

Fiche de retour d'expérience

La ZAC des Docks de Saint-Ouen (93)

Les points de contexte

Site industriel de la ville de Saint-Ouen, la ZAC des Docks est un site où les problèmes de pollution des sols a été au cœur de la réflexion.

Les principes de conception sont donc :

1. Gestion des eaux pluviales par le dimensionnement des ouvrages pour une pluie 10 ans – stockage à la parcelle sur les lots privés et espaces publics. Le débit de fuite au réseau est de 10L/s/ha car l'infiltration n'est pas possible.
2. Zone inondable pour la Seine (PPRI), et tout remblai doit être compensé par un déblai.
3. Dépollution des eaux de ruissellement : pas de séparateur hydrocarbure mais filtration sable/plantes, phytoremédiation.
4. Abattement des petites pluies (sur le principe du plan pluie de paris) qui permettent de gérer 80% des précipitations annuelles, une gestion des eaux pluviales à la parcelle (dispositif éponge, toiture terrasse végétalisée, évaporation et non infiltration (percolation)).



Les acteurs mobilisés et les actions spécifiques liées à l'eau

Planification

La ville de Saint-Ouen est une ville historiquement communiste, qui est aujourd'hui à droite. La ZAC a donc du intégrer à un moment ce changement de municipalité.

Les acteurs mobilisés dans le cadre de ce projet sont la ville et ses services techniques, la direction de l'eau et de l'assainissement de la Seine-Saint-Denis, la police de l'eau, mais aussi la région et l'Agence de l'eau Seine Normandie pour les aides financières. L'objectif en matière d'eau est d'arrêter de produire du ruissellement et de limiter le rejet de ces ruissellements dans le milieu naturel. Par exemple, pour obtenir les financements de l'agence de l'eau pour les toitures végétalisées, le substrat doit être assez épais pour les petites pluies. La subvention peut s'élever à 70-80% de la surface de la zone désimperméabilisée. Par ailleurs, l'Agence de l'eau peut financer les études techniques. Pour autant, établir des sessions de formation et d'information est de la responsabilité de la mairie. Si la mairie souhaite un approfondissement, l'agence financera des formations et classes d'eau, organisée par la mairie. Il lui suffit de fournir les outils pédagogiques et

un budget.

La question des subventions est au cœur de cet aménagement. Pour l'Agence de l'eau la végétalisation, les équipements bioclimatiques, la biodiversité et la nature en ville sont de parfaits exemples dans la lutte contre le réchauffement climatique et la gestion de l'eau. Des subventions ont été mises en place et ont bénéficié au quartier. Pour gérer ces équipements, l'aménageur de la ville a fait appel au bureau d'études MUGO, qui a la gestion de l'agriculture urbaine sur les toits végétalisés (réalité économique).

La cartographie des PPR est systématiquement prise en compte par la DRIEE (Police de l'eau) avec comme objectif la compensation hydraulique, la nécessité de rendre de l'espace pour la Seine (crue).

Conception

L'équipe de conception s'est formée autour de l'aménageur Sequano (SEM), avec un architecte coordonnateur, l'Agence de l'eau, les promoteurs. UrbanWater (bureau d'études paysagiste / hydraulique) a travaillé sur le type de mobilier urbain et la profondeur des noues. Sequano a intégré les noues existantes dans le label écoquartier. Ils en sont assez fiers, malgré un problème de gestion qui implique les services en charges des espaces verts, de l'hydraulique et de la propreté.

De nombreux ouvrages de gestion de l'eau ont été mis en place : un bassin de 13000m³ étanche, pour la gestion des eaux de ruissellement de pluies décennales générées par la ZAC. Des jardins filtrants sont également créés pour le traitement complémentaire des eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour l'arrosage des jardins partagés. Le stockage permet ainsi l'arrosage automatique de 32000m² (pelouses, jardins partagés...). Le traitement des eaux est prévu pour respecter le niveau de qualité des eaux de "Bon Etat Ecologique de la Seine". Les eaux grises produites par la maison du parc et le restaurant sont également traitées pas des jardins filtrants pour disposer d'une ressource en eau toute l'année et maintenir les plans d'eau permanents. <http://www.phytoystore.com/fr/references/item/59-amenagement-du-parc-des-docks-de-saint-ouen.html>

La gestion des eaux de l'usine de chauffage urbain dans le bassin du parc permet de maintenir le niveau de l'eau. De petits espaces inondables ont été réalisés autour des bâtis : placettes avec des marches, cours avec des passerelles, cœur d'îlot végétalisé, bâtiment PPRI avec des rez-de-chaussée non habités, noues, parkings inondables...

Réalisation

Le maire participe à tous les choix des aménagements, et notamment le choix du mobilier urbain. Un travail commun entre architecte, paysagiste et bureaux d'études techniques a permis de faire en sorte de rejeter gravitairement les eaux pluviales dans les noues.

Conception

Retour d'expérience sur Plaine Commune : à Pierrefitte, les services espaces verts sont impliqués donc les espaces sont très bien entretenus. Le service s'intéresse au fonctionnement et ils font de la gestion différenciée. Gestion à termes des espaces verts de la ZAC par Plaine Commune.

Les outils, leviers pour la prise en compte de l'eau dans le projet

Planification

Le portage politique est très fort dès les années 2000. Dès 2002, des réflexions sont lancés avec la DEA 93 et le bureau d'études UrbanWater. En 2005, la Ville de Saint-Ouen lance des études préalables. En 2007, le Schéma directeur d'aménagement est approuvé, avec la création d'une première ZAC. En 2008-2009, modification du PLU. En 2011, malgré le changement de mairie, le Dossier loi sur l'eau (La police de l'eau, dès qu'il y a modification au projet, doit être prévenue obligatoirement), le cahier des charges de maîtrise d'œuvre, la charte des espaces publics, et le

Plan de Prévention des Risques d'Inondation imposent à tous les aménageurs de tenir compte de la crue de la Seine (cote minimum des niveaux habitables ce qui implique les commerces en rez-de-chaussée et une zone d'expansion des crues. L'obligation de compensation du remblaiement par un déblai dans le périmètre, explique le nivellement du parc central.

Conception

Le principe de conception repose sur l'abattement des petites pluies dans le cadre d'un plan eau. Cela se traduit par des noues drainantes qui rejettent dans le réseau, sachant que l'infiltration n'est pas possible du fait de la pollution du sol. Les noues ont été conçues avec différents seuils pour différencier la gestion des pluies en fonction des volumes d'eau (systèmes de percolateurs à débordement, déversement sur gravier etc.).

Dans le cadre de la conception, des subventions peuvent être demandées à l'agence de l'eau, la ZAC répondant à leurs critères d'attribution. En effet, l'agence n'intervient que sur les zones U et sur la gestion à la parcelle. Il est difficile sur les zones AU et N d'obtenir des financements. Par contre, elle finance tant le public que le privé, la maîtrise d'ouvrage tant que c'est à ciel ouvert, qu'il y a une répartition homogène de l'eau et qu'on évite le ruissellement. Le financement se fait sur la base du nombre de mètre carré désimperméabilisé. Dans le 11^{ème} programme de l'agence de l'eau, les subventions peuvent monter jusqu'à 100 euros par m² de surface active désimperméabilisée (prix plafond en janvier 2019) ou 80% du coût de l'ouvrage pour les collectivités. De même, la Région, dans le cadre de son plan vert, peut attribuer des financements si on ramène de la nature en ville.

Réalisation

Les outils de communication de l'aménageur ont évolué en fonction de différentes époques :

- Au début, beaucoup de réunions publiques, notamment pour vendre le quartier, puis des problèmes avec les riverains contre le projet et ils ont arrêté
- L'aménageur a mis en place un site Internet, un film, des plaquettes... lors de la première phase principalement (2012)
- Depuis le changement de mandature, plus aucune communication. Aujourd'hui, la communication se fait à minima.

Exploitation

Si les aménagements sont beaux, ils sont mieux respectés. Les objectifs sont donc d'avoir une conception sobre, avec une intégration des exploitants en amont.

Les apprentissages

Points forts	Points faibles
<p>Planification</p> <p>Prise en compte de 4 contraintes majeures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - stockage des eaux pluviales exceptionnelles - gestion de la crue de la Seine (les zones constructibles doivent pouvoir être inondées) - dépollution, phyto-épuration - abattement des petites pluies, - pluie collectée par les réseaux qui va dans une station d'épuration, - création d'un grand parc (disponibilité foncière) - Ambition, innovation pour l'épuration des eaux de pluie, dimension paysagère, portage de 	<p>Planification</p> <p>Jeu politique : le changement de mandat a remis en question l'utilisation des noues car c'était du foncier disponible pour les espaces verts. Le portage politique a changé et le changement de maîtrise d'œuvre a émis la volonté de supprimer des noues et de redessiner les autres. La Police de l'eau a permis leur maintien.</p> <p>Pas de connexion entre le quartier et la Seine (séparé par une départementale)</p> <p>Pas de réflexion de Trame verte et bleue et de corridors écologiques</p>

l'aménageur, grand foncier disponible.

Conception

-Conciliation entre expansion de la crue, petit cycle de l'eau, gestion des petites pluies,
- Qualité des matériaux utilisés pour les espaces publics,
- Réflexion et conception paysagère d'ensemble autour du parc réussie : Parc qui allie récupération des eaux pluviales dans un bassin paysager à ciel ouvert, phyto-épuration, stockage des eaux de crue, espace de loisirs, jardins partagés...
- les noues sont conçues comme des espaces verts accessibles avec de faibles pentes et profonde de 40 cm max (donc surfaces importantes, ratio noues/espace public élevé). Cela demande par contre une grande disponibilité foncière (lié au problème de rentabilité de l'opération)

Réalisation

Réussite paysagère.

Coupure du bassin par le quai en béton.

Conception

Parc : système complexe
Absence d'une démarche pédagogique
Absence d'implication du futur gestionnaire (agglomération) dans la conception de l'aménagement des espaces publics : période de gestion intermédiaire par l'aménageur, l'agglomération ne voulant visiblement pas prendre la gestion en compte
les bâches plastiques biodégradables dans les noues sont trop apparentes (en cours de résorption) : Pourquoi avoir fait de telles pentes alors qu'il y avait de la place pour ne pas avoir à retenir les terres? (à revoir aux beaux jours pour voir l'effet avec de la végétation)
Le système de bassins filtrants et de circulation de l'eau dans le bassin ne fonctionne pas bien, ce qui entraîne notamment la présence de moustiques en été.
Le statut de zone 30 des voies est non lisible dans sa conception - il a été demandé des pistes cyclables sur ces voies
Pas de liaison avec la Seine. Le traitement de la voirie départementale est à faire pour ralentir les véhicules et faciliter les cheminements jusqu'à la Seine. L'intégration paysagère de la Seine n'est pas assez présente
Les services techniques des jardins sont positionnés le long de la départementale, c'est une enclave qui nuit à une porosité et aux cheminements avec la Seine

Réalisation

Le traitement des noues est différent selon les lots, avec une palette végétale pas toujours adaptée et notamment l'utilisation de végétaux de milieu humide.

Exploitation

La gestion des noues est différente selon les lots.
Question de la transition entre l'aménageur et les exploitants finals : Sequano est aujourd'hui gestionnaire mais ne sait pas faire. Il y a un problème de rétrocession : Qui gère quoi ? Par exemple, les espaces verts sont en régie à Plaine Commune. L'entretien doit être en fine fait par la ville mais pour l'instant c'est l'aménageur qui entretient en attendant la rétrocession, même si les constructions ont été livrées il y a 4-5 ans.

	<p>Entretien/gestion des noues, bâches...</p> <p>Ce qui pose problème c'est la phytoremédiation avec une nécessaire vision des questions de pollution et de sécurité</p> <p>Retour des usagers dans la ZAC : beaucoup de stationnement sauvage (notamment sur les voies avec pistes cyclables). Une période où les espaces n'étaient pas appréhendés par les usagers.</p>
--	---