

---

## COMPTE RENDU

Expression citoyenne – Village olympique et paralympique

**Mercredi 16 décembre 2019 – Collège Dora-Maar, Saint-Denis**

**Atelier de présentation des projets retenus pour les secteurs D et E de la ZAC  
« Village olympique et paralympique »**

---

**Jérôme BRACHET**, Responsable d'opérations « Village olympique et paralympique », SOLIDEO

**Vincent PARQUET**, Chargé d'opérations « Village olympique et paralympique », SOLIDEO

**Kristen LECORGNE**, Chef de projet concertation et communication, SOLIDEO

**Coline GREGOIRE**, Consultante, SENNSE

**13 participants du Groupe citoyen**

---

### Introduction

À leur arrivée, les participants ont punaisé leur lieu d'habitation ou de travail sur une carte du projet. Sur les 13 participants, 6 participants habitent la ville de Saint-Ouen-sur-Seine, 3 participants Saint-Denis, 3 des communes situées en dehors du périmètre de la ZAC « Village olympique et paralympique » et 1 n'a pas précisé son lieu d'habitation ou de travail.

---

### Retour sur les précédentes étapes sur les secteurs D & E

Kristen LECORGNE présente les 3 sessions d'échange précédentes organisées lors des mois d'octobre et de novembre. Elle rappelle également la tenue de la soirée de présentation des projets architecturaux le 20 novembre 2019. Elle précise qu'un bilan des avis citoyens recueillis lors de cette soirée a été remis à la commission de sélection qui s'est tenue le 22 novembre 2019. Le choix des groupements lauréats a été entériné lors du conseil d'administration de la SOLIDEO du 28 novembre 2019.

*L'avis citoyen consultatif est consultable ici : [https://projets.ouvrages-olympiques.fr/wp-content/uploads/2019/11/SOLIDEO\\_VOP\\_Avis-citoyen.pdf](https://projets.ouvrages-olympiques.fr/wp-content/uploads/2019/11/SOLIDEO_VOP_Avis-citoyen.pdf)*

---

### Rappel du cadre de la consultation sur les secteurs D & E

Jérôme BRACHET rappelle que la consultation portée par la SOLIDEO prenait place sur deux secteurs : le secteur D, côté Cité du Cinéma, et le secteur E, côté Vieux-Saint-Ouen. Il rappelle les principales composantes du cahier des charges réalisé par la SOLIDEO posant le cadre de la consultation. Cette consultation s'est échelonnée entre mars et novembre 2019.

---

Les principales pièces du cahier des charges sont :

- Les documents contractuels ;
- Les documents du programme en phase Héritage ;
- Les documents du programme en phase Jeux ;
- Les contraintes techniques ;
- Les documents relatifs à l'organisation de chantier ;
- Le cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères (CPAUP) ;
- Le cahier de prescriptions d'excellence environnementale (CPEE) ;
- La stratégie d'accessibilité universelle ;
- La charte d'insertion pour favoriser l'emploi et le développement territorial.

### Voir diapositive 15 du diaporama

Jérôme BRACHET présente les invariants fixés dans le cahier des charges par la SOLIDEO pour chacun des 5 thèmes soumis à avis citoyen :

- Architecture ;
- Paysage ;
- Animation, vie de quartier et programmation ;
- Qualité et conception des logements ;
- Excellence environnementale.

### Voir diapositives 16 à 24 du diaporama

**Question d'un participant : 70 % des logements construits sont des T3, T4 et T5, cela ne semble pas être représentatif des besoins du territoire. Comment expliquez-vous ces proportions ?**

**Réponse de la SOLIDEO :** Au contraire. Cette proportion est propre aux besoins du territoire dans lequel s'inscrit le projet. Il s'agit d'une politique volontariste de rattrapage vis-à-vis du parc de logements de Plaine Commune qui compte une part importante de petits logements.

## Présentation des projets lauréats et restitution de l'avis citoyen sur chacun des projets

---

Jérôme BRACHET et Kristen LECORGNE présentent pour chacun des projets retenus :

- L'équipe composant le groupement ;
- Plusieurs perspectives depuis différents points de vue ;
- Les caractéristiques de construction des bâtiments ;
- Les intentions programmatiques en rez-de-chaussée ;
- Des plans emblématiques de l'agencement des logements ;
- Les engagements en termes d'excellence environnementale ;
- Les atouts reconnus au projet par la commission de sélection ;
- Les principaux enseignements de l'avis citoyen.

## Secteur D – côté Cité du Cinéma

Voir diapositives 26 à 38 du diaporama

**Question d'un participant : Les immeubles de grande taille situés côté mail ne vont-ils pas nuire à l'ensoleillement des appartements situés dans les étages inférieurs des bâtiments côté Cité du Cinéma ?**

Réponse de la SOLIDEO : La maîtrise d'œuvre urbaine a fait le choix de positionner les immeubles de plus grande hauteur (R+9 à R+10) côté Cité du Cinéma et non côté mail pour garantir une bonne qualité d'ensoleillement. Les immeubles situés côté mail sont quant à eux limités à une hauteur de R+6. Par ailleurs, l'espace entre chacun des plots est de 21 mètres et l'espace central (cœurs d'îlots) d'une largeur d'une vingtaine de mètres également, garantissent un bon ensoleillement.

**Question d'un participant : Le mail sera-t-il circulé par des voitures ?**

Réponse de la SOLIDEO : Le mail est un espace de circulation dédié aux modes doux. Les voitures pourront circuler sur une voie future allant de l'actuel boulevard Finot jusqu'au croisement rue Ampère/rue de Saint-Denis. À partir de ce croisement et jusqu'à la Seine, le mail Finot sera réservé aux piétons et aux vélos.

**Question d'un participant : L'extrémité du mail sera-t-elle traitée en pente ou en escalier ?**

Réponse de la SOLIDEO : La transition topographique nécessaire entre le mail et la Seine sera traitée en pente douce sur une partie du mail puis en rampe / escaliers pour permettre l'accès de tous les usagers, y compris les personnes à mobilité réduite. Ce point pourra être approfondi lors du cycle d'échanges sur les espaces publics.

**Question d'un participant : Du point de vue des procédures, comment est-il possible de s'assurer de l'agencement des logements en phase Jeux puis Héritage ?**

Réponse de la SOLIDEO : La législation permet le dépôt d'un permis de construire dit « à double état » permettant de réaliser à la fois les logements dans l'agencement « Jeux », puis dans l'agencement « Héritage ».

## Secteur E – côté Vieux-Saint-Ouen

Voir diapositives 39 à 53 du diaporama

**Question d'un membre du groupe citoyen : La voie de circulation en bord de Seine sera-t-elle toujours ouverte à la circulation ?**

Réponse de la SOLIDEO : La circulation sur la RD1 sera apaisée, elle passera à deux voies, une voie de circulation dans chaque sens, avec l'aménagement d'une piste cyclable.

**Question d'un membre du groupe citoyen : Il est question d'une nouvelle école maternelle Anatole-France à Saint-Ouen-sur-Seine. En quoi consiste le projet ?**

Réponse de la SOLIDEO : Porté par la ville de Saint-Ouen-sur-Seine, le projet est de déplacer l'école maternelle dans le groupe scolaire élémentaire situé à proximité. Ceci permettra par la suite de démolir le bâtiment de l'école maternelle. Le terrain une fois libéré restera propriété de la ville de Saint-Ouen-sur-Seine, qui décidera de son devenir.

**Question d'un membre du groupe citoyen : Les groupements évoquent avoir recours au béton bas carbone, de quoi s'agit-il ?**

Réponse de la SOLIDEO : Il s'agit d'un béton dont les méthodes de fabrication ont une empreinte carbone moindre que le béton traditionnel. Ces points pourront être éclaircis auprès des groupements lors de l'atelier du 23 janvier prochain.

**Question d'un membre du groupe citoyen : Un gabarit volumétrique grisé est positionné face à l'école Supmeca, de quoi s'agit-il ?**

Réponse de la SOLIDEO : Ces gabarits représentent le projet de résidence étudiante sociale qui sera réalisé par CDC habitat pour les étudiants de l'école.

## Les prochaines étapes de travail des groupements lauréats

Jérôme BRACHET précise que maintenant que les groupements sont désignés, l'année 2020 sera consacrée à la mise au point des projets architecturaux. La SOLIDEO souhaite permettre aux citoyens de contribuer à cette phase via l'organisation de plusieurs rencontres.

Kristen LECORGNE rappelle que l'objectif de cet atelier est de préparer les futurs échanges avec les groupements lors de l'atelier du 23 janvier 2020.

**Question d'un membre du groupe citoyen : Quand est prévu le lancement des travaux ?**

Réponse de la SOLIDEO : Le lancement officiel des travaux de déconstruction a été effectué le 4 novembre dernier. L'année 2020 sera consacrée aux travaux de déconstruction et de préparation des espaces publics. Les travaux de construction démarreront en 2021. Une réunion d'information dédiée à ce sujet est programmée le 16 janvier 2020 dans la salle du conseil de Plaine commune.

## Réflexions collectives sur l'évolution des projets architecturaux



Les participants sont répartis en deux sous-groupes. Les sous-groupes ont disposé de 30 minutes par secteur pour prendre connaissance des documents présentés et échanger avec l'équipe-projet. Jérôme BRACHET et Vincent PARQUET étaient respectivement à disposition du groupe 1 et du groupe 2.

## Restitution synthétique sur le secteur D – groupe 1

### Aspect des façades extérieures

Points appréciés	Points à améliorer et évolutions proposées
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'effet « patchwork » des façades, comme à la ZAC des Docks. Privilégier une unité de couleur, à l'image du projet urbain situé en bord de Seine à Clichy-sur-Seine (blanc en couleur dominante).</li> <li>- La forme constituée de parallélépipèdes posés les uns à côté des autres. Opter pour des formes d'immeubles plus osées ou originales. (La SOLIDEO a rappelé que la forme urbaine était un invariant de la consultation)</li> <li>- Absence de retraits sur les étages les plus élevés.</li> </ul>

### Aménagements paysages proposés au sein des îlots

Points appréciés	Points à améliorer et évolutions proposées
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beaucoup d'espaces verts.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Manque d'aménagements pour la <i>smart city</i>.</li> <li>- S'inspirer des pratiques d'Asnières-sur-Seine en matière d'agriculture urbaine, ex. : jardins ouvriers, ruches en toiture...</li> <li>- Réserver des espaces pour des jardins partagés.</li> </ul>

### Offre proposée de services en rez-de-chaussée

Points appréciés	Points à améliorer et évolutions proposées
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les studios de danse.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La taille de espaces est trop grande et ne permet pas une multiplicité d'offre, ex. : petit artisan de retouche, petit café, espace à taille humaine.</li> <li>- Manque de commerces de proximité.</li> <li>- Manque de partage des moyens de mobilité : <i>mobility as a service</i>.</li> <li>- Manque de services publics. Proposer : mairies annexes, bureaux de poste, poste de police, etc.</li> </ul>

### Conception et agencement des logements

Points appréciés	Points à améliorer et évolutions proposées
<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'offre d'espaces extérieurs dans la plupart des logements.</li> <li>- Les toitures accessibles aux copropriétaires.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le positionnement des chambres donnant sur les balcons voisins.</li> <li>- La taille des chambres inférieures à 9 m<sup>2</sup>.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas d'appartements traversants sur certains bâtiments.</li> <li>- Equiper les rez-de-chaussée de machine à laver communes ou les appartements en location de cuisines équipées afin de responsabiliser les locataires et favoriser le vivre-ensemble, ex. : le modèle scandinave.</li> </ul>
--	---

## Restitution synthétique sur le secteur D – groupe 2

### Aspect des façades extérieures

Points appréciés	Points à améliorer et évolutions proposées
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La variété des couleurs entre les différents bâtiments.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aspect trop cubiques des bâtiments.</li> <li>- Proposer des décalages dans les façades pour rompre la monotonie et l'alignement trop strict des bâtiments de 9 étages.</li> </ul>

### Aménagements paysages proposés au sein des îlots

Points appréciés	Points à améliorer et évolutions proposées
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les arbres de grande hauteur.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La présence de toitures non accessibles.</li> <li>- Faire attention à la distance entre les arbres et logements (entretien, ombre portée).</li> <li>- La pérennité des espaces verts et le choix des essences.</li> <li>- Comment s'assurer l'entretien ?</li> <li>- Positionner les entrées d'immeubles sur les petits jardins.</li> <li>- Réfléchir à la destination des jardins des copropriétés : potagers, etc.</li> <li>- Avoir des jeux pour enfants et adolescents ombragés.</li> </ul>

### Offre proposée de services en rez-de-chaussée

Points appréciés	Points à améliorer et évolutions proposées
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les espaces dédiés au <i>coworking</i> et au sport.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prévoir plus d'espaces commerciaux divisibles en prévoyant notamment des cheminées pour boulangeries, restaurants ou commerces de bouche. Réduire la place accordée aux activités sportives et offrir plus d'activités culturelles et artistiques.</li> <li>- Proposer : mairies annexes, bureaux de poste, poste de police, etc.</li> </ul>

	- Prévoir des espaces de rencontres intergénérationnels.
--	--

### Conception et agencement des logements

Points appréciés	Points à améliorer et évolutions proposées
- Des espaces communs généreux à chaque étage.	- La taille réduite des cuisines des T4 et T5. Offrir le choix d'ouvrir sa cuisine (américaine) ou la fermer. - Les WC positionnés dans les salles de bain ; ceux-ci doivent être séparés. - Bien isoler les espaces communs. - Prévoir un ratio maximal d'un espace commun (étage ou couloir) pour 6 logements.

## Restitution synthétique sur le secteur E – groupe 1

### Aspect des façades extérieures

Points appréciés	Points à améliorer et évolutions proposées
- La proue des Belvédères est réussie avec 2 bâtiments originaux.  - Les toitures accessibles ou proposant des panneaux photovoltaïques.	- La forme des autres bâtiments proposés est classique : « cubes ». Proposer plus d'originalité dans les bâtiments pour réduire l'effet cubique.

### Aménagements paysages proposés au sein des îlots

Points appréciés	Points à améliorer et évolutions proposées
- Les espaces paysagers au bord de la RD1 : les coteaux.	- Prévoir un espace de terrain de sport en accès libre, ex. : terrain de basket.  - S'inspirer des pratiques d'Asnières-sur-Seine en matière d'agriculture urbaine, ex. : jardins ouvriers, ruches en toiture...

### Offre proposée de services en rez-de-chaussée

Points appréciés	Points à améliorer et évolutions proposées
- La salle de sport au sommet de l'immeuble de bureau.  - Le partenariat avec le mobilier national.	- Manque d'équipements et de services publics.  - Offrir des espaces en rez-de-chaussée à loyer accessible pour faciliter leur accès à des jeunes portant un projet.

### Conception et agencement des logements

Points appréciés	Points à améliorer et évolutions proposées
- Les 2 immeubles avec des terrasses en bord de Seine.	- L'espace entre les immeubles face au Mail. Réduire les gabarits pour favoriser l'accès des logements à la lumière.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Étendre le design des 2 immeubles en bord de Seine à d'autres immeubles.</li> <li>- Pas d'appartements traversants sur certains immeubles.</li> </ul>
--	--

## Restitution synthétique sur le secteur E – groupe 2

### Aspect des façades extérieures

Points appréciés	Points à améliorer et évolutions proposées
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le caractère innovant de certaines propositions moins « cubiques ».</li> <li>- L'aspect futuriste de certains bâtiments.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'effet « <i>patchwork</i> » des propositions architecturales, notamment dans les volumétries. Adoucir et harmoniser les immeubles.</li> <li>- Les façades du secteur des Villas ont l'air plus uniformes dans les couleurs que dans pour le secteur D.</li> <li>- Rendre l'ensemble facile d'entretien (façades, vitrages).</li> </ul>

### Aménagements paysages proposés au sein des îlots

Points appréciés	Points à améliorer et évolutions proposées
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les jardins potagers.</li> <li>- Les grandes arbres.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anticiper la gestion des espaces publics, notamment les jardins.</li> <li>- Anticiper l'entretien des espaces verts, notamment les arbres.</li> <li>- Proposer des espaces canins.</li> </ul>

### Offre proposée de services en rez-de-chaussée

Points appréciés	Points à améliorer et évolutions proposées
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le café.</li> <li>- La biocoop.</li> <li>- L'espace santé.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Manque de commerces en rez-de-chaussée. Proposer des commerces de proximité : boulangerie, fromagerie, traiteurs, librairie, tabac, boucherie.</li> <li>- Plus d'activités contribuant à la dynamique de la ville.</li> <li>- Préciser la proposition du « <i>Draft</i> ».</li> </ul>

### Conception et agencement des logements

Points appréciés	Points à améliorer et évolutions proposées
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le positionnement de 2 ascenseurs par bâtiment.</li> <li>- Les duplex des derniers étages très lumineux.</li> <li>- La visibilité du bois dans les intérieurs.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veiller à ce que le salon donne sur les espaces extérieurs, et non les cuisines.</li> <li>- Prévoir des hauteurs agréables dans tous les étages, supérieur à 2m50.</li> </ul>