



**Village  
des athlètes**

**ZAC Village Olympique  
et Paralympique :  
déclaration de projet emportant  
la mise en compatibilité  
du PLUi de Plaine Commune**

© Dominique Perrault Architecture - Groupement CDC, CDC Habitat, Icade Promotion (Secteur D) - Groupement Nexity SA, Eiffage Immobilier IDF, CDC Habitat et Groupama (Secteur E)



DU 10 JUIN AU 12 JUILLET 2020

# Participation du public par voie électronique

[zac-village-olympique-paralympique-mecdu.participationdupublic.net](http://zac-village-olympique-paralympique-mecdu.participationdupublic.net)



# La conduite du projet et la participation du public : étape par étape



## LES PRINCIPES DE LA CNDP

Autorité indépendante, la Commission Nationale du Débat Public (CNDP) est défenseure des droits constitutionnels de chacun à être informé et à participer aux décisions ayant un impact sur l'environnement. Comme représentants de l'institution, les garants veillent au respect des principes fondamentaux qui formalisent ces droits. Les garants, sont neutres et indépendants et ne prennent jamais position sur le fond du dossier.

Le rôle des garants est de veiller, depuis la phase préparatoire jusqu'à la fin de la procédure de participation, au respect des principes de la CNDP :

- **TRANSPARENCE** : les garants veillent à la transparence de l'information tout au long du processus ;
- **ÉQUIVALENCE** : les garants veillent à ce que la parole de chacun soit traitée de manière équivalente, quel que soit le statut des participants (personnes physiques, groupements, institutions publiques, etc.)
- **ARGUMENTATION** : les garants veillent à ce que les interventions soient argumentées et donnent lieu à des réponses tout aussi argumentées de la part du maître d'ouvrage.

À cela, la lettre de mission de la CNDP ajoute le principe de l'**INCLUSION** : les garants veillent à ce que le dispositif recherche la parole de tous les publics, même les plus éloignés, et facilite leur expression.

<https://www.debatpublic.fr/ses-valeurs>

## CRÉATION DE LA ZAC VILLAGE OLYMPIQUE ET PARALYMPIQUE

- **Concertation préalable**, au titre de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme
- Du 16 mai au 15 novembre 2018
- Délivrance de l'arrêté préfectoral de création de la ZAC le 29 juillet 2019

[Pour en savoir plus : le bilan de la concertation et ses annexes \(pièces 2.1 et 2.2\)](#)

## DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC VILLAGE OLYMPIQUE ET PARALYMPIQUE

- Enquête publique
- Du 17 décembre 2018 au 1<sup>er</sup> février 2019
- Délivrance de l'arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique du projet le 4 juin 2019

[Pour en savoir plus : le rapport de la Commission d'enquête \(pièce 2.3\)](#)

## AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

- Participation du public par voie électronique, en application de l'article 9 de la loi du 26 mars 2018 relative à l'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 et de l'article L.123-19 du code de l'environnement.
- Du 27 novembre 2018 au 14 janvier 2020
- Délivrance de l'arrêté préfectoral d'autorisation environnementale le 18 mars 2020

[Pour en savoir plus : la synthèse des garants CNDP \(pièce 2.5\)](#)

## RÉALISATION DE LA ZAC VILLAGE OLYMPIQUE ET PARALYMPIQUE

- Délivrance de l'arrêté préfectoral de réalisation de la ZAC Village Olympique et Paralympique le 21 avril 2020.



# LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI DE PLAINE COMMUNE PAR DECLARATION DE PROJET FAIT L'OBJET D'UNE PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE (PPVE) DU 10 JUIN AU 12 JUILLET 2020.

Les études relatives au projet d'aménagement de la ZAC Village Olympique et Paralympique ont mis en lumière des évolutions du projet nécessaires à sa mise en oeuvre (voir page 6). Ces évolutions portent notamment sur la réduction du nombre de places de stationnement et sur un projet de centrale de mobilité. Elles nécessitent la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Plaine Commune, exécutoire depuis le 31 mars 2020.

La SOLIDEO souhaite ainsi se prononcer sur l'intérêt général du projet et de ses évolutions par déclaration de projet au sens de l'article L300-6 du code de l'urbanisme, emportant mise en compatibilité du PLUi de Plaine commune.

Dans ce cadre, une Participation du public par voie électronique est organisée par le Préfet de Seine-Saint-Denis.

**Cette procédure se déroule sous l'égide de la Commission nationale du débat public (CNDP) - voir encadré ci-contre « Les principes de la CNDP »** - en application de l'article 9 de la loi du 26 mars 2018 relative à l'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, et selon les modalités de l'article L.123-19 du code de l'environnement et de l'article 12 quinquies de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 modifiée par l'ordonnance 2020-560 du 13 mai 2020.

**Par décision du 4 mars 2020, la CNDP a désigné Madame Sylvie DENIS DINTILHAC et Monsieur Jean-Louis LAURE en qualité de garants de cette procédure.**

Les garants veillent à la mise en place de modalités de participation permettant la bonne information et l'expression du public. À l'issue de cette procédure, les garants rédigeront une synthèse des contributions du public, des réponses apportées par les maîtres d'ouvrage, et, le cas échéant, des évolutions apportées au projet.

Durant la procédure, les garants peuvent être contactés aux courriels suivants : [sylvie.denis-dinthilhac@garant-cndp.fr](mailto:sylvie.denis-dinthilhac@garant-cndp.fr) [jean-louis.laure@garant-cndp.fr](mailto:jean-louis.laure@garant-cndp.fr)

[Pour en savoir plus : le contexte de la procédure \(pièces 1.0 à 1.5\)](#)

## LES ÉTAPES DU PROJET





# Le projet d'aménagement de la ZAC Village Olympique et Paralympique

© Icade CDC CDC Habitat UAPS  
Brenac & Gonzalez & Associés  
Atelier Pascal Gontier NP2F Post-Office  
Architectes Ailleurs-Studio

La ZAC Village Olympique et Paralympique se situe à la fois sur les communes de Saint-Denis et de Saint-Ouen-sur-Seine. À proximité du quartier Pleyel et du Vieux Saint-Ouen, le Village deviendra après les Jeux, un lieu de vie et d'activités.

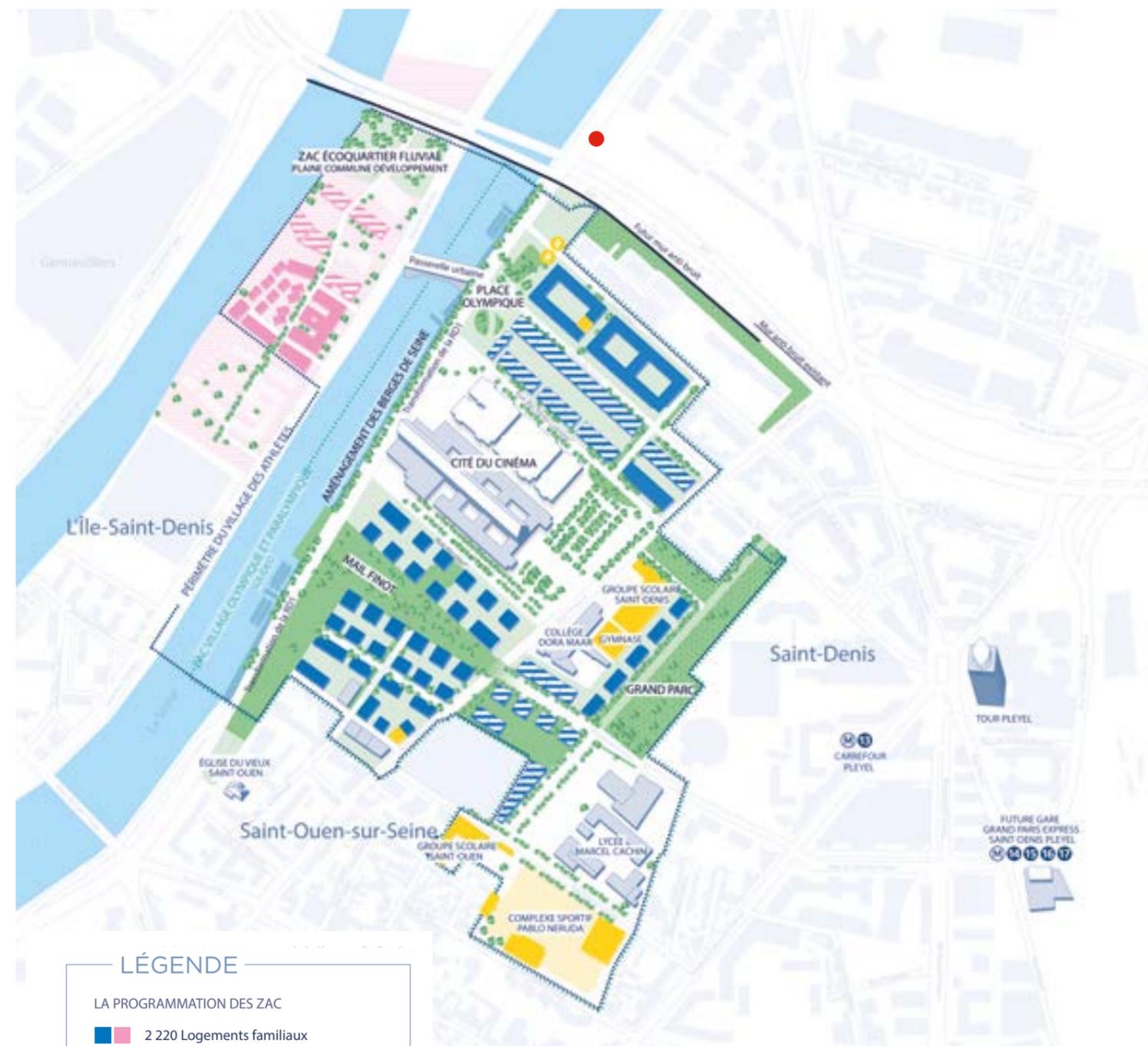
Une fois les Jeux terminés, les logements d'athlètes seront transformés afin de créer un quartier vivant ouvert à tous et offrant une mixité d'usages. Le Village accueillera ainsi des logements familiaux et étudiants (dont 25 à 40% de logements sociaux selon les communes), des activités économiques ainsi qu'une nouvelle offre de commerces et de services en rez-de-chaussée des immeubles. Le quartier bénéficiera aussi de nouveaux équipements publics : 2 groupes scolaires (écoles maternelles et élémentaires), 2 crèches, un lycée rénové et de nouveaux équipements sportifs.

Connecté à la fois aux quartiers voisins et aux bords de Seine, le nouveau quartier sera facilement accessible en transports en commun grâce à la nouvelle gare Saint-Denis Pleyel desservie par le Grand Paris Express (lignes 14, 16 et 17 mises en service en 2024 et la ligne 15 mise en service en 2030).

Pour en savoir plus sur la ZAC Village olympique et paralympique : <https://projets.ouvrages-olympiques.fr/village-des-athletes/>

La construction du Village des athlètes permettra également de réaliser des aménagements structurants pour l'avenir du quartier comme :

- L'enfouissement des lignes à haute tension, par Réseau de transport d'électricité (RTE) ;
- La requalification de la RD1 le long des Berges de Seine ;
- Le franchissement de la Seine entre Saint-Denis et L'Île-Saint-Denis, par le Département de la Seine-Saint-Denis ;
- La construction d'un mur anti-bruit le long de l'A86, par l'État.



## LÉGENDE

### LA PROGRAMMATION DES ZAC

- 2 220 Logements familiaux  
980 logements spécifiques  
dont 680 étudiants
- 100 000 m<sup>2</sup> SDP  
d'activités tertiaires
- 130 chambres d'hôtel
- 14 000 m<sup>2</sup> SDP  
d'activités, commerces, services en RDC
- 2 groupes scolaires  
2 crèches
- 1 nouveau gymnase  
Gymnase P. Neruda réhabilité et agrandi  
1 lycée reconstruit
- 1 caserne de pompiers  
& 1 base projetée de la police
- 7 ha d'espaces publics végétalisés  
(parc, mail, berges, coteaux)

### LES PROJETS COMPLÉMENTAIRES

- Mur anti-bruit
- Enfouissement lignes HT
- Franchissement urbain

## LE MAÎTRE D'OUVRAGE



La Société de livraison des ouvrages olympiques (SOLIDEO) est maître d'ouvrage de la ZAC Village Olympique et Paralympique.



# Les évolutions du projet qui nécessitent la mise en compatibilité du PLUi de Plaine Commune

À la suite de l'arrêté préfectoral déclarant le projet de ZAC Village Olympique et Paralympique d'utilité publique, certaines évolutions du projet rendent indispensables une nouvelle mise en compatibilité du PLUi de Plaine Commune afin de permettre la réalisation des ouvrages et des espaces publics au sein de la ZAC. Elles sont en lien avec les enjeux liés à l'adaptation au changement climatique et aux nouvelles manières de se déplacer.

 [Pour en savoir plus : les évolutions nécessitant mise en compatibilité du PLUi et de l'intérêt général de ces évolutions \(pièce 4.1\)](#)

Concernant l'intérêt général, ces évolutions s'inscrivent pleinement dans les ambitions architecturales et environnementales du projet, à titre d'exemple :

- **La réduction du ratio de stationnement** permet d'encourager l'utilisation des transports en commun puisque le futur quartier sera situé à proximité d'une part des stations des lignes de métro 13 et 14 dont le prolongement au Nord jusqu'à Mairie de Saint-Ouen sera en service à l'été 2020, et d'autre part de la future gare Saint-Denis-Pleyel où les correspondances avec les lignes 14, 16 et 17 mises en service en 2024 et la ligne 15 mise en service en 2030 du Grand Paris Express seront possibles. Le quartier sera également desservi par un réseau de bus qui sera repensé dans les années à venir pour tenir compte des nouveaux

aménagement et projets urbains ;  
- Le projet de **centrale de mobilité** permettrait de centraliser l'offre de stationnement, de favoriser l'utilisation de modes de transport alternatifs par la mise à disposition de services complémentaires comme des places de stationnement vélo, des prises de recharge pour les vélos électriques, etc. Ce projet est aujourd'hui à l'étude et l'emplacement de la centrale de mobilité est envisagé au nord du secteur Universeine ([voir pièce 6](#)).

## LA STRATÉGIE D'EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE PORTÉE PAR LA SOLIDEO EN QUELQUES MOTS :

La SOLIDEO porte des ambitions environnementales autour de 3 grandes orientations stratégiques :

- **Objectif neutralité carbone à horizon 2050**, sur tout le cycle de vie des bâtiments du quartier : utilisation de matériaux biosourcés et de matériaux faiblement carbonés, réemploi et recyclage des déchets de chantier, recours aux énergies renouvelables, etc.
- **Garantie de confort urbain sous le climat de 2050**, prenant en compte la pression climatique et la recrudescence d'épisodes météorologiques extrêmes grâce à une atténuation des effets d'îlot de chaleur urbain, au développement d'ouvrages résilients et réversibles, et à l'attention portée sur la qualité de l'air intérieur, etc.
- **Contribution positive du projet urbain à la biodiversité** : création d'un écosystème, de biotopes nouveaux, végétalisation adaptée aux enjeux climatiques de 2050 et pour accroître la trame verte, prise en compte des enjeux liés au cycle de l'eau, etc.



# La mise en compatibilité du PLUi de Plaine Commune Objet de la présente PPVE

© Dominique Perrault Architecture

## LE CADRE GÉNÉRAL

Dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique, dont l'arrêté a été pris par le Préfet de Seine-Saint-Denis en date du 4 juin 2019, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) des communes de Saint-Denis et Saint-Ouen-sur-Seine ont été mis en compatibilité avec le projet urbain de la ZAC Village Olympique et Paralympique. Cette mise en compatibilité s'appuyait sur le projet urbain tel qu'arrêté fin 2018 au stade du Plan guide, présenté lors de l'enquête publique.

Les études réalisées depuis la Déclaration d'Utilité Publique ont mis en lumière des évolutions nécessitant la mise en compatibilité du PLUi de Plaine Commune, exécutoire depuis le 31 mars 2020, par déclaration de projet.

## PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS NÉCESSAIRES À APPORTER AU PLUI

Les modifications apportées, détaillées dans les pièces 4.1, et 4.2.1 à 4.2.3 du dossier mis en ligne sur la plateforme numérique, concernent principalement trois domaines :

- Harmoniser les règles entre les deux zones du secteur de projet (UP39 pour la partie Saint-Denis et UP22 pour la partie Saint-Ouen-sur-Seine), assurant une continuité et une cohérence entre les projets situés de part et d'autre de la limite communale ;
- Adapter le cadre réglementaire pour répondre à l'ambition d'excellence environnementale du projet ;
- Ajuster les règles afin de garantir une amélioration qualitative des projets, tant au regard de leur forme urbaine et architecturale, de la qualité des logements, que des usages proposés aux futurs habitants du quartier.

 [Pour en savoir plus : la mise en compatibilité du PLUi de Plaine Commune \(pièces 4.1 à 4.3.2\)](#)

## LE PLUI DE PLAINE COMMUNE

Le 25 février 2020, le Conseil de Territoire de Plaine Commune a approuvé son premier Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Il est exécutoire depuis le 31 mars 2020 : il remplace les Plans Locaux d'urbanisme (PLU) jusqu'ici en vigueur dans les villes.

Le PLUi est à la fois :

- Un document stratégique qui formalise le projet politique de Plaine Commune pour le territoire à l'horizon 2030 au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document traitant de diverses thématiques telles que le logement, le cadre de vie, l'environnement, les déplacements, les espaces publics et espaces verts, les commerces, les équipements, etc.
- Un document d'urbanisme réglementaire : Le PLUi détermine les zones constructibles ou inconstructibles, les types de constructions autorisés, les caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales à respecter. C'est le document de référence pour la délivrance des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclarations préalables, etc.).

 [Pour en savoir plus : https://plainecommune.fr/plui/](https://plainecommune.fr/plui/)



# Du 10 juin au 12 juillet 2020 : informez-vous et exprimez-vous

## COMMENT S'INFORMER ET DONNER SON AVIS ?

La Participation du Public par Voie Électronique est une procédure de participation dématérialisée. La plateforme numérique <http://zac-village-olympique-paralympique-mecdu.participationdupublic.net> est l'outil essentiel de la procédure.

## LE SITE INTERNET EST L'OUTIL ESSENTIEL

### ↳ Outil d'information et de consultation

- Le dossier soumis à la PPVE dans lequel figure toute l'information sur la déclaration de projet. Il est accompagné d'un cahier de plans annexé ;
- Une plaquette d'information ;
- Les observations déposées par le public et les réponses des maîtres d'ouvrage.

### ↳ Outil de participation

Le public peut poser une question, déposer une observation, une proposition de toute nature.

### ↳ Outil de dialogue territorial

Les maîtres d'ouvrage apportent leurs réponses aux observations ou questions au cours de la PPVE sur le registre consultable. Dans le cadre de la PPVE, le dialogue s'instaure directement entre le maître d'ouvrage et le public, le garant étant un tiers qui garantit le bon déroulement de la procédure de participation.

Les garants sont disponibles également tout au long de la PPVE par courriel aux adresses suivantes :

- [sylvie.denis-dintilhac@garant-cndp.fr](mailto:sylvie.denis-dintilhac@garant-cndp.fr)
- [jean-louis.laure@garant-cndp.fr](mailto:jean-louis.laure@garant-cndp.fr)



Rendez-vous sur  
[zac-village-olympique-  
paralympique-mecdu.  
participationdupublic.net](http://zac-village-olympique-paralympique-mecdu.participationdupublic.net)

## LES SUITES DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC

Selon les termes de l'article 9 de la Loi n°2018-202 du 26 mars 2018 relative à l'organisation des Jeux olympiques et paralympiques, les garants rédigeront une synthèse des observations du public, des réponses des maîtres d'ouvrage et, le cas échéant, les évolutions apportées au projet. La synthèse des garants sera rendue publique, notamment, d'une part sur le site dédié de la PPVE et celui de la CNDP ; d'autre part, sur les sites de la Préfecture de Seine Saint-Denis, autorité organisatrice, et des maîtres d'ouvrage.

La décision de Déclaration de projet sera prise par la Société de livraison des ouvrages olympiques. La mise en compatibilité du PLUi de Plaine Commune sera approuvée par l'EPT Plaine Commune ou, en l'absence de délibération dans un délai de deux mois ou en cas de désaccord, prise par arrêté du préfet de la Seine-Saint-Denis, en application de l'article R153-16 du code de l'urbanisme.