le projet ont pu être obtenus auprès de la Société SCCV EMERIGE SAINT OUEN N9 à l'adresse mail suivante : pc-saint-ouensurseine@miseadispotion.net

Les intéressés ont pu faire part de leurs observations ou propositions sous forme électronique, sur le site dédié pendant la durée de la participation par voie électronique.

Les documents mis à disposition ont été les suivants : le dossier de demande de permis de construire, l'évaluation environnementale, les avis des services consultés ainsi que l'avis de l'autorité environnementale et la réponse du maître d'ouvrage à cet avis, l'arrêté prescrivant l'ouverture de la participation du public par voie électronique et l'avis d'ouverture de la procédure de participation du public par voie électronique.

Synthèse des observations et des réponses apportées

Durant la période de mise à disposition du public, aucune personne n'a contacté le pôle Droit des Sols pour obtenir des renseignements ou éventuellement faire des observations.

Aucune personne n'a consulté le dossier papier mise à disposition du public au pôle Droit des Sols.

Dix-sept observations ont été formulées sur le site dédié à l'adresse suivante : <http://pc-saint-ouensurseine.miseadisposition.net>

Observation n°1 déposée le 11/06/2019 à 12h55 :

Ce nouveau projet reflète une volonté sans limite de bétonisation de notre ville, et malgré les cris d'alerte sur l'état de notre environnement en général, je ne sais pas ce qui fera prendre conscience à nos décideurs.

Réponse à observation n°1 :

L'objectif du Grand Paris est la construction de 70 000 logements par an. Cet objectif a été fixé pour Plaine Commune à 4200 logements par an et à l'échelle de Saint-Ouen-sur-Seine à 500 logements par an. Il a été traduit dans le Contrat de Développement Territorial (CDT) et dans le Programme Local de l'Habitat (PLH). Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Ouen-sur-Seine (le 17 octobre 2017) et le projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (le 19 mars 2019) ont été élaborées en prenant en compte les documents supra-communaux qui s'imposent au territoire.

La demande de permis de construire pour ce programme immobilier est conforme au Projet d'Aménagement et de développement Durables et au règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Ce projet s'inscrit dans le cadre plus global de l'éco-quartier des Docks dont l'objectif est, dans la perspective d'un développement durable et solidaire, de réinvestir la ville, de modifier profondément le visage de Saint-Ouen-sur-Seine en transformant de vastes espaces délaissés en proposant des projets de grande qualité urbaine mêlant richesse des usages et porter une attention toute particulière à l'environnement, avec la prise en compte des enjeux environnementaux et climatiques (eau, biodiversité, énergie, déchets et adaptation aux changements climatiques). A ce sujet, le projet des Docks a été classé Nouveau Quartier Urbain par la Région Ile-de-France en 2009, l'EcoQuartier des Docks est également lauréat du programme 100 quartiers innovants et écologiques porté par la Région depuis 2016. L'intensité urbaine ainsi recherchée est le corollaire d'une grande qualité des espaces publics.

Par ailleurs, l'ensemble des projets réalisés dans la Zac des Docks sont conditionnés au respect d'une charte visant le respect d'enjeux environnementaux forts.

Cette observation d'ordre général ne peut pas être prise en compte à l'échelle du projet, alors que par ailleurs la demande de permis de construire est conforme au règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Observation n°2 déposée le 11/06/2019 à 13h13 :

Construire à nouveau un bâtiment, qui en termes d'impact visuel et de densité se trouve en rupture avec les bâtiments (r+6 ou r+5+combles) et maisons (2 étages maximum) avoisinants me semble préjudiciable pour notre ville.

Que certains projets comme celui qui bordé le square Marmottan dépasse déjà de 2 niveaux l'alignement de ceux existants peut être compréhensible dans une politique de densification urbaine, mais qu'ils dépassent de 5 niveaux, là je pense qu'il y a un gros problème qualitatif !

Merci d'entendre cette observation.

Réponse à observation n°2 :

Initialement le programme de construction prévoyait l'édification d'une résidence présentant 15 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée. Dans le cadre de la révision du PLU et pour tenir compte des observations du public après l'enquête publique, les émergences ont été supprimées. La conception du projet a été réalisée dans un souci d'unité architecturale maîtrisée à l'échelle du quartier et donc tenant compte des avoisinants.

Ainsi, le projet présente un gabarit à différentes échelles dont les plus hautes (R+10 et R+9) se situent aux angles Victor Hugo/rue des bateliers et Victor Hugo/cours des Docks pour marquer et affirmer l'identité architecturale de l'ensemble puis de limiter le volume à R+7 au centre de la séquence aux fins de produire une silhouette urbaine qui évite de créer un front urbain important sur le boulevard Victor Hugo.

Sur les retours du bâtiment, le gabarit se réduit pour traduire une cohérence avec le tissu urbain proche. Ainsi le projet propose une diminution des hauteurs progressive pour atteindre une hauteur bâtie à R+4 à l'angle des rues des Bateliers et Pablo Picasso et à R+7 à l'angle rue Pablo Picasso/Cours des Docks.

La ville entend toutefois prendre en compte les remarques formulées et le pétitionnaire va faire évoluer en conséquence son projet. Cela se traduira par un abaissement des hauteurs sur les angles mais en rééquilibrant les surfaces perdues sur les hauteurs les plus basses. Il est rappelé que la ZAC des Docks a été créée en 2008 en prévoyant la réalisation de :

- 443 000 m² de logements
- 300 000 m² de bureaux
- 68 000 m² de commerces
- 15 600 m² d'équipements publics : crèches, gymnase, écoles
- 52 000 m² d'équipements collectifs
- 12 ha de parc en bord de Seine

Le projet s'inscrit donc dans le cadre de cette programmation et des engagements financiers du bilan de la ZAC des Docks qui ne peut pas être alourdi en créant un déficit supplémentaire qui serait supporté par les Audoniens.

Observation n°3 déposée le 11/06/2019 à 13h30 :

Je trouve ce projet intéressant. Il rendra certainement cette rue bien plus belle qu'elle ne l'est à présent. Par contre il me paraît primordial de prévoir de nombreux commerces/restaurants pour répondre à la demande des bureaux à côté.

Réponse à observation n°3 :

Un objectif commun est porté par la Ville ainsi que l'ensemble des opérateurs du secteur 1 de la Zac des Docks visant à proposer à terme une programmation commerciale complète dans le quartier. Ainsi, une réflexion est actuellement en cours permettant de réfléchir à une modification de la destination des 3.533 m² de locaux prévus à rez-de-chaussée du programme.

L'observation portant sur la question des commerces est déjà prise en compte, la programmation des commerces ayant été mise à l'étude par le promoteur à la suite tant des réflexions menées au niveau de la Ville que des remontées de la présente procédure de participation du public.

Observation n°4 déposée le 11/06/2019 à 13h44 :

227 logements près de Paris ce n'est pas négligeable. Il vaut mieux "bétonner" la ville que la campagne, cela diminue l'impact sur les transports et donc la pollution, sur l'imperméabilisation des sols, sur les ressources agricoles. Cela répond aux flux migratoires, à la demande générale de logements. C'est sûr que cela change la ville, cela va occulter ma vue sur le coucher de soleil, mais je trouve que le bâtiment a de la gueule, il va remplacer avantageusement les petites barres décrépies, voir insalubres qui étaient là avant. En général, j'aime ce nouveau quartier des docks, qui pour l'instant manque encore de commerces.

Réponse à observation n°4 :

Ce programme s'inscrit dans une réflexion de qualité de vie et d'usage qui se traduit aussi par une qualité architecturale. Il est apprécié que cette démarche soit perçue positivement par les habitants de la commune.

Par ailleurs, un objectif commun est porté par la Ville ainsi que l'ensemble des opérateurs du secteur 1 de la Zac des Docks visant à proposer à terme une programmation commerciale complète dans le quartier.

Ainsi, une réflexion est actuellement en cours permettant de réfléchir à une modification de la destination des 3.533 m² de locaux prévus à rez-de-chaussée du programme.

L'observation portant sur la question des commerces est déjà prise en compte, la programmation des commerces ayant été mise à l'étude par le promoteur à la suite tant des réflexions menées au niveau de la Ville que des remontées de la présente procédure de participation du public.

Observation n°5 déposée le 11/06/2019 à 14h01 :

Très beau projet. Nous habitons à 50 m, la construction va enfin dynamiser le quartier.

Réponse à observation n°5 :

Ce programme s'inscrit dans une réflexion de qualité de vie et d'usage qui se traduit aussi par une qualité architecturale. Il est apprécié que cette démarche soit perçue positivement par les habitants de la commune.

Observation n°6 déposée le 11/06/2019 à 14h37 :

De nouveaux logements alors que Saint Ouen Sur Seine n'arrive pas à subvenir à la demande grandissante de logements privés c'est une très bonne chose.

La ville change enfin avec de beaux bâtiments qui changent des immeubles en décrépitude et insalubres qui sont légions dans notre ville.

Les Docks est un super quartier en devenir.

Il manque juste des commerces.

Merci également à la municipalité d'avoir modifié la hauteur des immeubles sur ce projet en la réduisant car l'ancienne municipalité avait prévu du 16 étages !!!!!

Réponse à observation n°6 :

Ce programme s'inscrit dans une réflexion de qualité de vie et d'usage qui se traduit aussi par une qualité architecturale. Il est apprécié que cette démarche soit perçue positivement par les habitants de la commune.

Par ailleurs, un objectif commun est porté par la Ville ainsi que l'ensemble des opérateurs du secteur 1 de la Zac des Docks visant à proposer à terme une programmation commerciale complète dans le quartier.

Ainsi, une réflexion est actuellement en cours permettant de réfléchir à une modification de la destination des 3.533 m² de locaux prévus à rez-de-chaussée du programme.

L'observation portant sur la question des commerces est déjà prise en compte, la programmation des commerces ayant été mise à l'étude par le promoteur à la suite tant des réflexions menées au niveau de la Ville que des remontées de la présente procédure de participation du public.

Observation n°7 déposée le 11/06/2019 à 15h19 :

L'ancienne municipalité voulait un r+12.

Là le projet est de moins grande ampleur. Je suis favorable mais comme écrit ci-dessous si des vrais commerces y sont implantés.

Réponse à observation n°7 :

Ce programme s'inscrit dans une réflexion de qualité de vie et d'usage qui se traduit aussi par une qualité architecturale. Il est apprécié que cette démarche soit perçue positivement par les habitants de la commune.

Par ailleurs, un objectif commun est porté par la Ville ainsi que l'ensemble des opérateurs du secteur 1 de la Zac des Docks visant à proposer à terme une programmation commerciale complète dans le quartier.

Ainsi, une réflexion est actuellement en cours permettant de réfléchir à une modification de la destination des 3.533 m² de locaux prévus à rez-de-chaussée du programme.

L'observation portant sur la question des commerces est déjà prise en compte, la programmation des commerces ayant été mise à l'étude par le promoteur à la suite tant des réflexions menées au niveau de la Ville que des remontées de la présente procédure de participation du public.

Observation n°8 déposée le 11/06/2019 à 17h03 :

Sur la forme il est profondément regrettable que la Ville de Saint Ouen ne fasse pas figurer sur son site internet le lien vers le site de l'enquête dématérialisée. L'annonce de l'enquête avait été faite de manière furtive dans les « actualités » du site, mais au jour de l'ouverture du registre d'enquête publique cette information a été retirée du site (et est réapparue comme par « enchantement » à la suite de la parution de posts sur les pages Facebook « Audoniens », « Le Saint Ouen Politique » et « La Tribune Audonienne »).

Il est également très fortement dommageable que ce projet ne fasse pas l'objet d'une réunion publique afin que les habitants puissent s'informer de manière plus détaillée.

De manière plus générale on ne peut que regretter que la Ville de Saint Ouen communique aussi peu sur les grands projets d'urbanisme de la Ville alors même que Saint Ouen connaît un véritable bouleversement de son urbanisme par la construction de très nombreux logements.

Le silence de la municipalité est d'ailleurs à ce titre assez efficace puisqu'avant le 11 juin 2019 aucune observation n'était mentionnée sur le registre dématérialisé et il a fallu attendre que des habitants mettent en ligne sur les réseaux sociaux le lien vers le dossier d'enquête publique pour que des observations y soient consignées.

Sur le fond de ce projet, ce dernier appelle plusieurs remarques.

En premier lieu on note une opposition du Conseil départemental au fait que les balcons surplombent le domaine routier départemental. Il semble qu'à ce stade du permis ce dernier ne tienne pas compte de cette opposition.

De manière plus substantielle on notera que le permis projeté est en opposition complète avec les documents d'urbanisme de la ville et notamment le PADD. En effet, le PADD de la Ville de Saint Ouen axe ses principes sur la limitation des ilots de chaleur, la continuité des trames vertes et la lutte contre l'artificialisation des sols.

Le moins que l'on puisse constater est que ce projet est en opposition totale avec ces principes. Il s'agit de densifier et d'artificialiser 100% de la parcelle en question. La végétation figurant sur les plans du permis de construire ne pourra être que de faible développement et ne pourra nullement répondre aux effets bénéfiques qu'elle est censée apporter.

L'Autorité environnementale ne peut que constater l'absence de données fiables concernant l'évaluation environnementale de la ZAC des Docks. En l'absence d'actualisation il est tout à fait regrettable que puissent être envisagés des projets aussi importants tel que celui faisant l'objet de la présente enquête.

Ce projet s'inscrit également dans une dynamique très importante de construction dans le secteur et au-delà sur tout le territoire communal. A ce titre, la Ville de Saint Ouen n'est aujourd'hui plus en mesure de scolariser correctement les nombreux enfants qui arrivent chaque année dans les écoles. A noter que le Maire lui-même lors du Conseil municipal 20 mai 2019 a lui-même indiqué qu'un même enfant pourrait être amené à changer plusieurs fois d'établissements durant sa scolarité tant les secteurs scolaires sont aujourd'hui perturbés par la construction de logements.

De manière plus anecdotique, mais qui garde son importance on ne peut que regretter la généralisation du style architectural de type pastiche Art Déco qui, avant 2014, était totalement absent de l'architecture communale. Cette architecture est en total décalage avec le bâti existant et ne se raccroche à aucune histoire locale. Par ailleurs ce style architectural n'est pas en adéquation avec les constructions modernes de l'éco quartier.

Les impacts sur les transports de l'apport important de population que générera cet immeuble ne sont pas particulièrement détaillés s'agissant de la localisation à proximité d'un boulevard très fortement passant dont la configuration fait plus penser à une autoroute urbaine qu'à un boulevard urbain. L'arrivée de la ligne 14 semble devoir répondre à toutes les problématiques futures de transport. Pour autant cette dernière compte tenu des nombreuses constructions à intervenir

notamment au niveau du Carrefour Pleyel sera très certainement saturée rapidement comme l'est aujourd'hui la ligne 13.

Afin de lever toutes ces observations et permettre à la population de s'impliquer dans les dossiers d'urbanisme il me semble très important que soit organisée, dans le cadre de cette enquête, une réunion publique où le promoteur et la Mairie pourraient exposer les solutions qu'ils comptent mettre en œuvre pour limiter les impacts de cette densification importante.

Réponse à observation n°8 :

Concernant la forme :

A titre préliminaire, il convient de préciser qu'il ne s'agit pas d'une enquête publique mais d'une participation du public par voie électronique.

La procédure de participation du public par voie électronique respecte les règles fixées par le code de l'environnement, qui ne prévoit pas de réunion publique. Ainsi, un avis au public faisant connaître l'ouverture de la participation par voie électronique a été affichée en Mairie et publié 15 jours avant le début de la consultation dans deux journaux (Le Parisien et les Echos) diffusés dans le département et mis sur le site de la ville.

Ensuite, en plus du site dédié permettant d'accéder au dossier, un support papier et une borne informatique étaient disponibles pendant toute la durée de la procédure au Centre Administratif Fernand Lefort aux jours et heures d'ouverture habituels.

Concernant le fond :

- *Contrairement à ce qui est soutenu, le projet est conforme au Projet d'Aménagement et de développement Durables. Les Orientations d'Aménagement par secteurs de la ZAC et le règlement ont été validés par les différents services de l'Etat.*
- *Le projet respecte les règles d'urbanisme et les recommandations formulées par les différents services consultés au titre de l'instruction du permis de construire seront prises en compte dans le cadre de la réalisation du projet, en ce compris les balcons surplombant le domaine public.*
- *Les espaces végétalisés ont été une préoccupation majeure dans le cadre de la conception du projet. Ainsi, toutes les toitures terrasses de la résidence sont végétalisées et le programme immobilier comporte presque 2.000m² d'espaces verts dont :*
 - o *Une végétation 100% indigène de milieu frais à rez-de-chaussée comportant 26 arbres de première et seconde grandeurs plantés en cœur d'îlot ;*
 - o *Un vaste jardin contemplatif à R+1 composé de lanières de jardins avec 50% d'espèces indigènes et 40 petits arbres plantés dans un substrat de 75cm d'épaisseur.*
 - o *Ce programme immobilier s'inscrit dans le projet plus global de l'éco-quartier des Docks dans le cadre duquel 878 000 m² de surface de plancher seront réalisés d'ici 2025, dont 15 600 m² d'équipements publics : crèches, gymnase, écoles,... Mais également un Parc de 12 ha. La trame verte et bleu permet la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert dans les rues nouvelles (noues, végétalisation, alignement d'arbres dans les espaces publics.*

- Par ailleurs, le site est occupé par l'ancien magasin Leroy Merlin lui-même implanté sur une ancienne fonderie : la parcelle est donc d'ores et déjà presque entièrement imperméabilisée à ce jour, et ce de longue date.
- Sur la question des groupes scolaires, la ville s'est attelée depuis le début de la mandature à combler le déficit laissé par l'ancienne Majorité en programmant de nouveaux établissements :
 - Sur le site Ampère : réalisation en cours du groupe scolaire Delafontaine (ouverture septembre 2019) ;
 - 111 Bauer : acquisition du foncier par la ville et programmation en cours d'un groupe scolaire (ouverture septembre 2022) ;
 - Site Ernest Renan : réalisation d'un groupe scolaire (ouverture prévisionnelle septembre 2022)

La demande de permis de construire est conforme au règlement du Plan Local d'Urbanisme et à la programmation de la ZAC des Docks.

Observation n°9 déposée le 11/06/2019 à 19h40 :

D'après moi le plus gros défaut de la ville de Saint-Ouen est sa trop grande quantité de béton et son grand manque de verdure, ce qui est étouffant pour ses habitants. Ainsi, la construction d'un immeuble avec tant d'étages me pose sincèrement question quant à la qualité de vie des audoniens...

Réponse à observation n°9 :

Ce programme immobilier s'inscrit dans le projet plus global de l'éco-quartier des Docks dont l'objectif est, dans la perspective d'un développement durable et solidaire, de réinvestir la ville, de modifier profondément le visage de Saint-Ouen en transformant de vastes espaces délaissés en proposant des projets de grande qualité urbaine mêlant richesse des usages et attention à l'environnement. Ce projet comporte ainsi un Parc de 12 ha. Et la trame verte et bleu permet la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert dans les rues nouvelles (noues, végétalisation, alignement d'arbres dans les espaces publics. Par ailleurs, le site est occupé par l'ancien magasin Leroy Merlin lui-même implanté sur une ancienne fonderie : la parcelle est donc d'ores et déjà presque entièrement imperméabilisée à ce jour, et ce de longue date.

Initialement le programme de construction prévoyait l'édification d'une résidence présentant 15 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée. La conception du projet a été réalisée dans un souci d'unité architecturale maîtrisée à l'échelle du quartier et donc tenant compte des avoisinants.

Ainsi, le projet présente un gabarit à différentes échelles permettant ainsi d'assurer une transition architecturale harmonieuse avec l'environnement proche.

Par ailleurs, les espaces végétalisés ont été une préoccupation majeure dans le cadre de la conception du projet. Ainsi, toutes les toitures terrasses de la résidence sont végétalisées et le programme immobilier comporte presque 2.000m² d'espaces verts dont :

- Une végétation 100% indigène de milieu frais à rez-de-chaussée comportant 26 arbres de première et seconde grandeurs plantés en cœur d'îlot ;
- Un vaste jardin contemplatif à R+1 composé de lanières de jardins avec 50% d'espèces indigènes et 40 petits arbres plantés dans un substrat de 75cm d'épaisseur.

La demande de permis de construire est conforme au règlement du Plan Local d'Urbanisme et à la programmation de la ZAC des Docks.

D'autre part, il est important de rappeler que la ville impose par le règlement du PLU et par la charte dite « promoteurs » pour chaque programme immobilier 70% de grands logements et des surfaces minimales pour les chambres et les salons afin de rendre plus agréable la vie des occupants

Observation n°10 déposée le 11/06/2019 à 22h51 :

Êtes-vous devenu hors de contrôle sous la pression immobilière... pas de crèche pas d'école nouvelle pas d'espace vert créé...

Réponse à observation n°10 :

Ce programme immobilier s'inscrit dans le projet plus global de l'éco-quartier des Docks dans le cadre duquel 878 000 m² de surface de plancher seront réalisés d'ici 2025, dont :

- 443 000 m² de logements
- 300 000 m² de bureaux
- 68 000 m² de commerces
- 15 600 m² d'équipements publics : crèches, gymnase, écoles
- 52 000 m² d'équipements collectifs
- 12 ha de parc en bord de Seine

Cette observation ne concerne pas directement le projet immobilier objet de la participation par voie électronique mais il est à rappeler que le projet des Docks prévoit la réalisation d'équipements publics.

Observation n°11 déposée le 11/06/2019 à 23h21 :

Un immeuble de cette taille va cacher le soleil et donc plonger dans le noir l'entièreté des appartements des immeubles du 26, 28 et 30 rue des Bateliers.

Quels sont les mesures prises pour diminuer cette perte très importante ? Baisse de luminosité dans les appartements, donc baisse de valeur des appartements. Il y a donc un réel préjudice économique mais aussi MORAL pour les habitants de ces bâtiments.

Un espacement beaucoup plus important est donc nécessaire et les immeubles ne doivent pas être plus haut que 7 ou 8 étages pour garder une cohérence.

De plus, il manque cruellement de zones vertes dans le quartier ; quartier qui ne respire plus que sous la poussière et la pollution.

Merci de prendre en compte les intérêts des habitants actuels et non pas que ceux des futurs investisseurs !

Réponse à observation n°11 :

A titre préliminaire il convient de préciser qu'un permis de construire ne sanctionne pas les règles de droit privé. Les pertes de vues ou d'ensoleillement relèvent du code civil.

D'autre part, il convient de préciser que l'OAP du secteur prévoyait sur ce site une possibilité de monter à R+ 15. Dans le cadre de la révision du PLU et pour tenir compte des observations du public dans le cadre de l'enquête public les émergences ont été supprimées. La conception du projet a donc

été réalisée dans un souci d'unité architecturale maîtrisée à l'échelle du quartier et donc tenant compte des avoisinants.

Ainsi, le projet présente un gabarit à différentes échelles dont les plus hautes (R+10 et R+9) se situent aux angles Victor Hugo/rue des bateliers et Victor Hugo/cours des Docks pour marquer et affirmer l'identité architecturale de l'ensemble puis de limiter le volume à R+7 au centre de la séquence aux fins de produire une silhouette urbaine qui évite de créer un front urbain important sur le boulevard Victor Hugo.

Sur les retours du bâtiment et notamment sur la rue des Bateliers le gabarit se réduit pour traduire une cohérence avec le tissu urbain proche. Ainsi le projet propose une diminution des hauteurs progressive pour atteindre une hauteur bâtie à R+4 à l'angle des rues des Bateliers et Pablo Picasso. La conception du projet a également été élaborée tenant d'un travail réalisé sur les ombres portées et les effets des héliodons.

Enfin, les espaces végétalisés ont été une préoccupation majeure dans le cadre de la conception du projet. Ainsi, toutes les toitures terrasses de la résidence sont végétalisées et le programme immobilier comporte presque 2.000m² d'espaces verts dont :

- Une végétation 100% indigène de milieu frais à rez-de-chaussée comportant 26 arbres de première et seconde grandeurs plantés en cœur d'îlot ;
- Un vaste jardin contemplatif à R+1 composé de lanières de jardins avec 50% d'espèces indigènes et 40 petits arbres plantés dans un substrat de 75cm d'épaisseur.

Concernant la question d'une perte économique, elle ne se pose pas car le prix du marché sur la ville est en hausse ainsi que sur l'ensemble du territoire de Plaine commune.

La ville de Saint-Ouen-sur-Seine a le souci permanent des habitants actuels et des futurs qui d'ailleurs se traduit au travers de la charte dite « promoteurs » neuves qui privilégie les propriétaires occupants et non les investisseurs et qui impose dans chaque programme plus de 70% de grands logements.

La question des hauteurs et espaces verts a été traitée dans le cadre de la révision du PLU (délibération en date du 17 octobre 2017) qui a fait l'objet d'une enquête publique.

La ville entend toutefois prendre en compte les remarques formulées. Le projet va évoluer en termes de hauteur sur les angles en se traduisant par un abaissement mais en rééquilibrant les surfaces perdues sur les hauteurs les plus basses. Il est rappelé que la ZAC des Docks a été créée en 2008 en prévoyant la réalisation de :

- 443 000 m² de logements
- 300 000 m² de bureaux
- 68 000 m² de commerces
- 15 600 m² d'équipements publics : crèches, gymnase, écoles
- 52 000 m² d'équipements collectifs
- 12 ha de parc en bord de Seine

Le projet s'inscrit donc dans le cadre de cette programmation et des engagements financiers du bilan de la ZAC des Docks qui ne peut pas être alourdi en créant un déficit supplémentaire qui serait supporté par les Audoniens.

Observation n°12 déposée le 12/06/2019 à 15h43 :

Saint-Ouen gagnerait davantage à créer un espace vert arboré supplémentaire pour que la ville soit plus qu'un « nouveau joli dortoir ». Il est vrai qu'il serait proche du grand parc mais des arbres en plus ne seraient pas de trop. On étouffe sous le béton, le bruit, la pollution : il faut rendre St Ouen habitable, penser à plus long terme : le luxe c'est l'espace et la nature aujourd'hui et surtout demain !!

Réponse à observation n°12 :

Ce programme immobilier s'inscrit dans le projet plus global de l'éco-quartier des Docks dont l'objectif est, dans la perspective d'un développement durable et solidaire, de réinvestir la ville, de modifier profondément le visage de Saint-Ouen en transformant de vastes espaces délaissés en proposant des projets de grande qualité urbaine mêlant mixité et richesse des usages.

Ce projet comporte ainsi un Parc de 12 ha, mais aussi des espaces publics (dont le parvis, des places et placettes) de qualité. De plus, la trame verte et bleu permet la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert dans les rues nouvelles (noues, végétalisation, alignement d'arbres dans les espaces publics).

Dans ce contexte, chaque projet prévoit une programmation définit dont la réalisation de logements sociaux. Concernant celui-ci, une programmation de logements destinés à l'accession libre a été retenue.

Par ailleurs, les espaces végétalisés ont été une préoccupation majeure dans le cadre de la conception du projet. Ainsi, toutes les toitures terrasses de la résidence sont végétalisées et le programme immobilier comporte presque 2.000m² d'espaces verts dont :

- Une végétation 100% indigène de milieu frais à rez-de-chaussée comportant 26 arbres de première et seconde grandeurs plantés en cœur d'ilot ;*
- Un vaste jardin contemplatif à R+1 composé de lanières de jardins avec 50% d'espèces indigènes et 40 petits arbres plantés dans un substrat de 75cm d'épaisseur*

L'observation formulée n'est pas liée directement au projet objet de la participation par voie électronique.

Observation n°13 déposée le 13/06/2019 à 09h23 :

Je pense que la priorité est de construire des équipements (dont Saint Ouen manque cruellement), petits commerces, ou espace vert, surtout dans ce quartier qui est plutôt morne. Il faut absolument stopper cette densification qui défigure la ville.

Réponse à observation n°13 :

La demande de permis de construire soumise à participation par voie électronique s'inscrit dans le cadre de la ZAC des docks qui prévoit la réalisation d'équipements publics.

L'objectif des projets de l'éco-quartier de la ZAC des docks (dont fait partie celui-ci) est de réinvestir la ville en transformant de vastes espaces délaissés en proposant des projets de grande qualité urbaine et modifier profondément le visage de Saint-Ouen et ce quartier notamment.

Par ailleurs, un objectif commun est porté par la Ville ainsi que l'ensemble des opérateurs du secteur 1 de la ZAC des Docks visant à proposer à terme une programmation commerciale complète dans le quartier.

Ainsi, une réflexion est actuellement en cours permettant de définir réfléchir à une modification de la destination des 3.533 m² de locaux prévus à rez-de-chaussée du programme.

L'observation portant sur la question des commerces est déjà prise en compte, la programmation des commerces ayant été mise à l'étude par le promoteur à la suite tant des réflexions menées au niveau de la Ville que des remontées de la présente procédure de participation du public.

Observation n°14 déposée le 13/06/2019 à 23h21 :

Bonjour,

J'aimerais faire part de quelques observations sur le dossier d'enquête publique.

Deux points me semblent limite voir attaquant dans ce dossier :

1- Le cours des Docks est considéré dans le projet urbain comme une grande artère commerciale structurante entre la mairie et les docks.

Dans le dossier nous pouvons identifier 18 cellules d'intérêts collectifs à vocation sportive ce qui à la vue de la taille des cellules semble tout de même assez incongrue.

Avec un peu d'expérience cela ressemble clairement à un moyen dissimulé de créer de la surface commerciale en s'affranchissant des obligations en vigueur.

En effet les 3500 mètres carrés nécessiteraient un dossier d'AEC ? si les découpages déposés pourraient encore rester sous la barre réglementaire des 1000 m2 je suis prêt à parier que les cellules seront regroupées pour dépasser ces seuils.

2-Le PLU impose des places de stationnements pour les commerces qui ne sont nécessairement pas respectée par ce subtil montage (environ une trentaine de places pour l'ensemble de ces commerces).

Dans tous les cas merci de bien préciser ce point et de porter honnêtement les intentions de la ville et du promoteur sur ce point. L'enquête étant déjà difficilement accessible, je pense que

Je ne jugerai pas la monumentalité de cette architecture, l'imperméabilisation presque totale des sols, les gabarits monolithiques de cette architecture et son style "art-deco" si caractéristique de l'histoire audonienne (merci de bien cerner l'ironie de ces propos...) qui ne sont que subjectivité.

Cependant sur des projets aussi importants pour la ville mérite mieux que des arrangements complices entre publique et privé.

Vous en souhaitant bonne réception sachant pertinemment que ces remarques seront vaines.

Vive la république

Réponse à observation n°14 :

Le projet s'inscrit dans le cadre des Orientations d'aménagement par secteurs de la ZAC des docks qui ont été confirmés dans le cadre de la dernière révision du PLU de Saint-Ouen-sur-Seine et qui ont été reprises dans le Projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Un objectif commun est porté par la Ville ainsi que l'ensemble des opérateurs du secteur 1 de la Zac des Docks visant à proposer à terme une programmation commerciale complète dans le quartier.

Ainsi, dans l'attente des conclusions données à la réflexion en cours concernant la destination des locaux prévus à rez-de-chaussée du programme, le permis de construire a été déposé tenant compte d'équipements d'intérêt collectif.

Au titre des règles d'urbanisme, ces locaux ne nécessitent pas de demande d'AEC, ni d'emplacement de parkings. Lorsque la programmation commerciale sera complètement définie, les commerces qui seront réalisés en pied d'immeuble, feront l'objet d'une demande de permis modificatif visant le changement de destination qui devra évidemment se conformer aux obligations réglementaires. La ville n'entend aucunement détourner les règles d'urbanisme.

Au regard des textes en vigueur, le dossier ne relève pas du régime traditionnel des enquêtes publiques mais d'une participation par voie électronique(PVE) conformément à l'article L123-19-2 du code de l'environnement.

Le dossier soumis à PVE a été accessible pendant toute la durée de la procédure. Il était consultable sur un site dédié, sur une borne informatique au rez-de-chaussée du Centre Administratif Fernand Lefort 6 place de la République et un dossier papier était également consultable à l'UT droit des sols au 3^{ème} étage du Centre Administratif.

Concernant l'architecture, la majorité municipale a défini des orientations en termes de qualité et de choix de matériaux pérennes.

Ce projet répond aux préconisations dans lesquelles les projets doivent s'inscrire.

Les observations formulées faisant état d'une prétendue illégalité sont sans fondement au regard des réponses apportées.

Observation n°15 déposée le 13/06/2019 à 23h36 :

Très beau programme, on apprécie le travail architectural, la pierre en façade, l'aspect art déco...

Vivement la livraison !

Merci !

Réponse à observation n°15 :

Ce programme s'inscrit dans une réflexion de qualité de vie et d'usage qui se traduit aussi par une qualité architecturale. Il est apprécié que cette démarche soit perçue positivement par les habitants de la commune.

Observation n°16 déposée le 19/06/2019 à 13h33 :

En règle générale, les projets devraient toujours prévoir ne serait-ce que 10% de logements sociaux (ce qui participerait tout de même à l'objectif de l'actuelle majorité municipale de baisser le %). Ceci pour éviter des îlots "de riches" tout comme il faut éviter/réduire les îlots de "pauvres". Il faut promouvoir la mixité sociale dans les faits !

De même, ne créons plus d'espaces verts privatisés. Ouvrons-les à toute la population de Saint-Ouen-sur-Seine qui en manque.

Réponse à observation n°16 :

Ce programme immobilier s'inscrit dans le projet plus global de l'éco-quartier des Docks dont l'objectif est, dans la perspective d'un développement durable et solidaire, de réinvestir la ville, de modifier profondément le visage de Saint-Ouen en transformant de vastes espaces délaissés en proposant des projets de grande qualité urbaine mêlant mixité et richesse des usages.

Dans ce contexte, chaque projet prévoit une programmation définie dont la réalisation de logements sociaux à hauteur de 25 %. Concernant celui-ci, une programmation de logements destinés à l'accession libre a été retenue.

Concernant les espaces verts privés ils sont rendus obligatoires par le règlement du PLU et le pétitionnaire doit se conformer aux règles imposées.

Les habitants d'une opération immobilière doivent pouvoir profiter aussi d'espaces libres et végétalisés.

Les observations formulées ne peuvent pas être retenues au regard des réponses apportées.

Observation n°17 déposée le 26/06/2019 à 13h56 :

- Prévoir des voies cyclables sur la rue des Bateliers, en attendant le réaménagement du boulevard Victor Hugo.
 - Même si les espaces verts sont privés, pourquoi les confiner et les cacher de l'extérieur ? Il serait préférable d'exposer ces espaces à la ville et aux Audoniens.
 - Prévoir des espaces pour les commerces au rez de chaussée qui donne sur le boulevard.
 - Faire en sorte de limiter le trafic automobile sur la rue des Bateliers. Cette rue n'a pas vocation à accueillir un fort trafic automobile. Pourtant certaines voitures roulent extrêmement vite, évitent le ralentisseur et sont un danger pour les personnes et les enfants se rendant notamment au grand Parc.
- Merci

Réponse à observation n°17 :

La participation par voie électronique de ce projet ne porte que sur la demande de permis de construire et n'a pas pour objet les aménagements des espaces publics.

Le règlement du PLAN Local d'Urbanisme de Saint-Ouen-sur-Seine comme le projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal impose la réalisation d'espaces verts à l'intérieur du terrain.

La réalisation du programme immobilier s'accompagne d'une réflexion globale à l'échelle du quartier et d'aménagements urbains compatibles avec les usages futurs.

Ainsi, concomitamment à la fin des travaux de construction, l'espace public attenant à la résidence sera totalement aménagé de sorte à privilégier le confort d'usage et la qualité des espaces en y intégrant des voies cyclables.

Les observations ne sont pas liées directement au projet objet de la participation par voie électronique

La présente synthèse de la participation par voie électronique est consultable sur le site internet de la Ville de Saint-Ouen-Sur-Seine pendant une période de 3 mois.

Fait à Saint-Ouen-Sur-Seine le, - 6 SEP. 2019



William DELANNOY

Maire

