OAP SECTORIELLE N°15

SECTEUR DU VILLAGE OLYMPIQUE ET PARALYMPIQUE 2024
A L'ILE-SAINT-DENIS, SAINT-DENIS ET SAINT-OUEN-SUR-SEINE

Approuvé par délibération du Conseil de Territoire le 25 février 2020

REVISION du PLUi APPROUVEE EN CONSEIL DE TERRITOIRE DU 16 DECEMBRE 2025

SOMMAIRE

1 CONTEXTE ET ENJEUX 2

1.1 Contexte urbain et environnemental : un quartier entièrement remodelé entrant dans sa phase héritage et dans lequel la place de la nature doit s'accentuer 2

1.2 Les enjeux du projet 4

1.2.1 L'intégration territoriale du projet, un héritage pour le territoire 4

1.2.2 La résilience territoriale et la réversibilité comme axes de projet 4

1.2.3 L'exemplarité environnementale 4

1.2.4 La requalification des espaces publics pour soutenir la mobilité durable 4

1.2.5 Une programmation mixte, tant sur le plan fonctionnel que social 4

1.3 Un projet en deux temps 5

1.4 Objet de l'OAP 5

2 LE FONCTIONNEMENT DU SITE EN PHASE OLYMPIQUE 6

3 LES ORIENTATIONS 7

3.1 Infrastructure et services urbain 8

3.1.1 La construction de murs anti-bruit le long de l'A86 8

3.1.2 L'enfouissement et le démantèlement des lignes électriques 8

3.1.3 L'aménagement des échangeurs de Pleyel et de la Porte de Paris 8

3.1.4 La création de la passerelle reliant les deux rives de la Seine 8

3.2 Accessibilité et déplacement : un quartier relié à son environnement et support d'une mobilité durable 9

3.2.1 Un quartier relié au réseau métropolitain et régional 9

3.2.2 Des voiries apaisées et partagées 9

3.2.3 De nouvelles liaisons à destination des modes de déplacement actif 9

3.2.4 La passerelle reliant les deux rives 10

3.3 Espace public et végétalisation : révéler les qualités paysagères et écologiques du site 11

3.3.1 Créer de nouveaux parcs publics 11

3.3.2 Aménager des espaces publics à dominante végétale contribuant à la cohérence paysagère du site 11

3.3.3 Développer de nouvelles continuités écologiques et paysagères 12

3.3.4 Valoriser les vues vers la Seine et inscrire le quartier dans le Grand Paysage 12

3.3.5 L'aménagement écologique des berges de Seine afin de renforcer la Trame Bleue 12

3.4 La programmation en phase héritage 12

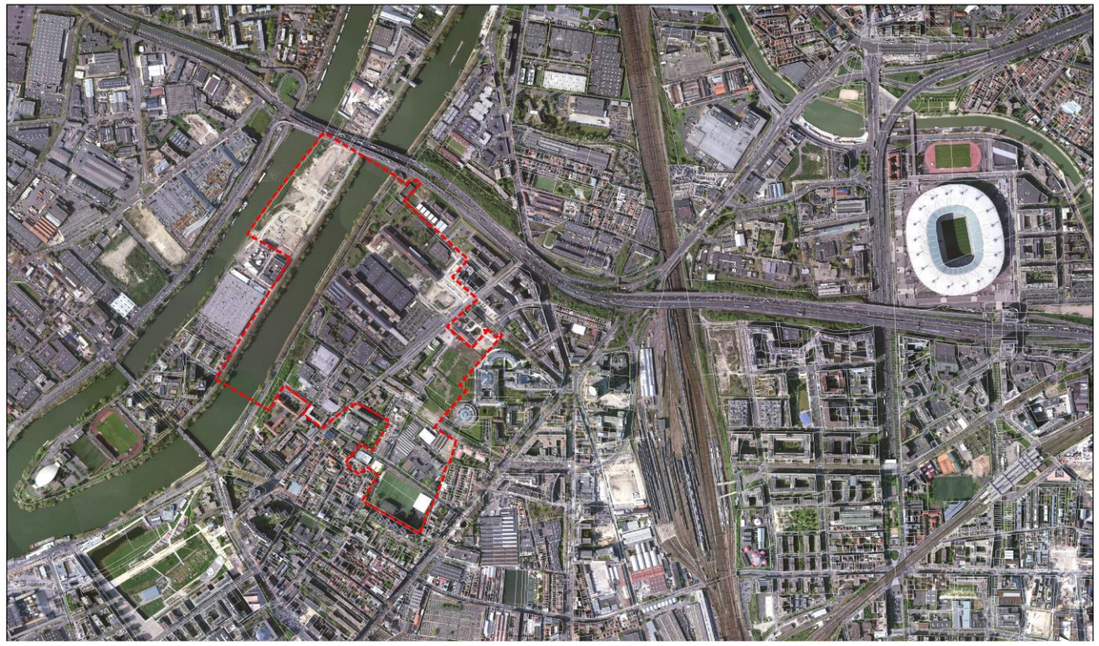
3.4.1 Mixité programmatique et diversité sociale 13

3.4.2 Le renforcement des équipements publics 13

3.4.3 La prévention des risques et la mise à distance des sources de pollutions 13

3.4.4 L'exemplarité énergétique du quartier 13

1 CONTEXTE ET ENJEUX



Vue satellite et périmètre de l'OAP, IGN, 2018

1.1 Contexte urbain et environnemental : un quartier entièrement remodelé entrant dans sa phase héritage et dans lequel la place de la nature doit s'accentuer

Cette orientation d'aménagement et de programmation accompagne l'évolution de ce vaste secteur de 50,8 hectares destiné notamment à l'accueil du Village Olympique et Paralympique, et plus particulièrement à son devenir après l'évènement (phase héritage). Le village situé de part et d'autre de la Seine sur les communes de Saint-Ouen-sur-Seine, Saint-Denis et L'Île-Saint-Denis, a accueilli des activités industrielles (centrale thermique au charbon, dépôts pétroliers, transformateurs électriques, etc.). Il subit des pollutions routières (atmosphériques et sonores) et ainsi que de ses sols. Cependant, les interventions tout au long de la première phase du projet ont permis de dépolluer une grande partie d'entre eux. La proximité à la Seine a pu favoriser pendant de longues années des pollutions du cours d'eau particulièrement lors des périodes de fortes intempéries avec les ruissellements. Ce risque est désormais plus contenu du fait de l'absence d'activité industrielle, de la dépollution des sols et du développement d'une gestion améliorée des eaux pluviales ainsi que de la pleine terre notamment avec la création du mail Finot.

Du fait du dénivelé entre le cours de la Seine et les premiers immeubles du village, seule une petite partie du secteur subit un risque d'inondation le long des berges. A ce titre, les parties concernées sont couvertes par le Plan de prévention des risques d'inondation approuvé le 21 juin 2007.

Longé par l'A86, le site bénéficie de la refonte de l'échangeur et du carrefour Pleyel. La partie nord du site reste exposée à des pollutions atmosphériques et sonores. En revanche, des interventions importantes ont été réalisées pour réduire le bruit à la source avec l'installation de murs anti-bruit et pour éloigner les futures populations résidentes de cette source avec le développement d'activités économiques tertiaires le long de l'axe. Les mobilités ont largement été retravaillées avec un développement important des emprises pour les mobilités actives, la création d'une passerelle sur la Seine entre L'Île-Saint-Denis et Saint-Denis, etc.

La proximité de la Seine donne une position stratégique au village dans le renforcement de la Trame verte et bleue locale. Deux noyaux secondaires de biodiversité longent la partie occidentale du site sur Saint-Ouen-sur-Seine, un au niveau de la Cité du Cinéma et un noyau secondaire se trouve de l'autre côté de l'A86. A noter que l'un des noyaux tertiaires a été nouvellement créé avec l'inauguration du square Finot. La situation va évoluer positivement avec la livraison du parc Ampère. L'enjeu est ici d'épaissir le corridor de la Seine et de connecter les différents noyaux entre eux notamment via l'espace public. Cet enjeu concerne aussi la préservation des espèces faunistiques floristiques en lien avec le fleuve.

L'effet d'îlot de chaleur était faible sur le secteur avant le développement du village olympique et paralympique, l'évolution et l'installation future de populations résidentes risque de faire évoluer cette situation. Cependant, le village olympique et paralympique a été conçu de manière à s'appuyer sur l'aération naturelle de la Seine pour limiter cet

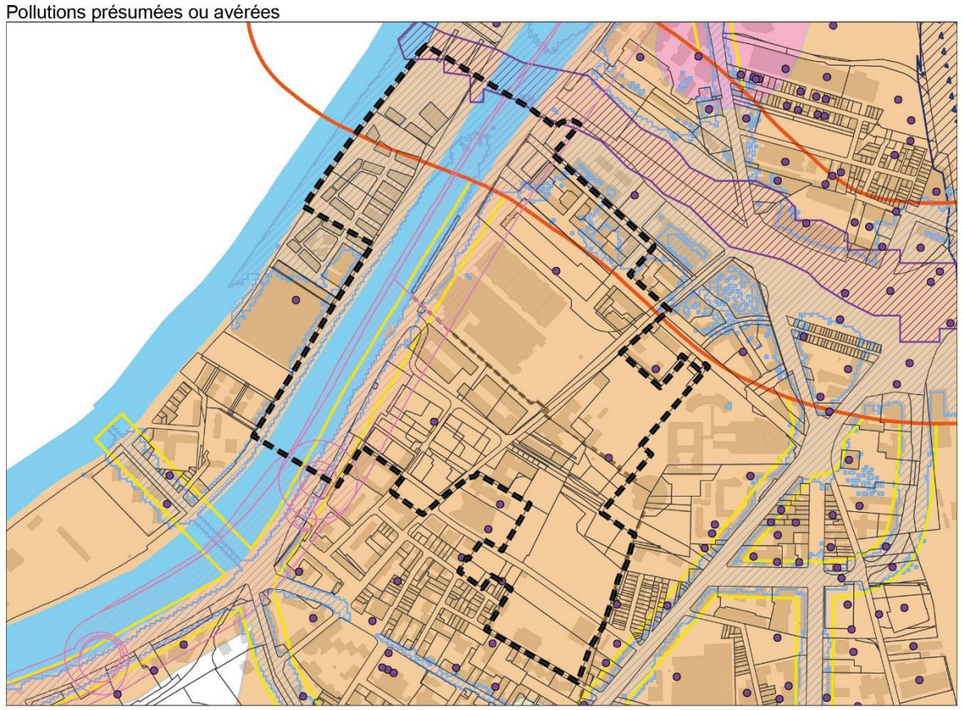
En matière d'énergie, le village est raccordé au réseau de chaleur. De plus la première phase a permis de produire des bâtiments aux dernières normes environnementales et énergétiques, intégrant notamment le développement des énergies renouvelables et de récupération. L'enjeu est d'assurer la pérennité de ces structures à long terme. En outre, le village olympique et paralympique a été pensé pour pouvoir être transformé en logements pérennes et les matériaux employés, y compris dans les espaces publics sont pour nombreux issus de l'économie circulaire.

La partie le long de la Seine est concernée par la présence d'une servitude d'utilité publique I1 relative au transport de gaz. La règlementation concernant cette dernière est rappelée dans le paragraphe 1.3.4 du cahier 5 de l'Etat initial de l'environnement.

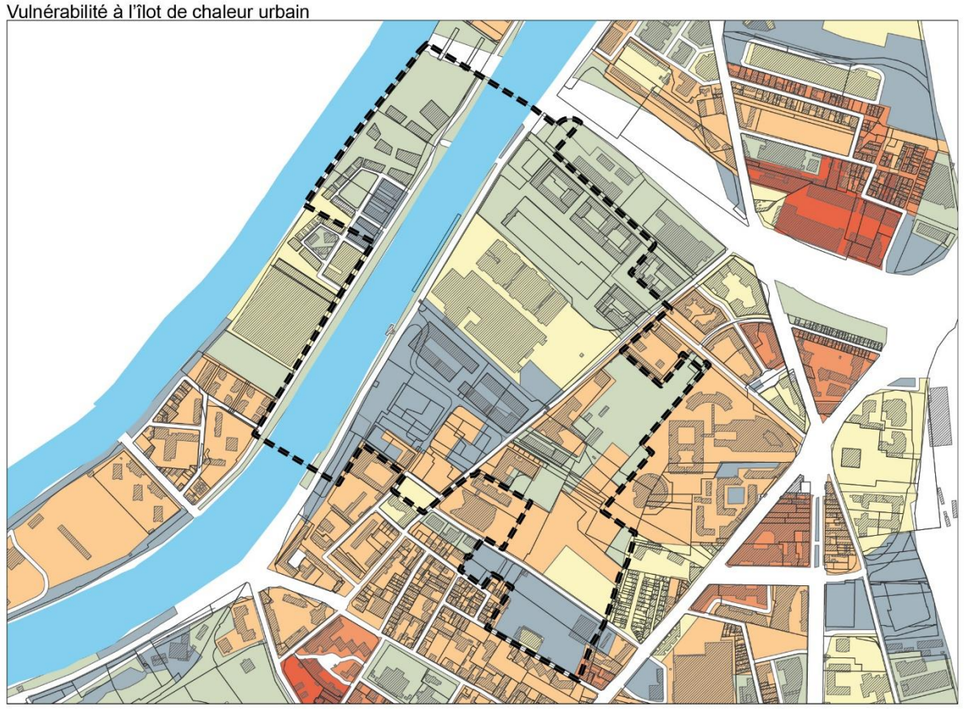
Imperméabilisation	Îlot de chaleur	Carence espaces verts	Énergie	Espèces	Trame verte et bleue	Risques	Pollutions	Eau	Patrimoine
Fort	Fort	Fort	Fort	Faible	Fort	Fort	Fort	Fort	Fort

Enjeux environnementaux du site Village Olympique et Paralympique et de ses environs

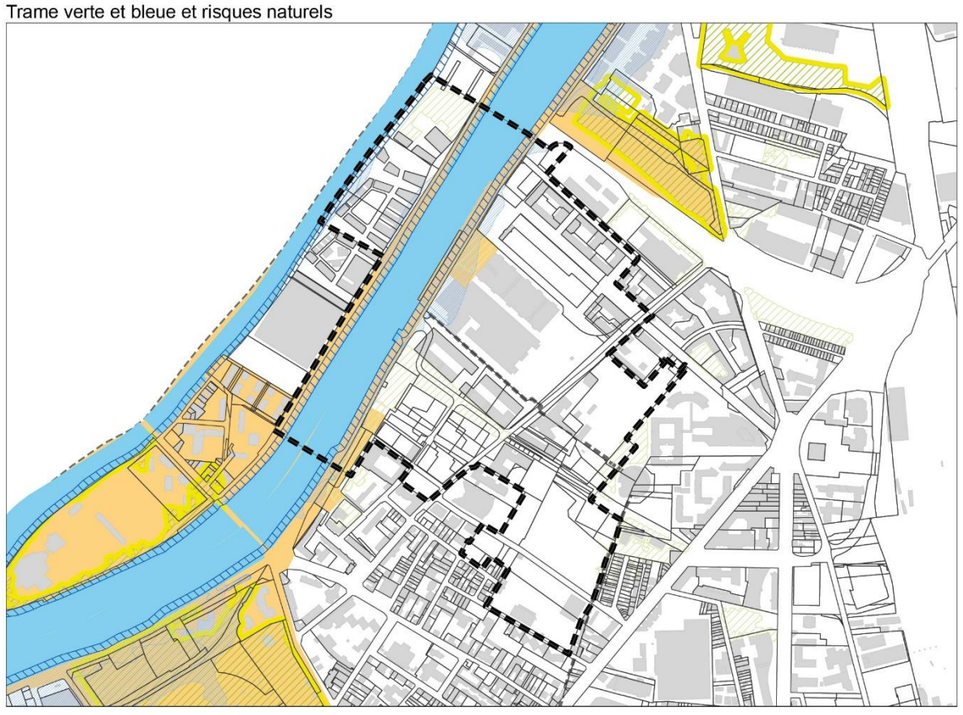
Pollutions présumées ou avérées



Vulnérabilité à l'îlot de chaleur urbain



Trame verte et bleue et risques naturels



0 200 Mètres

périmètre de l'OAP sectorielle

Pollutions présumées ou avérées

Air

- zone de dépassement des valeurs limites réglementaires françaises
- bande de 35 mètres (trafic compris entre 10 000 et 100 000 véhicules/jour)
- bande de 200 mètres autour des voies à très fort trafic (trafic supérieur à 100 000 véhicules/jour)

Bruit des transports

- route
- fer
- PEB du Bourget et de Roissy Charles-de-Gaulle
- terrains susceptibles d'être pollués (recensés dans la carte des anciens sites industriels et activités de services)

retrait gonflement des argiles

- faible
- moyen
- fort

- SUP I1 : Servitude de maîtrise de l'urbanisation à proximité des canalisations de gaz

Trame verte et bleue et risques naturels

- noyau primaire
- noyau secondaire
- seconde peau
- noyau tertiaire
- continuité écologique
- cours présumés et projetés des rus
- Seine et canal et plans d'eau
- marges de recul inconstructibles de la seine (15 mètres)
- marges de recul inconstructibles du canal (10 mètres)
- marges de recul inconstructibles obligatoires des rus (5 mètres)
- marges de recul inconstructibles conseillées des rus (15 mètres)
- zones humides
- Plan de Prévention des Risques d'Inondation

Vulnérabilité à l'îlot de chaleur urbain

Vulnérabilité Nuit

- faible
- moyenne
- forte

Sources : Etablissement Public Territorial de Plaine Commune, Urban Eco 2024, IPR 2022, Bruitparif 2022, Airparif 2022, Géorisques, Département de la Seine-Saint-Denis 2022, DDE 93 (SEUR/PCPR), SAGE 2021
Date : septembre 2025

N

1.2 Les enjeux du projet

L'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 à Paris a été confirmée par le Comité International Olympique en septembre 2017. Allier la dimension événementielle des Jeux Olympiques à une exigence de développement urbain durable constitue l'une des premières conditions de l'accueil d'une partie des installations olympiques et paralympiques sur le territoire de la Seine-Saint-Denis.

Le site retenu pour la construction du Village Olympique et Paralympique est intercommunal, à cheval sur Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine et L'Île-Saint-Denis. Il s'appuie sur deux projets déjà engagés : la zone d'aménagement concerté de l'Ecoquartier Fluvial de L'Île-Saint-Denis et le projet Universeine à Saint-Denis. Il permettra au territoire d'hériter de nombreux aménagements complémentaires prévus dans le cadre des Jeux Olympiques et Paralympiques.

Situé à proximité du futur hub de Saint-Denis Pleyel, de l'autoroute A86, de la Seine, de quartiers populaires en rénovation, ce site est inscrit dans les dynamiques du renouvellement urbain en cours et doit répondre à des enjeux importants d'inclusion sociale et d'intégration urbaine.

1.2.1 L'intégration territoriale du projet, un héritage pour le territoire

La double vocation du Village Olympique et Paralympique, à la fois événementielle et pérenne, implique une grande vigilance vis-à-vis de l'ancrage des Jeux dans le territoire, afin d'exploiter pleinement leur rôle de catalyseur du renouvellement urbain. En phase Olympique et Paralympique le site du Village sera clos et sécurisé. Après l'évènement, cette coupure devra être effacée, tant sur le plan physique que symbolique en révélant de nouvelles continuités et complémentarités entre le quartier et son environnement. Les espaces logistiques temporaires de la phase Olympique seront reconvertis en une interface avenante avec les quartiers voisins. Le site du Village Olympique et Paralympique doit ainsi contribuer à renforcer encore la coopération intercommunale et la cohérence territoriale, en s'appuyant sur des orientations transversales fortes et sur la complémentarité des programmes à venir entre les différentes parties du site. La phase Olympique et Paralympique est donc la première étape d'un projet qui ne sera achevé qu'avec la phase de « l'Héritage » lorsque les équipements et les aménagements seront ouverts aux habitants présents et futurs.

Par ailleurs, le quartier constituera un relai important du Territoire de la Culture et de la Création : Le projet permettra la préservation et la valorisation de la mémoire industrielle du territoire et il favorisera la mise en système d'un milieu culturel et créatif en s'appuyant sur la présence sur site d'établissements d'enseignement supérieur et d'industries créatives.

1.2.2 La résilience territoriale et la réversibilité comme axes de projet

L'enfouissement des lignes à très haute-tension et l'atténuation des nuisances à proximité de l'A86 permettront d'améliorer la qualité de vie sur le site. A proximité des autoroutes, la programmation et la conception seront adaptées afin de prévenir l'exposition directe aux pollutions atmosphériques et sonores. Le projet permettra aussi la remise en état environnemental des anciennes emprises industrielles.

Par ailleurs, le Village Olympique et Paralympique est un « village réversible ». Il est pensé dès sa conception comme un véritable morceau de ville, n'accueillant les fonctions olympiques et paralympiques que de manière temporaire. Les bâtiments pérennes construits à l'occasion des Jeux seront donc conçus dans la perspective de leur usage futur.

Enfin, le futur quartier sera une démonstration de la ville inclusive. Il sera conçu comme entièrement accessible aux personnes à mobilité réduite.

Les Jeux Olympiques et Paralympiques permettront ainsi d'allier l'accueil événementiel avec la création d'un quartier pérenne sur le long terme. Avec 2 000 à 2 200 logements prévus sur l'ensemble de l'opération, dont environ 25% à 40% de logements sociaux selon les communes, ce site est un secteur de création de logement d'envergure sur le territoire.

1.2.3 L'exemplarité environnementale

Le projet de Village Olympique et Paralympique s'appuie sur les objectifs environnementaux et de développement durable fixés par le Comité Olympique et par la Solideo (en charge de la supervision et de la livraison des ouvrages olympiques).

Le Village Olympique et Paralympique servira de démonstrateur de l'innovation urbaine et architecturale face aux enjeux de la ville au XXIème siècle en visant la neutralité carbone. De ce fait, les enjeux énergétiques sont au cœur du projet afin de réduire la consommation d'énergie (notamment fossile) et de développer l'usage des énergies renouvelables. Plaine Commune réaffirme son souhait de prévoir une solution globale pour l'alimentation en chaud et froid avec un taux d'énergie renouvelable exemplaire, autant pour les JOP 2024 que pour l'Héritage.

De plus, il amorcera la démarche exemplaire de métabolisme urbain du territoire en s'attachant à valoriser les déchets issus de la démolition et à participer au développement de l'économie circulaire en utilisant des matériaux recyclés ou issus des filières de réemploi. L'utilisation de la Seine comme moyen de transport et d'évacuation des déchets de chantier sera étudiée et recherchée.

Sur le plan du paysage et de la biodiversité, l'ambition est, d'une part, de révéler les qualités paysagères du site, notamment dans son rapport à la Seine et à la géographie, et, d'autre part d'inscrire ce quartier dans la trame verte territoriale en contribuant au renforcement de la biodiversité.

Enfin, le projet devra dépolluer les sols dans le cadre de l'aménagement du site, en fonction de la nature des usages prévus et en portant également une attention particulière sur le recyclage des terres.

1.2.4 La requalification des espaces publics pour soutenir la mobilité durable

Le fonctionnement futur du quartier est intrinsèquement lié au renforcement du maillage de desserte est / ouest (passerelle-bus, franchissement urbain Pleyel) permettant avec l'arrivée des lignes du Grand Paris Express à Pleyel de garantir une accessibilité optimale du quartier. La refonte de l'échangeur autoroutier A86 contribuera à apaiser la circulation sur les axes locaux tout en garantissant la connexion au réseau magistral.

Le village va ainsi bénéficier de la proximité du pôle intermodal Pleyel, à moins de 700 mètres, offrant une desserte en transports en commun de très haute qualité (lignes 13, 14, 15, 16 et 17 du métro et RER D). Parallèlement l'ambition est de limiter la circulation des véhicules dans le quartier pour réduire les conflits d'usage entre automobilistes, piétons et cyclistes, et préserver la qualité d'usage et de déplacement. Cette ambition nécessite de développer les aménagements en faveur des déplacements en modes de déplacement actif et de développer de nouveaux services à la mobilité partagée. Le projet s'inscrit en continuité des objectifs ambitieux de mobilité durable, mis en œuvre au sein de la zone d'aménagement concerté de l'Ecoquartier Fluvial à L'Ile-Saint-Denis.

De plus, le Village contribuera à amplifier la relation entre la ville et la Seine, notamment par la création de nouvelles liaisons depuis le quartier Pleyel jusqu'au fleuve et en prévoyant la pacification des berges de la Seine.

1.2.5 Une programmation mixte, tant sur le plan fonctionnel que social

Dans son format « Héritage », la distribution fonctionnelle s'appuie sur la mixité programmatique et la recherche de diversité sociale et urbaine. L'offre d'immobilier d'entreprise est variée afin de répondre à l'évolution des modes de travail. L'offre résidentielle intègre des logements sociaux et une grande diversité typologique.

Dans le respect du Plan Local de l'Habitat de Plaine Commune, les villes se sont engagées à la réalisation d'une part de logements sociaux sur l'ensemble du Village dont la répartition communale reste à définir. Une partie de ces logements sociaux pourra permettre la reconstitution des logements voués à la démolition dans le cadre des projets financés par l'ANRU. Les équipements, les services et les commerces répondront aux besoins quotidiens des habitants et des usagers du quartier, en complémentarité de l'offre existante. Ils favoriseront la complémentarité et le partage d'usage avec les quartiers environnants.

Enfin, les espaces végétalisés ouverts au public sont pensés pour contribuer à l'animation du quartier sous la forme de lieux d'échange et de rencontre généreux.

1.3 Un projet en deux temps

- **la Phase Olympique et Paralympique** correspond à l'accueil pendant la durée des Jeux, des athlètes et de leurs délégations. Conformément au cahier des charges du Comité International Olympique, le site sera clos et divisé en plusieurs aires fonctionnelles. Ces différentes fonctions prendront place soit dans des espaces existants (Cité du cinéma, Halle Maxwell, etc.), soit dans des bâtiments nouveaux ;
- **la Phase Héritage,** qui démarre à l'issue des Jeux Olympiques et Paralympiques, permettra la mutation du site vers sa configuration pérenne. La réversibilité complète des logements des athlètes en d'autres fonctions est un engagement fort de la candidature de Paris 2024. Les bâtiments construits en phase Olympique et Paralympique seront donc reconvertis en logements, bureaux ou espaces d'activités. Des équipements scolaires seront réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants et la gare routière temporaire des Jeux accueillera notamment un espace vert. Les bâtiments préexistants utilisés temporairement, comme la Cité du cinéma, retrouveront leur fonction initiale.

CALENDRIER PREVISIONNEL

LA PHASE OLYMPIQUE ET PARALYMPIQUE

2019 : création de la zone d'aménagement concerté du Village Olympique et Paralympique (secteurs Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine) ;

2020 : début des travaux ;

fin 2023-début 2024 : livraison du Village Olympique et Paralympique ;

été 2024 : Jeux Olympiques et Paralympiques.

LA PHASE HERITAGE

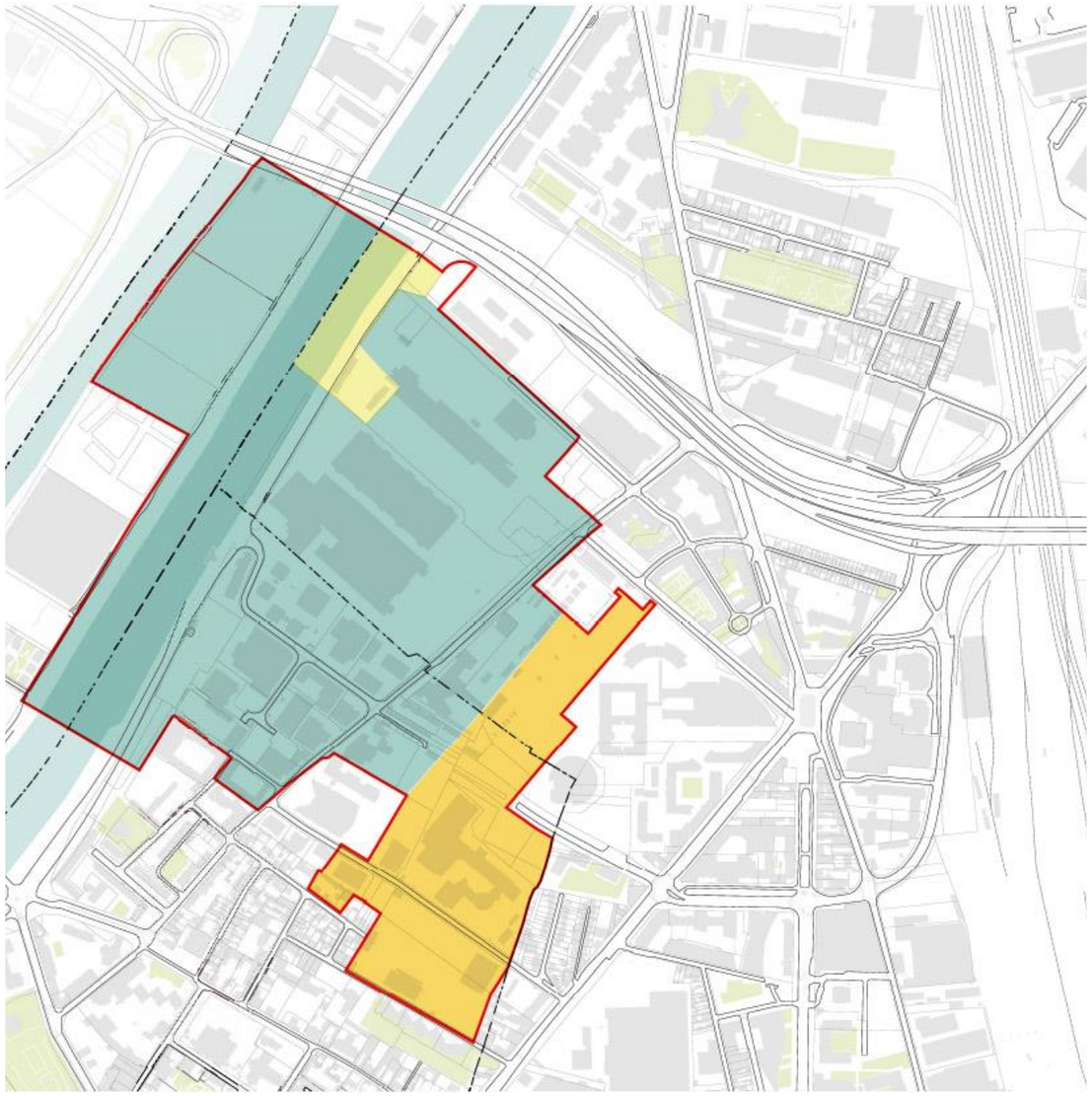
fin des JOP : lancement des travaux de réaménagement et de mutation du Village Olympique et Paralympique en un quartier définitivement habitable, durable et intégré ;

2025 - 2026 : achèvement prévisionnel des travaux.

1.4 Objet de l'OAP

La présente OAP a pour objet de définir les orientations du projet d'aménagement en phase « Héritage », c'est-à-dire dans sa configuration définitive à l'issue des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, avec lesquelles les demandes d'autorisation d'urbanisme doivent être compatibles.

2 LE FONCTIONNEMENT DU SITE EN PHASE OLYMPIQUE



FONCTIONNEMENT DU SITE EN PHASE OLYMPIQUE

- Zone résidentielle
- Zone logistique
- Place Olympique

Nb : Schéma fonctionnel au stade du dossier de candidature « Paris 2024 »

L'OAP n'a pas vocation à encadrer l'aménagement et le fonctionnement du site en phase Olympique et Paralympique. Les éléments ci-dessous sont intégrés à l'OAP à titre informatif.

Il est prévu que le site, en phase Olympique, soit divisé en trois secteurs fonctionnels :

- la zone résidentielle a pour objet l'hébergement des athlètes et des délégations (soit jusqu'à environ 15 600 personnes). Elle réunit les appartements et les services associés (restauration, polyclinique, fitness center, conciergerie, etc.). Son aménagement inclut le mail Finot et un parc sur L'Île-Saint-Denis. Les bâtiments construits sont conçus pour, au terme des Jeux Olympiques et Paralympiques, pouvoir accueillir de nouvelles fonctions ;
- la place Olympique est l'espace protocolaire du Village Olympique et Paralympique. A proximité la passerelle, elle permet l'accueil de la presse, des familles des athlètes et des délégations ;
- la zone logistique (située à l'est du Village) est principalement dédiée au fonctionnement technique du Village. Elle comprend notamment la gare routière des athlètes, des parkings, des espaces logistiques, la sécurité, etc. Certains équipements publics sont temporairement mobilisés à cette fin (une partie du terrain du lycée par exemple).

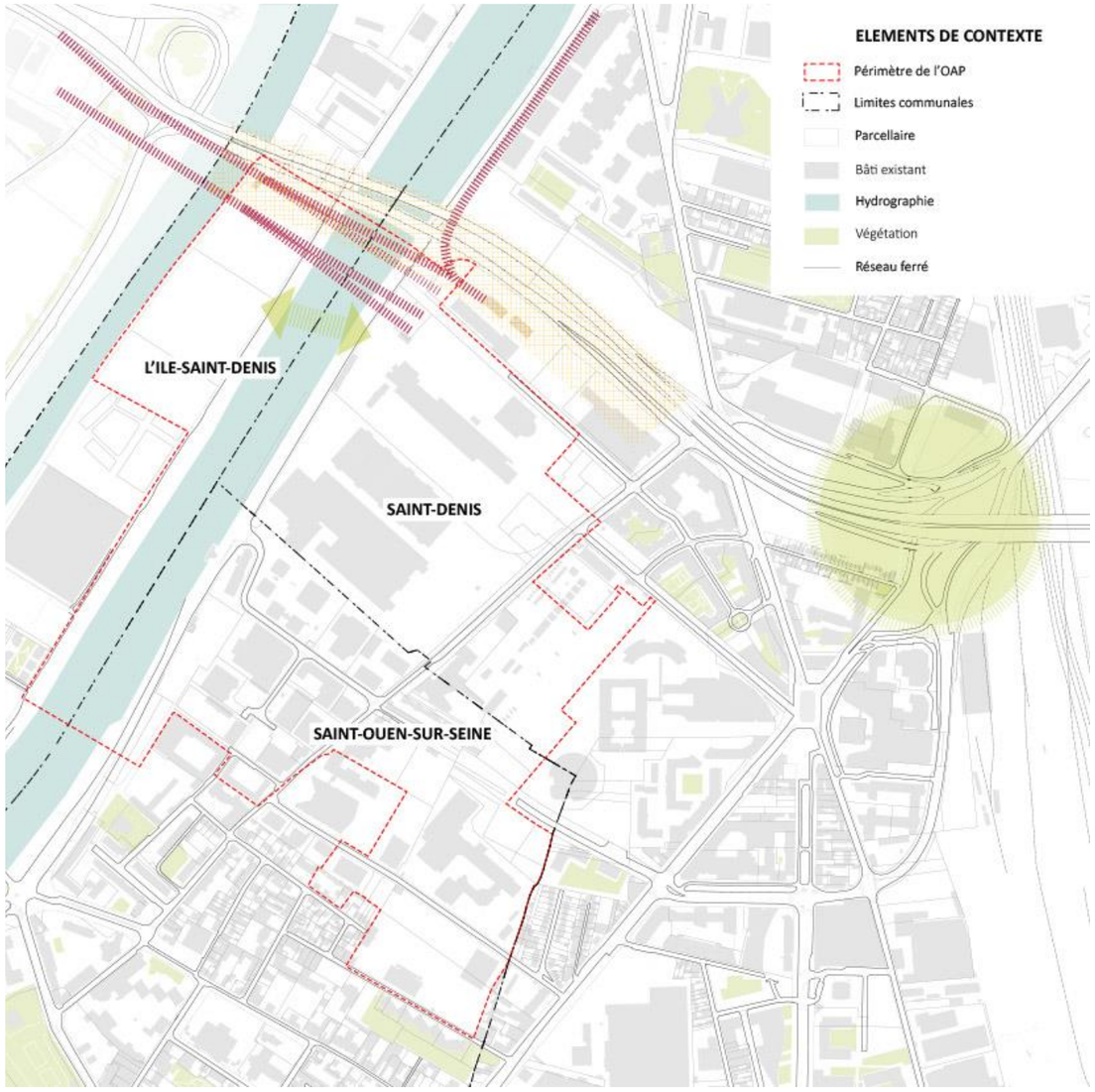
3 LES ORIENTATIONS

Les Orientations ci-après définissent les actions stratégiques et les invariants du projet urbain en phase héritage.

Elles sont organisées en 4 sections thématiques *:*

- infrastructure et service urbain ;
- accessibilité et déplacement ;
- espace public et végétalisation ;
- programmation et morphologie.

3.1 Infrastructure et services urbain



INFRASTRUCTURES ET SERVICES URBAINS

- Ecran anti-bruit de l'A86 - localisation indicative
- Enfouissement/ Démantelement des lignes éléctriques
- Aménagement de l'échangeur de l'A86, secteur Pleyel
- Création d'une passerelle reliant l'Ile-Saint-Denis et Saint-Denis

Le projet de Village Olympique et Paralympique prévoit la réalisation d'aménagements déterminants pour l'avenir du quartier et l'amélioration du confort urbain à long terme. Les travaux sont réalisés préalablement à la phase Olympique et Paralympique, à savoir :

3.1.1 La construction de murs anti-bruit le long de l'A86

Implantés sur la rive Sud de l'A86, les murs anti-bruit permettront de préserver les habitants et usagers des nuisances sonores. Il longe la partie nord du village et atténue l'impact de l'infrastructure sur l'environnement urbain. Il est traité comme un élément paysager afin de garantir une bonne insertion urbaine. Les matériaux poreux sont privilégiés afin de permettre l'absorption du bruit. La volumétrie est traitée de manière à limiter les phénomènes de réflexion acoustique.

3.1.2 L'enfouissement et le démantèlement des lignes électriques

Les quatre lignes à très haute tension qui longent l'autoroute sont démantelées et sont enfouies dans le réseau en berge de Seine.

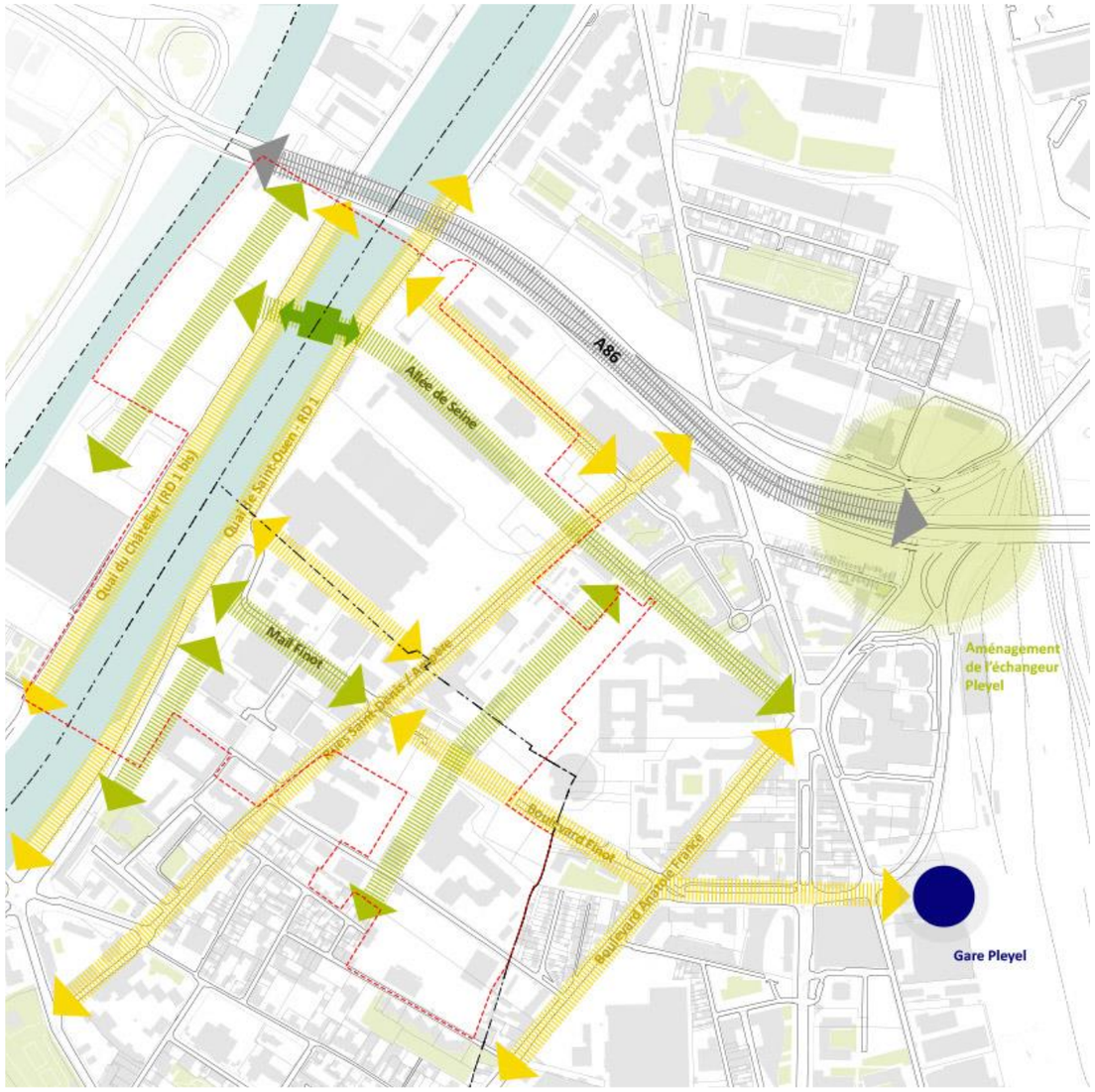
3.1.3 L'aménagement des échangeurs de Pleyel et de la Porte de Paris

Le projet de restructuration des systèmes d'échangeur de Pleyel et de la Porte de Paris vise à atténuer l'impact urbain de cet échangeur ainsi que les flux générés sur l'ensemble du secteur compris entre l'A1 et l'A86. Il permet de développer de nouvelles continuités pour les modes de déplacement actif et améliore les conditions de desserte automobile du secteur Pleyel. Il est essentiel à l'accessibilité du secteur Pleyel et du Village Olympique et Paralympique et à leur relation avec le territoire et ses différentes centralités.

3.1.4 La création de la passerelle reliant les deux rives de la Seine

Cet ouvrage permettra de renforcer la cohérence et la connexion interne du quartier tout en l'inscrivant dans un nouveau maillage de circulation dédié aux modes de déplacement actif allant de la Place Pleyel à la rive ouest de L'Île-Saint-Denis.

3.2 Accessibilité et déplacement : un quartier relié à son environnement et support d'une mobilité durable



ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENTS

- Liaison autoroutière
- Principales voies partagés ou boulevards urbains
- Principales liaisons à destination des modes actifs
- Passerelle à destination des modes actifs et des transports collectifs

Le site du Village Olympique et Paralympique est à l'articulation de projets importants (la future gare de Pleyel, la zone d'aménagement concerté des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine et les projets de renouvellement urbain), d'infrastructures routières structurantes (RD1, A86) et de structures paysagères et écologiques majeures (la Seine et ses berges, le Grand Parc de Saint-Ouen-sur-Seine). Son accessibilité et son inscription dans un système de mobilité soutenable, privilégiant les modes de déplacement actif, conditionnent la qualité de vie au sein du futur quartier. Dès la phase Olympique et Paralympique, les aménagements sont mis en place afin de constituer à terme un quartier accessible et intégré à son environnement urbain.

La connexion au hub métropolitain de Pleyel, le renforcement du maillage viaire à destination des modes doux et l'apaisement des voies motorisées visent à renforcer la part des modes partagés et durables dans les déplacements. Ces actions s'inscrivent en complémentarité et continuité des objectifs de mobilité durable mise en œuvre dans la zone d'aménagement concerté de l'Ecoquartier Fluvial (mutualisation du stationnement, passerelle à destination des modes de déplacement actifs, centrale de mobilité).

3.2.1 Un quartier relié au réseau métropolitain et régional

Le site du Village Olympique et Paralympique sera entièrement intégré et relié au futur hub de Pleyel. Il s'inscrit dans le réseau métropolitain et régional et il articulera les réseaux de transports aux modes de déplacement individuels, en promouvant l'intermodalité et les modes de déplacement actifs ou partagés. La restructuration de l'échangeur et le renforcement de l'offre de transports en commune tant à l'échelle du quartier et que du territoire permettent de renforcer cet objectif.

3.2.2 Des voiries apaisées et partagées

Les aménagements des nouvelles voies mettront en œuvre un partage adapté de l'espace public entre automobiles et modes de déplacement actif. Ils faciliteront les déplacements des personnes à mobilité réduite. La requalification d'axes routiers en boulevard urbain ou voie partagée permettra d'améliorer l'accessibilité du nouveau quartier et de repenser le partage de l'espace public entre ses différents usages :

- la Rue de Saint-Denis/rue Ampère, relie la partie nord de Saint-Ouen-sur-Seine (zone d'aménagement concerté des Docks, quartiers NPNRU) à Saint-Denis. Son caractère structurant sera réaffirmé par le projet ;
- le Boulevard Finot reliera directement le quartier à la gare Pleyel. Actuellement en impasse, le boulevard Finot sera prolongé tous modes jusqu'à la rue Ampère puis prolongé sous forme de mail paysagé et végétalisé jusqu'aux berges de Seine ;
- les réaménagements de la RD1 et RD1bis permettront d'apaiser la voirie en réduisant la place dévolue à l'automobile au profit des modes de déplacement actif sur un axe aujourd'hui très circulé ;
- deux voies transversales permettront de relier la rue Saint-Denis/rue Ampère à la RD1.

3.2.3 De nouvelles liaisons à destination des modes de déplacement actif

Les aménagements du Village Olympique et Paralympique sont conçus pour renforcer la part des déplacements non polluants.

Dans la partie du projet située sur L'Île-Saint-Denis, la présence de la voiture au sein du futur quartier est extrêmement limitée. Une voie transversale sera établie pour assurer la desserte interne de l'écoquartier fluvial sur L'Île-Saint-Denis. Complémentaire à la RD1, elle permettra de renforcer les liaisons actives et douces et contribuera à la réduction de l'usage de la voiture dans le quartier.

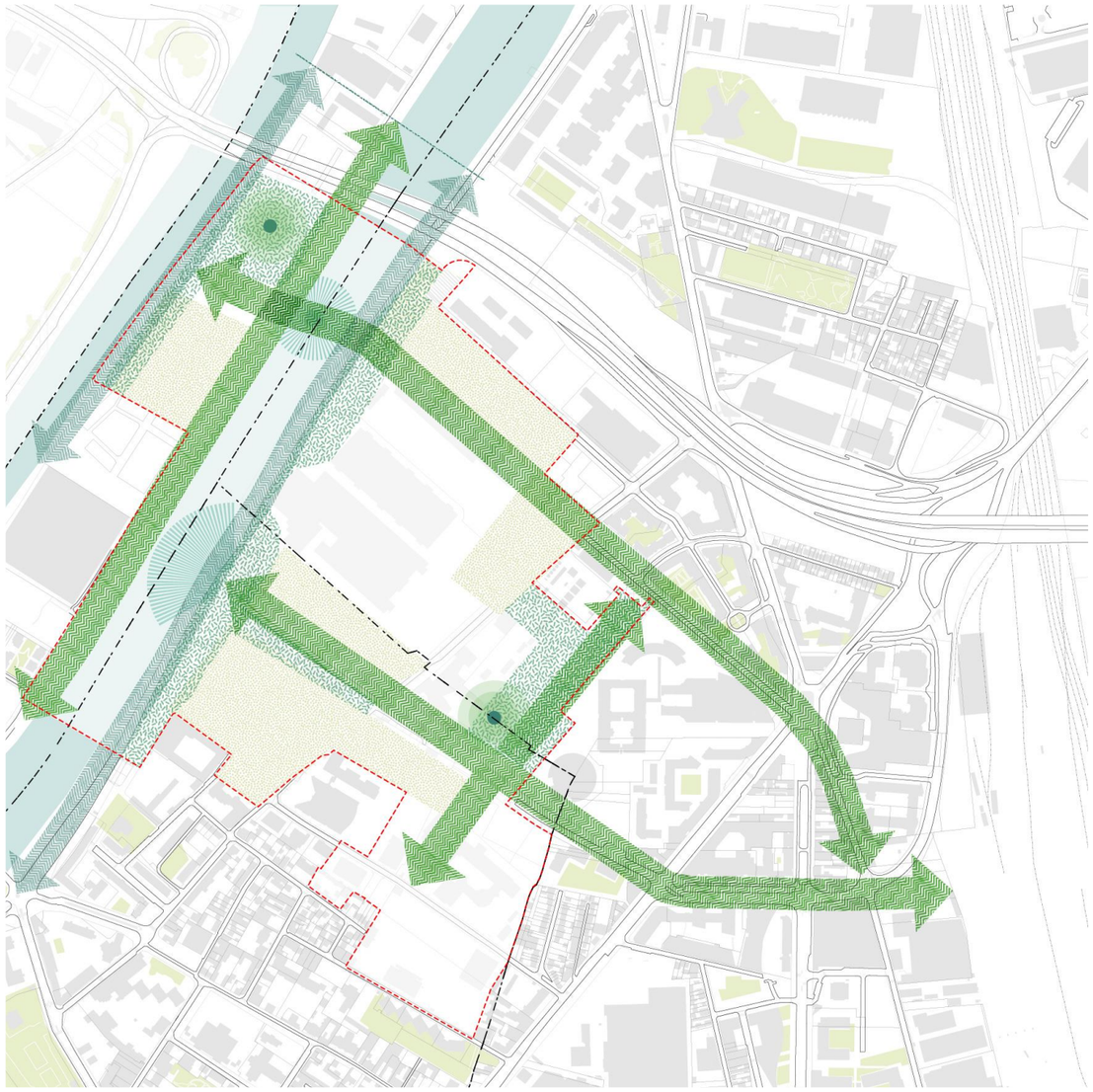
Sur la rive Est, le projet renforce grandement la desserte à destination des modes de déplacements actif :

- les voies partagées donneront une large place aux modes de déplacement actif (cf. point précédent) ;
- dans le prolongement de l'allée de la Seine, une nouvelle voie dédiée aux modes de déplacement actif et aux transports en commun sera créée. Elle relie la place Pleyel à L'Île-Saint-Denis par la nouvelle passerelle ;
- le mail Finot constituera un axe important. Planté et paysager, il permettra la desserte du quartier par les modes de déplacement actif et renforcera l'accès au fleuve. Il constitue une large promenade plantée, ouvrant des vues vers la Seine ;
- une promenade haute, sur le coteau, reliera le quartier à l'église du Vieux-Saint-Ouen ;
- si la maitrise foncière le permet, une voie douce reliera l'allée de Seine au stade Pablo Neruda.

3.2.4 La passerelle reliant les deux rives

Dédiée aux modes de déplacement actif (marche, vélo), aux transports collectifs, et accessible aux personnes à mobilité réduite, elle permettra de renforcer l'inscription urbaine des futurs quartiers en reliant les deux bras de la Seine à la future polarité de Pleyel.

3.3 Espace public et végétalisation : révéler les qualités paysagères et écologiques du site



ESPACES PUBLICS ET VEGETALISATION

- Vue remarquable à préserver et valoriser
- Principe de localisation de parc public
- Principaux espaces publics végétalisés
- Continuité écologique et paysagère
- Aménagement écologique des berges de Seine
- Principe de végétalisation des coeurs d'îlot privés

La végétalisation du quartier et des espaces publics permettra de renforcer la trame écologique du territoire. L'enjeu est notamment de révéler la Seine et de s'appuyer sur ses qualités paysagères et écologiques pour créer un quartier conciliant espaces construits et naturels.

3.3.1 Créer de nouveaux parcs publics

Deux principaux espaces verts seront créés.

1) Le quartier du Village Olympique intègre en son cœur un généreux espace public paysager, largement végétalisé, sur les communes de Saint-Ouen et de Saint-Denis. Cet espace combine des lieux aux aménagements et aux usages variés (pour un total d'environ 3 hectares) :
   - un parc central intercommunal (entre l'Allée de Seine et le boulevard Finot) ;
   - le parvis des nouveaux équipements publics de Saint-Denis ;
   - prolongé par un mail paysager piétons/cycles jusqu'à la rue Marcel Cachin (et au nouveau groupe scolaire de Saint-Ouen ;
   - et un espace paysager au-dessus de l'entonnement de la Société des Grands Projets.

Le futur campus régional des sports complètera cet ensemble. Par ailleurs, le mail Finot (espace paysager, partiellement végétalisé d'environ 1 hectare) et les coteaux boisés (réserve de biodiversité de 0.5 hectare environ) constituent des espaces paysagers végétalisés complémentaires.

2) Le parc des Deux Rives, situé à L'Île-Saint-Denis, permettra notamment la mise à distance de l'autoroute. Il sera relié à la promenade située le long du petit bras de la Seine. Il aura aussi vocation à accueillir des usages associés à la culture, aux loisirs et aux sports aquatiques.

Ces deux espaces paysagers et végétalisés concourront au bien-être des habitants et des usagers, notamment en permettant diverses pratiques sportives, et au renforcement des qualités écologiques du territoire. Ils intégreront des usages et des ambiances diversifiés et s'attacheront à contribuer au renforcement de la biodiversité et à la protection des espèces. Ils concourront à offrir à terme environ 10m² d'espace vert par habitant à l'échelle du site.

3.3.2 Aménager des espaces publics à dominante végétale contribuant à la cohérence paysagère du site

Les nouveaux espaces publics emblématiques du quartier (places, voies et promenades) feront une place importante à la végétalisation et développeront la gestion alternative des eaux pluviales. Ils permettent d'adoucir la transition entre les espaces verts publics, les voies et les bâtiments. Les aménagements paysagers veilleront aussi à créer des continuités végétales et écologiques entre les différents espaces naturels (cordon boisé, noue, couronne arborée en contact).

En complément des deux parcs créés, les principaux espaces publics végétalisés se situent :

- le long des berges de la Seine avec le long du grand bras, le réaménagement de la RD1, et la création d'une promenade le long du petit bras. Elle permettra de développer à la fois l'appropriation du fleuve et de renforcer la desserte douce et active du quartier) ;
- sur le haut des coteaux de la Seine parallèles à la RD1 apaisée. Un espace de promenade paysager sera aménagé. Il bénéficiera de vues ouvertes sur le grand paysage, entre le plateau haut du Village et le cœur historique du Vieux-Saint-Ouen ;
- en continuité du boulevard Finot, reliant la Seine et la gare Pleyel, le mail Finot sera un axe paysager structurant qui ouvre de larges perspectives sur la Seine et le quartier. Le mail permettra des usages variés et contribuera à la mise en valeur des vues et des panoramas.

3.3.3 Développer de nouvelles continuités écologiques et paysagères

L'une des ambitions du projet est de contribuer à préserver la continuité de la Seine, corridor écologique aquatique majeur et d'intérêt régional, et de la déployer vers le cœur du quartier à travers un maillage d'espaces végétalisés suffisamment denses et identifiés.

Ainsi les axes de circulation seront conçus afin de favoriser les continuités écologiques et paysagères. Une attention spécifique sera portée à la circulation des espèces par :

- la réalisation d'écoducs en tunnel ou pont pour la traversée des axes ;
- le renforcement des porosités entre les espaces privés et publics ;
- la stratification de la végétation

3.3.4 Valoriser les vues vers la Seine et inscrire le quartier dans le Grand Paysage

La topographie marquée et la présence de la Seine structure le site du Village Olympique et Paralympique. Le projet s'inscrit dans un système de terrasses permettant de multiplier les nouvelles vues vers le fleuve et le grand paysage.

3.3.5 L'aménagement écologique des berges de Seine afin de renforcer la Trame Bleue

La réappropriation des berges de Seine par les habitants sera associée au renforcement des qualités écologiques des milieux aquatiques.

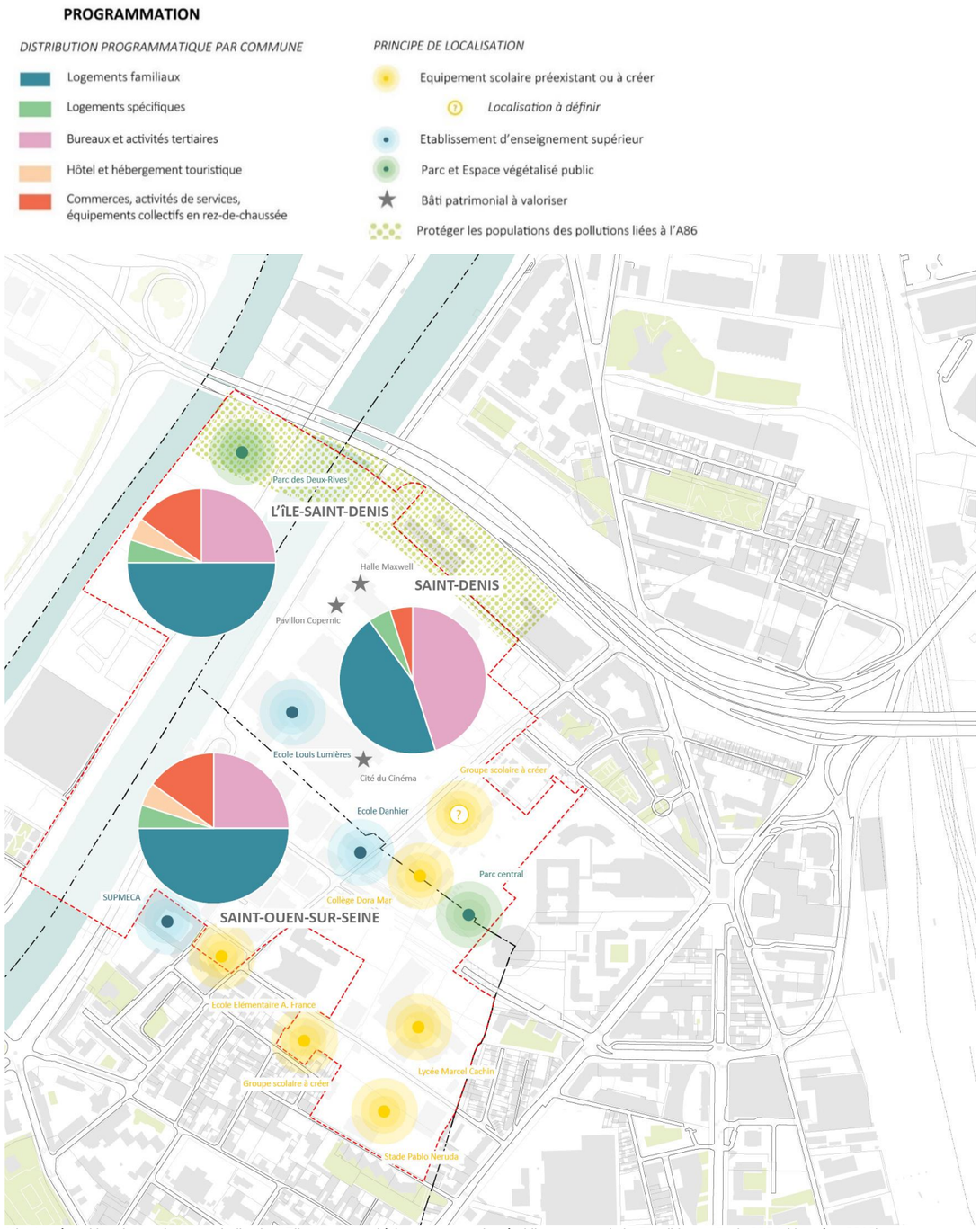
La Seine sera préservée des pollutions dues aux eaux de ruissellement par une gestion locale de l'eau et une forte perméabilisation des sols, afin de privilégier l'infiltration locale des eaux de pluies.

Des zones calmes, hors du courant et de la présence humaine pourront être créées pour permettre aux espèces de se développer. Des frayères végétalisées pourront être créées pour assurer des lieux de reproduction pour les poissons, les grenouilles et les oiseaux aquatiques

3.3.5.1 Des cœurs d'îlot végétalisés et paysagers, favorables au renforcement de la biodiversité

Dans l'objectif de constituer des zones relais de biodiversité, les cœurs d'ilots et/ou certaines toitures des immeubles implantés sur les zones identifiées par le schéma seront plantées et paysagères. Leur qualité écologique sera renforcée afin de contribuer au rafraichissement du quartier et au renforcement de la biodiversité. Une attention particulière sera portée à la perméabilité des clôtures, la diversité des types de végétation et la gestion locale des eaux pluviales.

3.4 La programmation en phase héritage



Nb : La répartition des surfaces est indicative. Elle correspond à la programmation établie au cours de la Candidature Paris 2024 (données 2016)

De fortes dynamiques de projet sont engagées sur chacune des trois communes qui accueillent le Village Olympique et Paralympique. A proximité du site, le Vieux Saint-Ouen et le quartier sud de L'Île-Saint-Denis, qui font l'objet d'une opération de renouvellement urbain avec l'ANRU, l'Ecoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis, la zone d'aménagement concerté des Docks de Saint-Ouen-sur-Seine et le pôle Pleyel à Saint-Denis apportent l'opportunité du développement conjoint de cette partie de territoire par l'articulation et la combinaison des apports et des besoins à venir. La programmation et les formes urbaines du quartier en phase Héritage sont guidées par l'objectif de mixité et de diversité, comprises à la fois comme fonctionnelles, urbaines et sociales.

3.4.1 Mixité programmatique et diversité sociale

L'objectif est de créer, à l'échelle des trois Villes et des deux opérations d'aménagement (zone d'aménagement concerté de l'Ecoquartier fluvial sur L'Île-Saint-Denis et zone d'aménagement concerté du Village Olympique sur Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine) un quartier vivant et habité, combinant dynamisme économique et qualité de vie pour chacun, la mixité programmatique renforcera le caractère animé du quartier. Si à ce stade de projet, le détail de la programmation n'est pas connu, les grandes masses programmatiques seront les suivantes :

- les logements familiaux et les logements spécifiques : le programme est composé d'environ 2 000 à 2 200 appartements familiaux (pour l'ensemble des deux opérations d'aménagement de l'Ecoquartier fluvial et de la zone d'aménagement concerté du Village Olympique et Paralympique) dont environ 40% de logements sociaux à Saint-Denis, 30% à L'Ile-Saint-Denis et 25% à Saint-Ouen-sur-Seine ;
- les bureaux et les activités tertiaires : la programmation d'immobilier d'entreprises représente près de 100 000 m² de surface de plancher. L'offre tertiaire classique est complétée par des espaces de travail offrant davantage de flexibilité et adaptés aux besoins des entreprises émergentes. Ces programmes sont situés majoritairement autour de la Cité du Cinéma, à Saint-Denis et à Saint-Ouen-sur-Seine, à proximité de l'offre déjà existante et dans le prolongement de Pleyel. Une implantation complémentaire est projetée à L'Île-Saint-Denis ;
- l'hôtellerie et l'hébergement touristique : deux hôtels sont envisagés sur le site. Un pôle nautique et un équipement culturel sont en cours de réflexion dans l'écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis afin de renforcer l'offre à vocation culturelle et de loisirs ;
- les commerces et les activités de services, équipements collectifs en rez-de-chaussée : une partie des rez-de-chaussée des immeubles est dédiée à des activités, commerces, services et équipements privés. Une offre de commerce de proximité répondra aux besoins des habitants et usagers du quartier, en complémentarité des pôles commerciaux existants et notamment celui du Vieux Saint-Ouen. Ces rez-de-chaussée sont également dédiés à des activités créatives ou de services. Ils pourront accueillir des équipements collectifs, publics ou privés.

3.4.2 Le renforcement des équipements publics

Les équipements existants sont maintenus (collège Dora Maar, stade Pablo Neruda, gymnase Aimée Lallement, lycée Marcel Cachin), y compris ceux affectés à une autre utilisation durant les Jeux, qui retrouveront leur fonction initiale en phase héritage. Le lycée Marcel Cachin fait l'objet d'une rénovation lourde engagée par la Région Île-de-France.

En outre, un ou deux groupes scolaires seront construits afin de répondre aux besoins des habitants des Villes de Saint-Ouen-sur-Seine et de Saint-Denis. Si leur localisation et leur dimensionnement restent à définir, ils seront implantés à une distance suffisante de l'autoroute pour protéger ces équipements de l'exposition aux pollutions sonores et atmosphériques.

3.4.3 La prévention des risques et la mise à distance des sources de pollutions

La morphologie et l'implantation des constructions sont adaptées afin de garantir un impact minimal sur le confort et la santé des populations.

Les équipements accueillant un public sensible ou fragilisé (accueil de la petite enfance et des personnes âgées) devront être particulièrement protégés des pollutions sonores et atmosphériques.

Une attention forte sera portée à la qualité constructive des futurs bâtiments et à leurs conforts d'usage sur l'ensemble de l'opération, notamment en matière d'acoustique et de qualité de l'air intérieur.

Au sein du périmètre de l'OAP, le PLUi identifie un ensemble bâtis à protéger / mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique et / ou architectural.

Ce site patrimonial devra faire l'objet d'une attention particulière pour tous travaux engagés

Tout projet doit ainsi respecter les prescriptions et orientations figurant dans la fiche patrimoine ainsi que toutes les autres dispositions réglementaires du PLUi.

En particulier, la démolition de tout élément de l'ensemble patrimonial est strictement encadrée dans le règlement du PLUi.

➔ Voir partie 3 du **règlement** (document n°4-3) et **OAP Mise en valeur patrimoniale** (document n°3-2-4).

3.4.4 L'exemplarité énergétique du quartier

L'objectif du quartier consiste à construire dès 2024 l'étape intermédiaire conduisant à la ville post carbone de 2050. Cet objectif imposera la recherche d'une sobriété énergétique (forme architecturale, isolation, climatisation, etc.) indispensable pour s'approcher de la neutralité carbone. Il favorisera également l'implantation sur les bâtiments de dispositifs de production d'énergies renouvelables et de récupération dépassant les besoins propres (bâtiments à énergie positive).

Des solutions localisées de production d'énergies renouvelables et de récupération (photovoltaïque, solaire thermique, géothermie, gisement éolien, valorisation des déchets de biomasse, etc.) ainsi que des solutions de stockage (thermique, pile à combustible, etc.) seront développées. La mutualisation énergétique et la gestion « intelligente » de l'énergie à l'échelle du quartier doit être expérimentée.

Ainsi, lorsqu'il est techniquement possible de se raccorder aux réseaux de chaleur ou de froid (qui desservent notamment Pleyel et Plaine Saulnier), cette solution sera automatiquement privilégiée. Les secteurs qui ne pourraient être raccordés pourraient s'orienter sur des solutions de géothermie superficielle sur nappe. Les besoins de chauds pourront être comblés en hiver et la réversibilité du système assurera le refroidissement des bâtiments l'été.