

VILLAGE DES ATHLÈTES JOP 2024

ZAC DE L'ÉCOQUARTIER FLUVIAL DE L'ÎLE-SAINT-DENIS
SECTEUR OLYMPIQUE



**Pièce n°18 : charte de l'écoquartier fluvial
de L'Île-Saint-Denis**



PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT



LA CHARTE

L'éco de L'Île-Saint-Denis
QUARTIER fluvial





Sommaire

Les grandes orientations du projet d'éco-quartier fluvial

LES OBJECTIFS DU PROJET	4
L'ÉMERGENCE DU PROJET	6
LE PROGRAMME	6
UN PROJET PARTENARIAL	8

La Charte de l'écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis

I. Cohésion Sociale, Usages, Mixité

COHÉSION SOCIALE	11
OFFRE DE LOGEMENTS	11
DÉVELOPPEMENT D'ACTIVITÉS INNOVANTES	12
ACCÈS À L'EMPLOI	13
OFFRE COMMERCIALE	13
ACCÈS AUX SERVICES ET ÉQUIPEMENTS	14

II. Formes urbaines et utilisation de l'espace

CONTEXTE TERRITORIAL	18
TYPOLOGIES DU BÂTI ET QUALITÉ ARCHITECTURALE	18
DENSITÉ(S) COMPACITÉ	19
ESPACES PUBLICS	19

III. Déplacements et accessibilité

MODES ACTIFS	22
PASSERELLE-BUS	23

TRANSPORTS EN COMMUN	23
SERVICES À LA MOBILITÉ	23
CIRCULATION AUTOMOBILE	24
STATIONNEMENT	24
TRANSPORT DE MARCHANDISES ET LIVRAISONS	24

IV. Paysage et biodiversité

MAÎTRISE DE VUES	28
RENATURATION DES BERGES	28
CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	29
TRAITEMENT DES ESPACES VERTS	30

V. Gestion de l'eau

RISQUE D'INONDATION	33
EAUX PLUVIALES, EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT	33
ACTIVITÉS NAUTIQUES	34

VI. Energie et Climat

MAÎTRISE DE VUES	36
CLIMAT ET VENT	36
ENSOLEILLEMENT	37
BESOINS ÉNERGÉTIQUES	37
DESSERTE ÉNERGÉTIQUE	38

VII. Risques et nuisances

ENVIRONNEMENT SONORE	41
QUALITÉ DES SOLS – RISQUE NATUREL	42
POLLUTION DES SOLS	42

QUALITÉ DE L'AIR 42

VIII. Prévention et collecte des déchets

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS	45
TRAITEMENT LOCAL DES DÉCHETS	45

IX. Matériaux et chantier

MATÉRIAUX DURABLES 47

X. Concertation et participation

DISPOSITIFS DE CONCERTATION	50
VIE DU QUARTIER	50

XI. Gouvernance, mode opératoire et partenariat

PARTENARIAT ET FINANCEMENT	53
	53
ENGAGEMENT DES MAÎTRES D'OUVRAGE	53
EVALUATION	54

Les grandes orientations du projet d'écoquartier fluvial

LES OBJECTIFS DU PROJET

Le site des Entrepôts - du Printemps et des Galeries Lafayette (ZAC bi-sites) – provoquait une rupture forte entre le nord et le sud de l'île. Anciennement marqués par la présence de grands bâtiments en friches, il tendait à couper l'île, à nier son rapport au fleuve compte tenu de l'absence de liaison de berge à berge et constituait une image dégradée du cœur de l'île, à proximité de l'A86 et des lignes haute tension, contraintes fortes dans le paysage.

La reconversion de la zone des Entrepôts représente donc un enjeu majeur pour l'avenir de la Ville et une opportunité d'amorcer positivement la mutation de l'ensemble de la zone industrielle, ainsi que plus largement la reconversion écologique de l'île.

En 2015-2016, la ZAC de l'Ecoquartier fluvial est entrée en phase opérationnelle avec la démolition de l'entrepôt du Printemps et la mise en chantier de la phase 1 (près de 300 logements), en cours de livraison.

Aujourd'hui, la suite du projet urbain, à savoir les phases 2 et 3 du secteur Printemps, s'inscrit dans le cadre des Jeux Olympiques Paris 2024. Les constructions à venir de l'écoquartier fluvial seront livrés en 2023 et serviront temporairement en 2024 à l'accueil d'une partie des athlètes olympiques, avant de retrouver leurs destinations finales. Les phases 2 et 3 du secteur Printemps de l'écoquartier constituent donc partie du « Village Olympique et Paralympique 2024 » avec Saint-Denis et Saint-Ouen.

L'écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis est un projet qui se conçoit comme un écosystème urbain intégré. Pour ce faire, il répond à cinq enjeux principaux :

- **Assurer un continuum urbain entre le centre-ville et la zone d'habitat sud de la Ville, mais aussi avec la partie continentale du territoire : Saint-Denis et Saint-Ouen, situés sur l'autre rive, côté Grand Bras de Seine,**
- **Œuvrer à la reconversion du site industriel en un quartier mixte assurant un grand**



- nombre de fonctions urbaines, Contribuer à surmonter le déficit régional du logement et recréer les conditions d'une progression du taux d'emploi de la commune
- Participer à l'innovation en matière de déplacements en concevant un quartier sans voiture favorisant les circulations douces et les transports en commun propres
- Proposer une requalification basée sur l'identité fluviale du site et respectant un principe d'exemplarité écologique,

Ces enjeux préexistaient à l'aménagement du village olympique. Le choix a été fait de les conserver et de les intégrer dans les grands principes qui guident la conception et la réalisation du projet Paris 2024.

GRANDES ORIENTATIONS URBAINES DE L'ÉCOQUARTIER FLUVIAL

Les grandes orientations urbaines, programmatiques et environnementales du projet ont été déterminées par le schéma directeur d'aménagement de l'écoquartier fluvial, élaboré par le groupement Philippon-Kalt en 2006/2007.

Mixités sociale, urbaine et programmatique. Le projet accueille une diversité des fonctions urbaines. Le projet a été conçu pour accueillir des logements, des activités, des commerces de proximité, des bureaux et des équipements publics et privés. Différentes polarités créeront des espaces

dynamiques et identifiés : polarité scolaire et multi générationnelle vers le centre ville (entrepôt des Galeries Lafayette); polarité commerciale à proximité de Marques Avenue (entrepôt du Printemps – phase 1); polarité artistique, ludique et sportive, en vis-à-vis de la Cité du Cinéma (entrepôt du Printemps – phases 2 et 3 - JO). Le projet est aussi pensé pour pouvoir accueillir une population mixte. A cet effet, la programmation prévoit la réalisation de logements en accession et de logements sociaux (en accession et locatif). Enfin, une mixité horizontale et verticale est proposée sur l'ensemble du projet, pour créer un quartier qui puisse rompre définitivement avec le caractère monofonctionnel du secteur.

Déplacements. Le quartier est conçu pour être un « quartier sans voiture ». Les flux automobiles sont limités au quai du Châtelier.

Le cœur du quartier est piéton, la liaison nord-sud intérieure pouvant accueillir les pompiers, les véhicules de collecte et les besoins de desserte exceptionnels. Les liaisons de berge à berge permettent de faciliter les parcours, d'ouvrir des vues sur la Seine et de se raccorder sur les espaces de promenade en bord d'eau. Un franchissement de la Seine par une passerelle bus-piéton vers Saint-Denis est programmé, pour relier l'île au quartier Pleyel et au métro « Carrefour Pleyel ». Ce franchissement est sous maîtrise d'ouvrage du Conseil départemental 93 et sera mise en service pour les Jeux Olympiques.

Paysage et organisation des espaces publics. La berge, le long du petit Bras de Seine, est aménagée en promenade pour les circulations douces. Le projet prévoit le maintien d'ambiances différentes entre les deux berges : ambiance ordonnée du paysage du grand bras et plus sauvage le long du petit bras.

L'éco de L'Île-Saint-Denis QUARTIER fluvial

De manière à valoriser l'écosystème insulaire, un réseau continu d'espaces verts est proposé, permettant ainsi la préservation des continuités biotiques et le rattachement du quartier à la Seine (plage, microvallons...). Des espaces publics fédérateurs ont été localisés à l'arrivée de la passerelle bus-piéton (Place des arts) et à la jonction du site des Galeries Lafayette et du quartier existant du centre-ville.

Ecologie urbaine : Les enjeux écologiques du projet sont pris en compte à tous les niveaux et se traduisent notamment par : le traitement des eaux de ruissellement ; la renaturation des berges, la conception bioclimatique du quartier pour permettre une adaptation au changement climatique, la construction de bâtiments passifs et sobres en ressources ; la gestion des déchets ; la réalisation d'un quartier sans voiture, la gestion des risques pollution et la mise en place d'une gouvernance participative ambitieuse.

L'ÉMERGENCE DU PROJET

La réflexion au sujet de la reconversion des entrepôts est ancienne. Brève genèse du projet :

Etudes pré-opérationnelles

- 2002 : Projet avorté d'implantation d'un data center
- 2003-2005 : Mise au point du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de L'Île-Saint-Denis, qui a posé les bases de la programmation de ce secteur en devenir (Projet de Ville de L'Île-Saint-Denis, Territoire Sites & Cités- Y. Legal- AMAVI, fev. 2005)
- 2005 : Décision du Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis, propriétaire du site, de vendre les entrepôts du Printemps
- 2006-2007 : Etude urbaine d'un écoquartier sur les 22 hectares menée par un

groupement d'urbaniste (Philippon-Kalt), paysagiste (F. Mercier), programmiste (L. Schlumberger), consultant en développement durable (H. Thielmann) et conseiller opérationnel (P. Bassetti). L'étude a défini le schéma directeur d'aménagement en séquences et les grandes orientations environnementales du projet. Elle a permis de fixer les données programmatiques: polarités, nombre de logements et emplois, équipements scolaires, petite enfance, culturels ou intergénérationnels, ...

- 2011 Charte du développement durable sur L'Île-Saint-Denis qui témoigne de l'inscription globale de la ville dans une démarche de valorisation écologique et sa volonté d'y associer tous les acteurs du projet dans le cadre du développement du projet.

Phase opérationnelle

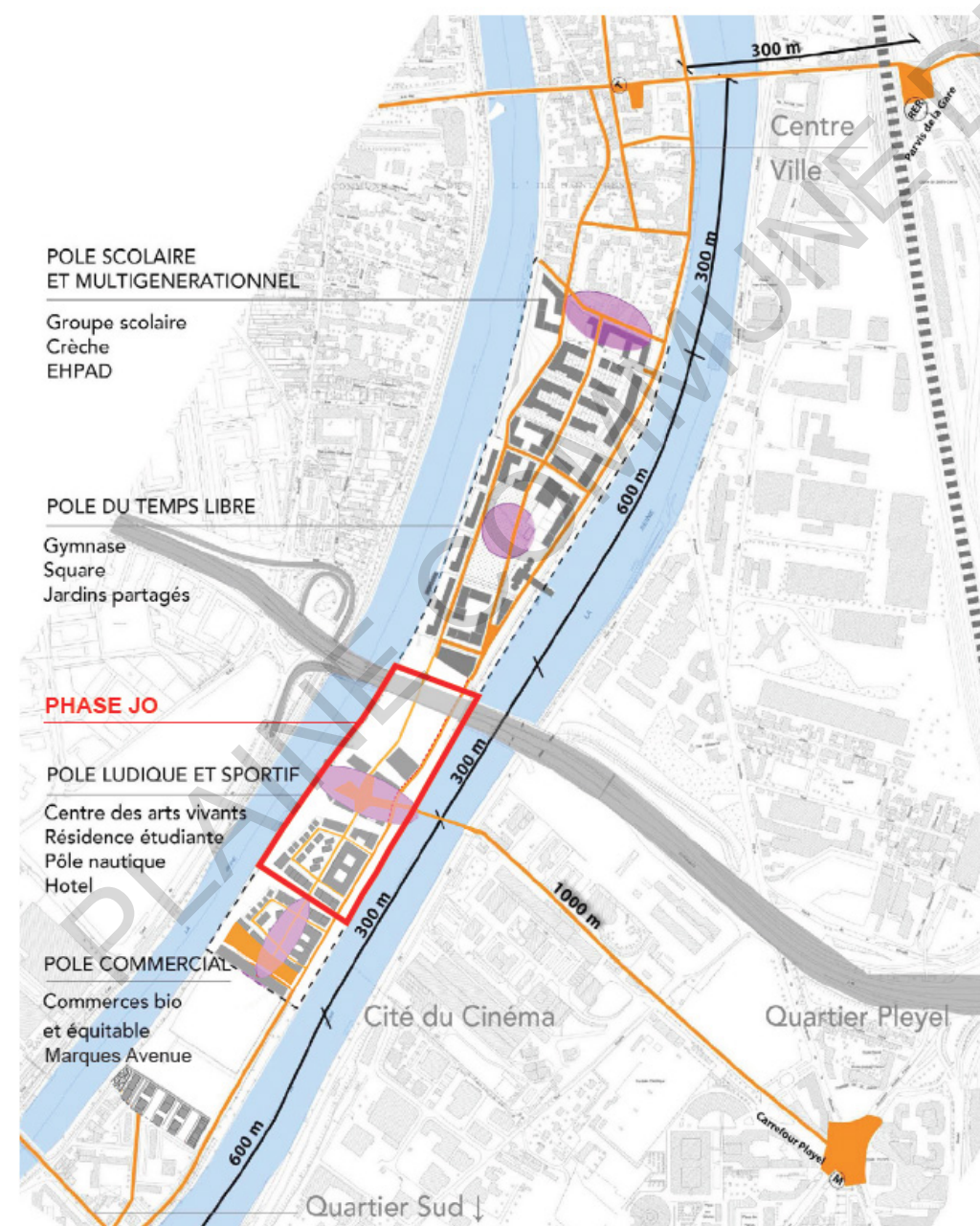
- 2007 : Lancement du concours promoteurs – architectes
- 2009 : Etude d'impact.
- 2009 : Création de la ZAC de l'Ecoquartier fluvial, avec désignation de la SEM Plaine Commune Développement comme aménageur (2010).
- 2015 : Démolition.
- Février 2018 : Livraison des 130 premiers logements.

LE PROGRAMME

- Logements : 90 000 m²
- Bureaux-activités : 31 100 m²
- Commerces 8 200 m².
- Equipements privés : 16 100 m²
- Equipements publics : 7 600 m²
- 2 crèches
- 1 résidence universitaire
- 1 pôle nautique
- 1 groupe scolaire
- 1 hôtel
- 1 équipement culturel
- 1 résidence personnes âgées



Schéma Directeur de l'écoquartier : Les Polarités



Les polarités de l'écoquartier

Périmètre opérationnel : ZAC bi-sites



- FRICHE MICHEL
- MARQUES AVENUE
- ZAC BI-SITES
 - Site du Printemps (phase 1 et phase JO)
 - Site des galeries Lafayette
- PERIMETRE VILLAGE OLYMPIQUE
- ZONE INTERMEDIAIRE

Source : Philippon Kalt Architectes Urbanistes



UN PROJET PARTENARIAL

Le projet associe de nombreux partenaires : acteurs institutionnels intéressés au projet mais également les partenaires privés.

**La Ville de L'Île-Saint-Denis
L'EPT Plaine Commune**

**La SEM Plaine Commune
Développement** (aménageur du site)

De nombreux institutionnels présents sur le territoire : Solidéo (aménageur du village olympique à Saint-Denis et Saint-Ouen), RTE (lignes HT), le Conseil départemental 93 (passerelle bus-piéton et reprise du Quai du Chatelier), VNF et DRIEE (berges et police de l'eau), Etat et ses services (autoroute A86), Marques Avenue ...

L'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France (portage foncier)

Les financeurs : Agence de l'eau Seine-Normandie, Région Île-de-France (appel à projets « Nouveaux Quartiers Urbains »), Caisse des Dépôts et Consignations, Etat (Contrat de projet Etat-Région et Plan de Relance), Europe, ...

Les opérateurs constructeurs du projet, promoteurs et bailleurs.



La Charte de l'écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis

La charte de l'écoquartier fluvial est issue d'une volonté partenariale exemplaire, de conversion écologique d'un site industriel en friche en un quartier vivant. Elle a émergé au fil des réflexions, ponctuées d'actes et de décisions, résolument tournées vers l'exemplarité écologique et ouvert au partenariat élargi. L'inscription de l'écoquartier fluvial dans le périmètre du Village Olympique Paris 2024 a affirmée ses ambitions fortes.

La charte de l'écoquartier se donne l'ambition d'être le document de référence de l'ensemble des acteurs de ce projet : collectivités, aménageur, promoteurs, bailleurs, maîtres

d'œuvre, partenaires financeurs. Elle précise les ambitions fixées et partagées par tous et constitue le fil coopératif pour l'action de chacun. Déclinée en 11 thèmes, elle définit pour chaque thème les objectifs poursuivis et le « niveau de performance » à atteindre, permettant ainsi d'accompagner le projet tout au long de sa réalisation et d'assurer son évaluation.

Les 11 thèmes proposés dans la Charte sont les suivants :

- **Cohésion sociale, usages, mixité**
- **Formes urbaines et utilisation rationnelle de l'espace**
- **Déplacements et accessibilité**

- **Paysage et biodiversité**
- **Gestion de l'eau**
- **Energie et climat**
- **Risques et nuisances**
- **Prévention et collecte des déchets**
- **Matériaux et chantier**
- **Concertation et participation**
- **Gouvernance et mode opératoire.**

Il est important de rappeler que la Charte de l'écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis traduit directement la politique territoriale et s'inscrit pleinement dans les différents documents-cadres validés à l'échelle du territoire de Plaine Commune, et notamment :

- L'Agenda 21
- Le Schéma Trame Verte et

- **Bleue**
- Le Référentiel d'Aménagement Soutenable
- Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
- Le Programme Local de l'Habitat
- La Convention Qualité Constructions Neuves
- La Résolution d'engagements communs pour la sauvegarde du climat et l'amélioration de la qualité de vie à Plaine Commune et le Plan Climat Air Energie territorial.
- Le Plan Local de Déplacements avec Plan Marche
- Le Plan Vélo

I. Cohésion Sociale, Usages, Mixité





Le projet d'écoquartier fluvial s'insère dans un contexte social déséquilibré, avec un taux de 68% de logements locatifs sociaux dans le parc existant, et dans un contexte spatial fracturé par une discontinuité urbaine entre les quartiers centre-ville et sud. Il doit ainsi contribuer à apporter de la mixité et à dynamiser l'émergence de l'écovîle à l'échelle de l'ensemble du territoire ; au-delà, servir les attentes et les besoins des habitants en termes de logements, d'emplois, d'équipements et d'espaces publics, de services, de commerces de proximité, de mobilité, etc. Le projet d'écoquartier doit être l'occasion de diffuser, à l'échelle de la commune, les valeurs urbaines, sociales et écologiques portées par le projet. Il participe également à l'effort de construction de logements à l'échelle régionale, a fortiori en première couronne parisienne.

A noter que si l'écoquartier fluvial participe désormais à l'aventure Village Olympique, son objectif demeure de servir les attentes et les besoins des habitants, avant tout.

COHÉSION SOCIALE

Ambition : Répondre aux besoins des Ilodionysien.ne.s par des équipements et services adaptés à la population et favorisant les liens sociaux et intergénérationnels.

Objectifs à atteindre

- Prévoir des instances d'animation du quartier portées par des habitants, comme une maison des projets, un comité de quartier, etc.
- Prévoir des logements spécialement conçus pour les personnes de tous les âges et proposer des formes d'échange intergénérationnel (logements étudiants, crèche...)
- Prévoir un espace commun dans toutes les opérations de plus 10 logements pour permettre la mise en place de

services de type buanderie, espace pour le bricolage, salle de réunion...

OFFRE DE LOGEMENTS

Ambition : L'aménagement de l'écoquartier contribuera à l'équilibre de la population de L'Île-Saint-Denis. Les 1000 logements permettront de répondre aux besoins existants de la population et d'offrir les conditions d'un parcours résidentiel complet. Compte tenu du taux de logement social actuel (près de 70%), un nouvel équilibre entre accession à la propriété et logements sociaux à l'échelle de la Ville est recherché.

Objectifs à atteindre

- Diversifier les typologies de logements pour accueillir des ménages variés et répondre aux besoins actuels des îlodionysiens en petits logements, maisons

L'éco de L'Île-Saint-Denis QUARTIER fluvial

individuelles, et logements intermédiaires. La variété s'opérera dans chaque îlot pour permettre la mixité.

- Proposer 30 % de logements sociaux et 70% de logements libres
- Pour les logements en accession, prévoir de l'accession sociale et du libre.
- Pour les logements locatifs sociaux, prévoir des typologies variées : PLS/PLUS/PLA-I
- Mixer au maximum logements en accession libre et logements en accession sociale.
- Favoriser l'accès des îlodionysiens à l'offre de logements : accession sociale, locatif social, offres préférentielles dans l'accession libre
- Favoriser l'offre de logements

dédiés aux personnes souffrant de handicaps ou personnes âgées dépendantes (travail sur l'adaptation des logements)

- S'inscrire dans la Convention Qualité des constructions neuves de Plaine Commune
- Concevoir dans la mesure du possible des logements flexibles et évolutifs (modification de la structure familiale, prise en charge de parents, indépendance d'un enfant, etc.), a fortiori pour les phases concernées par l'accueil du village olympique en 2024

INNOVATIONS À PROMOUVOIR :

- **Prévoir au moins une opération où seront mixés logements locatifs sociaux et logements libres.**
- **Permettre la mise en place d'au moins une démarche d'habitat coopératif par secteur.**

- **Proposer une proportion plus importante de grands logements familiaux et des produits atypiques (grandes surfaces).**

DÉVELOPPEMENT D'ACTIVITÉS INNOVANTES

Ambition : Réussir l'implantation d'activités économiques diverses, ancrées sur le territoire

Objectifs à atteindre

- Permettre l'implantation d'activités, pourvoyeuses d'emplois (objectif 1000 emplois) dans les filières suivantes :
 - Culturelle : en complément des activités et métiers de la Cité du cinéma. Depuis la formation jusqu'à la diffusion en passant par
- la production, les activités techniques, les services...
- Ludique : dans les domaines des loisirs nautiques, des pratiques sportives, de la remise en forme...
- Transition écologique (depuis la recherche jusqu'à la maintenance, en passant par l'ingénierie, la conception, la production, la commercialisation...)
- S'inscrire dans la démarche territoriale « Territoire de la Culture et de la Création » en réservant des surfaces pour les industries de la création dans les programmes (ateliers créatifs...)
- S'appuyer sur la présence du fleuve pour développer des activités fluviales ou tirant partie de la desserte par la voie d'eau.



- Encourager et accompagner l'installation d'entreprises d'économie sociale et solidaire (ESS)
- Pour garantir une forte mixité et une imbrication des fonctions urbaines, veiller à mixer à l'îlot activités/commerces/logements, le plus possible dans une logique de mixité verticale.
- Maintenir les entreprises en activités dans la zone intermédiaire (hors ZAC) et étudier avec ces entreprises leur capacité à s'intégrer dans l'écoquartier.
- Pas d'activité à caractère polluant ou générant des nuisances olfactives, sonores, visuelles ou de trafic conséquentes.

INNOVATIONS À PROMOUVOIR :

- Définir dès l'amont une gouvernance visant à favoriser l'innovation économique et la mutualisation de services dans le quartier

- Favoriser l'émergence d'un club des éco-entrepreneurs, pour promouvoir le projet d'écoquartier.

ACCÈS À L'EMPLOI

Ambition : Répondre par l'aménagement et le fonctionnement du futur écoquartier aux attentes en matière d'emploi des habitants de L'Île-Saint-Denis.

Objectifs à atteindre

- Permettre l'insertion professionnelle en phase construction par une politique d'embauche sur le territoire de Plaine Commune et par une meilleure intégration des femmes et des personnes handicapées : associer les services de l'emploi, intégrer des clauses d'insertion dans les contrats de travaux.

- Identifier le potentiel d'emploi et de services dans le fonctionnement du futur écoquartier en vue de faciliter leur accès aux habitants de la commune et du territoire.
- Favoriser la réinsertion professionnelle par la nature des activités économiques qui viendront s'implanter sur le site.
- Faciliter la création de micro-entreprises par une structure partagée, associée avec le pôle emploi permettant de bénéficier d'une assistance et de services communs : par exemple des locaux pour les TPE (très petites entreprises) à loyer attractif réservés aux activités de l'économie sociale et solidaire.

OFFRE COMMERCIALE

Ambition : Rééquilibrer l'offre commerciale de la commune en veillant au maintien de la dynamisation économique du centre-ville.

Objectifs à atteindre

- Intégrer Marques Avenue dans le projet.
- Veiller à la complémentarité des unités commerciales de proximité, implantées dans les différents quartiers de la ville, incluant la revitalisation du commerce de centre-ville.
- Permettre le développement d'une offre commerciale d'alimentation bio accessible à tous et respectueuse de l'environnement.

ACCÈS AUX SERVICES ET ÉQUIPEMENTS

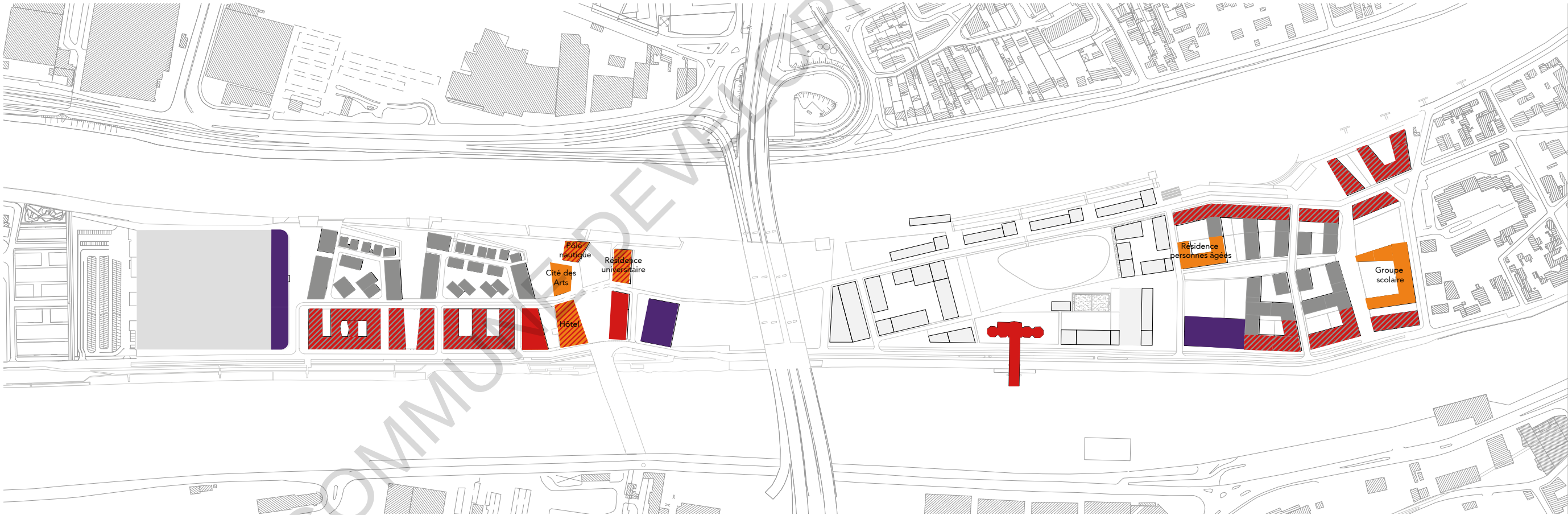
Ambition : Créer les conditions d'une offre de services publics et privés par des équipements ayant pour certains un rôle d'équipement de quartier et pour d'autres une vocation à rayonner sur l'ensemble de la commune, voire à l'échelle territoriale.

Objectifs à atteindre.

- Trouver les synergies entre les équipements et les services culturels avec le « Territoire de la Culture et de la Création » et la Cité du Cinéma
- Développer des activités de loisirs et sportives en phase avec la reconquête et la valorisation des berges
- Positionner les équipements scolaires et petite enfance

en articulation avec les quartiers existants pour une fréquentation mixte de ces équipements (regroupement des enfants des quartiers existants et des nouveaux quartiers).

- Proposer des espaces publics de détente associant des usages multi-générationnels dans un même lieu, prévoir des espaces de jeux pour chaque tranche d'âge et des espaces favorisant l'appropriation par tout.e.s.
- Prévoir à l'échelle de chaque îlot et du quartier au moins un lieu de rencontre clos et couvert susceptible d'accueillir des activités favorisant la rencontre.



- Logements
- Bureaux, activités, commerces, restaurants, services
- Logements, bureaux, activités, commerces, services
- Equipements et restaurants
- Equipements
- Centrales de mobilités

Mixité des fonctions
Source : Philippon Kalt Architectes Urbanistes



Source : Philippon Kalt Architectes Urbanistes

II. Formes urbaines et utilisation de l'espace





Les formes urbaines de l'écoquartier fluvial seront choisies pour répondre aux multiples enjeux suivants : valorisation paysagère, optimisation de l'espace, optimisation énergétique, diversité des typologies d'habitat, innovation dans la répartition espaces publics/privés, diversité des futurs résidents. La notion de densité doit s'entendre comme une « intensité urbaine » à créer dans le quartier. La densité devient ainsi le corollaire d'une qualité du cadre de vie urbain, par les espaces publics qu'elle dégage.

CONTEXTE TERRITORIAL

Ambition : Transformer les contraintes géographiques du site en atouts qui participent à l’affirmation de l’identité de l’île.

Objectifs à atteindre

- S'appuyer sur l'aménagement de l'écoquartier pour redonner une lisibilité urbaine aux quartiers limitrophes et à l'île
- Donner à voir la Seine en tout lieu de l'écoquartier.
- Maintenir dans les fonctions, aménagements, formes bâties et épannelages la dichotomie existante entre les deux berges : berge plus haute et plus ordonnée le long du grand bras et berge plus intimiste et plus sauvage le long du petit bras.

- S'appuyer sur les Jeux Olympiques pour anticiper une transformation profonde du territoire à une plus grande échelle.

Tyologies du Bâti et Qualité Architecturale

Ambition : Proposer une grande variété de typologies bâties (formes, tailles, densité, etc.) et d'écritures architecturales. Développer une mixité fonctionnelle sur l'ensemble du projet en rupture avec le découpage de l'île par grandes séquences monofonctionnelles

Objectifs à atteindre

- Définir une programmation diversifiée favorisant une grande mixité urbaine (fonctionnelle et sociale), jus j tio



- Proposer une même qualité architecturale pour les différentes typologies de logements et l'ensemble des programmes
- Dans un objectif de grande diversité architecturale, il sera fait appel à plusieurs équipes de concepteurs : minimum 1 architecte par 10 000 m² SDP.
- Travailler les projets dans le souci de l'adaptabilité des bâtiments dans le temps à de nouveaux usages.
- Marquer les événements créés le long des berges (vallons, plage, grève...etc) par la construction d'immeubles emblématiques et / ou de plus grande hauteur (notion de repère, de « phares »).
- Préserver sur la zone intermédiaire les éléments de patrimoine industriel remarquables qui méritent d'être valorisés (le bâtiment Unibéton par exemple).

INNOVATIONS À PROMOUVOIR :

- Permettre l'aménagement de formes urbaines innovantes : construction en débord sur le fleuve, logements flottants...
- Favoriser le développement des projets de construction en architecture bois et matériaux de réemploi, pour la transition écologique du territoire dans une logique de quartier bas carbone et dans une logique d'innovation et de structuration des filières.

DENSITÉ(S) COMPACITÉ

Ambition : Au-delà de l'acceptation réglementaire de la notion de densité, l'aménagement de l'écoquartier recherchera une densité entendue comme une forme d'intensification urbaine (compacité, mixité, etc.)

Objectifs à atteindre

- En termes de logements, la densité nette* à respecter sera de l'ordre de 140 logements à l'hectare, soit environ 330 habitants à l'hectare.
- Les formes bâties seront implantées de façon à optimiser l'ensoleillement des espaces intérieurs – double orientation à partir du T3 et dans la mesure du possible pour les T2.
- Des formes urbaines compactes faciliteront la mutualisation des services et des moyens sur l'ensemble de l'écoquartier et dégageront par ailleurs des espaces publics de qualité.

ESPACES PUBLICS

Ambition : S'appuyer sur l'aménagement des espaces publics pour signifier la transformation profonde du site, pour offrir des lieux d'échange et de rencontre à l'échelle du quartier et de l'île (lieux de vie et non pas seulement lieux de passage ou de travail).

Objectifs à atteindre

- Préciser les usages de chaque espace public pour justifier de leur intérêt social, culturel, loisirs, etc.
- Proposer un traitement fin et qualitatif des limites entre espaces publics et espaces privés.
- Proposer des espaces de transition en pied d'immeuble permettant une appropriation collective de ceux-ci (garages à vélos, jardins, terrasses, etc.)

- Prescrire des matériaux à l'impact environnemental réduit. Utilisation d'au moins 3 types de ces matériaux : issus du site ou réemployés, provenant de la récupération / recyclage, d'origine renouvelable, faiblement énergivores, recyclables...
- Marquer l'insularité et le caractère fluvial du site dans le traitement des espaces publics : grève, plateau piéton sans trottoir, cheminement platelage bois, matériaux spécifiques...
- Mettre en place un éclairage urbain économe en énergie, s'inscrivant dans l'image et les ambitions de l'écoquartier.
- Offrir des espaces publics adaptés au changement climatique en choisissant des matériaux drainants, clairs, en assurant une présence de l'eau aérienne ou dans les sols,

en maximisant les espaces de pleine terre, en cherchant à développer une canopée, en installant des assises sur des espaces ombragés l'été, etc.

III. Déplacements et accessibilité



Une urbanisation de l'île ne peut être conçue selon un schéma où la voiture particulière resterait le mode de déplacement prépondérant. Le projet d'aménagement s'appuie sur un réseau de modes actifs permettant de « rabattre » rapidement les usagers vers les infrastructures de transports lourds (tram, train, RER) par le biais des transports en commun et de cheminements confortables. La création de la passerelle piéton-bus Saint-Denis/L'Île-Saint-Denis est un élément crucial pour la desserte du quartier et le développement du projet, associée à la création de services à la mobilité.

MODES ACTIFS

Ambition : Favoriser et augmenter les déplacements en modes actifs (à pied, en vélo...). La réalisation de cette ambition se traduit à la fois par des objectifs d'incitation à la pratique des modes actifs, présentés ci-dessous, et par des aménagements limitant la place de la voiture individuel sur l'espace public, proposé dans le chapitre « Circulation automobile ».

Objectifs à atteindre

- Atteindre une part modale en mode actifs de 40% des déplacements (elle est actuellement de 20%). Pour atteindre cet objectif, il s'agira notamment d'augmenter l'utilisation du vélo. Aujourd'hui à 2%, l'objectif d'ici 2020 est de tripler le recours à ce mode de transport, en cohérence avec les objectifs du Plan

Climat Air Energie Territorial. Cet objectif constitue un minimum, qui pourra être poussé au-delà, afin de faire de l'écoquartier fluvial un véritable démonstrateur des mobilités décarbonées.

- Valoriser les cheminements existants, aux abords immédiats de l'écoquartier et mettre au cœur du futur aménagement des solutions pour assurer des continuités notamment avec le centre-ville, le quartier Sud et les différents pôles d'échange multimodal (Pleyel, Saint Denis, Saint-Ouen, Gennevilliers).
- Créer des cheminements continus, confortables, sécurisés et adaptés à tous les usagers.
- Prévoir des aménagements suffisamment dimensionnés et adaptés au stationnement des vélos sur l'espace public, en



prise directe avec les commerces, services et pôles de transport.

- Pour chaque construction à usage d'habitation, prévoir un espace de stationnement vélos correspondant aux règles de dimensionnement du PLUi (1 vélo pour 50 m² de Surface de Plancher, avec un minimum de 1 vélo par logement).
- Ces aires de stationnement seront couvertes, accessibles depuis les emprises publiques par un cheminement praticable sans discontinuité et proposant des dispositifs d'ancrage/ d'attache des vélos.

PASSERELLE-BUS

Ambition : Relier l'écoquartier fluvial et le quartier Pleyel : ouvrir le quartier Pleyel sur la Seine et l'écoquartier sur le pôle de transport Pleyel. La passerelle est un élément indispensable pour le développement du quartier et du secteur

Objectifs à atteindre

- Créer une passerelle modes doux et transport en commun pour favoriser le rabattement vers les modes de transport lourds (réalisée par le Conseil départemental 93)
- S'appuyer sur la création de la passerelle pour développer des synergies entre les quartiers issus du projet de village olympique : commerces, équipements, stationnements mutualisés, services aux entreprises, ...

TRANSPORTS EN COMMUN

Ambition : Prévoir l'aménagement du quartier par rapport à une amélioration substantielle du réseau de transports en commun à moyen et long terme.

Objectifs à atteindre

- Réserver une place importante à la circulation en transport en commun dans le futur quartier : prévoir les aménagements nécessaires aux priorités bus pour permettre à tout.e habitant.e d'être à moins de 400m d'un arrêt.
- Permettre la mise en place d'une ligne de bus Est-Ouest essentielle à la desserte du quartier, qui emprunterait la passerelle, réservée aux bus, piétons et cyclistes : Stade de France, Pleyel, L'Île-Saint-Denis, Grésillons.
- Systématiser les démarches PDE (Plan de Déplacement Entreprise) par un accompagnement de Plaine Commune de la mise en œuvre et la mutualisation des plans de déplacements (soutien méthodologique, aide à la constitution de dossiers de

demande d'aides, club des entreprises munies d'un PDE... etc.) .

- Soutenir le projet d'une navette fluviale desservant le site.

SERVICES À LA MOBILITÉ

Ambition : Assurer une offre de services de transports alternatifs à la voiture individuelle

Objectifs à atteindre

- Mettre en place des systèmes innovants de voitures en autopartage, qui trouveront leur place dans les parcs de stationnement mutualisés dits « Centrales de mobilités », en s'appuyant notamment sur des services numériques de mise en relation.

L'éco de L'Île-Saint-Denis QUARTIER fluvial

- Sensibiliser les habitants à l'intérêt d'initiatives telles que les pédibus, le covoiturage, le ramassage scolaire à vélo, etc.

INNOVATIONS À PROMOUVOIR :

- Les parcs de stationnement automobile seront conçus comme des « Centrales de mobilité » proposant des services variés et permettant une forte multimodalité (véhicules, vélos, livraisons, proximité des arrêts de bus...)

CIRCULATION AUTOMOBILE

Ambition : Développer le concept d'un « quartier sans voiture » qui soit propre et adapté au projet de L'Île-Saint-Denis.

Objectifs à atteindre

- Réduire la part modale de la voiture dans les déplacements quotidiens à 20% (contre

40% aujourd'hui), au profit notamment du transport en commun.

- Autoriser la circulation automobile uniquement sur le quai du Châtelier, dont le transit et la vitesse seront réduits : Quai traité en boulevard urbain.
- Mettre en place un système d'accès interdisant la circulation automobile particulière sur les voiries intérieures de l'écoquartier (bornes, ..) mais permettant les accès pompiers, véhicules d'urgence, collecte...etc
- Déterminer les formes urbaines et l'organisation des bâtiments qui permettent d'apaiser la pollution sonore en cœur d'îlot.
- Prendre en compte et travailler en amont la problématique de

circulation des PMR dans le quartier

STATIONNEMENT

Ambition : Le nombre de places de stationnement par logement sera volontairement restreint et mutualisé.

Objectifs à atteindre

- Mutualiser l'offre de stationnement de l'ensemble des usagers de l'écoquartier (résidents, salariés, visiteurs...), incluant le stationnement visiteurs et les places en autopartage et gérer le stationnement dans des parkings silos, indépendants des constructions (« Centrales de mobilité »)

TRANSPORT DE MARCHANDISES ET LIVRAISONS

Ambition : Adopter un système de distribution innovant des marchandises, basé sur l'utilisation du transport fluvial et l'utilisation de moyens de transport routier plus respectueux de l'environnement

Objectifs à atteindre

- Utiliser à hauteur de 40% le transport fluvial pour le transport des matériaux issus de la déconstruction et privilégier des exutoires (centre de tris, enfouissement).
- Utiliser à hauteur de 25% le transport fluvial pour l'approvisionnement des produits de construction (gros œuvre et second œuvre).
- Implanter un centre de consolidation des flux liés à la construction de l'écoquartier (point unique de livraison permettant de recevoir, stocker, traiter et redistribuer les



marchandises, notamment pour les phases de second œuvre).

- Imposer dans les DCE la présentation d'un schéma de transport basé sur l'implantation d'un centre de consolidation et l'utilisation partielle du fluvial.
- Pour la livraison des marchandises, prendre en compte les différents types d'organisation et les contraintes associées en fonction des types d'activités qui seront générées dans le quartier et de besoins spécifiques (livraison de particuliers, PMR, livraison des commerces, livraison des bureaux, intervention d'artisans...etc.).
- Concernant le transport fluvial, prévoir l'aménagement d'une estacade sur la Seine permettant d'approvisionner les matériaux et évacuer les gravats par le fleuve.
- Offrir dans les parcs en ouvrage (Centrales de mobilité) un site permettant l'accueil des véhicules

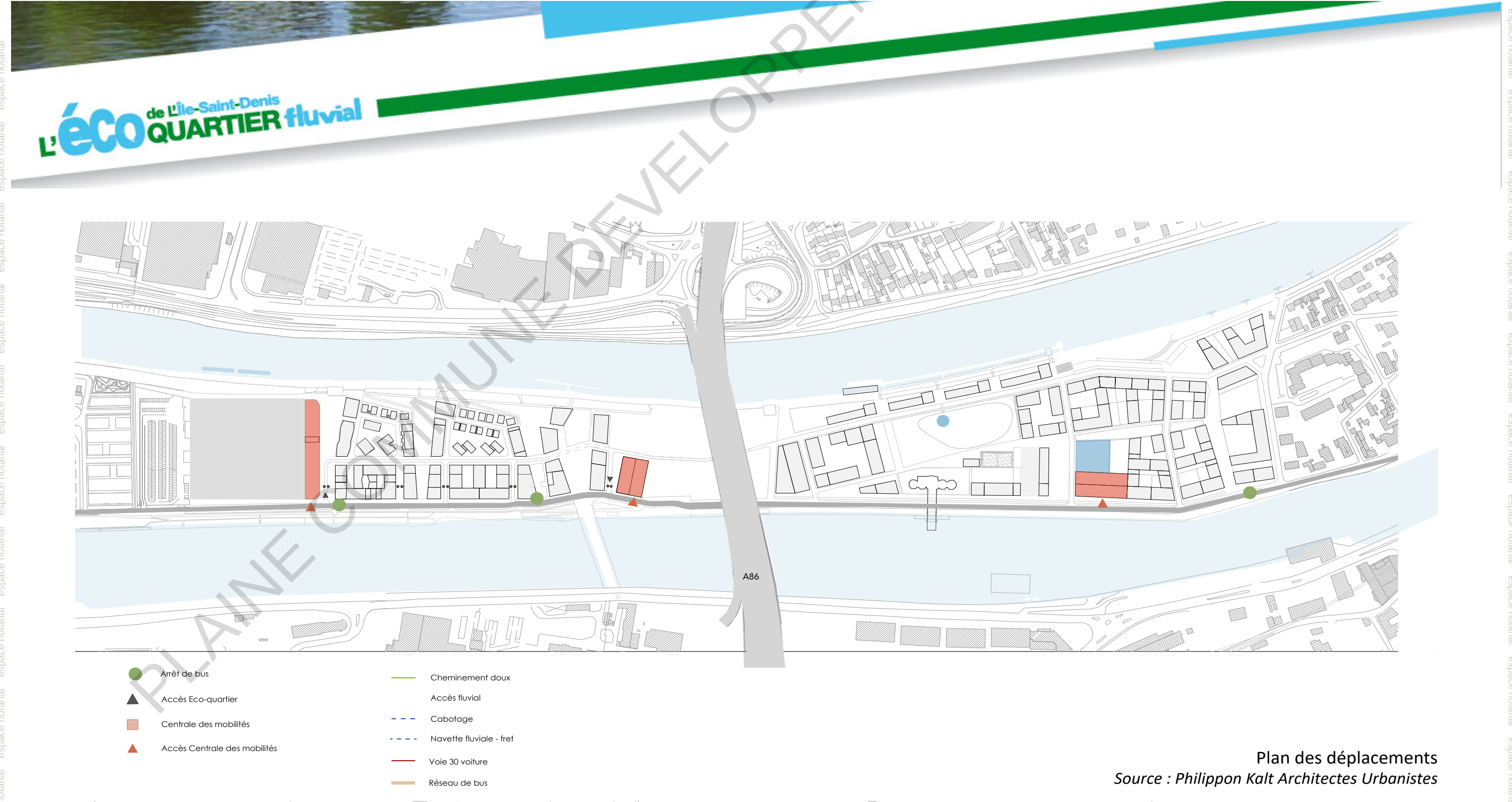
de livraisons et fournissant les outils de manutention et/ou les moyens de transport terminaux

INNOVATIONS À PROMOUVOIR :

- Intégrer un espace de consigne automatique et de livraison dans les centrales de mobilité.
- Offrir dans les centrales de mobilité des lieux de stationnement pour les artisans devant intervenir dans le quartier, avec mise à disposition de moyens de manutention et de transport des outils/ marchandises jusqu'au lieu d'intervention.



Source : Philippon Kalt Architectes Urbanistes



IV. Paysage et biodiversité



Le remodelage de la zone des entrepôts constituera une modification profonde de la manière dont sera perçu le paysage de cette partie industrielle de l'île. La valorisation du caractère insulaire est l'enjeu majeur de l'écriture paysagère du site et passe par la reconquête des berges et de larges ouvertures par des vues transversales. L'écriture paysagère prendra en compte des contraintes exogènes lourdes comme l'A86, les pylônes électriques ou encore le transport fluvial. Cette reconquête des berges s'accompagnera d'une réflexion sur le développement de la biodiversité dans un contexte à fort potentiel. La biodiversité sera valorisée, tant d'un point de vue social (aspiration des habitants), que d'un point de vue environnemental et de qualité urbaine. La végétalisation doit aussi être pensée pour répondre aux objectifs de rafraîchissement et de lutte contre les îlots de chaleur urbains.

MAÎTRISE DE VUES

Ambition : Définir une véritable trame paysagère propre à l'ensemble du projet d'écoquartier valorisant les vues sur le fleuve.

Objectifs à atteindre

- Multiplier les vues transversales au périmètre de l'écoquartier pour révéler le caractère insulaire du site.
- Remodeler les berges dans une logique de grand paysage à valoriser (front bâti, failles, émergences...)
- Prendre en compte les contraintes créées par des infrastructures lourdes (A86, pylônes) pour minimiser leur impact paysager, voire valoriser leurs atouts (hauteur sous tablier, potentiel photovoltaïque sur le mur anti-bruit, etc.)

- Recomposer un paysage urbain, aujourd'hui disqualifié, en élargissant les réflexions et actions sur les espaces limitrophes.

RENATURATION DES BERGES

Ambition : Les berges de Seine sont identifiées au Schéma Régional de Cohérence Ecologique comme un corridor alluvial de biodiversité à restaurer en réduisant leur artificialisation et en développant des habitats diversifiés. Il s'agira donc de tirer parti du vaste linéaire de berges offert pour créer de nouveaux usages, un paysage fluvial plus marqué et restaurer la continuité écologique. Tout en maintenant le chenal de navigation, préserver, conforter et recréer des formes de biodiversité riches dans le rapport créé terre/eau.



Objectifs à atteindre

- Sur la partie Printemps, favoriser la promenade et une forme de renaturation sur le Petit Bras, favorisant une conservation et un épaississement de la berge : des accès ponctuels sauvages au plus proche de l'eau et un cheminement accessible à tou.te.s hors crue de 1910.
- Sur la partie Galeries Lafayette, à proximité du centre-ville, aménager la berge du petit bras en grève accessible : espace public praticable, ouvert à tou.te.s.
- Réaménager la berge en diversifiant les séquences paysagères pour varier les usages (promenade, loisirs, habitat...) et les ambiances.
- Pour une bonne stabilité des berges « naturelles », consolider le pied avec de l'enrochement non jointif et favoriser, en partie basse des talus immergés, l'implantation et le développement de végétaux

herbacés semi-aquatiques et au-dessus la création de profils de pente douce plantés.

- Permettre l'appropriation des berges par des bateaux logements et activités sur des espaces délimités.
- Ancrer sur le Grand Bras le rôle de « vitrine » créative de l'écoquartier (promenades artistiques, mise en scène du bâti, émergences sculpturales, etc.)
- S'appuyer sur des entreprises d'insertion existantes pour le réaménagement et l'entretien des berges.
- Développer un pôle nautique en s'appuyant sur les activités nautiques de loisirs et touristiques (voir – Eau : Activités nautiques). Développer, à ce titre, le partenariat avec le Conseil

Départemental de Seine-Saint-Denis dans le cadre de l'extension projetée du parc départemental au nord de l'île et le partenariat avec le site de la Confluence (port fluvial prévu)

- Développer la réflexion sur l'aménagement des berges du Grand Bras avec le Conseil Départemental.

CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Ambition : S'appuyer sur la présence de l'eau et la régénération d'une trame arborée en berges pour constituer les bases d'une amélioration et d'une reconquête de la biodiversité locale, en relation avec les espaces limitrophes (Parc Départemental).

Objectifs à atteindre

- Créer des habitats diversifiés et typique de ripisylve, et préservés d'une forte présence humaine (pas de cheminements matérialisés).
- Redessiner par endroit les berges pour les aménager de manière à ne pas créer de rupture entre le milieu aquatique et terrestre, et pour favoriser le développement de la biodiversité (pente douce, jardin humide, plage enherbée, milieu humide relictuel avec des plantes hélophytes, etc.)
- Maintenir et diversifier les habitats favorables aux espèces locales en développant une gestion adaptée des espaces à caractère naturel publics et privés.
- Toutes les parcelles comprendront des espaces de pleine terre plantés en fonction

des typologies de bâtis. Dans les secteurs les plus denses, des terrasses et des toitures végétales seront proposées.

TRAITEMENT DES ESPACES VERTS

Ambition : Trouver un équilibre entre les différentes « destinations » des espaces verts (loisirs, biodiversité, etc.)

Objectifs à atteindre

- Proposer 40% d'espaces verts (dont berge) à l'échelle de l'écoquartier, soit un ratio d'environ 20m² par habitant minimum.
- Interdire les espèces de plantes xénophytes et/ou invasives dans l'aménagement des espaces verts (Renouée du Japon, Buddleia de David, etc.), et limiter l'implantation d'espèces

allergènes : 80% minimum d'espèces locales variées.

- Définir des coefficients d'emprise végétale ambitieux mais différenciés selon les morphologies urbaines (individuel/intermédiaire/collectif) et cherchant à créer des habitats fonctionnels.
- Créer des maillages verts continus. La continuité entre les espaces plantés privés et publics sera également recherchée pour éviter le morcellement des espaces. Les limites parcellaires seront matérialisées par une clôture végétale ou fortement végétalisée et les programmes devront respecter les exigences paysagères de la ZAC.
- Adopter une politique de gestion différenciée des espaces verts, proposant les trois strates végétales (herbacée, arbustive, arborée),

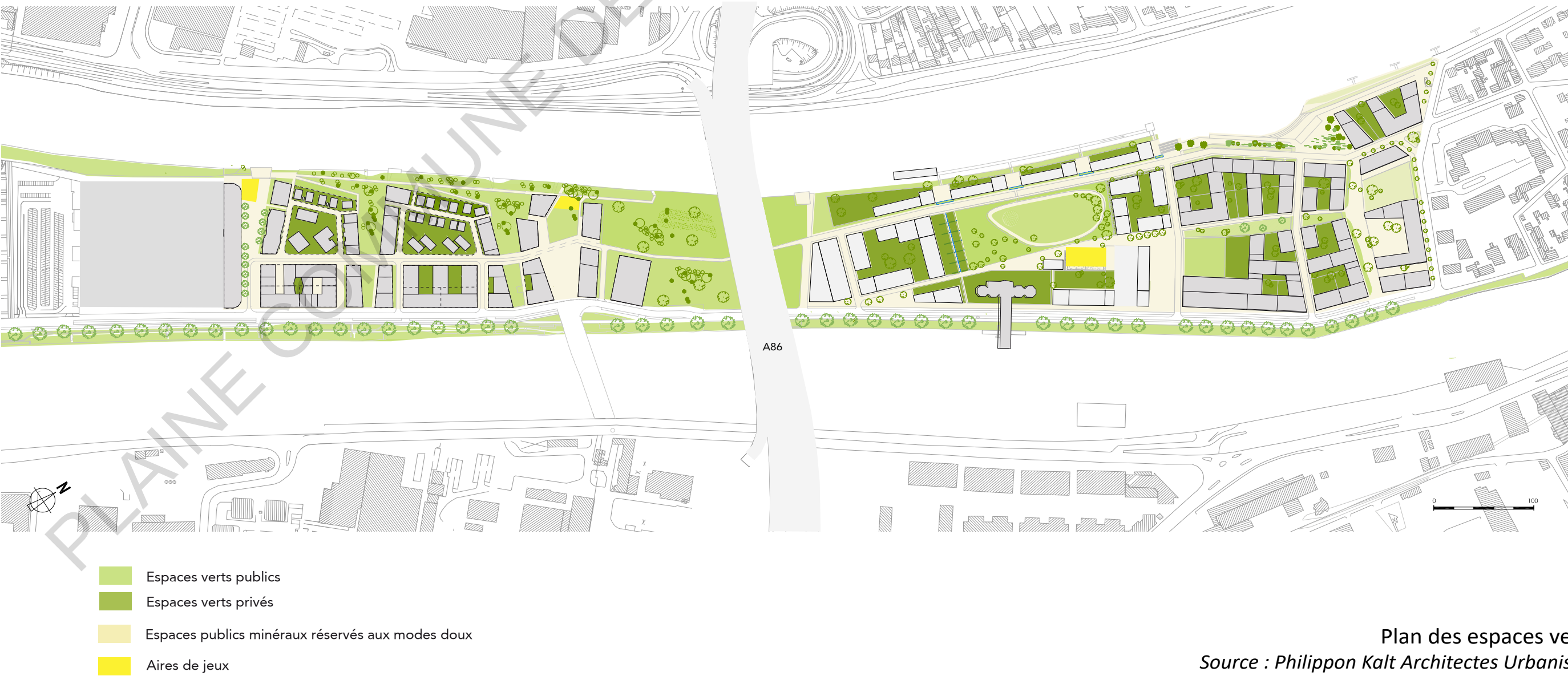
avec une contrainte de « zéro produit phytosanitaire », pas d'arrosage (à défaut utilisation/récupération des eaux pluviales), réduction des tontes, etc. Les arbres et arbustes participent au confort thermique et hygrométrique des habitants. Les essences plantées devront être indigènes à hauteur de 80% minimum. L'acclimatation d'essences exotiques, anticipant le réchauffement climatique, pourra être testée.

- Associer les futurs gestionnaires des espaces publics végétalisés dès la phase de conception des espaces.
- Associer les habitants volontaires à la conception de certains espaces publics de proximité pour favoriser leur appropriation et créer du lien social

- Réserver des espaces pour la création de jardins familiaux ou autres formes d'agriculture urbaine pour valoriser les liens entre les habitants de l'écoquartier et des quartiers existants.



Charte de l'écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis | Plaine Commune - Ville de L'Île-Saint-Denis | Avril 2019



V. Gestion de l'eau





L'eau est un élément majeur de l'identité de L'Île- Saint-Denis. Une gestion durable de cet élément dans le futur écoquartier est primordiale et les solutions techniques pour la gestion des eaux pluviales sont aujourd'hui connues et maîtrisées. Cette gestion des eaux pluviales est également le moyen de travailler une trame paysagère où l'eau joue un rôle majeur et façonne les espaces (vallons, noues) En outre, le rapport des habitants à l'eau est à appréhender tant vis-à-vis des usages en lien avec le fleuve que des risques d'inondation qui sont des enjeux qui nécessitent des approches fines.

RISQUE D'INONDATION

Ambition : Prendre les mesures nécessaires à la limitation du risque « inondation pluviale urbaine » et du risque « inondation par crue de la Seine » dans le cadre du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

Objectifs à atteindre

- Rendre perméable un maximum d'espaces extérieurs : 50% d'espaces perméables à l'échelle de l'ensemble de l'écoquartier et organiser la gestion des eaux sans rejet dans le réseau
- Prévoir des entrées de Seine adaptées en cas de crues et éviter toute construction en zone à risque.
- Ne travailler la berge qu'en déblais, sauf nécessité.

- Protéger les berges des problèmes d'érosion, embâcles, flottants.

EAUX PLUVIALES, EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT

Ambition : Rapprocher au maximum l'eau de son cycle naturel et tirer parti de cette gestion alternative (paysage, économie d'eau potable...)

Objectifs à atteindre

- Organiser une gestion des eaux pluviales sans aucun rejet au réseau.
- Mettre en place une organisation séquencée de cette gestion (toits, stockages, noues, mares, bassins, microvallons, Seine). 100% des eaux pluviales seront ainsi gérées sur site dans le cadre

d'un circuit « naturel » et un cycle rétabli.

- La gestion alternative des eaux pluviales sera traitée comme un élément indissociable de l'écriture du paysage, de l'implantation du végétal, de lutte contre l'îlot de chaleur urbain.
- Assurer le plus possible la couverture des besoins en eau non potable de l'écoquartier par de l'eau pluviale : arrosage des espaces verts, propreté des espaces extérieurs... Favoriser également l'usage de l'eau brute en complément de l'eau pluviale pour l'arrosage et la propreté.
- Réduire les consommations d'eau potable des bâtiments en mettant en place des dispositifs économes.
- Compteur d'eau individuel

placé dans chaque logement de façon visible.

INNOVATIONS À PROMOUVOIR :

- Étudier la possibilité d'utiliser les eaux collectées en toitures pour les usages sanitaires des bâtiments.
- Engager une étude expérimentale concernant le traitement alternatif des eaux usées pour un équipement ou un îlot.

ACTIVITÉS NAUTIQUES

Ambition : Développer le rapport de l'île avec le fleuve par des activités nautiques qui portent l'image insulaire de la commune et répondent à des attentes des habitants.

Objectifs à atteindre

- Tirer parti de la spécificité des deux bras de Seine pour développer des activités

fluviales et nautiques le long du petit bras, et notamment par la création d'un pôle nautique

- Répondre à la demande de halte fluviale pour les plaisanciers.
- Pour une meilleure prise en compte des contraintes hydrauliques, mais aussi écologiques, prévoir les aménagements/infrastructures détachées si possible des berges, en prenant en compte les contraintes de navigation.
- Prendre en compte les usages actuels : impliquer le Rowing Club dans l'animation du futur parc de loisirs nautiques pour une complémentarité avec l'équipement existant (activités d'initiation à l'aviron, etc.)

VI. Énergie et Climat



La problématique énergétique sur le site des entrepôts doit dans un premier temps s'appuyer sur une diminution maximum des besoins (conception bioclimatique des bâtiments), et dans un deuxième temps apporter des réponses en termes d'offre d'énergie (totalement renouvelable en objectifs) et d'accompagnement des futurs usagers. Cette exigence est un enjeu fort tant vis-à-vis des économies d'énergie et d'utilisation d'énergies renouvelables, que de l'émission de gaz à effet de serre et d'économies de charges pour les habitants. La prévention de la précarité énergétique est un enjeu fort du projet. La création de l'écoquartier doit également s'intéresser aux questions d'inconfort climatique qui sont à prendre en compte dans l'aménagement : effets de vent, exposition à la pluie, surchauffe d'été sur des espaces très minéraux...

MAÎTRISE DE VUES

Ambition : Définir une véritable trame paysagère propre à l'ensemble du projet d'écoquartier valorisant les vues sur le fleuve.

Objectifs à atteindre

- Multiplier les vues transversales au périmètre de l'écoquartier pour révéler le caractère insulaire du site.
- Remodeler les berges dans une logique de grand paysage à valoriser (front bâti, failles, émergences...)
- Prendre en compte les contraintes créées par des infrastructures lourdes (A86, pylônes) pour minimiser leur impact paysager, voire valoriser leurs atouts (hauteur sous tablier, potentiel photovoltaïque sur le mur anti-bruit, etc.)

- Recomposer un paysage urbain, aujourd'hui disqualifié, en élargissant les réflexions et actions sur les espaces limitrophes.

CLIMAT ET VENT

Ambition : Prendre en compte les phénomènes climatiques locaux pour assurer un aménagement cohérent et la performance énergétique des bâtiments.

Objectifs à atteindre

- Prioriser la ventilation naturelle par des logements traversants.
- Développer des espaces arborés publics et en cœur d'îlot pour améliorer le confort d'été.
- Privilégier les revêtements de sol perméables et de couleur claire à fort albédo.



- Programmer les espaces publics et leurs usages au regard d'études d'ensoleillement et de vent, et ce dans le souci d'accroître la convivialité des espaces créés.
- Limiter les effets de canalisation et effets venturi que pourraient créer les bâtiments par des alignements de façades systématiquement orientés Sud-Ouest / Nord-Est.
- Installer des points d'eau sur les espaces publics (fontaine à boire).
- Penser à concevoir des aires de jeux ombragées l'été.

ENSOLEILLEMENT

Ambition : Équilibrer de la manière la plus naturelle possible les apports et les besoins en s'appuyant sur le potentiel solaire.

Objectifs à atteindre

- Optimiser l'implantation et

l'orientation du bâti par des études bioclimatiques permettant de limiter les effets de masque, de favoriser l'éclairage naturel, de bénéficier au maximum des apports solaires passifs en hiver, tout en limitant les surchauffes d'été.

- Mettre en œuvre cette architecture bioclimatique dans un objectif de réduction des charges pour les locataires
- Travailler l'exposition des bâtiments pour favoriser la qualité de vie (favoriser l'ensoleillement tout en limitant les risques de surchauffe estivale) pour les pièces à vivre, assortie de dispositifs adéquats de protections solaires pour les façades les plus exposées aux surchauffes estivales.
- Proposer le plus possible de logements traversants,

systématiquement à partir du T3, et peu profonds.

BESOINS ÉNERGÉTIQUES

Ambition : Atteindre des performances énergétiques exemplaires quelle que soit la nature et la typologie des bâtiments

Objectifs à atteindre

- L'objectif visé est 100% des surfaces construites en passif.
- En recherchant :
 - Une compacité du bâti,
 - Une absence de ponts thermiques,
 - Un rapport vitrage/ paroi modulable selon l'exposition,
 - Une optimisation de l'éclairage naturel,
 - Un regroupement des
- Définition pour chaque lot d'un Cahier de Performance Énergétique (CPE) soumis aux équipes de maîtrise d'œuvre qui concourent : programme énergétique, demande de Simulation Thermo-Dynamique (STD), définition de variables, paramètres à utiliser.
- Les niveaux de performance requis seront vérifiés en phase amont, à la livraison et à 24 mois de la livraison.

locaux sanitaires et cuisine pour rationaliser la distribution des fluides,

- Une protection solaire adaptée aux besoins,
- Un bon niveau d'étanchéité des ouvrants,
- Une bonne ventilation des logements, si possible naturelle,
- Des volets extérieurs (confort d'hiver et d'été)



L'ÉCO de L'Île-Saint-Denis QUARTIER fluvial

- Favoriser des systèmes de rafraîchissement naturel et passif et limiter le recours aux systèmes de rafraîchissement actifs, sauf s'ils sont très efficaces, et ce y compris dans les bâtiments tertiaire.
- Compteur d'énergie placé dans chaque logement de façon visible.
- Améliorer l'efficacité énergétique de l'éclairage public, en cohérence avec le programme d'actions du plan Climat Air Energie Territorial, en optimisant le niveau d'éclairement en fonction du type de voie, en harmonisant le suivi des consommations et optimisant l'entretien et la maintenance des installations.
- Prévoir l'accompagnement des usagers pour l'atteinte des objectifs de performance énergétique

DESSERTE ÉNERGÉTIQUE

Ambition : La production de chaleur sur l'ensemble de l'écoquartier sera assurée en majorité par des systèmes de production d'énergies renouvelables.

Objectifs à atteindre

- S'appuyer sur la présence du réseau de chaleur pour l'ensemble des besoins de chauffage et d'eau chaude sanitaire de l'écoquartier (raccordement de toutes les opérations)
- Mettre en œuvre les éventuelles possibilités d'améliorer le taux d'énergie renouvelable du réseau de L'Île-Saint-Denis (apport géothermique implanté au sud de l'Île-Saint-Denis).

INNOVATIONS À PROMOUVOIR :

- Produire de l'électricité localement sur les surfaces les plus pertinentes pour accueillir des panneaux photovoltaïques (toitures ciblées et murs anti-bruit) et étudier des solutions d'autoconsommation pour des usages spécifiques (centrale de mobilité)



Source : Philippon Kalt Architectes Urbanistes

VII. Risques et nuisances





Sonores, sols, atmosphériques, les pollutions lèstent lourdement le site de l'écoquartier fluvial. Les nuisances sonores sont principalement liées à la circulation automobile (A 86 et RD7 dans les Hauts-de-Seine). Des interventions sur les infrastructures (écrans antibruit) autant que sur les formes urbaines (typologies de bâti, destination programmatique des bâtiments de façades) sont des mesures nécessaires. La dépollution des sols est un enjeu majeur du fait de points noirs comme le site du 23 Quai du Châtelier dit « Charvet », de la présence d'amiante dans les bâtiments à démolir, mais aussi du fait de l'importance des terrassements.

ENVIRONNEMENT SONORE

Ambition : Assurer un confort acoustique des futurs usagers par des mesures de protection à la source et des actions sur les façades.

Objectifs à atteindre

- Prévoir la mise en place d'un écran antibruit le long de l'A86 au Nord et au Sud pour limiter les nuisances de cet axe routier, permettant un gain de l'ordre de gain de 5 à 10 db(A) (tout en étant un support de production photovoltaïque).
- Viser +3DB par rapport aux exigences réglementaires pour l'isolation des façades.
- Des bâtiments de bureaux ou de parkings silo en première façade de l'A86 pourront créer

des écrans pour limiter les nuisances en cœur de quartier (logements).

- Des aménagements de voirie (vitesse et revêtements) limiteront les nuisances sonores liées à la circulation automobile sur le Quai du Châtelier. A promouvoir également pour la RD7 et l'A86.
- Veiller à une bonne qualité acoustique entre les logements à l'intérieur des immeubles.

INNOVATIONS À PROMOUVOIR :

- **Pousser le projet de mise en place d'un mur antibruit support de panneaux photovoltaïques.**

QUALITÉ DES SOLS – RISQUE NATUREL

Ambition : Être attentif à la constitution géologique et aux capacités d'infiltration du sous-sol pour les fondations des bâtiments.

Objectifs à atteindre

- Limiter les infrastructures en sous-sol pour ne pas faire obstacle au libre écoulement de la nappe.

Ambition : Lier la qualité des sols à la biodiversité et à la résilience au changement climatique

Objectifs à atteindre

- Créer des sols organiques de qualité qui retiennent plus d'eau dans leur complexe et accumulent moins de chaleur, tout en favorisant le développement de la végétation.

POLLUTION DES SOLS

Ambition : Adapter les aménagements et les usages aux pollutions constatées.

Objectifs à atteindre

- Mettre en place un plan de gestion des sols sur l'ensemble de l'écoquartier sur la base de reconnaissances complémentaires (déblais/remblais, technique de dépollution, phasage, coûts, délais, usages, suivi) et analyser les risques résiduels à l'issue du plan de gestion
- Conserver la mémoire de l'ensemble des éléments recueillis sur l'état environnemental des sites et prendre les dispositions nécessaires (servitudes, évolution des documents d'urbanisme, etc.)

- Approfondir l'assainissement et les études sur la pollution radiologique résiduelle du site « Charvet », pour déterminer avec précision les futurs usages. S'assurer du confinement des poches résiduellement polluées en attente d'évacuation (palplanches, argiles, terre végétale). Prévoir des aménagements différenciés du site selon la qualité des sols (parkings, silo, bassins aquatiques, plantations arborées...) en veillant à éviter ou à limiter l'accessibilité, le passage, le stationnement prolongé selon les risques résiduels. S'assurer que l'ensemble des dispositions soient prises pour atteindre l'objectif de sécuriser les riverains et de protéger le milieu naturel.
- Favoriser les traitements in situ ou sur site pour les pollutions

aux hydrocarbures (chaulage, biotraitement, etc.) et confinement pour les pollutions aux métaux lourds (sous voirie, sous bâtiment, sous terre végétale).

- Limiter au maximum la mise en décharge des terres (en priorité les terres les moins impactées).
- Assurer une traçabilité complète de la gestion des terres et rendre compte de cette gestion.

QUALITÉ DE L'AIR

Ambition : Favoriser la qualité de l'air dans les bâtiments (en limitant l'exposition aux polluants extérieurs et aux polluants générés à l'intérieur du bâti).

Objectifs à atteindre

- Eloigner les bâtiments de logements de l'A86,



- Limiter l'exposition à la pollution atmosphérique par des formes urbaines et architecturales adaptées,
- Garantir la qualité de l'air intérieur des bâtiments par le choix de matériaux intérieurs à faibles émissions de polluants (peintures, vernis, ...),
- Garantir une ventilation optimale des bâtiments – la ventilation naturelle sera recherchée, complétée le cas échéant par des systèmes permettant de tenir les objectifs énergétiques.

INNOVATIONS À PROMOUVOIR :

- **Expérimenter des mesures spécifiques pour la qualité de l'air intérieur sur les lots les plus proches de l'A86 et évaluer ces expérimentations (dans le cadre de la démarche Aact-air)**
- **Confinement des spots de pollutions et création de nouveaux biotopes de milieux humides.**

VIII. Prévention et collecte des déchets





La problématique déchets dans le cadre de l'aménagement de l'écoquartier fluvial s'articule sur un objectif de diminution et de valorisation des volumes. Cette diminution doit s'appuyer sur un système de pré-collecte et de collecte incitatif. L'objectif de réemploi, de recyclage et de valorisation doit avoir pour conséquence de réemployer sur le site un certain nombre de déchets (déchets organiques, encombrants, etc.). Par ailleurs, la gestion des déchets pose le problème de l'occupation de l'espace généré par le système de précollecte et les émissions de gaz à effet de serre liées au transport et au traitement des déchets.

COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Ambition : Faciliter au maximum le tri des déchets tout en incitant à une réduction à la source.

Objectifs à atteindre

- Mettre en place un système de conteneurs enterrés sur l'écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis.
- Penser dans chaque logement un espace adapté pour le tri des déchets
- Prévoir dans ou à proximité de chaque bâtiment des locaux adaptés à la collecte sélective des déchets spécifiques et encombrants (D3E...)
- Étudier en amont avec les entreprises qui viendront s'implanter dans le quartier la problématique de leurs déchets (possibilité de vrac,

conditionnement spécifique...)

TRAITEMENT LOCAL DES DÉCHETS

Ambition : Permettre un traitement/ valorisation sur site de certains déchets

Objectifs à atteindre

- Prévoir les aménagements nécessaires à la mise en place d'un système de compost (individuel et/ou collectif) pour tous les îlots qui disposent d'espaces verts.

INNOVATIONS À PROMOUVOIR :

- **Poursuivre la réflexion quant au compostage des déchets sur les espaces publics avec des équipements de type pavillons de compostage pour anticiper la réglementation (obligation de collecte des déchets organiques à partir de 2025).**

IX. Matériaux et chantier





L'empreinte écologique des constructions, c'est-à-dire l'impact des matériaux tenant compte de leur cycle de vie complet (énergie de production, de transport et élimination en fin de vie), sera calculée et optimisée afin de limiter l'utilisation des ressources naturelles. Au vu des objectifs de consommation des futurs bâtiments, l'énergie en phase construction devient en enjeu majeur pour limiter l'impact des bâtiments.

MATÉRIAUX DURABLES

Ambition : Minimiser l'impact environnemental des procédés constructifs et des matériaux de construction utilisés (matériaux sobres en carbone, économes en énergie, renouvelables, locaux, recyclables, etc.) et prévoir leur réemploi.

Objectifs à atteindre

- Calculer l'empreinte des matériaux dans le cycle de vie des bâtiments et fixer un objectif de performance.
- Prévoir la démontabilité / réversibilité des bâtiments pour anticiper la remise en circuit des matériaux
- Concasser les matériaux issus de la déconstruction et les réutiliser sur site lorsque c'est possible ou les évacuer par voie d'eau (voir – Déplacements et accessibilité).
- Recourir à des matériaux de proximité et transportés par voie d'eau, favorisant les filières territoriales et diminuant l'impact du transport, notamment en favorisant l'utilisation de matériaux issus du réemploi (voir – Déplacements et accessibilité).
- Recourir à des matériaux de construction bas carbone, intégrant des critères environnementaux : faible énergie grise (empreinte carbone calculée et niveau maximum d'émissions GES définis pour chaque opération), bois provenant de forêt durablement gérées (labels FSC ou PEFC), matériaux ayant un étiquetage environnemental suivant la norme NF EN 15804+A1. L'usage du PVC sera proscrit, tout comme le recours aux bois exotiques.
- Recourir à des matériaux

contenant des matières renouvelables et recyclées (éviter les produits composites, préférer les matériaux réutilisables, recyclables et valorisables, provenant autant que possible de filières de recyclage). L'usage du bois et des matériaux biosourcés est encouragé.

- Prévoir en amont et concevoir un dispositif de recyclage et de réemploi des matériaux de chantier, en lien avec la démarche métabolisme urbain de Plaine Commune.

INNOVATIONS À PROMOUVOIR :

- **Utiliser les excédents de terre présents sur le site pour un réemploi direct dans la construction des bâtiments (brique, panneaux d'argile, terre allégée, enduits)**

CHANTIER VERT

Ambition : Mettre en place une gestion des phases de constructions qui permette de garantir des chantiers propres et à faibles nuisances.

Objectifs à atteindre

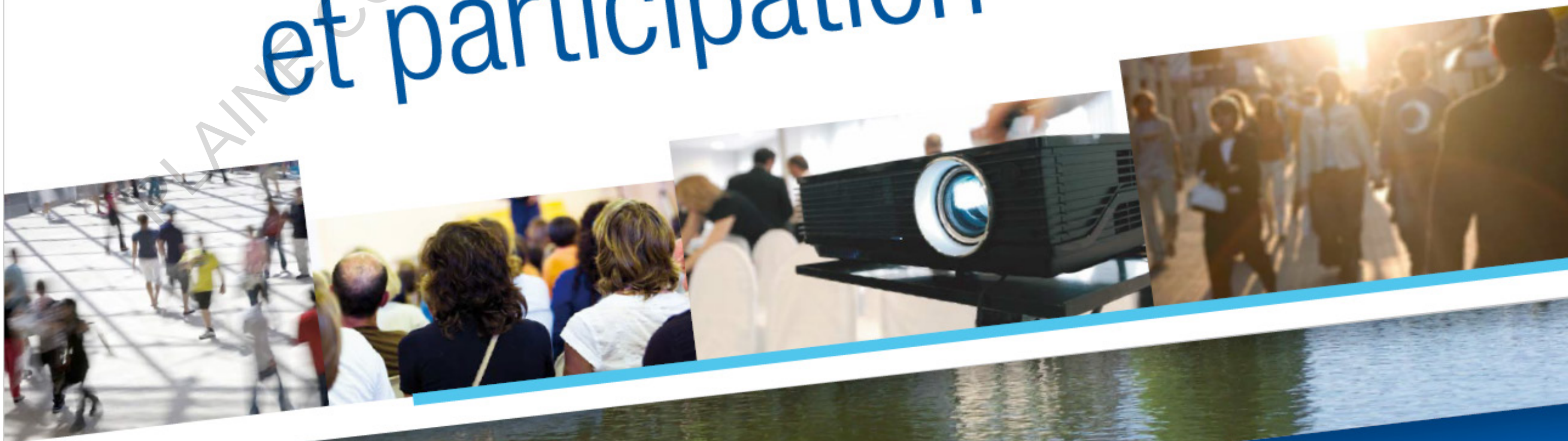
- Contraindre les entreprises à respecter la réglementation en matière de gestion des déchets de chantier (pas de brûlage, de dépôts sauvages, déchets contenant du plâtre stockés dans un centre de déchets ultimes, etc.). Les filières de recyclage des déchets issus des chantiers et des aménagements temporaires liés aux JO seront identifiées avant le démarrage des travaux par les équipes de maîtrise d'œuvre.
- Privilégier, quand c'est possible, une démarche de déconstruction plutôt que

de démolition permettant d'assurer une bonne gestion des déchets de démolition tout au long de l'opération : tri, filières de valorisation... et proposer un dispositif de redistribution des éléments déconstruits aux acteurs associatifs du territoire et ou aux éco-organismes

- Mettre en œuvre la charte de « chantier à faible nuisances » développée pour l'écoquartier afin d'assurer :
 - Une minimisation de production de déchets,
 - Une minimisation de nuisances pour les usagers du site et les riverains,
 - Organisation d'un tri des déchets de chantier,
 - Prendre en compte l'incidence du phasage opérationnel pour une gestion optimale ;
 - Garantir la sécurité des usagers du site et du personnel de chantier ;

- Opérer la mise en place d'une valorisation de 85 % des déchets inertes et 30 % des DIB.

X. Concertation et participation



L'engagement des collectivités et de leurs partenaires de mettre en œuvre un écoquartier susceptible, d'être exemplaire exprime leur volonté de rompre avec les pratiques actuelles de l'urbanisme. Elle se fait également l'écho d'une aspiration plus profonde, partagée par une part de plus en plus importante des citoyens, de s'inscrire en rupture par rapport à un modèle qui les confine au statut de « consommateurs passifs » et mettant a fortiori de côté la protection de l'environnement. L'écoquartier fluvial veut répondre au désir partagé d'une ville où l'humain et le collectif retrouvent leur place dans un cadre de vie plus respectueux de la « nature » et conçu de façon plus active par ses habitants.

Pour les acteurs du projet, cela implique de mettre en place les dispositifs où les réponses à ces différentes aspirations vont pouvoir, non seulement être prises en compte en amont, mais aussi évaluées dans le temps du projet. L'écoquartier fluvial de L'Île-Saint-Denis se donne pour objectif de répondre à ces exigences, en plaçant l'écologie et la participation citoyenne au cœur du projet et ce, à toutes les étapes de la conception, de réalisation et après la livraison.

DISPOSITIFS DE CONCERTATION

Ambition : faire de la participation des habitants au projet un fil conducteur de son émergence, tout au long de son élaboration.

Objectifs à atteindre

- Dialoguer tout au long du projet avec les habitants et participants aux instances de concertation.
- Partager les intentions et les modalités de concrétisation du projet avec le plus grand nombre à travers une approche pédagogique et valoriser le processus et ses aboutissements sur le plan médiatique.
- Mobiliser une participation élargie des citoyens et des associations représentatives

et engager le dialogue avec des publics spécifiques (plaisanciers, acteurs de l'économie sociale...)

- Mettre en place des outils de communication et concertation dédiés et pérennes : site internet, journal du projet, maison du projet...
- Évaluer, tout au long du projet, la démarche de concertation, afin de répondre aux attentes des habitants et futurs habitants par des dispositifs adéquats.

VIE DU QUARTIER

Ambition : favoriser chez les habitants l'émergence d'un mode de vie écocitoyen et contribuer à l'appropriation au quotidien des ambitions premières du projet



Objectifs à atteindre

- Mettre en place un dispositif d'accompagnement doté d'un lieu pour garantir l'appropriation des démarches d'écologie urbaine et susciter les initiatives écocitoyennes (maison de quartier, associations, comités de quartier...)
- S'assurer de la compréhension des habitants des dispositifs mis en place dans les logements : travailler avec les promoteurs à la « formation » des habitants, guide d'utilisation, etc.
- Associer les services gestionnaires dès les phases amont, pour garantir la pérennité des aménagements et dispositifs créés
- Associer les habitants à la conception de certains espaces publics dans une démarche de co-élaboration, pour garantir leur appropriation et leur pérennité (espaces de jeux, jardins partagés...)
- Mettre en place des modes de gestion innovants pour garantir le succès des ambitions de mixité, de fonctionnement du quartier... (innovation dans les partenariats, dans les contrats de gestion...)
- Évaluer le succès de la démarche environnementale du quartier : mise en place d'indicateurs, dispositifs de suivi et bilans périodiques pour un retour d'expérience (ex : consommation d'eau et d'électricité par habitant, part modale des modes doux et des TC dans les déplacements des habitants, des salariés, etc)

XI. Gouvernance, mode opératoire et partenariat





La spécificité et la complexité du projet d'écoquartier nécessitent la mise en place d'une gouvernance particulière. S'appuyant sur un pilotage et un partenariat fort, le projet de L'Île-Saint-Denis se donne comme ambition d'être conçu de façon partagée, pour que l'ambition du projet soit portée par tous les acteurs et à tous les stades d'élaboration.

PARTENARIAT ET FINANCEMENT

Ambition : Faire vivre le partenariat au sein des instances de pilotage du projet pour enrichir le projet et diffuser le plus largement possible les ambitions qu'il porte. Contribuer à son émergence, au respect des exigences fixées et à la mise en œuvre d'innovations, grâce au concours financier de tous les acteurs.

Objectifs à atteindre

- Mettre en œuvre une conduite de projet la plus participative possible.
- Faire témoigner chacun des partenaires du comité de pilotage de leur engagement à mettre en œuvre les exigences fixées et à participer à l'ambition du projet

- Mettre en œuvre les conventions, contrats et aides financières nécessaires à l'écoquartier.
- Évaluer le surcoût environnemental et faire porter l'effort financier sur ce surcoût, de manière à garantir la réalisation des ambitions du projet et ses innovations.

ENGAGEMENT DES MAÎTRES D'OUVRAGE

Ambition : Requérir l'implication de tous les acteurs et notamment celle des promoteurs, pour que les exigences fixées dans la charte soient effectives.

Objectifs à atteindre

- Poursuivre le partenariat public-privé établi, dans un dialogue permanent entre porteurs de projet,

promoteurs-constructeurs,
bailleurs...

- Faire signer la présente charte par les maîtres d'ouvrage afin qu'ils témoignent de leur engagement à mettre en œuvre les exigences fixées et à participer à l'ambition du projet.
- Insérer dans les promesses de vente des conditions suspensives relatives aux obligations environnementales de la charte.
- Insérer dans les actes authentiques de cession que faute d'avoir réalisé une construction emportant les certifications demandées, la cession pourrait être résolue ou une clause pénale prévue.
- Engagement des promoteurs et bailleurs, au moment des permis de construire puis au moment des signatures des actes authentiques, à fournir les preuves de prise en compte, de réalisation et les certifications attestant du respect des normes fixées.

EVALUATION

Ambition : Mettre en place un dispositif d'évaluation tout au long du projet, afin d'en maîtriser l'évolution et garantir sa bonne mise marche puis sa réussite.

Objectifs à atteindre

- Justifier de la bonne prise en compte des ambitions du projet, pour limiter les risques de « déperditions » ou les expliquer.
- Réaliser un bilan final servant à faire valoir les expériences positives et négatives, pour assurer la diffusion des bonnes pratiques ou la « non-reproduction » de certaines expériences.
- Sur la base des exigences de la présente charte, créer les outils de suivi et d'évaluation pour être capable de réaliser en

cours d'élaboration et à terme un bilan objectif du projet, ainsi que pour réactualiser ou réinterroger certains objectifs (compte tenu de la durée prévisible du projet).

- Évaluer le coût global du projet.

LA CHARTE DE L'ECOQUARTIER FLUVIAL DE L'ÎLE-SAINT-DENIS

Avril 2019



Avec le soutien de :



Document réalisé par le groupe ensemblier de l'Ecoquartier Fluvial : Philippon -Kalt Architectes Urbanistes - Inddigo - AEU

PHILIPPONKALT
ARCHITECTES URBANISTES





Plaine Commune Développement
17-19, avenue de la Métallurgie 93 210 La Plaine Saint-Denis
01 49 17 83 60 / www.semplaine.fr
Retrouvez-nous sur  et 

Nos partenaires :

