

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET : IMPLANTATION DE NOUVEAUX PROGRAMMES SUR DES ETABLISSEMENTS FLOTTANTS AMARRES EN SEINE DANS LE FUTUR QUARTIER DU VILLAGE DES ATHLETES A SAINT-DENIS ET SAINT-OUEN-SUR-SEINE

NOTE D'ACCOMPAGNEMENT : CONTEXTE URBAIN ET TERRITORIAL

1) Préambule / objet de l'appel à manifestation d'intérêt

Le présent appel à manifestation d'intérêt (AMI) a pour objectif de tester l'intérêt des opérateurs économiques pour implanter de nouvelles activités sur l'eau, sur 5 emplacements disponibles en Seine créés dans le cadre de l'aménagement du Village des Athlètes et de la requalification du Quai de Seine (RD1) à Saint-Ouen-sur-Seine et Saint-Denis. Il est précisé en préambule que les établissements flottants / péniches / bateaux ne sont pas fournis.

L'horizon de réflexion est celui de l'héritage des JOP, fin 2025, au moment de l'arrivée des futurs habitant.e.s.

Cet AMI est piloté par HAROPA Ports, gestionnaire des installations, et accompagné par l'établissement public territorial Plaine Commune.

Il pourra donner suite à un appel à projets, dont l'objectif serait l'attribution des emplacements aux lauréats.

2) Contexte et dynamique de projets

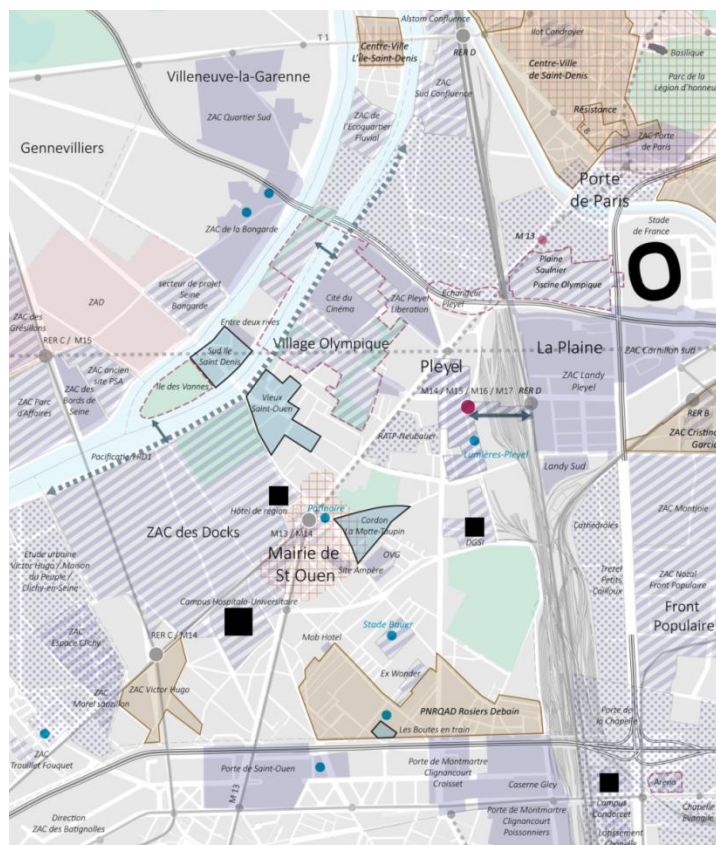
Les 5 emplacements objet du présent AMI sont localisés sur les Quais de Seine (RD1) au droit du Village des Athlètes, entre le boulevard de libération à Saint-Denis et le pont de Saint-Ouen à Saint-Ouen. Ce secteur connaît une forte dynamique de transformation avec la phase hébergement des athlètes à l'occasion des Jeux Olympiques et Paralympiques – JOP - de 2024 et une phase héritage post-JOP avec la reconversion en logements et bureaux.

Le secteur élargi, autrefois largement constitué de friches industrielles en bord de Seine fait l'objet d'une forte volonté de reconquête. Ainsi, les projets d'aménagement urbain prévoyant la création de nouveaux quartiers à la programmation mixte en bordure du fleuve sont nombreux : Village des Athlètes, éco-quartier fluvial de l'Île-Saint-Denis, proximité avec le Secteur Pleyel élargi aujourd'hui en réflexion, secteur Confluence élargi. Le secteur est également marqué par deux opérations de renouvellement urbain d'ampleur en projet : le quartier du Vieux-Saint-Ouen à proximité directe des points d'accostage ainsi que le quartier sud de l'Île-Saint-Denis situé juste en face.

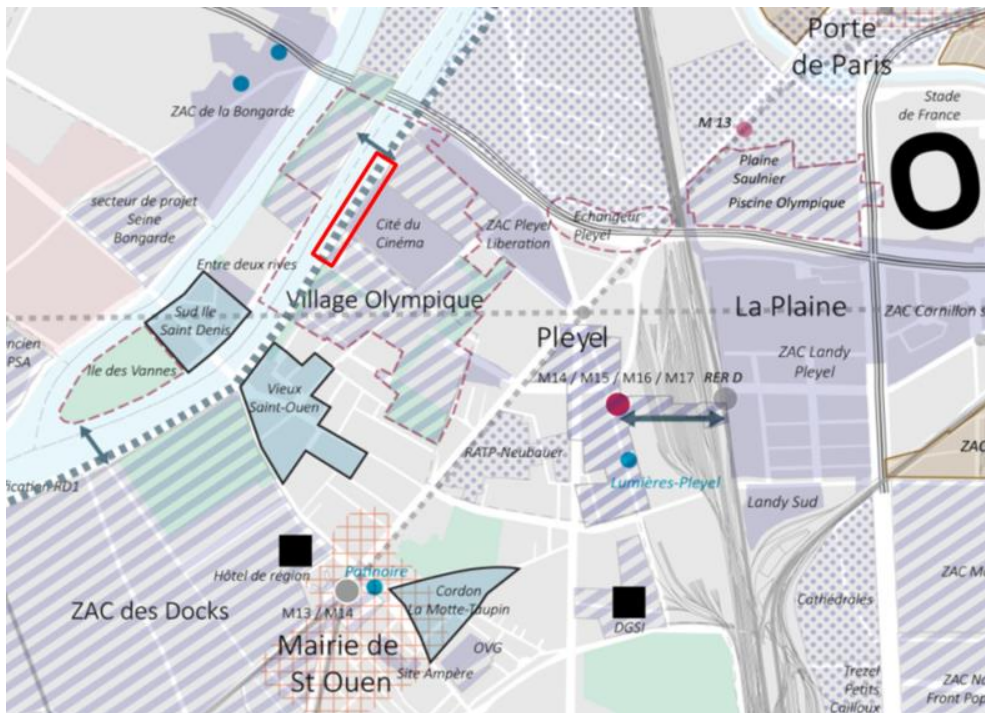
Le territoire de Plaine Commune porte par ailleurs une démarche transversale de reconquête du fleuve dans toutes ses dimensions, visant à mettre en cohérence l'ensemble des actions et projets contribuant à répondre à cette ambition. Cette démarche offre un cadre de cohérence pour penser le développement urbain et le déploiement de nouveaux usages et activités en bordure du fleuve.

Les 5 emplacements en Seine s'inscrivent ainsi dans un contexte urbain dynamique, présentant les atouts suivants :

- ➔ Une localisation privilégiée au sein du Village des Athlètes, à 15 minutes à pied de la Mairie de St-Ouen et de son centre-ville & 15 minutes à pied du futur « hub » Saint-Denis-Pleyel, et à moins de 10 minutes à pied de l'éco-quartier fluvial de l'Île-Saint-Denis, inscrivant le site comme future polarité métropolitaine majeure ;
- ➔ Une masse critique de projets aux alentours, prévoyant le renouvellement de la ville sur la ville, la constitution d'un tissu urbain dense et mixte en bord de Seine, des opérations d'envergure à fort rayonnement (Hôtel Pleyel, Cluster de l'évènementiel et du tourisme à Pleyel, ...) et des marqueurs territoriaux et architecturaux différenciants (Cité du Cinéma, Halle Maxwell, halle de décuage...);
- ➔ Une ambition d'ensemble sur la reconquête de la Seine portée par le territoire. Une volonté de favoriser les continuités de promenade en berge et l'émergence de nouveaux programmes en lien avec le fleuve, avec l'enjeu de capitaliser sur les continuités de promenade en berge retrouvées et de faire de la Seine la scène d'ambitions programmatiques.



Recollement des dynamiques de projets alentours – source : Plaine Commune / Une Fabrique de la Ville, Charte de renouvellement urbain soutenable du NPNRU de St-Ouen



Localisation des 5 emplacements en Seine disponibles pour l'amarrage d'établissements flottants – entre le futur mail Finot et le nouveau franchissement vers l'Île-Saint-Denis

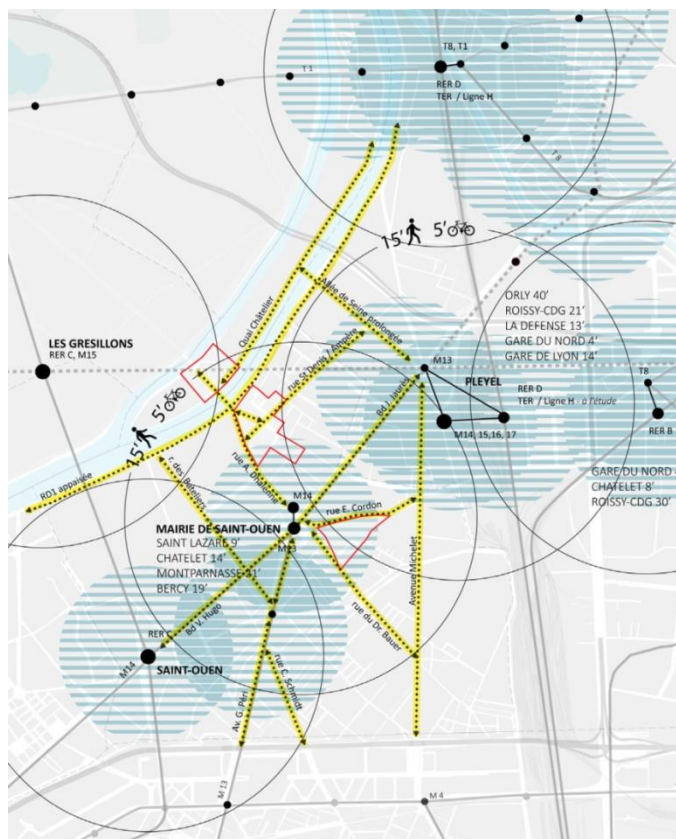


Photo n° A093E0871.jpg/ Ville : Saint-Denis 93200 /Date PV:07/10/2023/ Légende : 93 Seine-Saint-Denis Région Île-de-France / Saint-Denis : Le village olympique de Paris JO 2024 avec la Cité du Cinéma et la Seine / Le Stade de France et le secteur Pleyel en arrière plan / Vue avec L'île Saint-Denis en premier plan

AIR-IMAGES
PRODUCTION
www.air-images.net
contact@air-images.net



Localisation des emplacements sur le grand bras de Seine au droit du Village des Athlètes – source : Plaine Commune / Philippe Guignard, Air Images



Accessibilité du site – source : Plaine Commune / Une Fabrique de la Ville, Charte de renouvellement urbain soutenable du NPNRU De St-Ouen

Dynamiques culturelles, patrimoniales et touristiques

L'ensemble des transformations urbaines en cours le long de la Seine, à l'échelle du territoire de Plaine Commune, partagent un même horizon d'enjeux culturels, patrimoniaux et touristiques, suivis par l'Établissement Public Territorial. Leur valorisation participe à une politique d'animation du patrimoine territorial, répond ainsi à la mise en œuvre du label « Pays d'art et d'histoire » obtenu par Plaine Commune en 2014 et fait écho au nouveau schéma touristique territorial, que l'EPT élabore pour la période 2024 – 2028, dans le cadre de l'exercice de la compétence Tourisme.

Au regard des caractéristiques du site, les enjeux sont les suivants :

- Une « **Seine à vivre** » : une reconnexion des populations à l'eau, autour d'usages multiples et d'expériences vécues au quotidien. Cela, avec l'attente d'une plus grande qualité de leur cadre de vie et l'ambition supplémentaire que les habitant.es puissent prendre pleinement part aux mutations en cours près de chez eux, notamment à l'issue des Jeux. Dans cette perspective, la Seine et ses abords ont vocation à se révéler en tant que lieu de convivialité et d'agrément pour tou.te.s ;
- Un enjeu de découvrabilité du territoire, de mise en parcours et en récits de ses sites culturels, naturels, paysagères et patrimoniaux, qui fait écho dans l'élaboration du nouveau schéma touristique territorial, pour la période 2024-2028. Le site de l'AMI s'inscrit dans un tissu urbain

fragmenté mais marqué par la construction de nouvelles passerelles, favorisant la création d'usages touristiques qui permettraient une mise en réseau des points d'intérêt patrimoniaux et culturels identifiés le long du fleuve. La destination Village des Athlètes est ainsi à inscrire au regard des multiples traversées qui se croisent autour de la Seine (La Seine à vélo, l'avenue verte London-Paris, les chemins de halage d'Épinay-sur-Seine, etc.) et à ancrer dans le tissu particulier de ce secteur.

- La valorisation de la Seine comme espace de résilience face au changement climatique, et d'innovations sociales et culturelles pour imaginer des alternatives durables sur le territoire. Les berges de Seine sont en effet le terrain d'accueil d'une multitude d'initiatives, d'espaces refuges et micro-climats, depuis le Parc des Docks de Saint-Ouen jusqu'à Lil'Ô à la pointe Nord de L'Île-Saint-Denis, à partir desquels penser globalement les transitions.



Cartographie non exhaustive des lieux culturels, sites patrimoniaux et touristiques en berges de Seine sur le territoire de Plaine Commune – source : Plaine Commune – Direction de la stratégie culturelle, du patrimoine et du tourisme

Village des Athlètes

Le Village des Athlètes construit pour l'accueil des JOP 2024 est implanté sur 52 hectares autour de la Cité du Cinéma et de part et d'autre de la Seine sur les communes de Saint-Denis, Saint-Ouen-sur-Seine et L'Île Saint-Denis. Pendant les Jeux Olympiques et Paralympiques, il accueillera 14 500 athlètes et

accompagnants dans l'équivalent de 3 500 logements. **Après l'Olympiade, le Village sera transformé en un nouveau quartier de ville de part et d'autre du fleuve, qui accueillera de l'ordre de 6 000 nouveaux habitant.e.s et 6 000 salarié.e.s.**

L'orientation majeure qui a guidé l'aménagement du Village est la transformation d'une ancienne zone en friche en un quartier mixte à haute qualité environnementale mêlant habitat, activités et bureaux, 100% accessible pour l'ensemble des usagers, offrant de nouveaux espaces publics et liaisons piétonnes et cyclables de qualité, et des berges de Seine réaménagées. La transformation et l'accès au front de Seine ont été des axes majeurs de la réflexion de l'urbaniste du Village. Les rues nouvellement créées permettent un accès direct à cet espace naturel et végétalisé, avec une requalification de la RD1 en zone apaisée et avec une promenade piétonne et cycles le long des berges.

Programmation :

Le Village des Athlètes se décline en 2 opérations d'aménagement (ZAC de l'Ecoquartier Fluvial et ZAC du Village Olympique et Paralympique) et en 3 secteurs opérationnels :

- **L'éco-quartier fluvial de l'Île-Saint-Denis**, qui développe 47 000 m² SDP répartis en 13 lots, permettant d'accueillir 2 700 athlètes pendant les Jeux, et avec la programmation suivante en phase héritage : 335 logements (dont 90 sociaux), une résidence étudiante (137 chambres), 2 immeubles de bureaux (10 000 m² au total), 1 hôtel (115 chambres), des commerces (1 300 m²), des activités et services dont un centre de loisirs nautiques, une cité des arts, un parc, et une centrale de mobilités. Ce nouveau quartier sera protégé des nuisances sonores générées par l'A86 grâce à l'installation d'un mur anti-bruit, qui sera livré pour la phase JOP.
- **Universeine (VINCI Immobilier) sur la commune de St-Denis** pour une surface d'environ 125 500 m² SDP pour les Jeux, reconvertie en héritage en environ 57 900 m² SDP de logements familiaux (dont 30% de logements sociaux), environ 7 500 m² SDP de résidences spécifiques (dont 47% de logements sociaux, 2 400 m² de commerces et activités et environ 57 100 m² SDP de bureaux. Total logements : 752 familiaux et 282 spécifiques.
- **Une opération à Saint-Ouen-sur-Seine décomposée en deux ensembles de logements** totalisant environ 114 200 m² dont environ 7 500 m² en locaux de pieds d'immeubles. Les bâtiments en phase héritage seront reconvertis, en environ 72 200 m² SDP logements familiaux (dont 23% de logements sociaux), 15 800 m² SDP de logements spécifiques (dont au total 56% de logements sociaux) et 7 500 m² SDP commerces et activités. Total logements : 961 familiaux et 526 spécifiques.

Calendrier prévisionnel :

- Phase Jeux : Livraison du Village des Athlètes à Paris 2024 au 1^{er} mars 2024 en vue des JOP à l'été 2024 ;
- Phase Héritage :
 - 2025 : travaux de réaménagement des programmes immobiliers pour une livraison des logements au T4 2025 ; finalisation des espaces publics de l'éco-quartier fluvial et des berges du petit bras de Seine ;
 - 2025 et 2026 : travaux des espaces publics côté Saint-Denis (aménagement du parc Ampère et construction d'une résidence étudiante).



Source : Plaine Commune Développement / Philippon Kalt



AIR-IMAGES
PRODUCTION
www.air-images.net
contact@air-images.net

images
AIR

Photo n° A093E0867.jpg/ Ville : Saint-Denis 93200 /Date PV:07/10/2023/ Légende : 93 Seine-Saint-Denis Région
Île-de-France / Saint-Denis : Le village olympique de Paris JO 2024 avec la Cité du Cinéma et la Seine / Le
secteur Pleyel en arrière plan / Vue avec L'île Saint-Denis en premier plan

L'éco-quartier fluvial en premier plan, et la ZAC du Village Olympique et Paralympique en second plan côté Saint-Denis & Saint-Ouen – source : Plaine Commune / Philippe Guignard, Air Images

Le « Hub » Pleyel et son secteur élargi : un futur pôle d'attractivité touristique et de loisirs métropolitain

Le «Hub » Pleyel et son secteur élargi regroupe :

- La future gare du Grand Paris Express (ligne 15 Ouest, Ligne 15 Est, Ligne 16, Ligne 14 prolongée, Ligne 17, RER D), adossée au nouveau franchissement urbain Pleyel (le FUP) traversant le faisceau ferroviaire nord et assurant l'interconnexion entre la gare du Grand Paris Express et le RER D ;
- Une nouvelle opération d'aménagement à l'échelle du quartier, portée par un objectif de programmation ambitieuse et attractive (cultures, loisirs, tourisme) accompagnée d'une programmation urbaine mixte ;
- Un développement urbain déjà engagé à travers : le projet de transformation de la tour ; Pleyel en centre hôtelier/business resort et la phase 1 du projet « Lumières Pleyel » (480 logements à livrer à l'horizon 2027), un grand équipement culturel hébergé dans l'émergence de la gare Saint-Denis-Pleyel... ;
- Des espaces publics pacifiés à l'échelle du quartier permettant de garantir le bon fonctionnement du pôle de transport et l'accueil des flux piétons dans les meilleures conditions de confort, de sécurité et d'accessibilité.

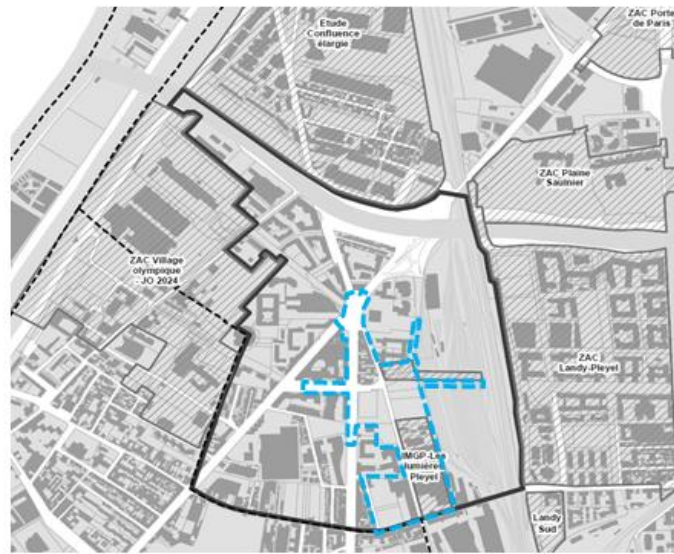



AIR-IMAGES
PRODUCTION
www.air-images.net
contact@air-images.net




Photo n° A093E1176.jpg/ Ville : Saint-Denis 93200 /Date PV:07/10/2023/ Légende : 93 Seine-Saint-Denis Région Île-de-France / Saint-Denis : Le quartier Pleyel avec la tour Pleyel en phase de reconstruction / Le Stade de France en arrière plan / L'autoroute A86 / Le chantier de la future gare Saint-Denis-Pleyel, Grand Paris Express ligne 16 à droite de l'image

La tour Pleyel, la gare Saint-Denis-Pleyel et le Franchissement urbain Pleyel en chantier – source : Plaine Commune / Philippe Guignard, Air Images



 Nouveau périmètre étude urbaine

 Périmètre de l'ancienne ZAC (résiliation 31 mars 2024)

Périmètre prévisionnel de la future opération d'aménagement – source : Plaine Commune



Gare Saint-Denis-Pleyel – source : Société du Grand Paris / Agence Kengo Kuma & associés

Calendrier prévisionnel :

- Horizon 2024 : livraison de la gare Grand Paris Express et des espaces publics attenants (notamment partie piétonne du FUP) ;
- 2024 – 2025 : amorce de la nouvelle opération d'aménagement.

Le secteur du Vieux-Saint-Ouen en renouvellement urbain

Le quartier du Vieux-Saint-Ouen doit faire l'objet d'une opération d'ensemble pour assurer son renouvellement urbain. Ce projet est travaillé depuis plusieurs années dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) financé par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU), en réponse à l'ampleur des enjeux urbains, sociaux et environnementaux que présente le quartier. L'opération vise notamment à diversifier l'habitat et à favoriser une mixité sociale et une mixité des fonctions, à désenclaver le quartier pour améliorer son articulation avec son environnement et notamment la Seine, à offrir des espaces publics généreux et de qualité ou encore à conforter le rôle de centralité et de pôle commercial de proximité de la place d'Armes qui constitue le cœur du quartier.

Programme :

Le programme prévisionnel de l'opération d'aménagement est le suivant :

- Démolition de 220 logements sociaux
- Réhabilitation de 865 logements

- Rénovation et/ou restructuration des équipements publics (1 crèche, 2 groupes scolaires, 1 halle de marché alimentaire)
- Construction d'environ 252 logements neufs en diversification de l'offre sur site
- Réaménagement des espaces publics visant à améliorer le cadre de vie et l'intégration du quartier dans son environnement (la Seine, le Village des Athlètes, les Docks) : il est notamment prévu la création d'une promenade haute sur les côtes de Seine, en articulation avec les Quais de Seine (RD 1) et aux berges basses.

Calendrier prévisionnel :

- Début des démolitions : fin 2025
- 1ers logements réhabilités livrés fin 2026
- 1ères constructions neuves livrées en 2028
- Travaux d'espaces publics : entre 2027 et 2031



Renouvellement urbain du Vieux-Saint-Ouen – image d'ambiance – source : Plaine Commune / Urbanica

Les berges basses de Saint-Ouen en voie de reconquête

A 350m du site objet du présent AMI, au droit du grand parc des Docks, une ancienne voie express de la RD1 ainsi qu'un quai bas historique à fleur d'eau sont en voie de reconquête. Un projet de requalification est en effet en cours d'étude sur cette portion de berges basses de St-Ouen. Le projet vise à en faire un lieu de promenade et de destination : usages au bord de l'eau, pique-nique, guinguette, baignade à long terme (si les conditions sont réunies). La connexion avec la RD1 de part et d'autre de cette portion de quai bas et au niveau de la tête de pont de St-Ouen sera facilitée.



Ancienne voie express de la RD1 passant sous le pont de Saint-Ouen

Le quartier des Docks

Le site objet de l'AMI est situé à proximité de la ZAC des Docks, zone d'aménagement de 100 hectares dont l'objectif est la reconversion d'anciennes friches industrielles en un quartier durable offrant une mixité fonctionnelle. Le secteur de la ZAC le plus proche du site objet de l'AMI est déjà constitué et habité. Il intègre notamment le Grand parc métropolitain de 12 hectares en bord de Seine mais également une nouvelle polarité commerciale de grande ampleur qui vient amplifier le centre-ville de Saint-Ouen-sur-Seine. Cette nouvelle polarité, située à 20 minutes à pied du site objet de l'AMI, intègre une halle gourmande (*Communale*) offrant 85 commerces, un marché de produits frais, des comptoirs culinaires sur 13 000 m², ainsi qu'une offre commerciale à rez-de-chaussée de part et d'autre d'une promenade piétonne reliant la halle au centre-ville et comprenant 40 commerces dont une moyenne surface alimentaire sur 13 000 m² SDP.



Communale, halle alimentaire située au sein du quartier des Docks – source : <https://communalesaintouen.com/projet/>



AIR-IMAGES
PRODUCTION
www.air-images.net
contact@air-images.net

 AIR

Photo n° A093E0835.jpg/ Ville : Saint-Ouen 93400 /Date PV:07/10/2023/ Légende : 93 Seine-Saint-Denis Région Île-de-France / Saint-Ouen : l'écoquartier des Docks avec le Grand Parc des Docks de Saint-Ouen / La Seine et L'île Saint-Denis (secteur de l'île des Vannes) en arrière plan

Grand Parc des Docks, d'envergure métropolitaine

Le sud de l'Île-Saint-Denis : Quartier sud et île des Vannes

Quartier Sud

Situé dans un secteur en mutation, à proximité à la fois de l'Ecoquartier fluvial, comprenant le futur Village Olympique et Paralympique (VOP) et de plusieurs sites d'entraînement des JOP sur la pointe de l'île des Vannes, l'enjeu pour le quartier est de s'intégrer à ces dynamiques urbaines pour faire lien entre les différentes composantes du quartier, et former ainsi un « Grand Quartier Sud », véritable « morceau de ville » mixte, attractif et exemplaire sur le plan environnemental.

Pour répondre aux enjeux identifiés, le projet de renouvellement urbain qui a été développé au cours des dernières années, s'appuie sur les orientations suivantes :

- Améliorer le cadre de vie des habitants ;
- Inclure le quartier dans la dynamique des projets et des mutations qui s'opèrent dans son environnement immédiat ;
- Atténuer la séparation entre les cités Marcel Paul et Marcel Cachin en requalifiant le boulevard Marcel Paul ;
- Favoriser les mobilités douces par une intervention sur la voirie ;
- Optimiser le stationnement en réduisant la place sur l'espace public et en le réorganisant sur l'aspect résidentiel ;
- Mieux relier le complexe sportif de L'Île des Vannes et le groupe scolaire Jean Lurçat à l'espace public ;
- Ouvrir le quartier sur la Seine.

Le programme prévisionnel est le suivant :

- Démolition des tours Sud de Marcel Paul (300 logements) + démolition du tissu privé dégradé sur Marcel Cachin ;
- Construction de 266 logements neufs (accession libre, LLS, BRS, Action Logement) ;
- Rénovation des 226 logements du patrimoine social non-démoli ;
- Aménagements permettant de désenclaver le site et de requalifier et de végétaliser les espaces publics, de valoriser les berges de Seine.

Calendrier prévisionnel :

- Début des démolitions : 2025
- Début des réhabilitations des logements : 2024 (premières réhabilitations livrées en 2026)
- Travaux d'aménagement et de constructions neuves : entre 2026 et 2030



Vue 3D du projet de renouvellement urbain du Quartier sud de l'ISD - Source : Plaine Commune / Philippon Kalt

Ile des Vannes

Au sud du quartier sud de l'Île-Saint-Denis, au niveau de la pointe de l'Île-Saint-Denis dénommée « L'Île des vannes », La Grande Nef Lucien Belloni est en cours de rénovation pour accueillir un site d'entraînement pour les athlètes pendant les Jeux Olympiques et Paralympiques 2024.

Après les JOP 2024, la Tony Parker Academy installera un centre de formation alliant sport et études sur le site du complexe sportif.

Un projet de réaménagement des espaces extérieurs est également à l'étude, dans l'objectif de restituer une accessibilité publique des berges sur les deux bras de la Seine jusqu'à la pointe de l'île des Vannes.



Le complexe sportif de l'île des Vannes et la Grande Nef à l'Île-Saint-Denis

3) Présentation du périmètre opérationnel / insertion urbaine de proximité

Environnement proche

→ Un Quai de Seine (RD1) requalifié :



La RD1 requalifiée – Source : SOLIDEO / ILLUMINENS / Dominique Perrault / Ingérop / Une Fabrique de la Ville / VITEC / Agence TER / UrbanEco / Jean-Paul Lamoureux

La requalification de la RD1 – Quai de Seine par la SOLIDEO, dans le cadre des travaux du Village des Athlètes, vise à faire de cette rue départementale un axe apaisé et propice au développement des mobilités actives et des usages de promenade en bord de Seine. Le profil projet prévoit :

- Une circulation motorisée organisée sur 2x1 voie de circulation (contre 3 voies actuellement) avec une limitation à 30km/heure et des plateaux de zone partagée piéton-voiture au droit des aménagements piétons majeurs (place des athlètes et bas du mail Finot) ;
- Une piste cyclable bidirectionnelle, séparée de la circulation motorisée par une bande fonctionnelle assurant un rôle tampon (potelets, candélabres) ;
- Une conservation des arbres d'alignement existants ;
- Un cheminement piéton en bord de Seine, sur un ouvrage en encorbellement, dont terrasses en belvédère de part et d'autre du projet ;

→ Une connexion directe au cœur du Village des Athlètes et vers Pleyel via le mail Finot :



Le mail Finot débouchant sur la Seine - Source : SOLIDEO / ILLUMINENS / Dominique Perrault / Ingérop / Une Fabrique de la Ville / VITEC / Agence TER / UrbanEco / Jean-Paul Lamoureux

Environnement commercial

L'émergence d'une offre de rez-de-chaussée attractive et pérenne est l'un des enjeux majeurs concourant à la création d'un nouveau quartier mixte.

La programmation des rez-de-chaussée actifs du périmètre a fait l'objet d'études de programmations préalables en commerces, activités et services, et ce, dans le cadre d'une concertation entre Solideo, les villes, Plaine Commune et les maîtres d'ouvrages immobiliers intervenants sur le site. Les implantations prévues et le positionnement des activités s'inscrivent en complémentarité de l'offre existante aux alentours du quartier. Ainsi, l'offre commerciale future répondra aux besoins quotidiens des futurs habitant.e.s dans une logique d'hyper proximité, la densité commerciale, importante, au sein des deux villes favorisant davantage l'émergence d'un pôle relai.

En complément de l'offre commerciale, il s'agira de proposer aux futurs habitant.e.s une offre de santé et de bien-être au sein des futurs rez-de-chaussée, mais également l'accès à des services, produits et activités proposées par des structures associatives ou relevant de l'Economie Sociale et Solidaire (ESS).

Le plan de marchandisage et d'organisation des commerces et des services au sein du quartier vise à animer différents axes du quartier à tout moment de la journée grâce à la variété des activités implantées, à générer des espaces de partage en rez-de-chaussée, tout en répondant aux besoins de proximité des habitants. Le plan de marchandisage a été défini en fonction de l'organisation spatiale et urbaine du nouveau quartier. Ainsi, trois zones ont été déterminées :

- Le secteur Universeine (Saint-Denis)
- Le secteur des Quinconces (Saint-Ouen)
- Le secteur Belvédères (Saint-Ouen)

Le secteur Universeine

Ce secteur offre une programmation tertiaire importante comparativement aux autres secteurs de la ZAC, lui conférant un positionnement de cœur actif du VOP et entraînant une diversité d'usages et de besoins. Les activités en rez-de-chaussée permettent d'animer différemment plusieurs séquences du secteur.

Le projet commercial sur le secteur Universeine comprend l'activation de plusieurs linéaires commerciaux :

- Autour de la quotidienneté le long de la rue Ampère, axe structurant du VOP jusque Pleyel, avec l'implantation de commerces de proximité qui bénéficieront des flux induits par les équipements publics implantés à proximité ;
- Autour des loisirs et des festivités le long de la future allée de Seine, traversant le cœur de ce secteur. Des commerces de type restauration, loisirs et équipement à la personne y atterriront pour répondre aux besoins des habitants et salarié.e.s du secteur. Cet axe se prolongera jusqu'en bord de Seine avec des équipements de proximité multi-services.
- Autour de l'artisanat au nord du secteur et en léger retrait des flux. Deux cellules d'artisanat productif seront présentes ;
- Autour d'activités et de services solidaires à l'ouest de la Halle Maxwell, à proximité de la Place Olympique afin d'accueillir des activités en lien avec le sport / tourisme récréatif (réparation de vélo, conciergerie, bagagerie, ...)

Il est ainsi prévu la création de trois cellules commerciales sur la rue Ampère (une cellule de 148m², une cellule de 225m² et une cellule de 202m² de surfaces de vente) et de trois cellules commerciales sur l'allée de Seine (une cellule de 159m², une cellule de 97m² et une cellule de 80m²). Soit un total de 911m² de surfaces de vente sur ce secteur, ainsi que deux cellules dédiées à la restauration pour un total de 416m² (209m² et 207m²), et un socle de 1 204m² à de rez-de-chaussée destiné aux activités non commerciales (associatives, médicales, artisanales et de services).



Schéma de programmation du secteur A & B du VOP – source : SOLIDEO / Une Fabrique de la Ville / Intencité

Le secteur des Quinconces

Le secteur des Quinconces est localisé à la limite entre la commune de Saint-Denis et la commune de Saint-Ouen-sur-Seine, au cœur de la ZAC du Village Olympique et Paralympique. La programmation associe une forte mixité fonctionnelle, et traduit l'intention de diversification des ambiances urbaines du futur quartier.

Le projet d'activation des rez-de-chaussée sur ce secteur comprend :

- la création de 367 m² d'offre commerciale répartie sur 3 cellules, dont une activité de restauration et deux activités commerciales de proximité ;
- le déploiement d'un socle d'activités non commerciales sur 2 837m² participant à la diversification des fonctions du quartier, en intégrant notamment la présence d'un Social Sport Club (espace de convivialité autour du sport et de la culture proposant une offre de restauration), d'un espace Eco-Lab (conciergerie dédiée à l'éco-responsabilité), d'un studio de danse et de deux activités type artisanat/économie sociale et solidaire.

Les activités en pied d'immeuble du secteur des Quinconces permettent à la fois de répondre aux besoins des usagers du quartier à travers des services aux habitants et permettent aussi de faire rayonner le quartier à une plus grande échelle (Social Sport Club, studio de danse).



Schéma de programmation du secteur D du VOP – source : SOLIDEO / Une Fabrique de la Ville / Intencité

Le secteur Belvédères

Le secteur Belvédères est localisé à proximité du quartier du Vieux-Saint-Ouen. Le projet commercial sur ce secteur comprend la création de quatre cellules commerciales respectivement de 145m², 149m², 162m² et 593m² de surface de vente. Cette offre est complétée par deux espaces de restaurations de 148m² et 390m². Le reste de la programmation des rez-de-chaussée est constituée de 2 762m² d'activités tiers hors commerce (ESS, santé, activités enfants, équipement sportif en toiture).



Schéma de programmation du secteur E du VOP – source : SOLIDEO / Une Fabrique de la Ville / Intencité

Le plan de merchandising complet de la ZAC du Village Olympique et Paralympique est fourni en annexe du présent document. Certaines activités pourront être modifiées lors de la sélection des exploitants selon les demandes des investisseurs et en accord avec les collectivités du territoire.

4) Attendus en matière de programmation

Les activités qui pourront s'exercer au sein des barges, péniches ou établissements flottants à amarrer aux emplacements prévus à cet effet devront s'insérer dans le nouveau tissu urbain constitué par ces nouveaux quartiers à vivre. **Elles devront se développer en veillant à limiter les nuisances potentielles et en proposant des biens ou services complémentaires à ceux envisagés dans la programmation commerciale du Village des Athlètes.**

Du fait du rôle central de la Seine dans la dynamique urbaine du secteur et de leur emplacement, les barges seront à considérer comme des vitrines tant depuis les rives de Seine (les barges participant à l'animation directe des berges) que depuis les barges (les barges comme un point d'observation des paysages de Seine).

Les barges seront également le prolongement du mail Finot, future esplanade boisée du secteur animée par une séquence de stations de divertissement et de jeux urbains et de mobilier ludique et par une continuité des rives de Seine avec la reprise de prairies humides, de coteaux et de vallon boisé.

A ce stade, les activités relevant des domaines suivants sont privilégiées :

- La culture et les loisirs (notamment en lien avec le volet environnemental et paysager de la Seine) ;
- La pratique sportive et le bien-être, en réponse à la promenade des rives de Seine retrouvée ;
- Les activités relevant de l'économie sociale et solidaire, des circuits courts et de l'économie circulaire accueillant du public ;
- Les activités commerciales traditionnelles (restauration, événementiel, etc.).
- Les activités productives artisanales de faible impact, en écho à l'héritage industriel du secteur.