



SOCIÉTÉ DE LIVRAISON DES
**OUVRAGES
OLYMPIQUES**

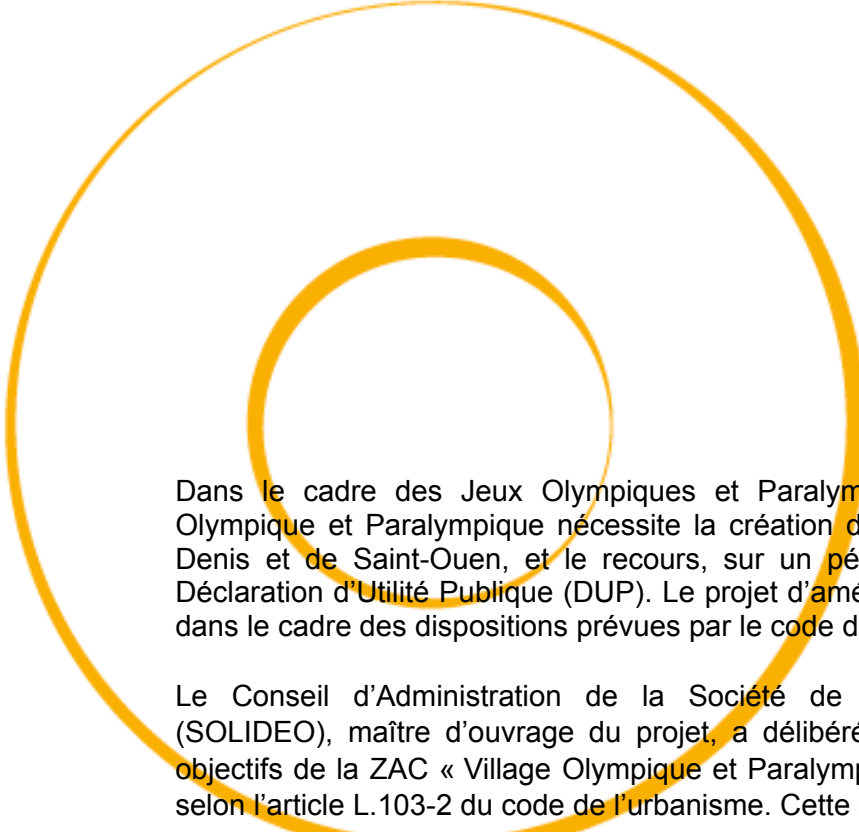
Déclaration d'intention

(Articles L.121-18 et R.121-25 du Code de l'environnement)

Projet de ZAC Village Olympique & Paralympique

**Mise en compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme des
communes de Saint-Denis et de Saint-Ouen**





Dans le cadre des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, le projet de Village Olympique et Paralympique nécessite la création d'une ZAC sur les communes de Saint-Denis et de Saint-Ouen, et le recours, sur un périmètre identique, à une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP). Le projet d'aménagement fait l'objet d'une concertation dans le cadre des dispositions prévues par le code de l'urbanisme.

Le Conseil d'Administration de la Société de Livraison des Ouvrages Olympiques (SOLIDEO), maître d'ouvrage du projet, a délibéré le 30 mars 2018 pour approuver les objectifs de la ZAC « Village Olympique et Paralympique » et les modalités de concertation selon l'article L.103-2 du code de l'urbanisme. Cette concertation est en cours.

La réalisation du projet de Village Olympique et Paralympique impose, dans le cadre de la procédure de DUP, la mise en compatibilité des PLU de Saint-Denis et Saint-Ouen. Ces mises en compatibilité relèvent du champ d'application du droit d'initiative prévu au III de l'article L. 121-17 du code de l'environnement, raison pour laquelle la SOLIDEO fait publier la présente déclaration d'intention.

Conformément aux articles L.121-18 et R.121-25 du Code de l'environnement, la déclaration d'intention est publiée sur le site de la préfecture de Seine-Saint-Denis, et fait l'objet d'un affichage en préfecture ainsi qu'au siège de l'EPT Plaine Commune. Il est précisé que la SOLIDEO, nouvellement créée, n'a pas encore de site internet.

La déclaration d'intention est ainsi consultable :


- sur le site internet de la préfecture de Seine-Saint-Denis : www.seine-saint-denis.gouv.fr/Publications/Déclarations-d-intention
- dans les locaux de la préfecture de Seine-Saint-Denis
- dans les locaux de l'EPT Plaine Commune

Conformément aux dispositions des articles L.121-17-1 et suivants du Code de l'environnement, un droit d'initiative est ouvert au public pour demander au Préfet de département l'organisation d'une concertation préalable. Ce droit peut être exercé dans un délai de quatre mois à compter de la publication de la déclaration d'intention.

L'article L.121-19 du Code de l'environnement dispose :

I. - Le droit d'initiative mentionné au III de l'article [L. 121-17](#) peut être exercé auprès du représentant de l'Etat par :

1° Un nombre de ressortissants majeurs de l'Union européenne résidant dans le périmètre de la déclaration d'intention égal à 20 % de la population recensée dans les communes du même périmètre, ou à 10 % de la population recensée dans le ou les départements, dans la ou les régions où se trouve tout ou partie du territoire mentionné dans la déclaration d'intention ;

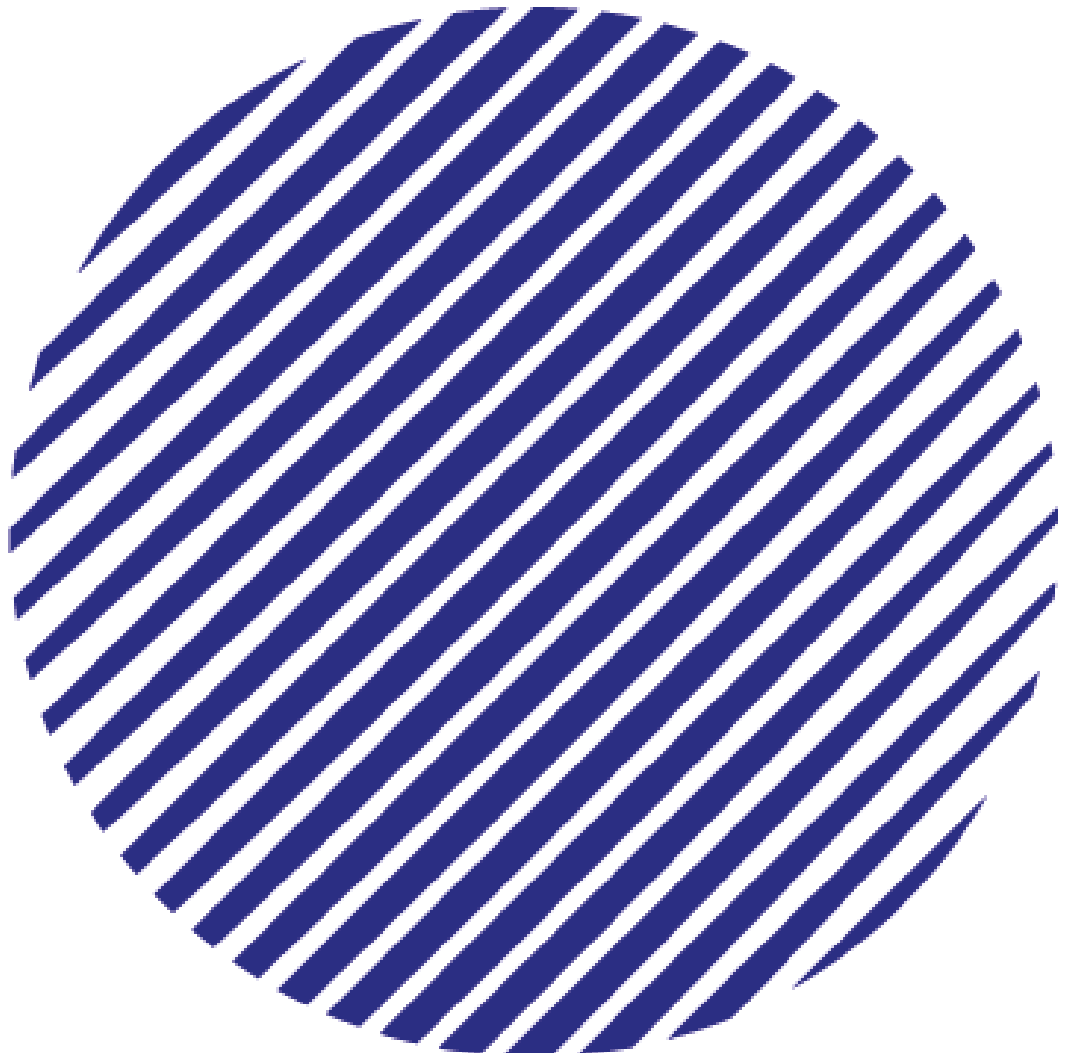


2° Un conseil régional, départemental ou municipal ou l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale dont le territoire est compris en tout ou partie dans celui défini dans la déclaration d'intention ;

3° Une association agréée au niveau national en application de l'article [L. 141-1](#), ou deux associations ou une fédération d'associations agréée (s) au titre de l'article L. 141-1 dans le cadre de la région ou du département dont le territoire est compris en tout ou partie dans celui défini dans la déclaration d'intention (...) ».

Le représentant de l'Etat décide de l'opportunité d'organiser une concertation préalable selon les modalités des articles L.121-16 et L.121-16-1 du Code de l'environnement et, dans ce cas, fixe la durée et l'échelle territoriale de la participation qui sera mise en œuvre au regard des principaux impacts environnementaux et des retombées socio-économiques attendus. Sa décision est motivée et rendue publique dans un délai maximum d'un mois à compter de la réception de la demande. En l'absence de décision explicite dans ce délai, le représentant de l'Etat est réputé avoir rejeté la demande.

La SOLIDEO n'envisage pas de modalité particulière de concertation portant spécifiquement sur les mises en compatibilité des PLU de Saint-Denis et Saint-Ouen, la concertation relative au projet dans son ensemble en tenant lieu utilement.



1 LES MOTIVATIONS ET RAISONS D'ÊTRE DU PROJET

Dans le cadre de la candidature de Paris aux Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, le choix d'implantation du Village Olympique et Paralympique qui accueillera les 17.000 athlètes, s'est porté sur la plaine Saint-Denis.

Tout en permettant d'offrir aux athlètes des conditions d'hébergement optimales à proximité immédiate des principaux sites de compétition, ce choix s'inscrit en premier lieu dans le prolongement de la mutation urbaine amorcée sur ce secteur et dans une perspective d'aménagement durable et d'héritage, en réponse aux besoins et aux spécificités du territoire en termes de logements, de services, d'équipements publics et de qualité de vie.

A. Le site de la ZAC Village Olympique et Paralympique : une mutation urbaine déjà amorcée

Situé au sud de l'A86, le site d'implantation de la ZAC Village Olympique et Paralympique est marqué par un passé industriel tourné vers la production énergétique. Il accueillait des dépôts de carburants, des centrales thermiques, des postes transformateurs et des entrepôts de marchandises.

A la fin des années 2000, les acteurs du territoire engagent la mutation urbaine du site à travers plusieurs opérations d'envergure telles que :

- **La restructuration des anciens sites RTE** qui a permis de libérer de vastes terrains : certains, sur la frange Nord, ont été urbanisés dans le cadre de la ZAC Pleyel Libération, et d'autres sont encore en attente d'urbanisation (comme le poste Ampère) ;
- **La création de la Cité du Cinéma** sur l'ancienne centrale thermique EDF de Saint-Denis, qui accueille depuis 2012 des plateaux de tournages, des ateliers pour les décors, des bureaux, des restaurants, ainsi que l'école Louis Lumière spécialisée dans le cinéma et la production ;
- **L'ouverture du collège intercommunal Dora Maar** et du pôle sportif Aimé Lallement respectivement en 2014 et 2017 ;
- **Le projet Universeine** engagé par la SAS Seine Ampère (Vinci Immobilier en partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignation) depuis 2013, qui s'étend sur près de 6,4 ha de terrains ayant appartenu à RTE, en vue de développer un programme mixte de logements et de bureaux. Un premier îlot de logements est aujourd'hui en livraison le long de la rue Ampère ;

A l'image de la dynamique du territoire, plus de la moitié des emprises de la ZAC du Village Olympique et Paralympique sont ainsi déjà en mutation et ont fait ou font actuellement l'objet d'un projet urbain.

B. Les enjeux de l'opération

Au regard de sa situation géographique et stratégique, de l'histoire du site et des dynamiques urbaines à l'œuvre sur le territoire, les enjeux structurels de ce projet sont :

Inscrire le projet dans la dynamique urbaine en cours, en connectant les projets d'aménagement déjà engagés, en s'appuyant sur la nouvelle gare du Grand Paris Express et en intensifiant l'ancrage d'un territoire de culture et de création.

Poursuivre avec exemplarité la mutation de ce territoire qui, en 40 ans, sera passé d'un territoire industriel à un territoire urbain mixte, innovant et durable.

Recoudre le territoire par la création d'une nouvelle pièce urbaine ouverte sur la Seine, qui relie L'Île-Saint-Denis à Saint-Denis et assure la continuité entre le Vieux Saint-Ouen et le nouveau quartier Pleyel.

Construire d'abord un quartier de ville, inscrit dans la temporalité longue de formation de la ville, dans laquelle l'usage olympique forme une étape à la fois marquante et ponctuelle.

Léguer un quartier mixte regroupant de l'habitat familial et étudiant, des structures nécessaires au développement d'activités économiques, commerciales et de services, des équipements, des espaces publics et espaces verts.

Permettre l'organisation des Jeux Olympiques et paralympique de Paris 2024 en accueillant les 17 000 athlètes et accompagnants, auxquels il convient de proposer des solutions d'hébergement, de restauration, de transport ainsi que des services divers et des équipements de sport et loisirs.

C. Les temporalités du projet

Le processus du projet est ainsi marqué par différentes temporalités :

- **La phase définitive** qui correspond à la vie du nouveau quartier
- **Trois phases intermédiaires** qui sont des étapes de mise en œuvre du projet pour le quartier :
 - La phase de chantier pour la mise en œuvre du Village Olympique et Paralympique,
 - La phase transitoire événementielle pour l'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024. Elle correspond aux périodes des Jeux (du 26 juillet au 11 août 2024 et du 28 août au 8 septembre 2024), ainsi qu'aux phases d'exploitations préalables de certains ouvrages devant être livrés quelques mois avant l'organisation des Jeux,
 - La phase d'adaptation du site et des bâtiments nécessaires à la transformation en un nouveau quartier.

D. Les principes d'aménagement

Le projet d'aménagement (qui reste encore à préciser dans les phases ultérieures de définition du projet) s'organise autour de quatre secteurs :

- **Le secteur Universeine**

Sur le secteur Universeine, un projet a déjà été défini par la SAS Seine Ampère (Vinci / Caisse des Dépôts et Consignations) et autorisé par un permis d'aménager. Un premier îlot de 21 000 m² est en cours de construction et n'est donc pas intégré à la ZAC. Il est principalement composé de logements (193 logements).

La programmation initiale était principalement tournée vers de l'activité économique. Elle sera adaptée dans le cadre du projet de ZAC afin d'être plus mixte, et accueillera une programmation de logements plus importante qu'initialement prévu. La création d'un plus grand nombre de logements est rendue possible par la réduction des nuisances le long de l'A86 grâce aux performances du nouveau mur anti-bruit.

Les éléments bâtis remarquables tels la Halle Maxwell et le Pavillon Copernic sont valorisés par le projet d'aménagement.

La trame urbaine et la densité du projet initial seront globalement conservées. Seules quelques adaptations des formes architecturales et du traitement des espaces publics seront effectuées pour répondre à la mixité des usages dorénavant établie.

Un marqueur urbain, symbole de l'innovation et de l'exemplarité du projet, est envisagé le long de l'A86. Ce « landmark » pourra prendre la forme d'un élément bâti de grande hauteur.

- **Le secteur Cité du Cinéma**

La cité du Cinéma constituera un marqueur fort de l'identité du futur quartier, tant en termes de présence architecturale, de par les dimensions de sa grande halle et de ses annexes, que par son rôle économique et culturel au sein du quartier. Elle est maintenue dans ses fonctions au sein du futur quartier.

- **Le secteur Saint-Ouen - bords de Seine**

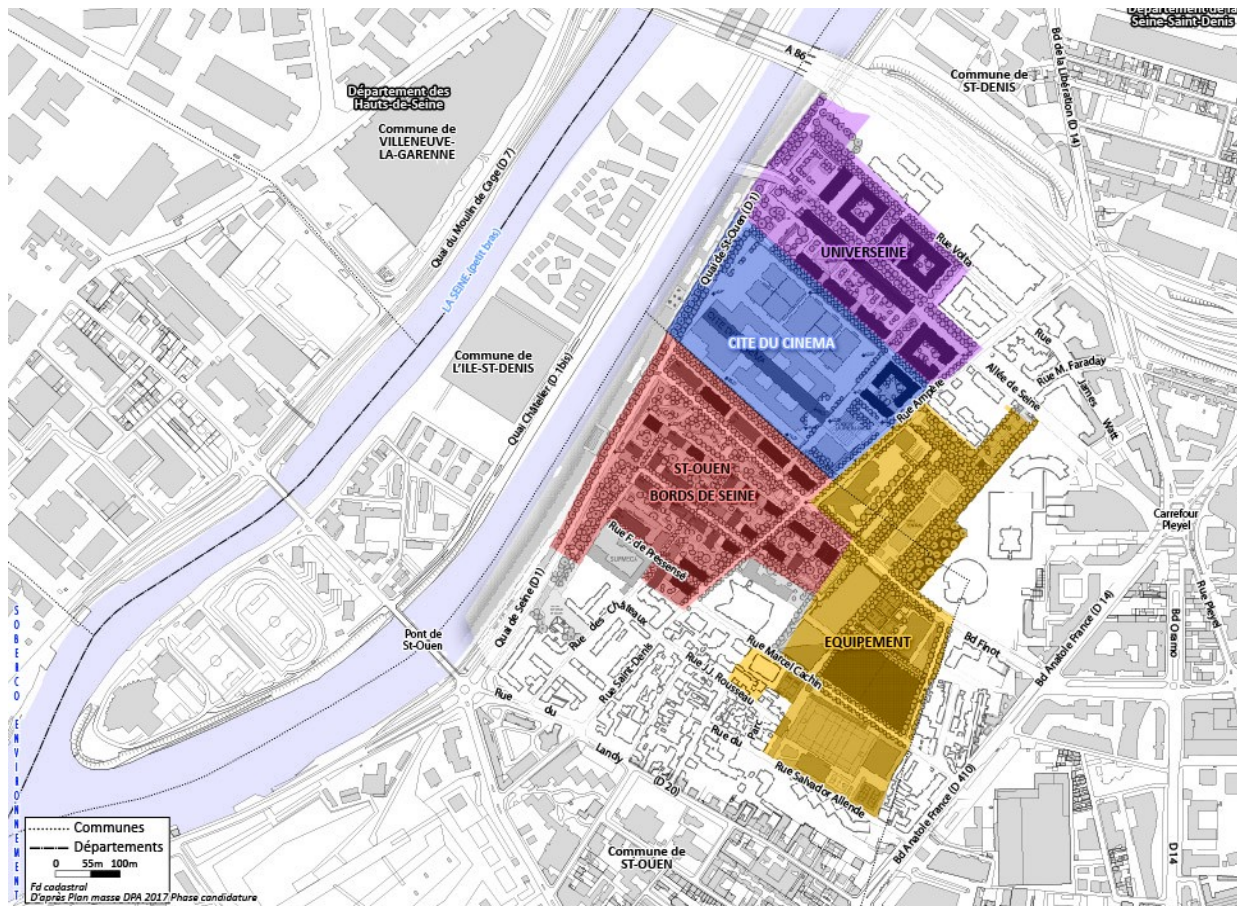
Sur la commune de Saint-Ouen, la zone d'activité actuelle est reconvertie en un quartier mixte (logements, bureaux, commerces, équipements et services). Les hauteurs sont modérées en cœur du quartier, et plus élevées au contact de la rue Nicolau, du boulevard Finot et de la rue Saint-Denis.

Par sa topographie, le site offre des vues lointaines et dégagées. Aussi, la forme urbaine privilégie des séries de parallèles avec des rues se prolongeant vers le fleuve.

- **Le secteur équipements**

Au Sud-Est de la ZAC, le secteur d'équipements existants autour du Collège Dora Maar, du gymnase Aimé Lallement, du complexe sportif Pablo Neruda et du lycée Marcel Cachin sera complété par de nouveaux équipements (scolaires notamment), et par la création d'un grand espace vert central qui bénéficiera aux habitants du nouveau quartier et des quartiers riverains.





Structure urbaine

(Source : Adaptation d'une carte issue de l'Etude d'impact de la ZAC Village Olympique et Paralympique, Soberco Environnement, 2018)

2 LA MISE EN COMPATIBILITÉ DES PLU DE SAINT-DENIS ET SAINT-OUEN

A. Plan local d'urbanisme de Saint-Denis

- **Le PLU en vigueur**

Le projet de la ZAC Village Olympique et Paralympique s'inscrit dans les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de la commune de Saint-Denis, et notamment dans son objectif central : « Affirmons notre choix de l'intensité urbaine durable et éco-responsable ». Le PADD traduit la volonté de l'intensification par le renouvellement urbain engagé sur le territoire, permettant de développer des quartiers à la mixité urbaine affirmée. Afin de respecter cet objectif, le PADD vise à mettre en œuvre un urbanisme qui favorise :

- une gestion économe en foncier, ce qui permet de diminuer la consommation d'espace tout en faisant émerger des pôles urbains d'animation qui permettent de diminuer les temps de transport,

- une mixité fonctionnelle,
- le développement d'un espace public qui offre une réelle alternative à l'usage de l'automobile,
- l'implantation des équipements structurants dans les quartiers de ville et maillés entre eux afin de favoriser la cohésion territoriale.

Le projet urbain développé dans le cadre de la ZAC répond à l'ensemble de ces objectifs. Il prévoit une densité urbaine importante, uniquement en renouvellement urbain. Une mixité fonctionnelle poussée est mise en œuvre et s'accompagne d'un aménagement particulier et soigné des espaces publics créés (place Olympique, aménagements paysagers le long des boulevards, parc central) permettant de favoriser l'usage des modes de déplacements alternatifs à la voiture (notamment grâce à la création d'un franchissement vers L'Île-Saint-Denis réservé aux modes actifs et aux bus). Enfin, le projet prévoit l'aménagement des équipements nécessaires à l'arrivée de nouveaux habitants : équipements scolaires, parcs, etc.

Le projet n'est cependant pas compatible avec les règles du PLU actuel de Saint-Denis. Les différentes pièces du document d'urbanisme doivent donc faire l'objet d'une mise en compatibilité dans le cadre de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique.

- **Le projet de mise en compatibilité**

La mise en compatibilité porte sur différentes pièces du plan local d'urbanisme pour adapter les règles en vigueur aux ambitions urbaines et architecturales du projet de ZAC Village Olympique et Paralympique. Les principales évolutions seraient les suivantes :

- Le PADD : Le projet mis en œuvre répond aux objectifs des différents axes du PADD. Il n'est donc pas nécessaire d'y apporter des modifications importantes. Seules des mentions du projet sont ajoutées, en majorité dans l'axe 1 qui identifie et localise précisément les projets d'aménagement.
- L'OAP trame verte et bleue : Le projet prévoit une réorganisation des espaces verts qui nécessite une adaptation de l'OAP.
- Plan de zonage : Le périmètre de la zone urbaine mixte UMS est ajusté au secteur de projet, les hauteurs maximales sont adaptées.
- Règlement : le règlement de la zone urbaine mixte UM uniquement pour le sous-secteur UMS qui concerne strictement le projet avec l'adaptation, notamment, des articles sur les règles de hauteur maximale, sur les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et de plantations, et les règles relatives au stationnement.

B. Plan local d'urbanisme de Saint-Ouen

- **Le PLU en vigueur**

Le PADD du PLU de Saint-Ouen s'organise quant à lui autour de deux axes :

- Un développement ambitieux et réaliste pour Saint-Ouen au cœur de la métropole,
- Rééquilibrer le territoire pour une meilleure qualité de vie audonienne.

La réalisation des constructions prévues dans le cadre de la ZAC vise ce double objectif :

- assurer un développement de Saint-Ouen par une programmation mixte de logements, de services et d'activités,



- préserver et améliorer la qualité du cadre de vie par la forme urbaine (préservation des cœurs d'îlots notamment) et par la mise en valeur des coteaux et des berges de Seine.

Le projet n'est cependant pas compatible avec les règles du PLU actuel de Saint-Ouen. Les différentes pièces du document d'urbanisme doivent donc faire l'objet d'une mise en compatibilité dans le cadre de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique.

- **Le projet de mise en compatibilité**

La mise en compatibilité porte sur différentes pièces du plan local d'urbanisme pour adapter les règles en vigueur aux ambitions urbaines et architecturales du projet de ZAC Village Olympique et Paralympique. Les principales évolutions seraient les suivantes :

- Le PADD du PLU de Saint-Ouen prévoit la réalisation du projet urbain et ne nécessite pas d'évolution. Le parti d'aménagement retenu pour la ZAC « Village Olympique et Paralympique » prévoit un
- L'OAP trame verte et bleue : adaptation de la délimitation d'un espace d'intérêt paysager le long de la RD1 pour permettre la réalisation du projet et ajout d'une servitude de localisation pour la création d'un groupe scolaire et/ou d'un équipement sportif.
- Une zone UJOP, spécifique au projet, est créée.


3 LA LISTE DES COMMUNES CORRESPONDANT AU TERRITOIRE SUSCEPTIBLE D'ÊTRE AFFECTÉ PAR LE PROJET

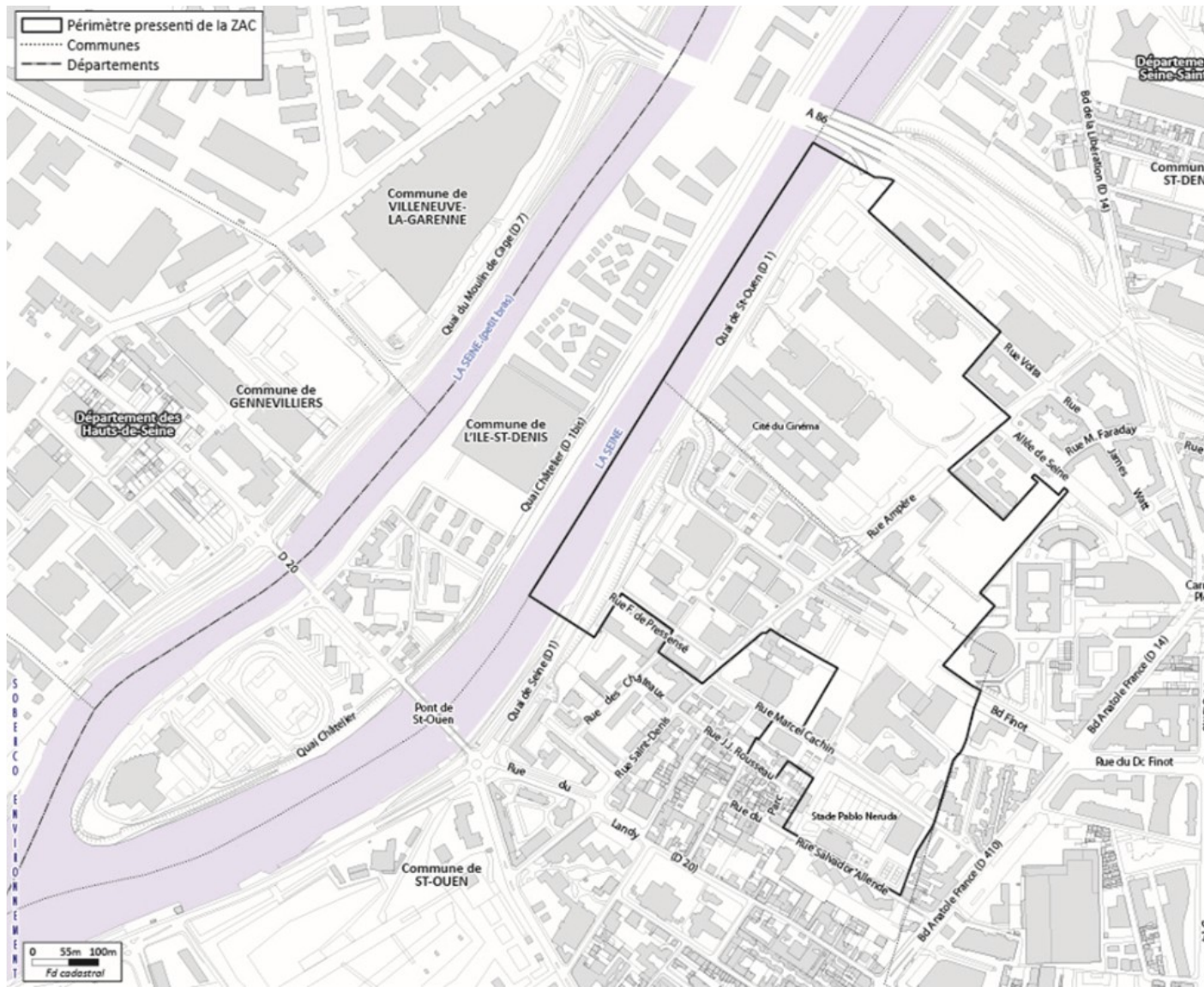
Le projet de ZAC Village Olympique et Paralympique (environ 40 ha) s'étend sur le territoire des communes de Saint-Denis et Saint-Ouen. Il est limité :

- Au Nord par l'A86,
- Au Sud par la rue Marcel Cachin et la rue Salvador Allende (Stade Pablo Néruda),
- A l'Ouest par la Seine,
- A l'Est par le campus EDF.

Les communes de Saint-Denis et de Saint-Ouen sont donc susceptibles d'être affectées par les principaux impacts environnementaux du projet et de la mise en compatibilité de leurs PLU respectifs.

La commune de L'Île-Saint-Denis, également située dans le territoire de l'EPT Plaine Commune, est à la fois à proximité du projet et concernée par la phase temporaire d'accueil du village des athlètes pendant les Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024. Elle est ainsi susceptible d'être affectée par les principaux impacts environnementaux du projet.





Plan du périmètre pressenti de la future ZAC Village Olympique et Paralympique



4 APERÇU DES INCIDENCES POTENTIELLES SUR L'ENVIRONNEMENT

Il ressort de l'état initial un certain nombre d'enjeux liés aux contraintes et aux atouts du site :

- Un enjeu important concerne **la pollution des sols**, avérée compte tenu du passé industriel du site et qui doit être prise en compte dans la conception du projet.
- Les enjeux liés à **la Seine** sont également importants, d'une part, compte tenu des phénomènes d'inondation, pour respecter les conditions d'écoulement du fleuve, préserver le lit majeur, ne pas obstruer le chenal de navigation, et veiller à la qualité des eaux ; d'autre part compte tenu de la fonction naturelle de liaison écologique jouée par le fleuve.
- En ce qui concerne **l'assainissement** à développer, les eaux pluviales doivent être déconnectées des réseaux unitaires et des traitements séparatifs entre les eaux usées et les eaux pluviales mis en œuvre.
- Sur l'aspect climatique, il convient de maîtriser **le phénomène d'îlots de chaleur urbains**.
- Des enjeux liés aux **milieux naturels** sont évalués à proximité de certains bâtiments et friches, et sur les berges nécessaires à l'alimentation et au déplacement de certaines espèces.
- En termes sociodémographiques, le territoire nécessite de favoriser une **mixité sociale** et un **rééquilibrage entre les emplois et l'habitat**.
- Les enjeux urbains sont liés à la reconquête de ce site au **passé industriel**, qui doit se développer en lien avec les quartiers environnants et les nombreux projets en cours, et permettre de valoriser le **patrimoine bâti industriel** (Cité du Cinéma, Halle Maxwell, Pavillon Copernic).
- Des réflexions doivent être menées sur la **réduction et la valorisation des déchets**, et sur les opportunités de développer des **énergies renouvelables** et des moyens de production énergétique efficaces.
- En ce qui concerne les **déplacements**, les saturations ne doivent pas être aggravées, mais la proximité d'axes routiers majeurs et l'arrivée de nouveaux réseaux de transport en commun sont des opportunités à saisir pour désenclaver le site.
- Des **risques technologiques** sont recensés sur la frange Ouest du site, exposée à une canalisation de gaz.
- Une attention particulière est à accorder à proximité de l'A86, où sont concentrées les **nuisances** en termes d'ambiance acoustique et de la qualité de l'air.
- Pour la phase travaux, il convient de veiller à la **sensibilité archéologique** du site et à la continuité de fonctionnement des **nombreux équipements** présents.

Le projet du Village Olympique et Paralympique ainsi que la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme des communes de Saint-Denis et de Saint-Ouen sont soumis à évaluation environnementale. Une procédure d'évaluation environnementale commune (projet et mises en compatibilité) est en cours.

5 LES SOLUTIONS ALTERNATIVES ENVISAGÉES

Dans le cadre de la préparation de la candidature de Paris 2024, plusieurs sites d'implantation pour le Village Olympique et Paralympique ont été envisagés tant en Seine-Saint-Denis (Pleyel, Aulnay-sous-Bois – site PSA, Dugny – Aire des vents, Canal de l'Ourcq) que dans le reste de l'Île-de-France (Nanterre – Les Groues, Thiais-Choisy – site Senia).

Les parties prenantes du projet ont retenu le site de Pleyel-bords de Seine à Saint-Denis, Saint-Ouen et L'Île-Saint-Denis.

Celui-ci offrait le plus grand intérêt en termes d'organisation et de déroulement des épreuves olympiques :

- implantation centrale par rapport aux sites de compétition ;
- très bonne accessibilité routière et en transports en commun notamment avec la mise en service de la gare Pleyel du Grand Paris Express ;
- temporalité et faisabilité technique des projets cohérentes avec le calendrier des Jeux.

Il s'inscrivait d'autre part dans la continuité d'un ensemble de démarches de mutation urbaine déjà engagées (projet Universeine, écoquartier de L'Île-Saint-Denis, secteur gare Pleyel...) et permettait d'apporter au territoire un héritage en phase avec ses objectifs de développement, comme avec ceux du schéma directeur de la région Île-de-France (réponse adaptée aux besoins en logements et équipements, intensification urbaine à proximité des centralités de transports en commun...).


6 LES MODALITÉS DÉJÀ ENVISAGÉES, S'IL Y A LIEU, DE CONCERTATION PRÉALABLE DU PUBLIC

A. Concertation pendant la phase de candidature

Une large concertation organisée par le Comité de Candidature de Paris 2024 s'est tenue de février à octobre 2016. Trois ateliers de concertation ont notamment été organisés dans les villes du projet : deux à Saint-Denis (en mai et octobre 2016), et un à Saint-Ouen-sur-Seine (en septembre 2016). Plaine Commune a également organisé trois ateliers thématiques entre mai et juillet 2016 avec les acteurs sportifs, les acteurs économiques, notamment sur le sujet de la ville en transition. De nombreux thèmes y ont été abordés, notamment la nécessité de faire des Jeux un moteur de développement économique et social des territoires qui les accueilleront, ainsi que l'excellence environnementale pendant les Jeux et au-delà.

B. Concertation au titre du code de l'urbanisme

Le Conseil d'Administration de la Société de Livraison des Ouvrages Olympiques (SOLIDEO), maître d'ouvrage du projet, a délibéré le 30 mars 2018 pour approuver les objectifs de la ZAC « Village



Olympique et Paralympique » et les modalités de concertation selon l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.

Cette concertation est en cours :

- un dossier de présentation du projet et des registres physiques sont disponibles au sein des mairies de Saint-Denis, Saint-Ouen, de l'EPT Plaine Commune et de la préfecture de Seine-Saint-Denis,
- ce dossier est également mis à disposition sur le site internet des villes, de l'EPT Plaine Commune et de la préfecture de Seine-Saint-Denis, ainsi que sur le site de Paris 2024,
- une réunion publique a eu lieu au sein de chaque commune située dans le périmètre de la ZAC : le 23 mai 2018 à Saint-Denis et le 6 juin 2018 à Saint-Ouen.

Par ailleurs, une réunion d'information a eu lieu le 29 mai 2018 à L'île-Saint-Denis, commune riveraine du projet et concernée par la phase temporaire d'accueil du Village des athlètes pendant les Jeux.

Enfin, le dossier de concertation et un registre numérique sont disponible sur le site dédié à la concertation : <https://village-olympique-paralympique.jenparle.net>

C. Enquête publique

Une enquête publique unique, préalable à la déclaration d'utilité publique, à la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme des communes de Saint-Denis et de Saint-Ouen et à la création de la zone d'aménagement concertée « Village Olympique et Paralympique » sera organisée, conformément aux articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

Pendant l'enquête, le public pourra formuler ses observations et propositions auprès de la commission d'enquête ou sur les registres d'enquête tenus à sa disposition.

