

ZAC DE L'ÉCOQUARTIER FLUVIAL

L'ÎLE-SAINT-DENIS



Un quartier
d'avenir



PLAINE COMMUNE
DÉVELOPPEMENT

Le futur quartier (secteur village des athlètes)

UNE AMBITION ENVIRONNEMENTALE POUR TOUS

À 3 km de Paris, nichée entre deux bras de la Seine, L'Île-Saint-Denis accueille un vaste écoquartier portant une ambition sociale et environnementale forte. Déplacements sans voiture, mixité fonctionnelle, habitat participatif, ampleur et qualité des espaces publics, prix de sortie régulés... font la singularité de ce projet qui prévoit l'installation de 2 500 nouveaux habitants dans une ville qui en compte 7 700. Une démarche innovante et inclusive et une situation privilégiée qui ont attiré l'attention du comité de candidature Paris 2024. Une partie du site accueillera ainsi le village des athlètes à l'occasion des Jeux olympiques et paralympiques de 2024.

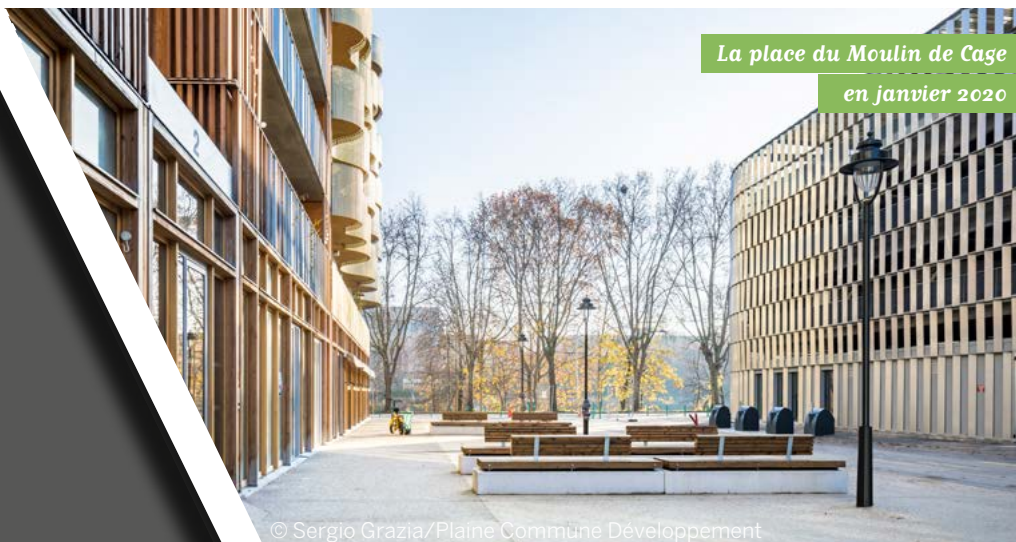


Une reconversion stratégique

À L'Île-Saint-Denis, les entrepôts des grands magasins parisiens Printemps et Galeries Lafayette ont constitué entre 1950 et 1992 une des plus importantes bases logistiques de la région parisienne. Depuis 2009, Plaine Commune, la ville de L'Île-Saint-Denis et la SEM Plaine Commune Développement ont engagé sur ce site l'aménagement d'un nouveau quartier aux fortes ambitions environnementales dessiné par l'agence Philippon-Kalt. L'objectif ? Faire lien entre le

centre et le sud de l'île, développer un quartier mixte, renouer avec le fleuve, proposer une offre de logements innovante et accessible et des espaces publics généreux. Ces derniers couvrent la moitié de la superficie de la ZAC.

L'aménagement se décline en deux grandes séquences : la première (2009-2025) à l'emplacement des anciens entrepôts du Printemps, la seconde (post 2025) à l'emplacement de ceux des Galeries Lafayette.



La place du Moulin de Cage

en janvier 2020



Un écoquartier au fil de l'eau

Des objectifs forts en matière de mobilité douce, de performance environnementale des bâtiments, de gestion innovante de l'eau et de remploi des matériaux ont été détaillés dans une charte signée par tous les partenaires :

- aménagement d'un **quartier sans voiture** et réalisation de deux centrales de mobilité ;
- 20% des besoins énergétiques produits sur place, 50% des surfaces construites en RT2012, 30% en passif et 20% en BEPOS ;
- **réemploi** des matériaux de déconstruction

des entrepôts, réutilisation des remblais sur site ;

● **récupération/réutilisation des eaux de pluie** et gestion paysagère des eaux de ruissellement avec un rejet limité en Seine.

La charte de l'écoquartier guide l'action des collectivités, de la SEM et des maîtres d'ouvrages privés.

Le projet a été élu quartier prototype lors de la consultation du label Nouveaux Quartiers Urbains en 2009 et a reçu le prix d'avenir du Palmarès National des Écoquartiers en 2011.



Les berges du petit bras de Seine

en janvier 2020

© Sergio Grazia/Plaine Commune Développement



Le chantier des berges

en février 2019

© Pierre-Yves Brunaud/Plaine Commune Développement



Renouer avec le fleuve

L'écoquartier propose une relation forte et nouvelle avec la Seine via l'aménagement paysagé des berges, de lieux de promenade, la réalisation d'un ponton et d'un belvédère. Une base nautique de 1 300 m² et un parc ouvert sur le fleuve seront aménagés. Outre les espaces publics confiés à l'agence Inuits, le projet travaille un jeu d'épannelage subtil en rapport avec le fleuve : des alignements de bâtiments en R+6 le long du grand bras de Seine et des immeubles plus bas et ouverts le long du petit bras.

En phase de chantier du village des athlètes, l'approvisionnement et l'évacuation par voie fluviale seront privilégiés par la SEM et les maîtres d'ouvrages privés.



PLAINE COMMUNE
DÉVELOPPEMENT



Centrales de mobilité : la clé d'un quartier sans voiture

Deux centrales de mobilité rassembleront l'ensemble des places de stationnement du quartier puisqu'aucun parking n'est construit en sous-sol des immeubles. Elles proposent des services (autopartage, espaces de livraison, chargement des véhicules électriques...) et sont co-financées par l'opération publique, les promoteurs et par la vente de concessions de location longue durée aux usagers. Inscrits au programme des équipements publics de la ZAC, ces deux ouvrages en superstructure sont réalisés sous maîtrise d'ouvrage de Plaine Commune Développement, puis exploités par délégation de service public confiée

par Plaine Commune. En 2019, la SEM a livré la première centrale qui compte 280 places de stationnement, un local municipal et des locaux destinés à des activités de l'économie sociale et solidaire. Ce bâtiment signal à l'entrée du quartier, conçu par l'agence K-architectures, a fait l'objet d'un travail de mise en lumière et de scénographie confié aux artistes Nathalie Brevet et Hugues Rochette. À partir de 2020, 550 m² de panneaux photovoltaïques installés en toiture fourniront l'équivalent de la consommation annuelle de 55 ménages.



La première centrale de mobilité
conçue par K architectures

© Pierre-Yves Brunaud/Plaine Commune Développement



Mixité et prix maîtrisés

Afin de promouvoir une mixité sociale, différentes typologies d'habitat sont imbriquées (accession, logement social, accession sociale). C'est le cas dans la résidence Calypso, premier immeuble livré, où cohabitent 60 logements en accession, 70 logements sociaux et neuf logements en accession sociale. Dans d'autres programmes, l'ambition a été poussée jusqu'à travailler la **mixité au palier**. Par ailleurs, un programme d'**habitat participatif** de 26 logements, la résidence l'Arche en l'île, a été livré. Les habitants, accédants et locataires du parc social, ont participé à sa conception. Enfin, l'ensemble des programmes en accession font l'objet d'une commercialisation à prix maîtrisés conformément à la Charte qualité constructions neuves de Plaine Commune.



La résidence Calypso conçue par
Périphériques, Thibaud Babled et ECDM

© Pierre-Yves Brunaud/Plaine Commune Développement

LE QUARTIER

en chiffres...

14 HECTARES *de superficie*

1 260 *logements dont* 620 *sur le secteur Printemps*

29 200 M² *de bureaux, activités et commerces dont*

13 700 *de bureaux et activités*

et 1 950 *de commerces sur le secteur Printemps*

25 150 M² *d'équipements*

dont 10 500 *sur le secteur Printemps*

7,3 HECTARES *d'espaces*

publics dont 4,5 *sur le secteur Printemps*

2 700 ATHLÈTES *et accompagnants accueillis lors des Jeux 2024*

Budget global de l'opération :

86 MILLIONS €

et en dates !

2009

Création de la ZAC

2010

Désignation de la SEM aménageur

2013

Démolition des entrepôts du Printemps et signature de la charte de l'écoquartier

2018

Livraison des premiers bâtiments et espaces publics

2019

Livraison de la première centrale de mobilité

2024

Accueil des Jeux 2024



© Sergio Grazia/Pleine Commune Développement

Cœur d'îlot de la phase 1 en janvier 2020

LES ATHLÈTES ENTRENT EN JEUX

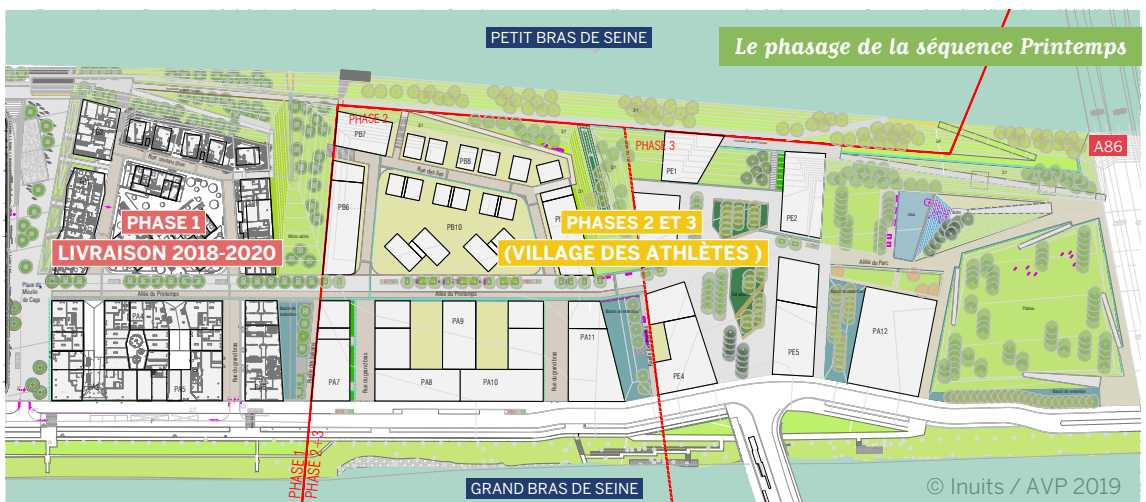
Séduit par le projet urbain de l'écoquartier, le comité de candidature de Paris a retenu fin 2015 le site pour accueillir les sportifs lors des Jeux olympiques et paralympiques de 2024. Dans le cadre de cet événement mondial, l'écoquartier accueillera ainsi sur 6 de ses 14 hectares, une partie du village des athlètes qui s'étendra également sur les communes de Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine. 2 700 athlètes et accompagnants seront ainsi hébergés entre le premier secteur de l'écoquartier (en cours de livraison depuis 2018) et le pont de l'autoroute A86. La construction des programmes immobiliers de ce secteur a été confiée au groupement Pichet/Legendre, lauréat d'une consultation menée par la SEM en partenariat avec la Solideo et Paris 2024 et nourrie par des avis citoyens.



Le défi de la qualité et de la réversibilité

L'aménagement de ce secteur répond à plusieurs enjeux : conserver la **diversité architecturale** mise en œuvre jusqu'ici, répondre aux prescriptions fixées par Paris 2024 et la Solideo pour permettre le déroulement optimal de la compétition, développer des programmes immobiliers facilement adaptables pour accueillir provisoirement les hé-

bergements des sportifs et de leurs accompagnants dans des logements et bureaux. Le tout en respectant les ambitions de Plaine Commune et de la Ville, notamment en termes d'**encadrement des prix** de sortie des logements et d'**offre commerciale et de services** pour les futurs habitants.





Au programme des phases 2 et 3

Dans la continuité des premières réalisations, 16 bâtiments seront construits, organisés autour d'**espaces publics généreux** aménagés sur 4,5 hectares : un grand parc d'1,5 hectare, des berges aménagées le long du petit bras de Seine, des places... Logements, bureaux, commerces, centrale de mobilité... la **mixité fonctionnelle** sera renforcée avec la construction d'une résidence étudiante, d'un hôtel mais également d'un **pôle nautique** et d'une **cité des**

arts urbains – équipement culturel dédié à la musique et aux cultures urbaines. Les objectifs environnementaux de l'écoquartier sont réaffirmés dans le cadre de l'aménagement du village des athlètes. L'utilisation de **matériaux renouvelables, recyclables, recyclés et bio-sourcés** (bois par exemple), le recours aux filières d'approvisionnement de proximité et au **transport fluvial** seront privilégiés pour la réalisation d'un quartier bas carbone.

Pendant les Jeux

- 2 700 hébergements
- 4 500 m² de services (buanderie, stockage) en rez-de-chaussée des immeubles
- Du stationnement au sein d'une deuxième centrale de mobilité

Après les Jeux

- 325 logements
- 1 résidence étudiante
- 2 immeubles de bureaux
- 1 hôtel de 130 chambres
- 1 850 m² de commerces
- 1 pôle de loisirs nautiques
- 1 équipement culturel (cité des arts urbains)
- 1 centrale de mobilité
- 1 crèche



© Pichet – Legendre – My Lucky Pixel – Metrochrome – Advento

Le futur quartier



L'héritage

Accélérateurs de développement, les Jeux olympiques et paralympiques vont permettre la mise en œuvre de projets connexes importants pour la qualité de vie des habitants d'ici 2024 : **l'enfouissement des lignes haute**

tension par RTE, la construction d'une **passerelle vélos/bus/piétons** par le département de la Seine-Saint-Denis et la mise en place de **protections phoniques** le long de l'A86 par la DIRIF.

ACTEURS & PARTENAIRES

Concedant : Plaine Commune

Ville : L'Île-Saint-Denis

Aménageur : SEM Plaine Commune Développement

Financeurs : Plaine Commune, Caisse des Dépôts et Consignations, État, Union Européenne, région Île-de-France, agence de l'eau Seine-Normandie

Urbaniste de la ZAC : Philippon Kalt

Secteur Printemps

Maitre d'œuvre des espaces publics : Inuits, OTCI

Phase 1

Les promoteurs et bailleurs : Atland, CAPS, I3F, Plaine Commune Habitat, Quartus

Les architectes : Babled, Bérengère Giaux, CoBe, ECDM, Hubert & Roy, Julien Beller, K architectures, Périphériques, Playtime, Philippon-Kalt

Réemploi : Bellastock

Phases 2 et 3

Partenaires pour le village des athlètes : Paris 2024, Solideo

Les promoteurs et investisseurs : Legendre Immobilier, Pichet

Les architectes : AAVP, Chartier Dalix, Erik Giudice, Fabrice Commerçon/Ibrahima N'doye, Gaëtan Le Penhuel, Hardel Le Bihan, MGAU, NP2F, NZI, Petitdidier Prioux, Randja