

# ZAC DE L'ÉCOQUARTIER FLUVIAL

L'ÎLE-SAINT-DENIS



Un quartier  
d'avenir

# L'INNOVATION EN MARCHÉ

À 3 km de Paris, nichée entre deux bras de la Seine, L'Île-Saint-Denis va accueillir l'un des plus emblématiques écoquartiers de France sur 14 ha. Cette commune conserve de son histoire industrielle un lien fort avec le fleuve que le projet s'attache à valoriser dans une démarche ambitieuse de développement durable. Absence de voitures, mixité fonctionnelle (logements / activités) et habitat participatif font la singularité de ce projet qui prévoit l'installation de 2 500 nouveaux habitants dans une ville qui en compte 7 200. Une démarche innovante et une situation privilégiée qui ont attiré l'attention du comité de candidature Paris 2024. Une partie du site a ainsi été retenue pour accueillir le village olympique dans le cas où Paris accueillerait les Jeux.



## Le projet urbain

Au débouché du canal Saint-Denis et de la Seine, L'Île-Saint-Denis accueillait de vastes entrepôts qui alimentaient chaque jour les grands magasins parisiens. Dans les années 1990-2000, les 125 000 m<sup>2</sup> des entrepôts du Printemps et des Galeries Lafayette ont successivement fermé, impulsant une réflexion sur la mutation du site. Celle-ci aboutit aujourd'hui à la création d'un quartier mixte qui reliera le centre au sud de l'île.

La ZAC créée en 2009 se décline en deux séquences : la 1<sup>ère</sup> à l'emplacement des entrepôts du Printemps, la 2<sup>nde</sup> à l'emplacement de ceux des Galeries Lafayette. Elle prévoit :

- la construction de 1000 loge-

ments mêlant au sein de petites unités logement social, accession et accession sociale à la propriété, dont plusieurs programmes d'habitat participatif :

- la construction de 50 000 m<sup>2</sup> d'activités : commerces, bureaux et ateliers notamment dédiés aux secteurs de l'environnement, de la culture et de la création ;
- l'aménagement de 7,3 hectares d'espaces publics (parc, berges, places, cheminements piétons...) privilégiant les modes de déplacements actifs et permettant une appropriation des abords du fleuve par les habitants ;
- 7 600 m<sup>2</sup> d'équipements publics (centrales de mobilité, crèche...).



Le futur écoquartier

conçu par Philippon Kalt Architectes Urbanistes

# CENTRALES DE MOBILITÉ: LA CLÉ DE LA RÉUSSITE



Indispensables à un quartier sans voiture, les centrales de mobilité rassembleront, à proximité des transports en commun, l'ensemble des places de stationnement du quartier puisqu'aucun parking en sous-sol des immeubles de logements ne sera construit. Elles proposeront des services d'auto-partage, des espaces de livraison, le chargement des véhicules électriques...

Les centrales sont intégrées au programme des équipements publics de la ZAC. Construites par la SEM, elles seront remises in fine à Plaine Commune qui en assurera la gestion via une délégation de service public. Elles sont co-financées par l'opération publique, par les promoteurs et par la vente de concessions longue durée aux usagers qui ne seront pas propriétaires mais locataires de leur stationnement.

La SEM assure la maîtrise d'ouvrage de la construction des deux premières centrales sur le secteur Printemps dont la 1<sup>ère</sup> sera mise en service à la livraison des premiers logements. Elle comprendra 280 places de stationnement (automobile, deux-roues, vélos) ainsi qu'un local municipal et 350 m<sup>2</sup> de locaux dédiés à des activités de l'économie sociale et solidaire. Le caractère emblématique du bâtiment conçu par l'agence K-architectures est renforcé par l'intégration d'un jeu de lumière proposé par les artistes Nathalie Brevet et Hugues Rochette.

La première centrale de mobilité du site  
conçue par K-architectures



## le mot de

JÉRÔME  
SIGWALT

Architecte de la première  
centrale de mobilité,  
K-architectures

“

Cet édifice traverse l'île et forme la limite sud du quartier. Sa façade constituée d'écaillés métalliques réfléchissantes renvoie un environnement lumineux. Le bâtiment fonctionne comme un trompe-l'œil abstrait et offre un horizon au lieu. Un horizon fait de multiples images de son propre contexte comme reflété par un plan d'eau vertical.

“

# L'INNOVATION EN MARCHÉ

À 3 km de Paris, nichée entre deux bras de la Seine, L'Île-Saint-Denis va accueillir l'un des plus emblématiques écoquartiers de France sur 14 ha. Cette commune conserve de son histoire industrielle un lien fort avec le fleuve que le projet s'attache à valoriser dans une démarche ambitieuse de développement durable. Absence de voitures, mixité fonctionnelle (logements / activités) et habitat participatif font la singularité de ce projet qui prévoit l'installation de 2 500 nouveaux habitants dans une ville qui en compte 7 200. Une démarche innovante et une situation privilégiée qui ont attiré l'attention du comité de candidature Paris 2024. Une partie du site a ainsi été retenue pour accueillir le village olympique dans le cas où Paris accueillerait les Jeux.



## Le projet urbain

Au débouché du canal Saint-Denis et de la Seine, L'Île-Saint-Denis accueillait de vastes entrepôts qui alimentaient chaque jour les grands magasins parisiens. Dans les années 1990-2000, les 125 000 m<sup>2</sup> des entrepôts du Printemps et des Galeries Lafayette ont successivement fermé, impulsant une réflexion sur la mutation du site. Celle-ci aboutit aujourd'hui à la création d'un quartier mixte qui reliera le centre au sud de l'île.

La ZAC créée en 2009 se décline en deux séquences : la 1<sup>ère</sup> à l'emplacement des entrepôts du Printemps, la 2<sup>ème</sup> à l'emplacement de ceux des Galeries Lafayette. Elle prévoit :

- la construction de 1000 logements

ments mêlant au sein de petites unités logement social, accession et accession sociale à la propriété, dont plusieurs programmes d'habitat participatif ;

- la construction de 50 000 m<sup>2</sup> d'activités : commerces, bureaux et ateliers notamment dédiés aux secteurs de l'environnement, de la culture et de la création ;
- l'aménagement de 7,3 hectares d'espaces publics (parc, berges, places, cheminements piétons...) privilégiant les modes de déplacements actifs et permettant une appropriation des abords du fleuve par les habitants ;
- 7 600 m<sup>2</sup> d'équipements publics (centrales de mobilité, crèche...).



Le futur écoquartier conçu par Philippon Kalt Architectes Urbanistes



## L'écologie urbaine comme ADN

Les orientations en matière de développement durable sont détaillées dans une charte. Signée par l'ensemble des partenaires, elle guide l'action de chacun.

Ces orientations se déclinent dans tous les étapes et tous les domaines :

- démarche de réemploi des matériaux issus de la déconstruction des entrepôts en partenariat avec l'association Bellastock ;
- traitement des terres polluées sur site ;
- gestion des eaux : zéro rejet d'eaux pluviales dans le réseau, traitement à ciel ouvert ;

- performance énergétique : 20 % des besoins énergétiques produits sur place, 50 % des surfaces construites en RT2012, 30 % en passif et 20 % en BEPOS ;

- quartier sans voiture ;
- gestion des déchets : points de compostage communs ;
- participation des habitants : concertation, habitat participatif ;
- développement de la biodiversité : continuités écologiques, pentes douces, jardins humides, gestion différenciée...

Le futur quai Le Chatelier



© Philippon Kalt Architectes Urbanistes



## Le rôle de la SEM

Au-delà de son rôle classique d'aménageur, la SEM a piloté la démarche de réemploi des matériaux de déconstruction mise en place avec l'association Bellastock. Elle veille aussi au respect de la charte de l'écoquartier à toutes les étapes du projet.

Plaine Commune Développement est également maître d'ouvrage des deux premières centrales de mobilité.



Actlab, le laboratoire du réemploi de Bellastock, ouvre ses portes régulièrement aux habitants

## LE QUARTIER

### En chiffres...

Superficie globale de l'opération :

14 HECTARES

1 000 logements

dont 60 % en accession

30 % sociaux et

10 % en accession sociale

50 000 M<sup>2</sup>

de bureaux et activités

7 600 M<sup>2</sup>

d'équipements publics

7,3 HECTARES

d'espaces publics

Montant global de l'opération :

74 MILLIONS €

### et en dates !

2009

Création de la ZAC

2010

Désignation de la SEM aménageur

2013

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

2016

Lancement des premiers chantiers de construction

2017

Démarrage des travaux d'espaces publics

SEPTEMBRE 2017

Choix de la ville hôte des JO2024 par le CIO

FIN 2017

Premières livraisons de logements et livraison de la 1<sup>ère</sup> centrale de mobilité



Le premier programme en cours de construction de la ZAC (140 logements)

conçu par les agences Périphériques, Thibaud Babled et ECDM

pour Ardissa, Financière Rive Gauche, CAPS, I3F et PCH

## ACTEURS & PARTENAIRES

**Concédant : Plaine Commune**

**Ville : L'Île-Saint-Denis**

**Aménageur : SEM Plaine Commune Développement**

**Financeurs : Plaine Commune, Caisse des Dépôts et Consignations,  
État, Europe (FEDER), Région Île-de-France**

**Urbaniste de la ZAC : Philippon Kalt Architectes Urbanistes**

**Maitre d'œuvre des espaces publics : Inuits, OTCI, Sinbio**

**Les promoteurs et bailleurs : Ardissa, Financière Rive Gauche,  
CAPS, I3F, Plaine Commune Habitat**

**Association : Bellastock**

