

Etude d'impact au titre de l'évaluation environnementale

Projet de renouvellement urbain du « Quartier Sud » à L'Île-
Saint-Denis (93)

Pièce02-Description du projet

Sommaire

2. PRESENTATION DU PROJET	4
2.1 Localisation du quartier.....	4
2.1.1 Echelle régionale, départementale	4
2.1.2 Echelle intercommunale	5
2.1.3 Echelle communale	6
2.1.4 Echelle locale : Le Quartier Sud de L'Île-Saint-Denis	7
2.2 Présentation et contextualisation du projet	11
2.2.1 Historique	11
2.2.2 Opérations d'aménagement prévues par le projet	13
2.2.3 Justification et objectifs du projet	13
2.2.4 Orientations stratégiques du projet	14
2.2.5 Eléments programmatiques	16
2.2.6 Le projet retenu	22
2.2.7 Phasage des travaux.....	24
2.2.8 Concertation autour du projet.....	27
2.2.9 Analyse des variantes du projet	29

Table des illustrations

Figure 1 : Métropole du Grand Paris (Source : Suez Consulting, 2023).....	5
Figure 2 : Localisation du Quartier Sud de L'Île-Saint-Denis au sein de l'EPT Plaine commune (Source : Programme National de Renouvellement Urbain à l'échelle du Territoire de Plaine Commune, 2022).....	6
Figure 3 : Localisation du projet par rapport aux quartiers de L'Île-Saint-Denis (Source : Cahier d'Orientations Urbaines, novembre 2020).....	7
Figure 4 Carte des polarités attractives au droit et aux alentours du Quartier Sud (DEGOUY, 2018)	8
Figure 5 Plan des espaces publics et des équipements au droit du quartier Sud (PHILIPPON KART, 2022)	9
Figure 6 Photographie aérienne du quartier Sud (Source : L'Île-Saint-Denis.fr, 2022).....	9
Figure 7 Plan de masse de la configuration actuelle du Quartier Sud (PHILIPPON KART, 2022).....	10
Figure 8 Photographies du Quartier Sud (Suez Consulting, 2023)	11
Figure 9 Carte des îlots du Quartier Sud (Suez Consulting, 2023).....	12
Figure 10 Cité Marcel Cachin (Suez Consulting, 2023).....	12
Figure 11 Cité Marcel Paul (Google earth, 2023)	13
Figure 12 Synthèse des orientations stratégiques du NPNRU du Quartier Sud (Plaine Commune, 2018).....	15
Figure 13 Carte des démolition prévues au droit du Quartier Sud (Suez Consulting, 2023).....	16
Figure 14 Carte des nouvelles construction prévues au droit du Quartier Sud (Philippon Kalt, 2025)	17
Figure 15 Carte identifiant les bâtiments concernés par la réhabilitation (Suez Consulting, 2023).....	18
Figure 16 Plan des places de stationnement à l'état projeté (PhilipponKalt, 2025)	20
Figure 17 modes de circulation à l'horizon du projet (PhilipponKalt, 2025)	21
Figure 18 Plan de la trame verte au droit du Quartier Sud (Philippon Kalt, 2025).....	22
Figure 20 Plan de masse du projet NPNRU du Quartier Sud (PhilipponKalt, 2025).....	23
Figure 21 : Phasage des travaux prévus sur Marcel Paul.....	25
Figure 22 : Phasage des travaux prévus sur Marcel Cachin.....	26

Liste des tableaux

Tableau 1 : Localisation des échelles du projet étudié	4
Tableau 2 calendrier et les thématique des réunions, des balades et des ateliers menés (Délibération du conseil de territoire n° CT-22/2514, 2022).....	27

2. PRESENTATION DU PROJET

L'article R.122-5 du Code de l'environnement précise que l'étude d'impact comporte :

« 2° Une description du projet, y compris en particulier :

- une description de la **localisation du projet** ;
- une description **des caractéristiques physiques de l'ensemble du projet**, y compris, le cas échéant, des travaux de démolition nécessaires, et des exigences en matière d'utilisation des terres lors des phases de construction et de fonctionnement ;
- une description des **principales caractéristiques de la phase opérationnelle du projet**, relatives au procédé de fabrication, à la demande et l'utilisation d'énergie, la nature et les quantités des matériaux et des ressources naturelles utilisés ;
- une estimation des types et des quantités de résidus et d'émissions attendus, tels que la pollution de l'eau, de l'air, du sol et du sous-sol, le bruit, la vibration, la lumière, la chaleur, la radiation, et des types et des quantités de déchets produits durant les phases de construction et de fonctionnement.

[...]

Une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage, en fonction du projet proposé et de ses caractéristiques spécifiques, et une indication des principales raisons du choix effectué, notamment une comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine. »

2.1 Localisation du quartier

La localisation du projet est détaillée dans le tableau suivant :

Tableau 1 : Localisation des échelles du projet étudié

Echelle administrative	
Région	Ile-de-France
Département	Seine-Saint-Denis (93)
Intercommunalité	EPT Plaine Commune
Commune	L'Île-Saint-Denis
Quartier	Quartier Sud

2.1.1 Echelle régionale, départementale

La commune de L'Île-Saint-Denis est située dans le département de Seine Saint Denis. Elle est l'une des communes frontalières avec le département des Hauts de Seine et du Val d'Oise. Les communes voisines sont Argenteuil dans le département du Val d'Oise, Gennevilliers, Villeneuve-la-Garenne et Asnières-sur-Seine, appartenant au département des Hauts de Seine, et Saint-Ouen-sur-Seine, Epinay sur Seine, et Saint Denis dans le département de Seine Saint Denis.

Les cartes suivantes présentent la localisation du projet à l'échelle régionale et intercommunale.

2.1.2 Echelle intercommunale

L'établissement public territorial Plaine Commune a été créé le 1er janvier 2016, suite à la création de la Métropole du Grand Paris et se situe entre les territoires Boucle Nord de Seine et Paris Terre d'Envol, tel que l'illustre la Figure 1. Le territoire regroupe neuf communes, sur le département de Seine-Saint-Denis: Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Ouen-sur-Seine, Saint-Denis, Stains et Villetaneuse.



Figure 1 : Métropole du Grand Paris (Source : Suez Consulting, 2023)

D'une superficie d'environ 47,5 km², le territoire Plaine Commune compte 450 000 habitants, représentant 6,25 % de la population de la Métropole du Grand Paris.

S'étendant entre Paris, Boucle Nord et Paris Terre d'Envol, le territoire est aujourd'hui un bassin d'emploi et d'habitat conséquent de la région Ile-de-France, situé au cœur des flux et enjeux métropolitain où les échanges sont constants et denses. Au total, environ 38 000 entreprises et 128 000 logements sont présents sur le territoire.

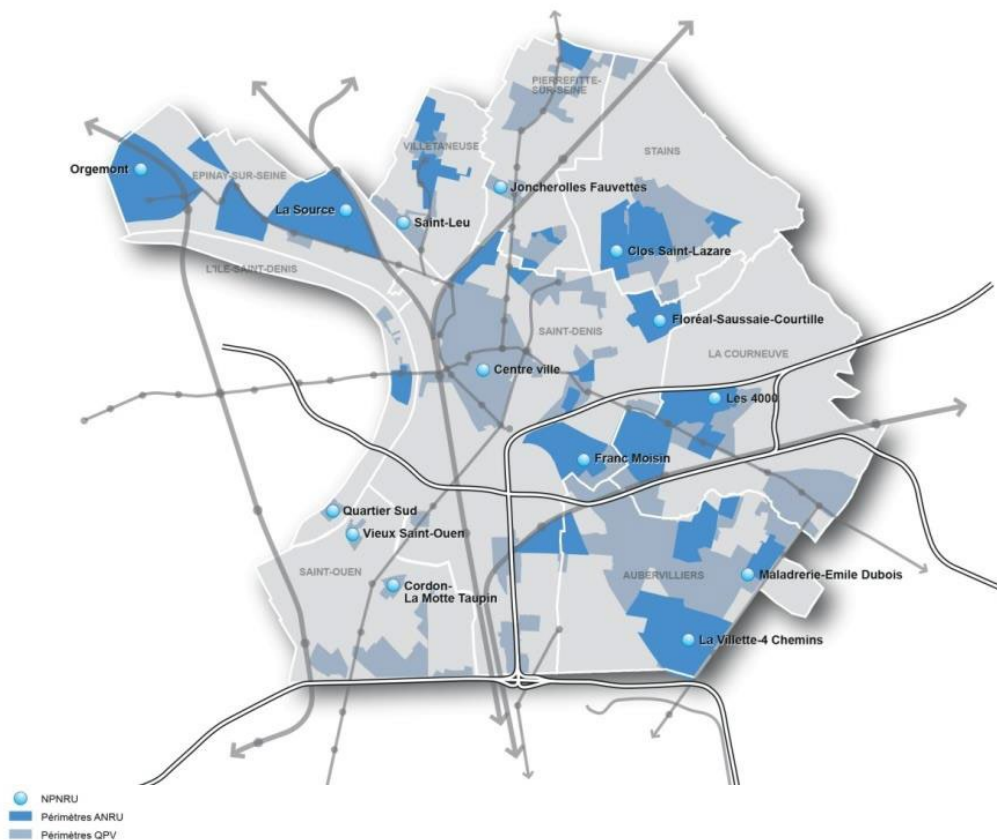


Figure 2 : Localisation du Quartier Sud de L'Île-Saint-Denis au sein de l'EPT Plaine commune
(Source : Programme National de Renouvellement Urbain à l'échelle du Territoire de Plaine
Commune, 2022)

2.1.3 Echelle communale

L'Île-Saint-Denis est une commune située dans le département de la Seine-Saint-Denis en région Île-de-France. Elle est située dans la banlieue nord de Paris, au sein de la boucle de la Seine.

L'Île-Saint-Denis est entourée par les communes de Saint-Denis, de Villeneuve la Garenne, Epinay-sur-Seine et de Saint-Ouen-sur-Seine. Elle est séparée de la ville de Saint-Denis par la Seine et reliée à celle-ci par le pont de Saint-Ouen-sur-Ouen'.

La commune de l'île Saint-Denis couvre une superficie de 177 ha, avec une population d'environ 8 000 habitants. Malgré sa taille réduite, elle possède une histoire riche et un patrimoine culturel important. (Source : INSEE, 2019).

Reliée à la capitale par la ligne 14 du métro, la commune d'île-Saint-Denis se divise en plusieurs quartiers distincts (Quartier Nord, Quartier Centre, Quartier Sud).

Le projet de renouvellement urbain du quartier Sud est localisé au Sud de la commune, sur une vaste zone située entre deux bras de la Seine.

Il est limitrophe avec le complexe sportif « Île-des-Vannes » (au sud-ouest) et de l'écoquartier fluvial (au nord-est) de L'Île-Saint-Denis.

La carte suivante localise le projet au sein des différents quartiers de la commune.

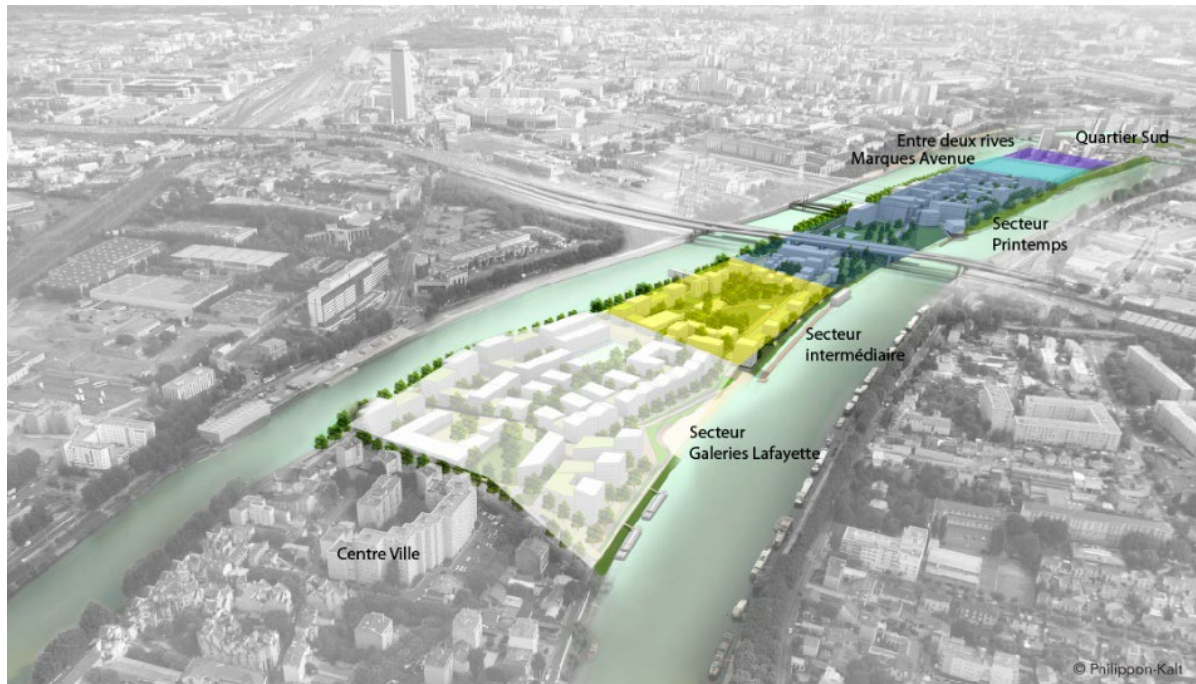


Figure 3 : Localisation du projet par rapport aux quartiers de l'Île-Saint-Denis (Source : Cahier d'Orientations Urbaines, novembre 2020)

2.1.4 Echelle locale : Le Quartier Sud de L'Île-Saint-Denis

Le quartier Sud est un quartier prioritaire de la Métropole du Grand Paris, et localisé dans le Nord de la commune de L'Île-Saint-Denis. Il s'étend sur superficie de 7 hectares et compte 1600 habitants pour 528 logements, soit 17.9 % de la population Îlodionysienne. Le projet de renouvellement urbain s'étend sur l'intégralité du quartier.

Le quartier bénéficie d'un fort potentiel attractif et paysager comme la montre la Figure 4. Il est situé entre les deux bras de la Seine, offrant des possibilités d'activités récréatives. De plus, son extrémité sud est délimitée par le complexe de l'île de Vannes, qui accueillera les Jeux Olympiques, tandis qu'au nord, le quartier est bordé par l'écoquartier fluvial et le centre commercial Marques Avenue. Sa proximité avec la ZAC des Docks renforce également cet attrait.

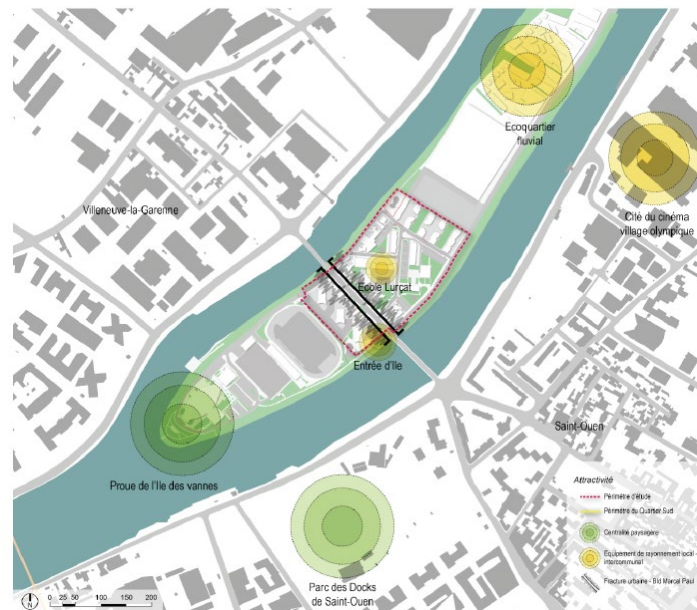


Figure 4 Carte des polarités attractives au droit et aux alentours du Quartier Sud (DEGOUY, 2018)

En outre, le quartier dispose de bonne connectivité grâce à la RD 20 qui le traverse, assurant ainsi le lien avec Saint-Ouen-sur-Seine, Gennevilliers, Saint-Denis, Paris, et d'autres destinations. De plus, le quartier bénéficie d'une accessibilité routière importante grâce à l'A86 au nord et au périphérique parisien, qui se trouvent à seulement 10 minutes du quartier.

En termes de transports en commun, le quartier est bien desservi, notamment par la ligne 237, 166 et 137 du Bus grâce aux stations « Boulevard Marcel Paul » au Sud-Ouest du quartier « Centre commercial » au Sud-Est, ainsi que par le tramway T1 via l'arrêt « L'Île-Saint-Denis » situé au Nord-Est, et le RER D via la gare Saint-Denis-L'Île-Saint-Denis. Cette desserte offre ainsi un point d'attache à la métropole parisienne, qui se verra complété par l'arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express au niveau de la station Saint-Ouen du métro 14.

Les nombreux équipements publics bordant le secteur, tel que l'illustre la figure ci-après. Ces équipements consistent principalement en des infrastructures scolaires, sportives et socio-culturelles, faisant rayonner le site à une échelle intercommunale. Néanmoins, un manque de polarités commerciale est constaté à l'échelle du quartier.



Figure 5 Plan des espaces publics et des équipements au droit du quartier Sud (PHILIPPON KART, 2022)

Le Quartier Sud est un territoire enclavé entre deux bras de la Seine, comme la montre la Figure 6. Bien qu'il soit directement connecté aux communes voisines, les enjeux de sécurité et les aménagements existants au sein du quartier ne favorisent pas les parcours.



Figure 6 Photographie aérienne du quartier Sud (Source : L'Île-Saint-Denis.fr, 2022)

Majoritairement constitué de grands ensembles datant des années 1960, le secteur est également composé d'un tissu mixte pavillonnaire des années 1930 au niveau du boulevard Paul Marcel, faisant le lien entre les cités Marcel Paul et Marcel Cachin. Cette configuration est illustrée dans la figure ci-après.



Figure 7 Plan de masse de la configuration actuelle du Quartier Sud (PHILIPPON KART, 2022)

Les photographies suivantes montrent un aperçu des typologies urbaines du quartier, de l'état des espaces publics et du cadre paysager.



Entrée de la Cité Marcel Paul



Confluence entre la Cité Marcel Cachin (à droite) et l'écoquartier Fluvial (à Gauche)



Ancienne chiffonnerie située au niveau du boulevard Marcel Paul



Vue sur la Seine à partir du Quartier Sud



Ecole Jean Lurçat



Boulevard Marcel Paul

Figure 8 Photographies du Quartier Sud (Suez Consulting, 2023)

2.2 Présentation et contextualisation du projet

2.2.1 Historique

Initialement, L'Île-Saint-Denis était une commune essentiellement agricole. Cependant, avec l'augmentation de la population, des activités industrielles ont vu le jour. Au XIXe siècle, l'île a connu une industrialisation croissante, avec l'établissement de nombreuses usines et manufactures dans des secteurs tels que la métallurgie, la chimie et la construction navale. Ces industries ont attiré une main-d'œuvre importante et ont favorisé la croissance économique de la région.

Au cours du XXe siècle, l'urbanisation s'est intensifiée, en particulier dans le quartier sud de L'Île-Saint-Denis. De nouveaux logements ont été construits pour faire face à l'augmentation de la population. Cependant, l'empreinte de l'activité industrielle est restée visible, avec la présence de zones industrielles et d'entrepôts.

Ces dernières décennies, le quartier sud de L'Île-Saint-Denis a subi d'importantes transformations urbaines. Il a été divisé en deux îlots distincts, à savoir l'îlot Marcel Cachin et l'îlot Paul Marcel.

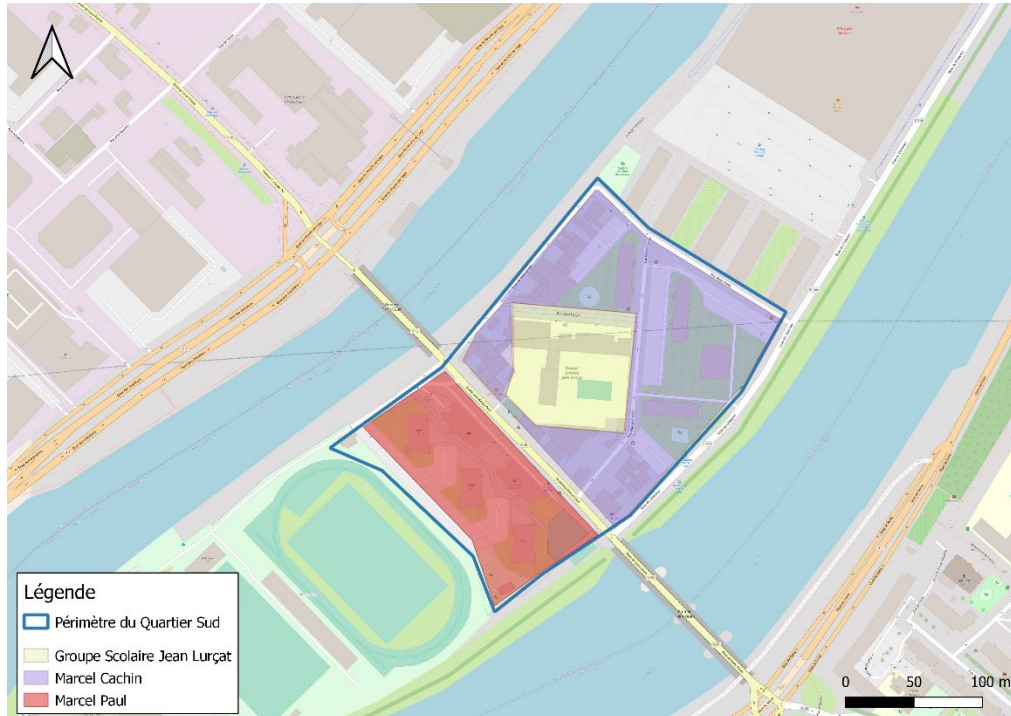


Figure 9 Carte des îlots du Quartier Sud (Suez Consulting, 2023)

Depuis 2014, il bénéficie d'un ambitieux programme de rénovation urbaine, visant à améliorer la qualité de vie des habitants et à revitaliser la zone.

2.2.1.1 Ilot Marcel Cachin

Conçu entre 1963 et 1967 par les architectes Emmanuel Kindynis et Robert Blancaneaux, l'îlot Marcel Cachin, comprenant le groupe Pagel composé de 226 logements et l'école Jean Lurçat, a été construit entre 1968 et 1969. La construction des immeubles d'habitation a été réalisée sous la responsabilité de l'OPHLM de la ville de Saint-Ouen, tandis que la ville de L'Île-Saint-Denis était responsable de la construction du groupe scolaire. La cité Marcel Cachin est composée d'une tour de 15 étages, de deux barres de 7 étages et d'une barre de 9 étages, avec des façades en ossature béton et remplissage en maçonnerie (ITE), ainsi que des allèges en brique de verre. Le groupe scolaire, construit en brique et béton, présente une valeur patrimoniale et s'intègre harmonieusement dans le tissu et la géométrie de la cité Marcel Cachin.



Figure 10 Cité Marcel Cachin (Suez Consulting, 2023)

2.2.1.2 Ilot Marcel Paul

L'ilot Marcel Paul, conçu en 1961 par les architectes Rodier et Dumarchier, a été construit entre 1963 et 1965 sous la supervision de l'OPHLM de la ville de Saint-Ouen. Il se compose de trois tours d'une hauteur de 15 étages : "Les Arbres", "Les Vagues" et "Les Nuages", comme l'illustre la Figure 10. Les façades sont réalisées en ossature béton avec un remplissage en maçonnerie (et isolation thermique par l'extérieur sur les pignons), et les allèges sont en carrelage. Grâce à une composition soignée des façades, marquée par une hiérarchie des niveaux avec des balcons, l'utilisation de matériaux et de coloris variés, les tours deviennent des éléments remarquables dans le paysage de l'île.



Figure 11 Cité Marcel Paul (Google earth, 2023)

2.2.2 Opérations d'aménagement prévues par le projet

Le « projet de renouvellement urbain », ou « projet », représente l'ensemble des actions qui concourent à la transformation en profondeur du Quartier Sud à son inscription dans les objectifs de développement durable du NPNRU et de l'EPT Plaine Commune, et à l'accompagnement du changement climatique.

Le quartier fait aujourd'hui l'objet d'une opération de rénovation urbaine, le NPNRU, piloté par l'EPT Plaine Commune et lancé depuis 2015. Le dispositif d'intervention du NPNRU représente ainsi pour ce secteur un projet de renouvellement urbain ambitieux, ayant pour objectif de transformer profondément le quartier. Sa mise en œuvre opérationnelle interviendra via une concession d'aménagement sur le périmètre du projet.

2.2.3 Justification et objectifs du projet

Le NPNRU Quartier Sud s'inscrit dans les grands objectifs suivants :

- Créer des espaces publics favorisant le bien-être et le confort, en renforçant la sécurité, et en améliorant les modes de déplacement doux et le stationnement.
- Mettre en œuvre une stratégie ambitieuse de végétalisation et de résilience en prenant en compte des aspects tels que l'ensoleillement, l'approche aéraulique et la trame bleue.
- Créer des rez-de-chaussée animés et dynamiques en harmonie avec une nouvelle trame de zones piétonnes dans l'espace public.
- Améliorer la performance énergétique couplé à la qualité architecturale.
- Offrir une résidentialisation qualitative en mettant l'accent sur l'utilisation des espaces extérieurs.

Le projet s'articule autour de la requalification des espaces publics. Le projet vise également à ouvrir le Quartier Sud sur les quartiers voisins et sur les berges de la Seine qui bordent le quartier de part et d'autre, afin d'améliorer son accessibilité et son cadre paysager.

Le projet s'appuie principalement sur la requalification d'espaces publics, la création ou le renouvellement d'équipements et d'espaces verts, la création de logements, la réhabilitation/résidentialisation du parc de logements et l'amélioration de l'offre de stationnement.

2.2.4 Orientations stratégiques du projet

Les orientations stratégiques du projet s'articulent autour des points suivants :

2.2.4.1 Amélioration du cadre de vie

L'amélioration du cadre de vie se fera grâce aux actions suivantes :

- **Prolonger l'écoquartier jusqu'à la pointe Sud de l'île** pour former un ensemble urbain cohérent
- Valoriser la **présence de la Seine**, créer un paysage singulier, largement planté,
- **Adapter les modalités d'intervention** du NPNRU Quartier Sud à la diversité des situations et les traiter dans une logique de réactivité et de proximité ;
- **Prioriser et renforcer les interventions** dans le quartier ;
- **Améliorer la coordination et l'échange** entre les différents acteurs (copropriété, bailleurs, tissu pavillonnaire) ;
- Partir des **besoins, des demandes et des pratiques des habitants** pour améliorer et maintenir un cadre de vie de qualité dans les territoires prioritaires ;
- Prendre en compte les **compétences et les expertises d'usage des habitants** des territoires prioritaires ;
- **Renforcer ou recréer le dialogue** entre les acteurs techniques et la sensibilisation des habitants au respect du cadre de vie.

2.2.4.2 Aménagement : désenclavement, mixité fonctionnelle et valorisation des lieux

Le projet de renouvellement urbain permettra via les démolitions, les constructions et les réhabilitations de désenclaver le quartier en l'intégrant au tissu urbain et avec son environnement immédiat.

La mixité fonctionnelle du quartier sera encouragée en favorisant la diversification de l'offre de logements et le développement du commerce de proximité en pieds d'immeubles.

L'attractivité des territoires prioritaires sera renforcée par la dynamisation et la valorisation des lieux de vie et de convivialité, la réhabilitation de l'existant, l'accueil des formes urbaines et des constructions plus diversifiées dans les territoires prioritaires, l'encouragement de la nature en ville, le support de nouvelles liaisons et de nouveaux usages ainsi que la promotion de la santé et le bien-être dans l'environnement urbain pour mieux répondre aux nouvelles demandes sociales.

Enfin, les besoins et usages des habitants seront pris en compte grâce à des échanges directs avec ces derniers et à la prise en compte de l'expertise d'usage du quartier prioritaire dans la définition du présent projet.

2.2.4.3 Aménagement soutenable

L'opération s'inscrit dans une **démarche environnementale** ambitieuse portée par Plaine Commune qui vise à améliorer la qualité de vie des habitants tout en accompagnant les acteurs en présence dans la transition urbaine et écologique du territoire. Cette stratégie se décline dans plusieurs documents cadres :

- Le référentiel d'aménagement soutenable de Plaine commune validé le 29 avril 2025 ;
- Le Plan Climat Air Energie territorial (PCAET) approuvé en 2020 ;
- Le PLUI approuvé le 25 février 2020 et révisé en 2025 à travers

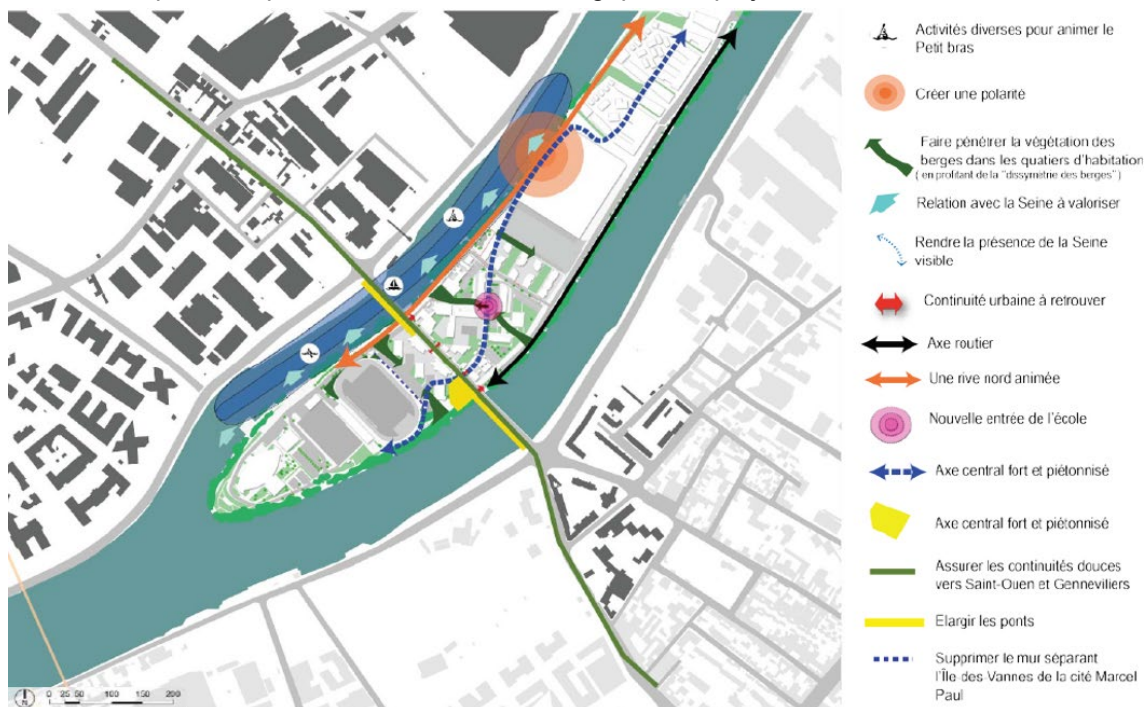
- Le PADD qui affirme l'ambition de Plaine Commune d'être un territoire écologiquement responsable pour le bien-être de ses habitants ;
- Une OAP dédiée Santé Environnement et des objectifs ambitieux sur le volet Nature en Ville applicable sur l'ensemble du territoire ;
- Une OAP trame verte et bleue
- Une sécurisation règlementaire de la Trame Verte et Bleue établie en 2016 contribuant à la résilience effective du territoire.

La stratégie de développement durable est également déclinée dans une **Charte d'aménagement soutenable (Annexe 1)** qui définit les ambitions et les prescriptions en matière de développement durable pour l'ensemble des opérations du Quartier Sud secteur Saint-Leu Langevin. Elle vise les objectifs suivants :

- Aménager une ville des courtes distances ;
- Aménager une ville verte et bleue ;
- Aménager une ville des synergies ;
- Aménager une ville sobre et performante ;
- Aménager une ville respectueuse de la santé et du bien-être.

En outre, Plaine Commune est porteur d'une démarche de réemploi, intitulée « Métabolisme urbain », qui vise à systématiser l'économie circulaire sur l'ensemble des chantiers (démolitions, constructions neuves des bâtiments ou des espaces publics). Une Charte partenariale a été signée avec Plaine Commune par la SPL en 2019, et actualisée en 2023 « Faire de l'économie circulaire un nouveau modèle d'aménagement du territoire ». Celle-ci impose des prescriptions en matière d'utilisation de matériaux issu du réemploi dans le cadre de construction de lots bâtis et l'aménagement d'espaces publics, de valorisation des terres...

La carte ci-après récapitule les orientations stratégiques du projet :



2.2.5 Eléments programmatiques

2.2.5.1 Démolition

Plusieurs projets de démolition sont prévus dans le cadre du projet, tel que l'illustre la carte ci-dessous. Le Quartier Sud sera ainsi profondément transformé avec la démolition de 300 logements :

- D'une part, dans la cité Marcel Paul, les trois tours T1, T2 et T3 seront démolies, pour permettre la création de nouveaux bâtiments résidentiels.
- D'autre part, au sein de la cité Marcel Cachin, les bâtiments faisant face au boulevard Marcel Paul, actuellement la propriété de particuliers, seront également démolis. facilitant ainsi la construction de nouveaux logements locatifs sociaux qui seront supervisés par Action Logement.
- Dans la zone de l'aéroplane, les bâtiments orientés vers le petit bras de la Seine seront également démolis pour permettre la création de nouveaux logements.



Figure 13 Carte des démolition prévues au droit du Quartier Sud (Suez Consulting, 2023)

2.2.5.2 Construction

Les espaces libérés par la démolition seront occupés par de 255 logements neufs réparti comme suit :

Cité Marcel Cachin

La programmation prévoit la construction de 20 logements locatifs sociaux et 50 logements Action Logement, réparti sur 3 lots :

- lot G (sur le quai de l'Aéroplane): 20 log locatif social
- lot H (sur le boulevard Marcel Paul): 10 log Action Logement
- lot IJ (sur le boulevard Marcel Paul): 40 log Action Logement

Cité Marcel Paul

Les 3 tours démolies seront remplacées par 6 lots (A, B, C, D, E et F) de hauteurs variées (R+2 à R+12) comportant des LLS, des logements en accession libre et des logements en BRS avec des RDC actif.

- lot A : 37 logement locatif social
- lot B : 33 logement locatif social
- lot C : 33 log libre
- lot D : 33 log libre
- lot E : 24 log libre
- lot F : 25 log BRS /activités en RDC

La carte suivante localise les constructions neuves prévues dans le cadre du projet :



Figure 14 Carte des nouvelles construction prévues au droit du Quartier Sud (Philippon Kalt, 2025)

2.2.5.3 Réhabilitation/Résidentialisation

Le projet prévoit la réhabilitation de 226 logements. La carte suivante présente la localisation des bâtiments réhabilités.



Figure 15 Carte identifiant les bâtiments concernés par la réhabilitation (Suez Consulting, 2023)

La réhabilitation intègre :

❖ **Enveloppe des bâtiments :**

○ **Traitement des façades :**

- Enduit sur ITE avec colorimétrie par bâtiment
- Remplacement des garde-corps des logements
- Remplacement des marquises et des garde-corps des entrées de hall
- Remplacement des ventelles béton, grilles et soupiraux
- Reprise des pavés de verre
- Remplacement des portes extérieures d'accès aux halls et aux locaux à rdc

○ **Menuiseries extérieures et occultations des logements :**

- Remplacement des menuiseries par des ensembles Bloc B avec volets roulants PVC motorisés
- Remplacement des persiennes alu par des volets roulants alu (rdcbarres)

○ **Toitures :**

- Reprise d'étanchéité
- Remplacement des couvertines
- Création de lanterneaux de désenfumage
- Caisson de ventilation basse pression

❖ **Parties communes**

○ **Travaux électricité :**

- Remplacement des coffrets services généraux des bâtiments et des extérieurs
- Remplacement des petits appareillages (prises de courants, interrupteurs)
- Eclairage de sécurité des parties communes et sous-sols
- Remplacement de l'interphonie (platine vidéo GSM)

- **Travaux plomberie :**
 - Remplacement réseau eau froide en sous-sols
 - Remplacement des collecteurs EU/EV/EP en sous-sols
 - Remplacement des chutes eau pluviale en étage
 - Création réseau eau chaude collective
- **Travaux chauffage :**
 - Calorifuge des réseaux en gaines palières
 - Robinet d'arrêt et vanne de vidange sur chaque pied de colonne
 - Désembouage des réseaux et équilibrage de l'installation après isolation des bâtiments
- **Travaux ventilation :**
 - Création du réseau de VMC basse pression avec installation des caissons en toiture
- **Ascenseurs :**
 - Remplacement des ascenseurs avec création de desserte à chaque étage (tour)
 - Remplacement des portes palières et remise en état des cabines (barres)
 -
- **Cage d'escaliers / Paliers :**
 - Reprise des marches endommagées
 - Remplacement des sols des paliers
 - Remplacement des portes CF (tour)
 - Vérification des colonnes sèches (tour)
 - Fourniture et pose d'échelle d'accès aux toitures
- **Locaux communs :**
 - Désinfection et condamnation des conduits et pelles VO

2.2.5.4 Stationnement

Le projet prévoit l'amélioration de l'offre de stationnement à travers la création des parkings souterrains privés sous les immeubles de logements qui seront construits, et le rajout des places publiques au niveau de la rue rosa parc et de tel que l'illustre la figure suivante :

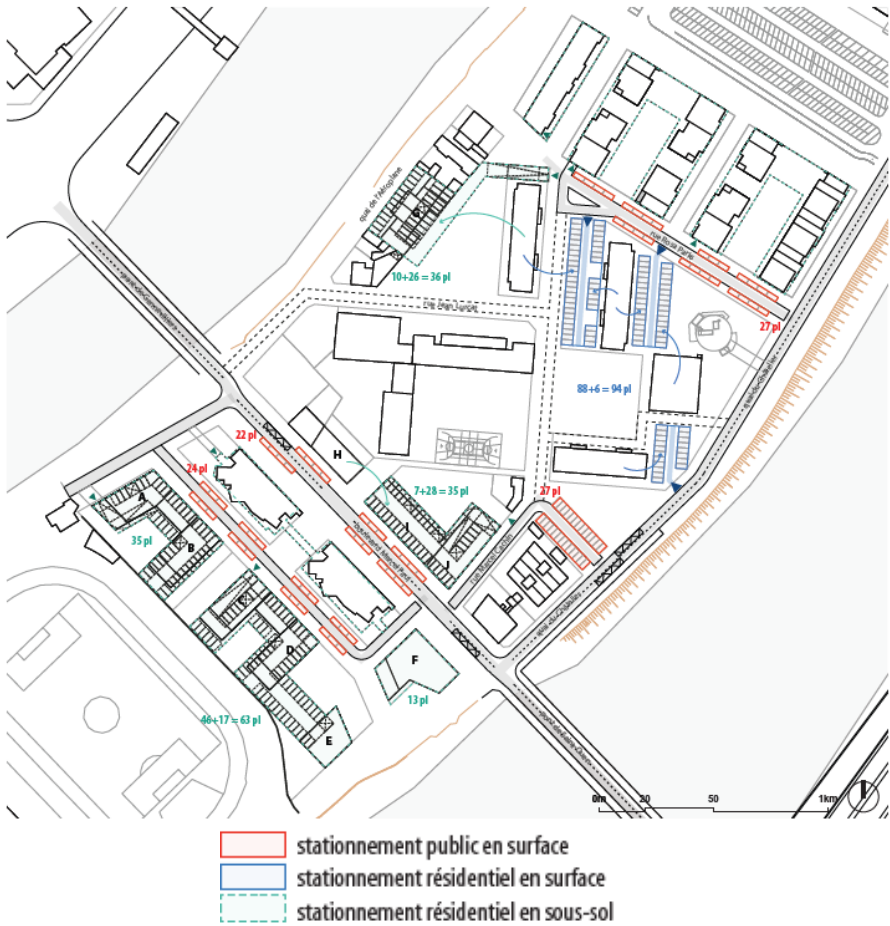


Figure 16 Plan des places de stationnement à l'état projeté (PhiliponKalt, 2025)

Répartition du stationnement public

- stationnement visiteurs longitudinal de part et d'autre des voies publiques pour empêcher le stationnement sauvage
- 55 places sur l'ensemble du quartier dont 1 ancienne poche de stationnement privé réaffectée au public

VISITEURS	M. Paul	M. Cachin	R. Parks	TOTAL
existant	8	57	16	81
Projet	35		27	100

Répartition du stationnement résidentiel

PRIVE	M.Paul (185 log)	Act Log (50 log)	M.Cachin (246 log)	TOTAL
sous-sol	111	35	36	182
surface	0	0	94	94
TOTAL	111	35	130	276

*compris 6 places riverains

- ❖ Côté Marcel Paul : 3 parking résidentiels en sous-sol :
 - bâtiment AB (35 places)
 - bâtiment CD et E (64 places)
 - bâtiment F (13 places)
- ❖ Côté Marcel Cachin :
 - un parking en sous-sol sous le lot G 20
 - 3 poches de stationnement extérieurs (133)
 - intégration des 4 à 6 places riverains soit en surface, soit dans le sous-sol du lot G

2.2.5.5 Mobilité et circulations

Le projet prévoit la requalification des voiries, l'aménagement des pistes cyclables et des cheminements piétons apaisés principalement autour de l'école.

Le plan suivant détaille les modes de circulation à l'horizon du projet. En effet, la circulation sera organisée sur 3 types de voies (cf. figure suivante) celles ouvertes à tous, celles dédiées à la desserte locale (riverains et véhicules autorisés), et celles dédiées aux services d'entretiens et de sécurité (pompiers, OM, police, livraison, ambulance, etc.)

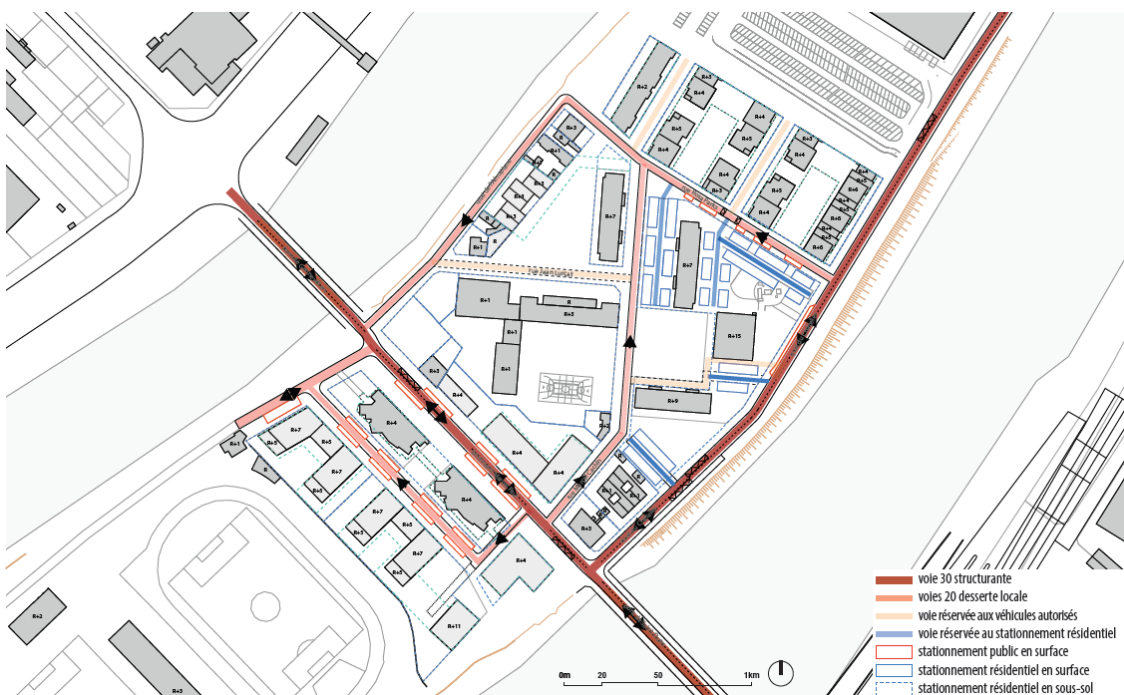


Figure 17 modes de circulation à l'horizon du projet (PhilipponKalt, 2025)

2.2.5.6 Equipements et espaces publics

L'aménagement des espaces publics dans le cadre du projet NPNRU du quartier Sud repose principalement sur l'intégration d'espaces verts au sein du quartier. En particulier, l'objectif du projet est de préserver le patrimoine arboré existant et de réduire au minimum l'abattage d'arbres. Le quartier comprend notamment des arbres remarquables **à préserver** :

- les alignements de platanes (1, 2 et 3) renforcent le tracé de certains axes comme la rue Marcel Cachin, le Boulevard Marcel Paul et les cheminements piétons
- certains arbres isolés (4 et 5) ponctuent l'espace et constituent des repères dans le quartier
- des arbres à la croissance lente (6) à renforcer sur la rue Rosa Parks

L'amélioration de la trame verte est également prévue à travers l'implantation de 115 arbres. Cela permettra de multiplier les îlots de fraîcheur au sein du quartier.

La carte suivante localise le patrimoine arboré conservé et les espaces publics créés dans le cadre du projet.



Figure 18 Plan de la trame verte au droit du Quartier Sud (Philippon Kalt, 2025)

Dans le même but le projet prévoit la création de 2755 m² de place, placette et de promenade au sein et autour du Quartier Sud, et plus de 6000 m² d'espaces verts et de loisirs.

Le projet prévoit notamment quatre grands espaces publics :

- un jardin ludique situé en face de l'école ;
- un square central, davantage destiné aux personnes âgées ;
- deux espaces ouverts bénéficiant directement de la proximité avec la Seine.

2.2.6 Le projet retenu

Le plan guide proposé s'inscrit dans la continuité des réflexions menées par l'EPT Plaine Commune avec une attention portée aux espaces publics et paysagers.

Sur la base du projet initial, il est proposé de renforcer la trame verte existante, améliorer la desserte du quartier, favoriser les modes de déplacement doux, diversifier l'offre de logement.

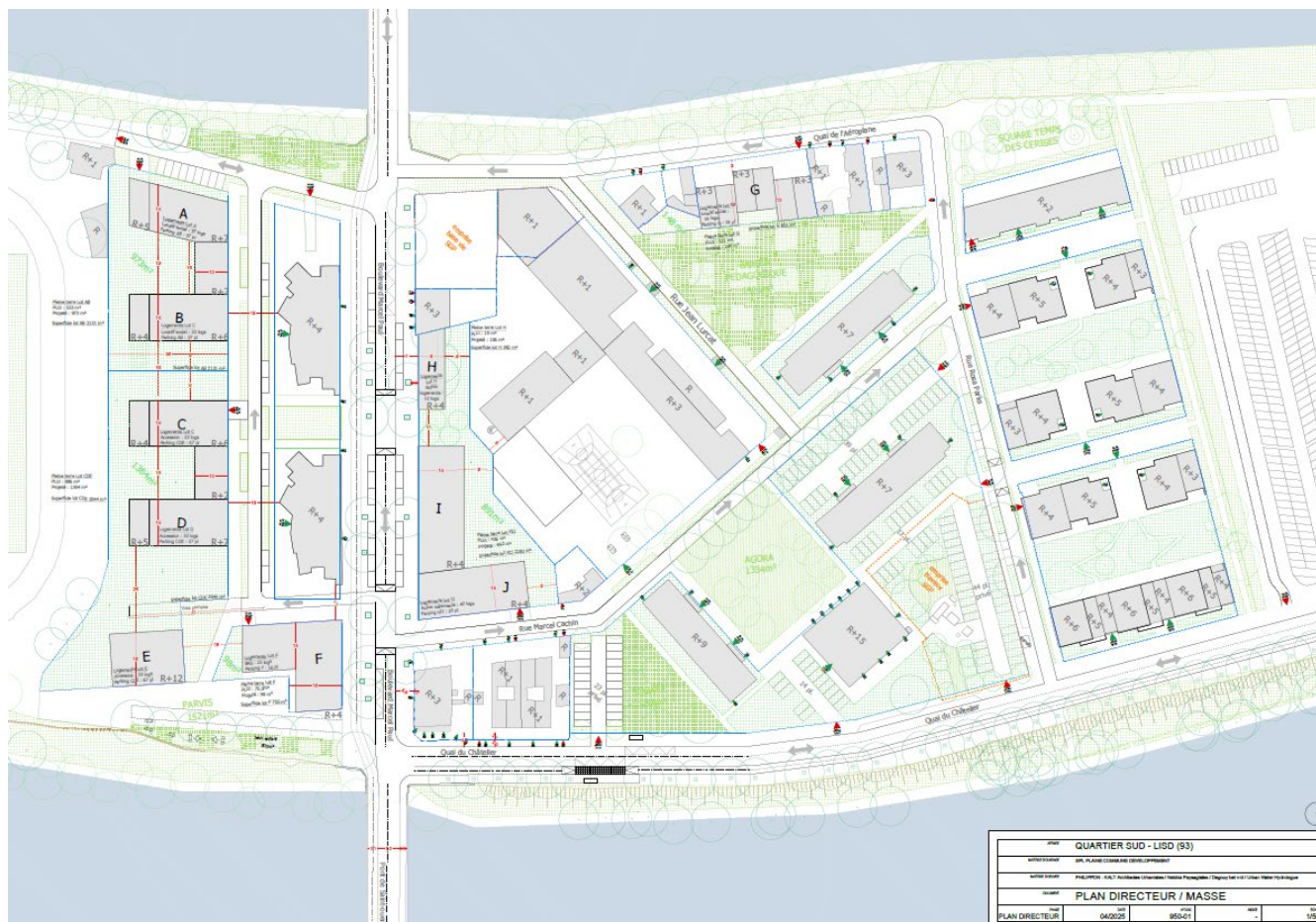


Figure 19 Plan de masse du projet NPNRU du Quartier Sud (PhilipponKalt, 2025)

2.2.7 Phasage des travaux

Les opérations de renouvellement urbain du Quartier Sud sont échelonnées sur plusieurs étapes, les graphiques ci-après présentent les phasages des opérations sur les secteurs Marcel Pau let Marcel Cachin :

2.2.7.1 Marcel Paul

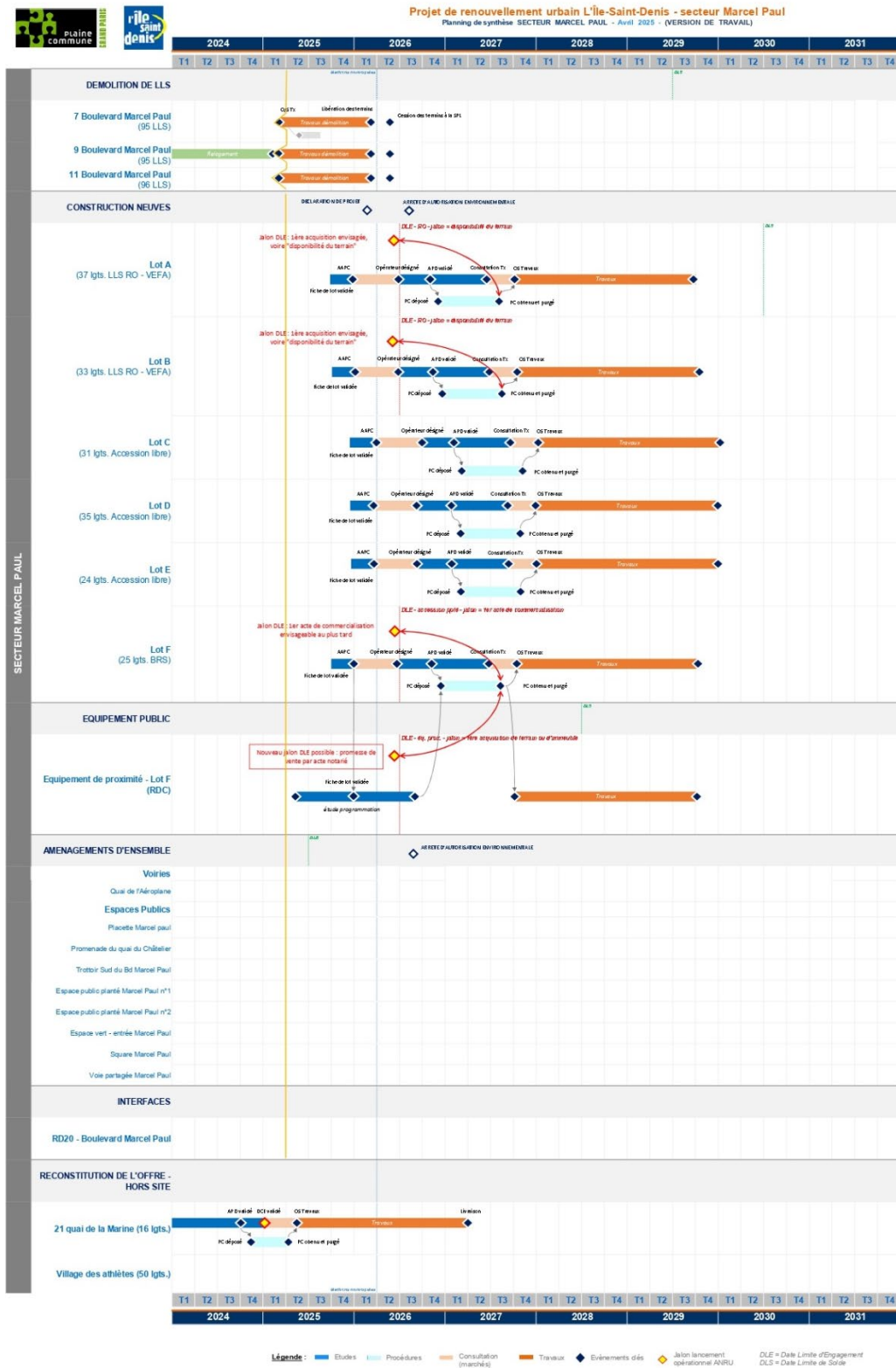


Figure 20 : Phasage des travaux prévus sur Marcel Paul

2.2.7.2 Marcel Cachin

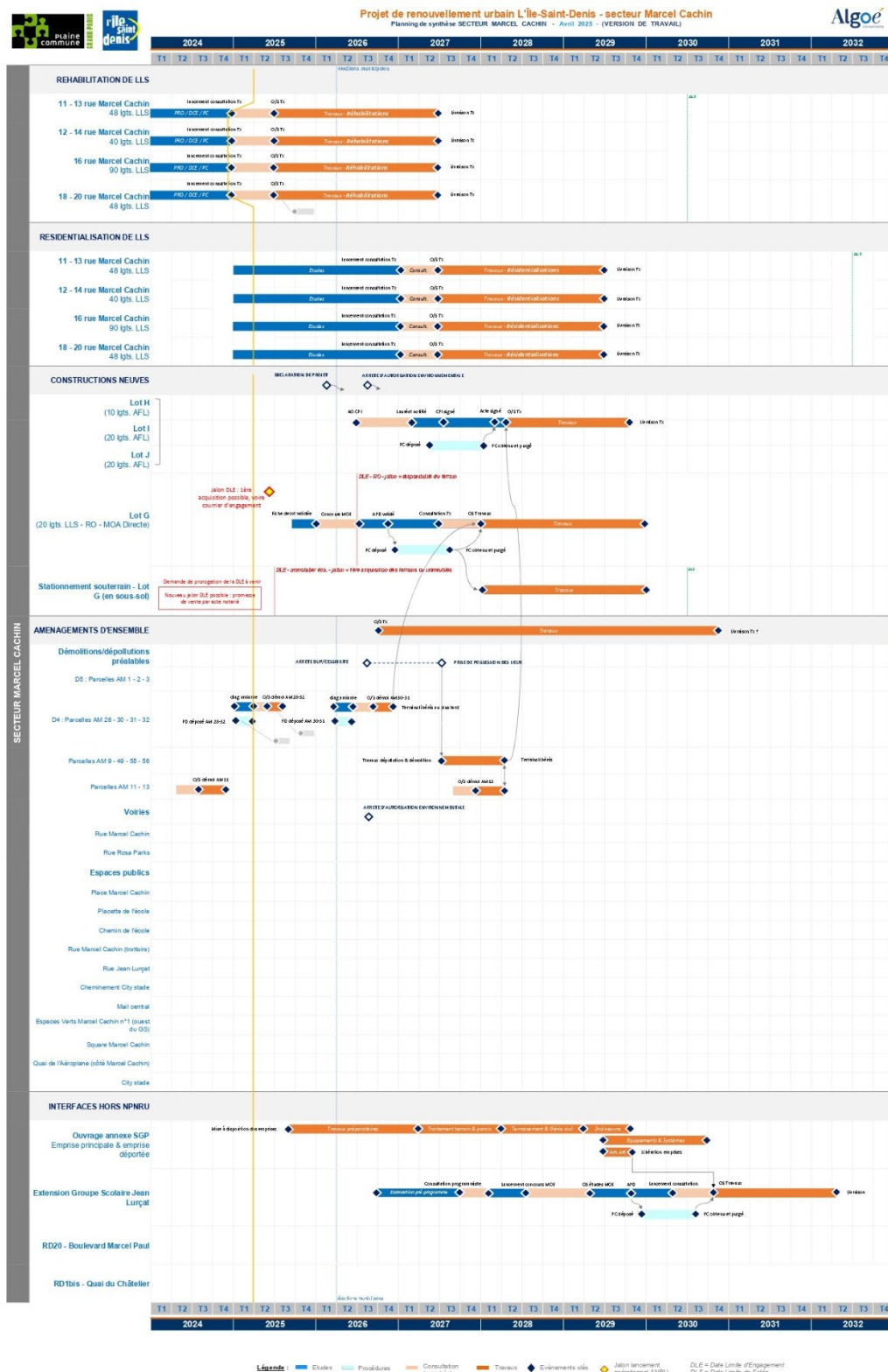


Figure 21 : Phasage des travaux prévus sur Marcel Cachin

2.2.8 Concertation autour du projet

2.2.8.1 Déroulement de la concertation

Le Conseil de territoire de Plaine Commune a délibéré le 28 juin 2016 au titre de l'article L.103-2 et suivant du code de l'urbanisme pour définir les objectifs du projet NPNRU du quartier Sud à L'Île-Saint-Denis présenté dans le paragraphe 1.2.3, le périmètre du projet et les modalités de concertation qui consistent à :

1. La mise en place d'une exposition publique présentant le projet de renouvellement urbain et l'état d'avancement de son élaboration ; laquelle pourra, si nécessaire, être complétée en fonction des évolutions retenues ;
2. La mise à disposition d'un registre destiné à recevoir les observations ou suggestions de toute personne morale ou physique intéressée ;
3. La parution d'articles dans les bulletins municipaux d'information de chacune des villes à des dates qu'il conviendra de définir en temps opportun ainsi que sur le site internet de Plaine Commune ;
4. La tenue d'au moins une réunion publique dans chacune des villes concernées.

Ces modalités ont été respectées à travers :

- L'ouverture de la maison du projet,
- L'exposition de neuf panneaux d'affichage au niveau de la maison de projet concernant le projet, la concertation, et le relogement ;
- L'assurance de des permanences destinées à accueillir les habitants, les commerçants et les usagers.
- La publication de deux articles concernant le projet sur le journal local notre île
- L'envoi d'un courrier aux habitants du Quartier Sud s'intitulant « *Point d'avancée sur le projet de rénovation urbaine* » en janvier 2021,
- La publication sur le site de la ville et sur sa page Facebook des informations relatives au projet de renouvellement urbain du Quartier Sud, au calendrier de rencontres sur l'espace public avec les élus municipaux en avril 2018, ainsi qu'à la tenue de la réunion publique du 12 avril 2018, et à la tenue des ateliers de concertation du 3 mai 2018 et du 17 mai 2018 relatifs au projet urbain ;
- Création d'une page dédiée au projet NPNRU Quartier Sud sur le site de l'EPT Plaine Commune
- Organisation de 3 réunions publiques relatives au NPNRU du Quartier Sud en 2017 et 2018, des ateliers et des balades spécifiques dans lesquels les habitants ont pu exprimer leurs attentes, envies, besoins et craintes. Le tableau suivant présente le calendrier et les thématique des réunions, des balades et des ateliers menés :

Tableau 2 calendrier et les thématique des réunions, des balades et des ateliers menés (Délibération du conseil de territoire n° CT-22/2514, 2022)

Ateliers I : « enjeux »	La qualité de vie dans le Quartier Sud	23 novembre 2017
	Focus sur les espaces publics	14 décembre 2017
Balade dans le quartier avec l'urbaniste		20 janvier 2018
Réunions publiques	Sur les enjeux	6 mars 2018
	Sur les scénarios	12 avril 2018
Ateliers II « Scénarios »	Quels projets urbains pour le quartier Sud (Première partie)	3 mai 2018
	Quels projets urbains pour le quartier Sud (Deuxième partie)	17 mai 2018

Ateliers III	Espaces publics et cadre de vie	28 juin 2018
Actions communes aux deux villes du NPNRU Saint-Ouen sur Seine/L'Île-Saint-Denis	Balade : Découverte de quartiers rénovés (Stains)	10 février 2018
	Atelier : Les Jeux olympiques et le territoire	5 avril 2018
Restitution de la concertation		5 décembre 2018

- Rédaction d'un bilan des ateliers de concertation avec les retranscriptions des remarques et des propositions exprimées par les habitants ainsi que les réponses qui ont pu leur être formulées par les intervenants dans le cadre de ces échanges

2.2.8.2 Synthèse des bilans de concertation

L'avis de la population a été recueilli aux différentes étapes de la conception du projet (diagnostic / projet / dépôt du dossier auprès de l'ANRU) et a permis d'adapter le projet au fil des échanges.

Les habitants ont émis leurs remarques par différents canaux :

- Présence en réunion publique ;
- Registres mis à disposition à l'hôtel de ville et à la maison des projets
- Echanges lors des ateliers dans l'espace public ou par publics cibles (jeunes, équipe éducative etc.) ;
- Courriers / mails / téléphone ;
- Consultations par courrier et porte à porte.

Les remarques ont notamment porté sur les thématiques suivantes :

- La circulation routière et place de la voiture ;
- Les transports et les mobilités douces ;
- Les travaux de démolition ;
- Choix en matière de réhabilitations ;
- Modalités de relogement ;
- Programme des travaux ;
- Offre commerciale de proximité.
- Offre d'équipement publics
- Sécurité dans le quartier

La participation du public a été globalement importante pour les deux cités, avec des variations selon les spécificités de chaque cité

Les modalités de concertation adoptée dans l'espace public ont permis de mobiliser et recueillir la parole d'habitants habituellement éloignés des dispositifs de participation.

La maîtrise d'ouvrage a pris en compte et fait évoluer le projet pour tenir compte des remarques formulées par les habitants et usagers du quartier.

Par exemple, les résidents avaient exprimé leur souhait d'apaiser le quartier et d'améliorer les voies piétonnes, en particulier celles entourant l'école Jean Leçurat. Les habitants étaient également à l'origine de l'initiative visant à créer une zone de loisirs et à aménager des promenades le long de la Seine.

En outre, la question de la circulation automobile était au cœur des préoccupations des habitants du quartier Sud. Cela a conduit à une analyse approfondie de ce sujet et à l'élaboration de plusieurs scénarios de circulation et de stationnement. Finalement, le scénario présenté dans la section 1.2.4.4 a été retenu en collaboration avec les résidents.

Cependant certains habitants sont contre le remplacement du parking en surface de la cité Marcel Cachin par le Cœur vert, la concertation est encore en cours pour fixer ce point.

Le conseil territorial tenu le 29 mars 2022 approuve le bilan de la concertation du Projet de Renouvellement Urbain d'Intérêt National du Quartier Sud de L'Île-Saint-Denis dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

2.2.9 Analyse des variantes du projet

Préambule

Dès les premières hypothèses de projet formulées en 2017, plusieurs scénarios d'aménagement ont été étudiés. Les sujets structurants abordés sont restés globalement constants au fil des années, compte tenu à la fois des caractéristiques du site et des objectifs assignés au projet.

La morphologie même du quartier — situé entre deux bras de la Seine et délimité par des limites physiques claires au nord et au sud — réduit les marges de manœuvre en matière de variantes d'aménagement. Cette contrainte géographique a fortement cadré les scénarios envisageables. Les différentes variantes ont par ailleurs été systématiquement confrontées aux avis et aux attentes des partenaires du projet, chacun portant des enjeux spécifiques :

- l'ANRU, avec des objectifs de mixité sociale et de sécurisation du quartier ;
- les habitants du quartier, associés à plusieurs phases de concertation, dont les remarques ont contribué à faire évoluer le projet ;
- les collectivités, au regard de leurs politiques publiques, avec des enjeux forts d'insertion urbaine, d'amélioration du cadre de vie et d'apaisement des espaces publics ;
- les services de l'État, dans un contexte particulier lié à l'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, et de sécurité, lié à proximité immédiate du Village Olympique et du site d'entraînement de l'Île de Vannes.

Principaux enjeux ayant structuré les scénarios

1. Positionnement et programmation des nouvelles constructions vs Démolitions nécessaires au projet

Les scénarios ont exploré différents positionnements des nouvelles constructions et différentes répartitions programmatiques, avec pour objectif prioritaire de renforcer la mixité sociale dans un quartier existant composé à environ 92 % de logements sociaux. Ces réflexions ont également intégré les contraintes foncières fortes du site. Les scénarios ont également évalué différents niveaux de démolitions. Ces hypothèses ont été mises en balance avec les objectifs de renouvellement urbain, de maintien des habitants et de limitation des impacts liés aux démolitions-reconstructions.

2. Organisation et requalification des espaces publics

Les variantes ont accordé une place centrale à la requalification des espaces publics, avec plusieurs objectifs : végétalisation accrue des espaces publics ; amélioration de l'accès à la Seine et des continuités paysagères ; cohérence avec les ambitions environnementales du projet (désimperméabilisation, qualité des sols, confort d'usage).

2.1 Gestion du stationnement

La réflexion sur les espaces publics est indissociable de celle sur le stationnement existant en surface. Les scénarios ont comparé le maintien d'un stationnement majoritairement en surface

versus des hypothèses d'optimisation et de mutualisation du stationnement, notamment via la création de parkings en infrastructure liés aux nouvelles constructions.

2.2 Place du piéton, porosité et apaisement de la circulation

Les variantes ont également étudié la place du piéton dans l'espace public, en particulier aux abords du groupe scolaire. Les réflexions ont porté sur la piétonisation ou non de certaines voies ; l'apaisement de la circulation ; le renforcement de la porosité du quartier et des liaisons internes et externes, afin d'améliorer les cheminements doux, les continuités urbaines et l'accessibilité aux équipements et aux berges de Seine.

Scenario 1 – Plan-guide Catherine Tricot (2017 – 2019)

Durant la phase de préfiguration du projet et les premières années de conception (2017–2020), plusieurs scénarios d'aménagement ont été étudiés avec l'urbaniste Catherine Tricot. Ces travaux ont constitué le socle des premières hypothèses de transformation du quartier.

Ce cycle de réflexion s'est appuyé sur l'hypothèse d'un renouvellement urbain profond, à l'échelle des deux secteurs Marcel Paul et Marcel Cachin, intégrant à la fois des démolitions et des constructions neuves sur chacun des deux secteurs, avec des densités élevées et une recomposition importante des espaces publics et de leurs usages.

Hypothèses de démolitions et de recomposition urbaine

Le scénario principal reposait sur un programme de démolition, avec la démolition de trois bâtiments de logements sociaux :

- deux tours situées dans le secteur Marcel Paul ;
- la moitié de la barre située la plus au sud dans le secteur Marcel Cachin.

À ces démolitions s'ajoutait la quasi-totalité du tissu pavillonnaire existant, constitué d'un bâti majoritairement de faible qualité et en partie dégradé.

➔ Au total, ce scénario prévoyait environ 210 logements démolis.

Ces démolitions permettaient :

- une dédensification marquée du secteur Marcel Paul (environ –82 logements), accompagnée de la création de nouveaux lots destinés à accueillir des constructions neuves ;
- en contrepartie, une forte densification du secteur Marcel Cachin, avec environ 222 logements construits, soit un solde d'environ +180 logements à l'échelle du secteur. Cette densification était particulièrement marquée le long du boulevard Marcel Paul et du quai de l'Aéropole, avec des constructions de gabarits importants.



Scénario 2018 (Source : Tricot)



Scénario 2018 (Source : Tricot)

Espaces publics et stationnement

Le scénario proposait une suppression de la majorité du stationnement en surface, au profit d'un stationnement mutualisé en infrastructures, intégré sous les nouvelles constructions.

Ce choix permettait de libérer des emprises significatives en surface et de requalifier en profondeur les espaces publics, avec notamment la création de deux grands espaces structurants:

- un mail central dans le secteur Marcel Paul ;
- un large espace public ouvert vers la Seine dans le secteur Marcel Paul.

Organisation des circulations

Deux variantes principales de fonctionnement viaire ont été étudiées dans ce cadre :

- un scénario de quartier quasi intégralement piéton, à l'exception de la RD20 ;
- un scénario de quartier très majoritairement piéton, avec maintien d'une circulation automobile sur la rue Marcel Cachin.

Ces hypothèses visaient à réduire fortement la place de la voiture, à favoriser les mobilités douces et à apaiser les espaces publics.

Scénario 2 – Plan-guide Catherine Tricot présenté à l'ANRU (février 2020)

Le travail mené sur plusieurs années avec l'urbaniste Catherine Tricot a conduit à une évolution progressive du projet, aboutissant au scénario présenté à l'ANRU en février 2020 dans le cadre du dossier de renouvellement urbain.



Scénario 2020 présenté à l'ANRU (Source : Tricot)



Scénario 2020 présenté à l'ANRU (Source : Tricot)

Ces évolutions reposent principalement sur :

a) Une meilleure prise en compte des situations contrastées entre les secteurs Marcel Paul et Marcel Cachin

Le projet a été affiné afin de mieux s'adapter aux réalités urbaines et sociales différenciées des deux quartiers :

- le secteur Marcel Paul, marqué par des dysfonctionnements urbains, des problématiques d'enclavement et des enjeux forts en matière de sécurité et de qualité du cadre de vie ;
- le secteur Marcel Cachin, quartier plus stabilisé et mieux vécu par ses habitants.

Dans ce contexte, il a été fait le choix de concentrer l'effort de changement du quartier sur le secteur Marcel Paul, en y maintenant l'essentiel des démolitions, et d'adopter une intervention plus fine et plus mesurée sur le secteur Marcel Cachin.

Ce choix s'est notamment traduit par l'abandon de la démolition des barres de logements sociaux sur Marcel Cachin, et par une densification plus mesurée du secteur.

Ces orientations résultent à la fois des échanges avec la Ville et des enseignements issus des démarches de concertation menées avec les habitants, qui ont conduit à préserver les bâtiments jugés les plus qualitatifs et les mieux intégrés au quartier.

b) Un travail d'équilibrage des densités et des formes urbaines

Le projet a également fait l'objet d'un travail fin sur la répartition des densités et des hauteurs bâties entre les deux secteurs.

Sur Marcel Cachin, le principe retenu privilégie :

- des hauteurs plus modérées pour les nouvelles constructions ;
- une implantation principalement le long des grands axes (boulevard, quai de l'Aérodrome) ;
- une insertion urbaine plus douce, en cohérence avec le tissu existant.

En contrepartie, le secteur Marcel Paul accueille une construction plus dense et plus haute, avec la création d'un immeuble signal (jusqu'à R+13). Ce choix permet :

- de limiter l'étalement bâti et de préserver des surfaces pour les espaces publics et la végétalisation ;
- de proposer des logements bénéficiant de conditions d'ensoleillement favorables, de vues dégagées et d'une orientation vers la Seine ;
- de structurer un nouveau marqueur urbain visible à l'échelle du territoire et qui marque l'entrée du quartier à travers du pont de Saint-Ouen

c) Démolitions et production de logements

- Au total, ce scénario prévoit la démolition d'environ 190 logements sociaux et d'une vingtaine de logements privés.
- Le projet prévoit la réalisation d'environ 295 logements neufs. Parmi ces logements, environ 89 relèvent du logement locatif social. Les autres programmes visent à diversifier l'offre résidentielle (accession, accession sociale, locatif libre), contribuant à l'objectif de mixité sociale.

d) Espaces publics, stationnement et circulations

Les grands principes d'organisation des espaces publics, de gestion du stationnement et de circulation restent globalement cohérents avec les scénarios précédents.

La rue Marcel Cachin est maintenue ouverte à la circulation, avec la mise en place d'un dispositif de gestion par bornes, afin de concilier accessibilité, limitation du trafic de transit et apaisement des usages.

Scenario 3 – Plan-guide Catherine Tricot convention l'ANRU (2021)

À la suite de la présentation du projet à l'ANRU en 2020, plusieurs remarques ont été formulées par les partenaires, conduisant à une évolution du scénario et à l'élaboration du projet formalisé dans la convention ANRU en 2021.

a) Principaux retours formulés par l'ANRU

- la nécessité de mieux démontrer en quoi le futur maillage viaire et le traitement des espaces résidentiels contribueraient à l'amélioration des enjeux de sécurité et de gestion urbaine sur les deux cités ;
- le caractère encore insuffisant du rééquilibrage de l'offre d'habitat, au regard de la part très élevée de logements locatifs sociaux à l'échelle du site et de la commune ;
- « Incitation forte » à intégrer la démolition des 3 tours du secteur Marcel Paul.
- le besoin de préciser et d'argumenter la stratégie de stationnement souterrain.
- la nécessité de mieux intégrer la dimension économique et commerciale dans le projet.



Scénario 2021 convention l'ANRU (Source : Tricot,)



Scénario 2021 convention l'ANRU (Source : Tricot,)

b) Principales évolutions du projet en réponse à ces remarques

En réponse à ces attendus, un nouveau scénario a été développé et intégré à la convention ANRU.

- Renforcement du renouvellement urbain sur le secteur Marcel Paul

Le projet intègre la démolition des trois tours du secteur Marcel Paul. Ce choix permet : d'amplifier la recomposition urbaine de ce secteur et de renforcer la diversification de l'offre de logements. Le principe d'un immeuble signal de grande hauteur (R+13) est maintenu sur Marcel Paul, en contrepoint d'un tissu plus bas et plus diffus sur Marcel Cachin, dans une logique de densification maîtrisée.

- Rééquilibrage plus marqué de l'offre de logements et dedensification du quartier
 - 300 logements locatifs sociaux démolis ;
 - 269 logements neufs, 30 % de logements locatifs sociaux, et une part majoritaire de logements en accession, accession sociale et locatif libre ;
 - la réhabilitation de 226 logements locatifs sociaux sur le secteur Marcel Cachin.Cette évolution vise à réduire la concentration de logements sociaux sur le site et à favoriser une plus grande mixité résidentielle.
- Commerces

Le projet intègre le développement de commerces en rez-de-chaussée le long du boulevard, afin de renforcer la présence d'usages actifs.
- Adaptation de la stratégie de stationnement et prise en compte des usages

Le projet fait évoluer l'approche du stationnement en combinant du stationnement mutualisé en ouvrage et le maintien de poches de stationnement en surface sur le secteur Marcel Cachin.

Cette orientation permet de répondre à la fois aux contraintes de gestion, et aux usages exprimés par les habitants, tout en limitant l'emprise du stationnement en surface.

Scénario 4 – Projet actuel (2025) - Philippon-Kalt

À la suite de la signature de la convention ANRU, la concession d'aménagement a été attribuée à Plaine Commune Développement. Dans ce cadre, l'aménageur a désigné l'équipe Philippon-Kalt comme maîtrise d'œuvre urbaine. Le projet a alors connu une nouvelle phase d'approfondissement, fondée à la fois sur des échanges opérationnels avec les gestionnaires du quartier, la police et l'ANRU, sur une phase de concertation approfondie avec les habitants, et sur l'évolution du cadre des politiques publiques, notamment en matière environnementale. Ces travaux ont conduit à plusieurs ajustements structurants du projet.



Scénario actuel (Philippon Kalt, 2025)



Scénario actuel (Philippon Kalt, 2025)

a) Évolutions liées aux enjeux de gestion, de fonctionnement et de sécurité

Les principes de maillage viaire et de gestion des circulations ont été réinterrogés, notamment concernant l'hypothèse de fermeture de certaines voies par des dispositifs de type bornes.

Les échanges menés avec les acteurs de la gestion urbaine, les services de police et l'ANRU ont mis en évidence que :

- des dispositifs de fermeture pouvaient générer des effets d'enclavement peu favorables à la sécurité ;
- la gestion de bornes présentait des complexités importantes et des risques de mésusage.

Le projet a ainsi évolué vers un principe de quartier ouvert et très apaisé, privilégiant :

- le maintien d'une circulation interne limitée aux riverains à vitesse très réduite (zone 20 km/h) ;
- l'absence de stationnement sur les voies internes ;
- un traitement des rues donnant une large place aux piétons, avec de larges trottoirs et des dispositifs paysagers contribuant à la sécurisation des cheminements.

Cette orientation vise à concilier lisibilité urbaine, qualité d'usage des espaces publics et conditions de sécurité, sans recourir à des dispositifs de fermeture lourds.

b) Évolutions issues de la concertation avec les habitants

Une phase importante de concertation avec les habitants a conduit à faire évoluer le projet sur deux points majeurs.

- Localisation des constructions neuves

Les habitants ont exprimé une opposition forte à la réalisation d'un bâtiment neuf sur le secteur Marcel Cachin, en vis-à-vis direct de la barre la plus au sud. Cette demande a conduit à :

- l'abandon de cette construction sur Marcel Cachin ;
- un report partiel de la constructibilité sur le secteur Marcel Paul.

Ce choix s'appuie sur les caractéristiques urbaines de Marcel Paul, offrant des conditions plus favorables à une légère densification (bonne orientation, vues dégagées vers la Seine, possibilités de logements traversants), permettant d'augmenter la capacité de production de logements tout en maintenant une qualité résidentielle.

- Réorganisation du stationnement

Les habitants ont également exprimé la forte volonté de conserver une part de stationnement en surface. Le projet a donc engagé un travail approfondi d'optimisation des poches de stationnement existantes, avec pour principes :

- la localisation prioritaire des poches de stationnement en périphérie du quartier, à proximité immédiate des voies circulées ;
- la libération du cœur de quartier de l'emprise automobile.

Cette réorganisation permet :

- la création de plusieurs nouveaux espaces publics au centre du quartier ;
- une réduction significative des surfaces imperméabilisées ;
- une diminution corrélative des volumes de stationnement en infrastructure, limitant l'ampleur des parkings souterrains initialement envisagés.

c) Évolutions liées au renforcement des ambitions environnementales

Depuis 2021, le cadre des politiques publiques a évolué, notamment à travers la révision du PLUi et l'adoption de documents stratégiques tels que le Plan Arbre. Ces évolutions ont conduit à renforcer les exigences environnementales du projet, en particulier sur :

- la prise en compte des arbres existants comme donnée d'entrée du projet ;
- l'augmentation des surfaces de pleine terre, en cohérence avec l'OAP Trame verte et bleue ;
- l'intégration des enjeux de qualité de l'air, en lien avec la proximité de la RD20.

Concrètement, ces orientations ont conduit à une modification importante du projet sur le lot du quai de l'Aéroplane, avec :

- une réduction significative de l'emprise constructible initialement prévue ;
 - la réduction très importante de l'emprise du parking souterrain prévu
 - la préservation d'arbres existants qui auraient été impactés dans les scénarios antérieurs.
- ➔ En contrepartie, sur ce partie le projet intègre désormais la création d'un nouvel espace vert structurant, en lien direct avec l'entrée du groupe scolaire, espace qui n'était pas prévu dans les premières hypothèses et que permet garder les arbres existants. Cette évolution renforce la place de la nature en ville, la continuité des espaces végétalisés et la qualité environnementale et paysagère du quartier.

CONSULTING

Nom de l'agence Région Île-de-France

**Adresse 1 15/27 Rue de port,
Parc de l'Île,**

CP Ville 92000, Nanterre

Tel. : + 33 1 46 14 71 00

www.suez.com/fr/consulting-conseil-et-ingenierie

