

# Communauté d'Agglomération Est Ensemble Séquano Aménagement



## **ZAC DU QUARTIER DURABLE DE LA PLAINE DE L'OURCQ** **DOSSIER DE REALISATION DE ZAC** **I. RAPPORT DE PRESENTATION** **Juin 2015**

# INTRODUCTION

## La plaine de l'Ourcq, un territoire en mutation

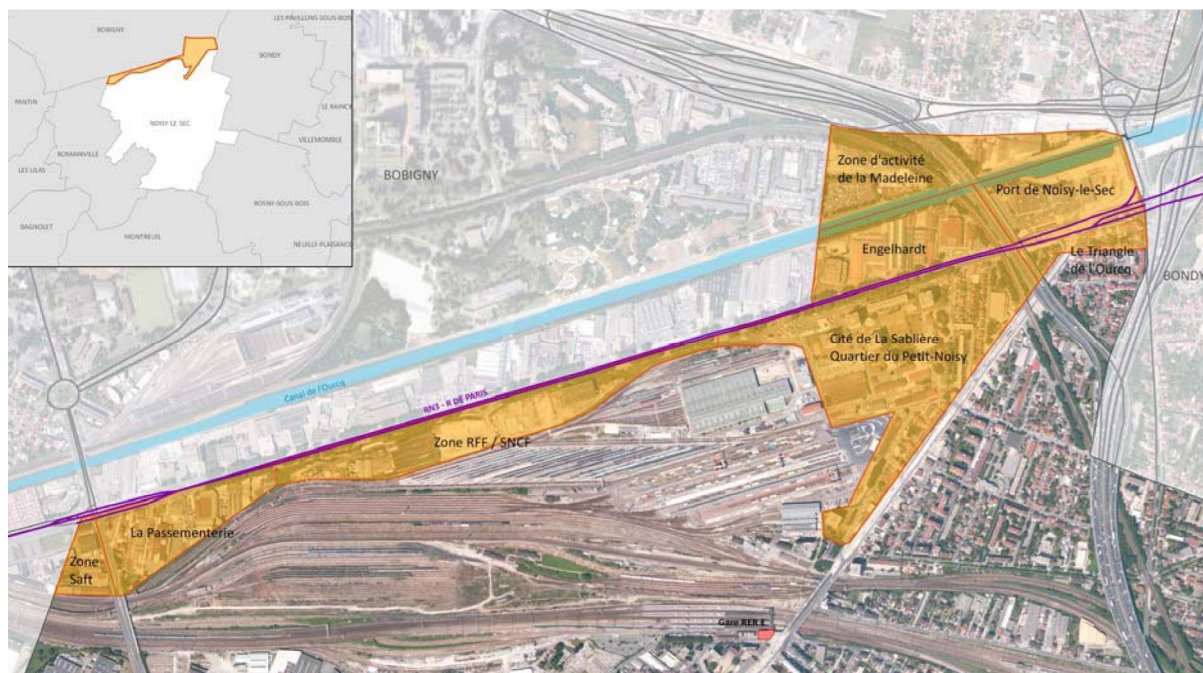
Situé sur l'axe reliant Paris à Meaux, structuré par le corridor ex-RN3 - canal de l'Ourcq, le secteur de la Plaine de l'Ourcq est un site stratégique de développement du territoire Est-Ensemble, identifié à l'échelle régionale comme « *secteur de densification préférentielle* » dans le Schéma Directeur de la région Ile-de-France. Le Contrat de Développement Territorial d'Est Ensemble en fait l'un de ses trois territoires d'entraînement.

C'est sur ce territoire stratégique, que la communauté d'agglomération Est-Ensemble et la ville de Noisy-le-Sec ont décidé d'engager dans le cadre d'une concession d'aménagement l'opération d'aménagement du Quartier Durable de la Plaine de l'Ourcq.

Le périmètre de projet, largement urbanisé, se situe sur la frange Nord de la commune noisécienne.

Il est bordé :

- à l'Est par la commune de Bondy,
- à l'Ouest par la commune de Romainville,
- au Nord par la commune de Bobigny.
- au Sud par l'avenue Gallieni.



## Les dynamiques en cours créatrices de projet

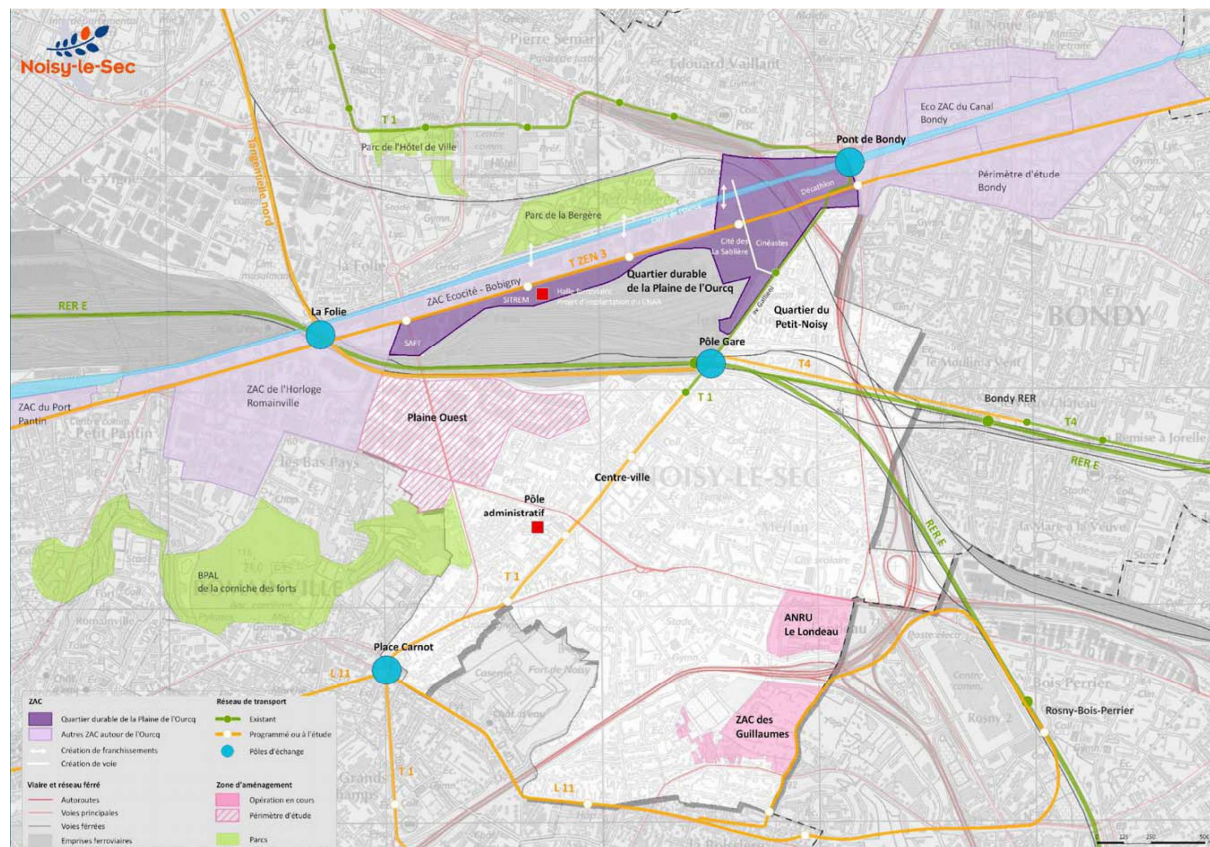
La ZAC du Quartier Durable de la Plaine de l'Ourcq, est un site dont le passé industriel et ferroviaire laisse aujourd'hui un tissu urbain morcelé et hétérogène aux portes de Paris.

Un espace stratégique imbriqué dans un ensemble plus vaste à l'échelle de la communauté d'agglomération Est-Ensemble qui sera profondément transformé à l'échéance de la concession d'aménagement par divers projets en cours en termes de transports, de création de logements et d'activités économiques et de paysage, partagés par les communes voisines.

La ZAC du Quartier Durable de la Plaine de l'Ourcq, se structure en effet autour de l'axe ex-RN3/ Canal de l'Ourcq qui va du Parc de La Villette à Paris jusqu'à Bondy et est le fil conducteur de projets urbains.

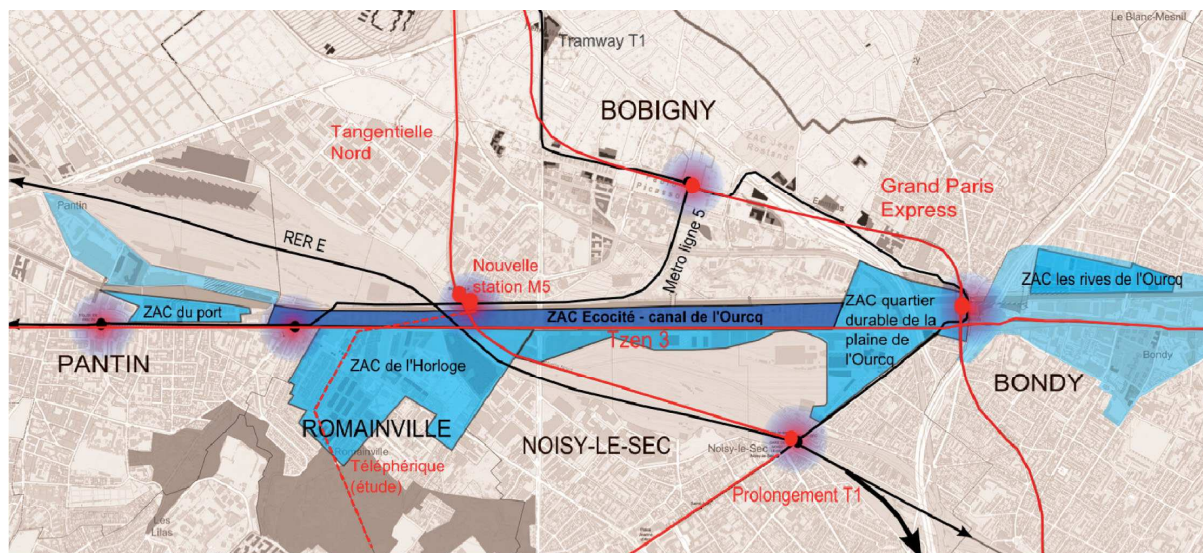


Ainsi, la **MOBILITE** du secteur sera renforcée prochainement avec l'arrivée du bus à haut niveau de service, le TZEN 3 à l'horizon 2020 sur l'ex-RN3 transformée en boulevard urbain. Les pôles multimodaux de la Folie et du Pont de Bondy et la gare de Noisy-le-Sec, qui offrent déjà aujourd'hui une diversité de modes de transports en commun, seront confortés avec la mise en œuvre en 2023 de la Tram Express Nord et en 2025 de la ligne 15 du réseau de métro du Grand Paris.



La ZAC du Quartier Durable de la Plaine de l'Ourcq s'inscrit également dans la continuité d'opérations d'**AMENAGEMENT** qui impulsent une mutation des franges du Canal de l'Ourcq du territoire Est-Ensemble. Ainsi, de Pantin à Bondy, le territoire urbain de la Plaine de l'Ourcq sera dynamisé par différents projets en cours :

- la ZAC du Port (Pantin), prévoit la construction de 600 logements, la réhabilitation d'un entrepôt de douanes, la création d'un groupe scolaire et des locaux d'enseignement supérieur et professionnel;
- la ZAC de l'Ecotité (Bobigny), offrira 1200 logements ainsi que des commerces, bureaux, locaux d'activités et écoparc;
- la ZAC de l'Horloge (Romainville), comporte un programme mixte de logements, de commerces, de bureaux, de locaux d'activités et d'un lycée d'enseignement général notamment ;
- la ZAC des Rives de l'Ourcq (Bondy), prévoit, en outre, la construction de 1300 logements, d'un parc de PME-PMI, et d'un équipement de petite enfance par exemple.



## De la création à la réalisation de la ZAC

Créée le 29 novembre 2007 par le conseil municipal de Noisy-le-Sec, le projet de la ZAC de l'Ourcq, portait la volonté de la Ville de l'inscrire dans une démarche de réaménagement et de requalification de la partie Nord de son territoire. Les réflexions sur sa programmation ont évoluées et se sont élargies aux projets d'aménagement des territoires voisins : Bobigny, Bondy, Romainville et Pantin au point que le Conseil municipal décide, lors de sa séance du 23 avril 2009, de relancer une concertation préalable à la modification du dossier de création de ZAC.

Le bilan de cette concertation a été approuvé par ce même Conseil le 29 septembre 2011 qui, lors de la même séance, a approuvé le dossier de création de la ZAC modifié.

Le 13 décembre 2011, le conseil communautaire d'Est Ensemble a déclaré la ZAC d'intérêt communautaire. Par suite, la Communauté d'agglomération s'est substituée à la ville de Noisy le Sec dans toutes les délibérations et tous les actes pris par elle au titre de la mise en œuvre de cette opération.

Depuis le début de la concertation lancée par la Ville en 2009, la programmation ambitieuse de la ZAC s'est résolument tournée vers le développement durable d'où le changement de dénomination du projet en "*Quartier Durable de la Plaine de l'Ourcq*". Cette opération d'aménagement a pour objectifs, par une programmation mixte de logements, commerces, activités, bureaux, équipements et hôtels, dans une démarche de développement durable inventive et évolutive, à l'écoute des habitants tout au long de sa mise en œuvre, d'ouvrir la ville de Noisy-le-Sec sur le canal, de désenclaver le quartier de la Sablière, de reconquérir la façade sur le canal, d'accompagner l'évolution de la Rue de Paris et d'impulser une reconquête urbaine d'un territoire vaste de 27.9 ha, largement urbanisé, en lien avec le centre-ville.

En février 2014, Le Contrat de développement Territorial (CDT) d'Est Ensemble a été approuvé pour une durée de 15 ans.

Le 11 février 2014, l'aménagement de la ZAC du quartier Durable de la Plaine de l'Ourcq a été confié à Séquano Aménagement par le conseil communautaire d'Est Ensemble dans le cadre d'un traité de concession régi par les dispositions des articles L. 300-4 et suivants du code de l'urbanisme. Cette concession d'aménagement signée le 3 avril 2014 est d'une durée de 15 ans.

La poursuite des études ainsi que les échanges des élus et services de Noisy-le-Sec avec les villes voisines, le Département, la communauté d'agglomération Est Ensemble, la SNCF, le STIF, les services des canaux de la ville de Paris, les différents concessionnaires et les acteurs privés ont permis de finaliser la définition d'un projet vivant et partagé qui s'inscrit dans la continuité de celui dont les principes avaient été posés dans le dossier de création modificatif approuvé le 29 septembre 2011. Ce projet fait l'objet du présent dossier de réalisation, composé dans le respect des dispositions de l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme.

## Le dossier de réalisation

L'article R. 311-7 du code de l'urbanisme dispose :

*« La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de réalisation approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'Etat, par son organe délibérant. Le dossier de réalisation comprend :*

- a) Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;*
- b) Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;*
- c) Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.*

*Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.*

*L'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 ainsi que les compléments éventuels prévus à l'alinéa précédent sont joints au dossier de toute enquête publique concernant l'opération d'aménagement réalisée dans la zone. »*

## Objectifs

Sur l'ensemble du périmètre de la ZAC du Quartier Durable de la Plaine de l'Ourcq, le parti d'aménagement développé par la communauté d'agglomération EST ENSEMBLE avec l'appui de l'aménageur et de l'architecte urbaniste de la ZAC s'articule autour de plusieurs objectifs qui s'inscrivent dans la continuité de ceux énoncés au stade du dossier de création modificatif de la ZAC.

1. Créer un quartier durable par la construction de logements diversifiés, accessibles à tous et répondant aux exigences du développement durable ;
2. Accompagner la transformation de l'activité économique liée à la désindustrialisation en redonnant une image qualitative au territoire ;
3. Réduire les coupures urbaines en créant de nouveaux axes pour raccorder les quartiers aux centralités urbaines ; valoriser l'avenue Gallieni : lien essentiel entre le territoire de l'Ourcq et le centre-ville/pôle gare ;
4. Revaloriser les abords du canal de l'Ourcq et son aspect paysager en améliorant son accès et en y développant des activités de loisirs ;
5. Aménager l'espace urbain : désenclaver le site en proposant des zones réservées aux piétons, aménager des voies dédiées aux vélos, créer des espaces verts de qualités et des espaces publics agréables.

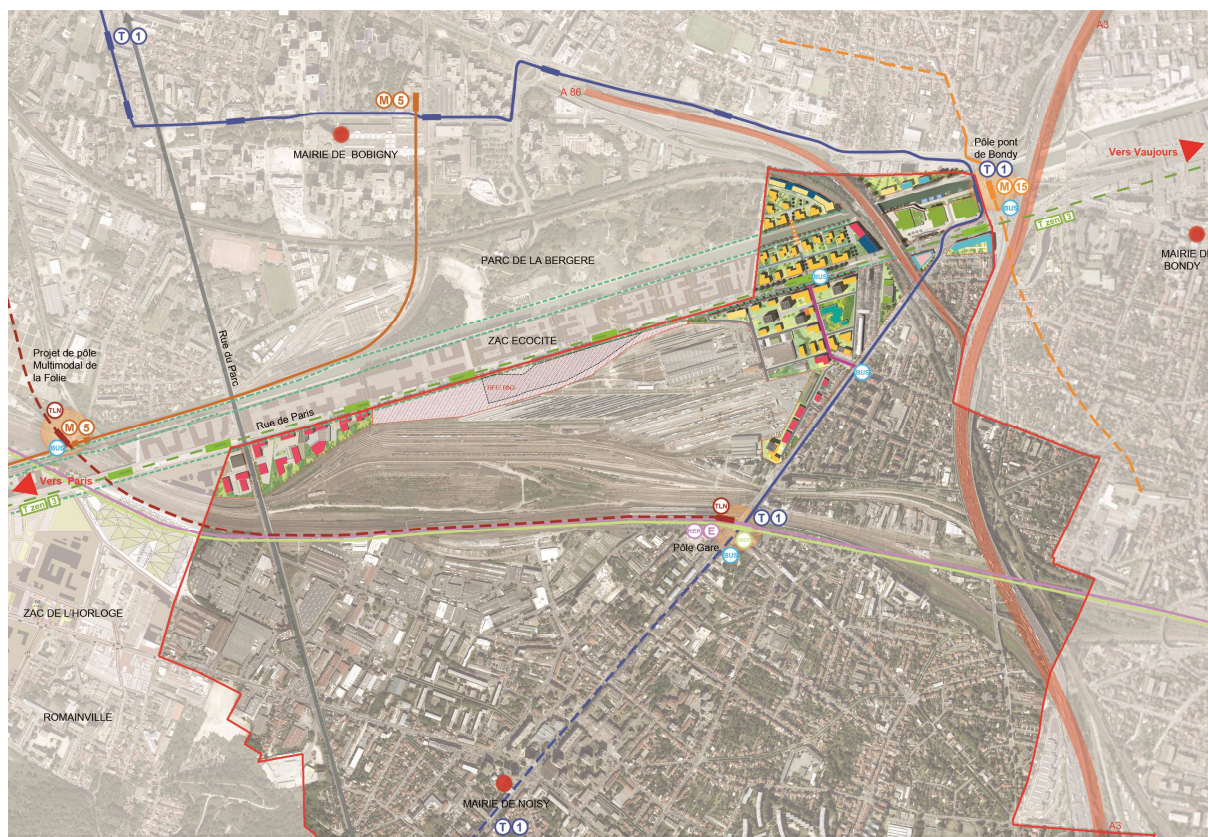
### **1. Créer un quartier durable par la construction de logements diversifiés, accessibles à tous et répondant aux exigences du développement durable**

L'objectif est double : densifier un site morcelé pour « *faire ville* » et créer des typologies de logements répondant à l'ensemble des phases du parcours résidentiel des habitants de la Ville.



Le projet de création d'environ 1 380 logements familiaux (sur la base de 65 m<sup>2</sup> en moyenne par logements) répond à l'objectif de production de logements fixé par l'Etat et la Région, dans le cadre des dispositions de la loi du 3 juin 2010 sur le Grand Paris de 70 000 logements par an dont 11 000 en Seine-Saint-Denis.

L'axe Nord-Sud créé en cœur de projet, reliant la rue Baudin au secteur Engelhard, est un axe structurant d'un nouveau quartier urbain qui relie trois secteurs de la ZAC : Sablière, Engelhard et Madeleine Ouest.



Le projet urbain en articulation des territoires de la Plaine et du centre de Noisy.

## **2. Accompagner la transformation de l'activité économique liée à la désindustrialisation en redonnant une image qualitative au territoire**

Il s'agit tout d'abord de s'appuyer sur l'axe support de l'ex-RN3 pour attirer de SAFT à Triangle Ourcq Est des entreprises tertiaires innovantes nécessaires à la dynamique urbaine et relocaliser certaines activités qui aujourd'hui s'insèrent mal dans le tissu urbain.

L'attractivité commerciale du site sera également renforcée par l'implantation de différents commerces le long de l'ex RN3 au niveau des secteurs Engelhard, Sablière et Port de Noisy ainsi que le long de l'axe nord-sud (rue Baudin Prolongée)

L'enjeu urbain consiste également, en s'appuyant sur les infrastructures que représentent le canal et les nouveaux modes de transports, en la création d'équipements phares, vitrines de la dynamique future de la ZAC.

## **2. Revaloriser les abords du canal de l'Ourcq et son aspect paysager en améliorant son accès et en y développant des activités de loisirs**

Sur l'axe Est-Ouest, en s'appuyant sur le projet de boulevard urbain mené par le conseil départemental et l'aménagement des rives sud du canal de l'Ourcq, il s'agira de mettre en place un véritable maillage paysager reliant le Parc de la Bergère au secteur du Port de Noisy ainsi que d'offrir

aux futurs habitants des secteurs Sablière et Engelhard des cheminements piétonniers en accompagnement de la requalification de l'ex RN3.

De plus, la création du pôle sportif et de loisirs de Port de Noisy participera à la valorisation de l'identité « *loisirs et sports* » de la ZAC et plus largement du territoire de la Plaine de l'Ourcq.

Ces projets permettront en outre de créer une entrée de ville dynamique valorisant le canal de l'Ourcq.



Perspective projet non consolidé: Le secteur Port de Noisy

#### **4. Réduire les coupures urbaines en créant de nouveaux axes pour raccorder les quartiers aux centralités urbaines et valoriser l'avenue Gallieni : lien essentiel entre le territoire de l'Ourcq et le centre-ville/pôle gare**

A l'échelle du quartier, la ZAC permettra la création, en son cœur, de lieux de centralité qui offriront autant de séquences paysagères et seront propices à des usages variés:

- la place Baudin-Gallieni, véritable articulation entre le centre-ville de Noisy-le-Sec, le Pole Gare, la Sablière et le quartier du Petit Noisy,
- le parvis de l'école Jean RENOIR, lieu d'attente jardiné,
- au niveau de la station TZEN3 entre les secteurs Engelhard et Sablière, de part et d'autre de la rue de Paris réaménagée, offre de centralité commerciale de quartier.



Perspective projet non consolidé: La place Baudin-Gallieni, véritable articulation entre le centre-ville de Noisy-le-Sec



## **5. Aménager l'espace urbain : désenclaver le site en proposant des zones réservées aux piétons, aménager des voies dédiées aux vélos, créer des espaces verts de qualité et des espaces publics agréables**

L'axe Nord–Sud accueillera une passerelle piétonne et cycles qui connectera le secteur de Madeleine Ouest au futur quartier d'Engelhard. Ce franchissement se situera dans la continuité de l'axe Gallieni - rue Baudin - ex-RN3 - canal de l'Ourcq. Une place publique accompagnera la création de cette passerelle sur le secteur Engelhard permettant ainsi la reconquête du canal et offrant un lieu propice au développement d'activités et à l'organisation d'événements divers.



Perspective : Accompagner les berges et franchir le canal entre les secteurs Engelhard et Madeleine Ouest.



## Phasage

La ZAC du Quartier Durable de la plaine de l'Ourcq se décompose trois phases successives d'aménagement :

- **Phase 1 - 2014 à 2019** : 4 secteurs opérationnels (environ 128 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher) : Engelhard, RFF, Sablière, Triangle Ourcq Ouest. Le secteur Engelhard sera vraisemblablement le premier secteur réalisé (dépôt des PC prévus à l'automne 2015).
- **Phase 2 - 2020 à 2024** : 4 secteurs opérationnels (environ 90 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher) : Passementerie, Madeleine Ouest, Port de Noisy et Triangle Ourcq Est
- **Phase 3 - 2025 à 2029** : 2 secteurs opérationnels (environ 16 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher) : Madeleine Est et SAFT

