



# ENQUÊTE PUBLIQUE

## TRIANGLE OUEST

170-178 Rue de Paris, 93130 Noisy-le-Sec

75b-85 Avenue Gallieni, 93130 Noisy-le-Sec

## UN PROJET INTEGRE A LA ZAC

### DU QUARTIER DURABLE DE LA PLAINE DE L'OURCQ

Projet d'une trentaine d'hectares au nord de la Ville de Noisy-le-Sec créé en 2014, la ZAC du Quartier durable de la Plaine de l'Ourcq prévoit un programme de 234 000 m<sup>2</sup> SDP. Le projet se caractérise par son positionnement charnière avec les communes de Bondy, Bobigny et Romainville, et son articulation avec des projets de transports structurants (TZen3, pôle de la folie, métro du Grand Paris Express au Pont de Bondy).

Le site est actuellement fortement marqué par la présence de grandes infrastructures de transports, routières et ferroviaires (A3, A86, RN3, faisceau ferré de Paris Est) qui lui assure une excellente accessibilité mais génère également des coupures importantes dans le tissu urbain, sources de nuisances et d'isolement. Les différents secteurs de la ZAC présentent des environnements de nature très différente :

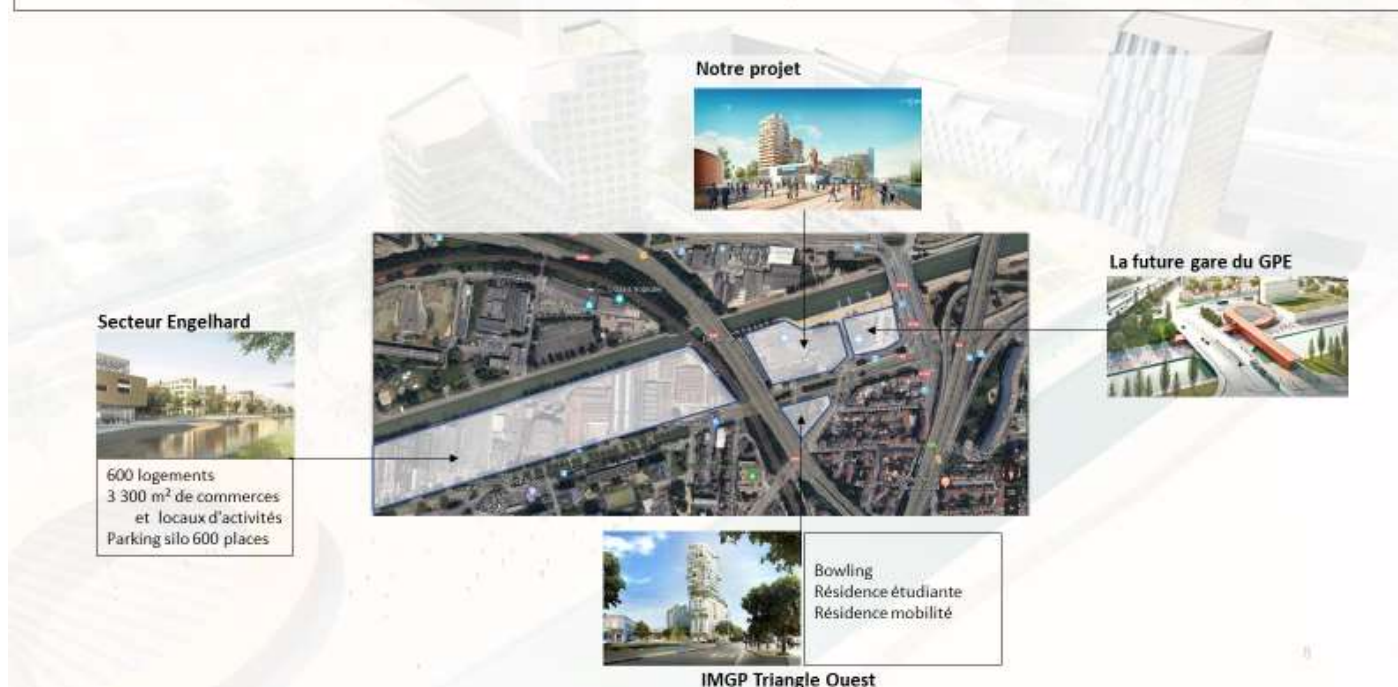
- Les secteurs à l'ouest le long de la RN3, à dominante majoritairement économique
- Un grand secteur d'habitat social isolé du centre-ville
- Un tissu mixte de logements, d'activités et de commerces du côté du pont de Bondy.

La ZAC permet aux collectivités de mener à bien un projet de renouvellement économique et urbain d'ampleur, en confortant et en favorisant la mixité, en diversifiant les activités accueillies et en inscrivant ces nouveaux programmes dans un environnement urbain renouvelé, intégré à la dynamique du Canal de l'Ourcq et mieux connecté au reste de la ville.

Si le programme global de la ZAC est resté constant, des évolutions de projets à l'intérieur du périmètre sont intervenues sur trois sites :

- la décision de la Société du Grand Paris d'implanter une gare (dite « du Pont de Bondy ») de la ligne 15-est du Grand Paris Express, sur le secteur Port de Noisy (actuelle emprise du Comptoir Général des Fontes) ;
- la proposition par le promoteur NODI, sur un foncier lui appartenant (actuelle emprise de l'enseigne Décathlon), de développer le projet immobilier Les Bassins de l'Ourcq, dans lequel est prévu le complexe aquatique objet de la présente enquête publique ;
- l'organisation par la Métropole du Grand Paris de l'appel à projet « Inventons la Métropole » portant notamment sur le secteur Triangle Ourcq Ouest, et dont le promoteur Linkcity a été déclaré lauréat avec un projet de résidence étudiante, de commerces et de services.

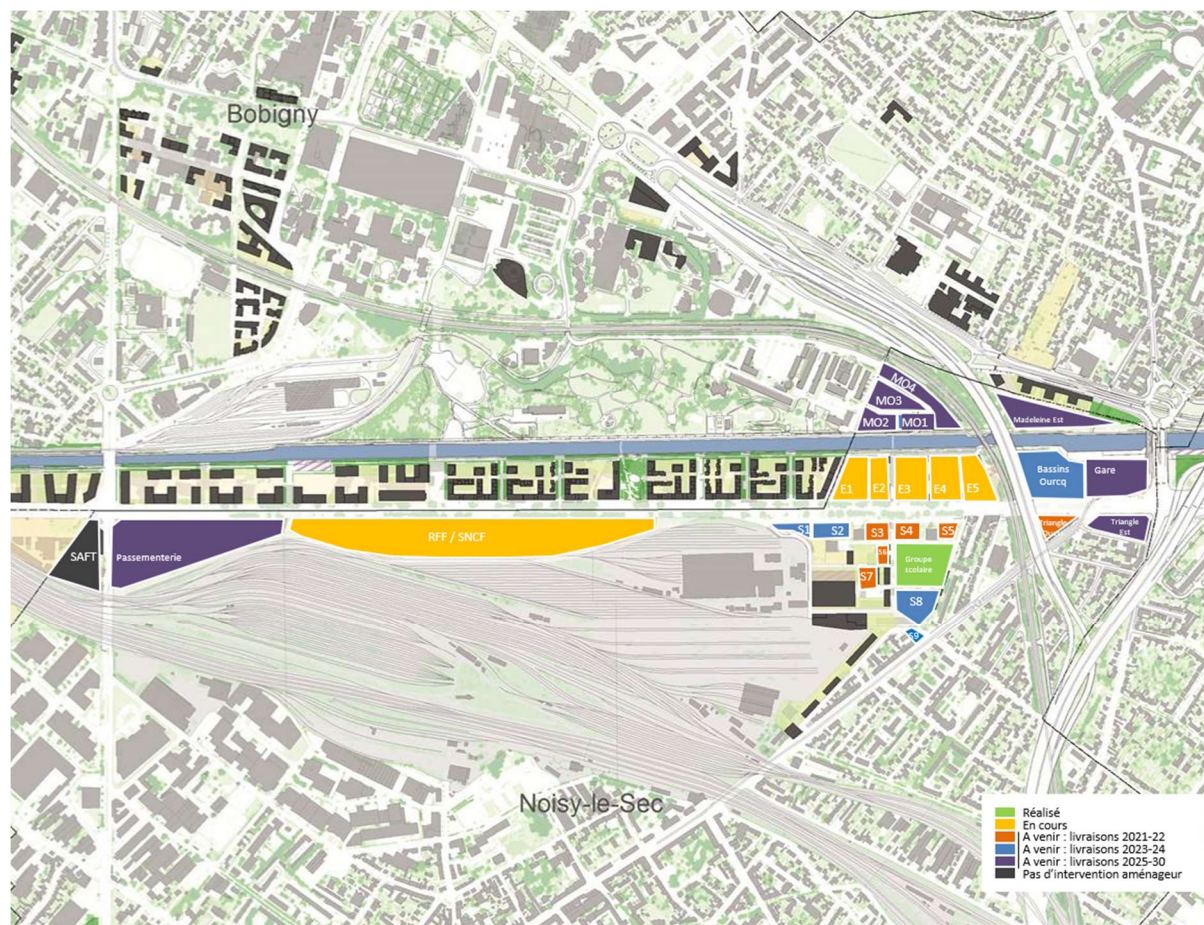
## Un environnement direct transformé pour la livraison de l'opération



En septembre 2019, l'avancement du projet d'aménagement est le suivant :

- 22% du programme de la ZAC, soit environ 50 000 m² SDP, sont en cours de construction sur les secteurs Engelhard et RFF/RN3, avec une livraison attendue fin 2019 :
  - o 39 000 m² SDP logements, soit 36% de la programmation logements de la ZAC,
  - o 11 000 m² SDP activités et commerces, soit 14% de la programmation activités et commerces de la ZAC.
- 32% du programme de la ZAC, soit environ 75 000 m² SDP, sont en cours d'instruction, sur les secteurs Sablière, Triangle Ourcq Ouest et Port de Noisy :
  - o 53 500 m² SDP logements, soit 50% de la programmation logements de la ZAC,
  - o 15 500 m² SDP d'hôtel, commerces et activités, soit 20% de la programmation hôtels, activités et commerces de la ZAC,
  - o 6 700 m² SDP pour la piscine.

Pour ces secteurs, les livraisons s'échelonneront à partir de 2021 et jusqu'en 2024 (2030 pour la gare du Pont de Bondy).



*Phasage de la ZAC du Quartier durable de la Plaine de l'Ourcq à Noisy-le-Sec*





L'ensemble immobilier est positionné au nord de la ville de Noisy-le-Sec, sur une emprise actuellement occupée par des maisons de villes et de petits collectifs. Au Nord-Ouest de l'emprise du projet se trouve l'entreprise CGFP, spécialisée dans la vente de canalisations aux professionnels. La parcelle foncière du CGFP accueillera à terme la gare du Grand Paris Express.

Au Nord, la parcelle est occupée par un magasin DECATHLON et son parking. Cette parcelle accueillera la future piscine olympique d'entraînement des équipes de waterpolo.

L'ensemble du site est intégré à la ZAC du Quartier Durable de la Plaine de l'Ourcq. Suite à la mutation du secteur économique ancien des rives du Canal de l'Ourcq et l'arrivée prochaine de la Gare du Grand Paris Express, le quartier est amené à muter dans les années à venir.





## DESCRIPTIF DU PROJET

### PROJET MIXTE D'ENVIRON 11 000 M<sup>2</sup> SDP COMPRENANT :

- UN SOCLE COMMERCIAL COMPOSE D'UN RESTAURANT ET D'UN BOWLING
- UNE MAISON D'ASSISTANTE MATERNELLE DE 16 PLACES
- UNE RESIDENCE MOBILITE DE 123 LOGEMENTS
- UNE RESIDENCE ETUDIANTS DE 280 LOGEMENTS
- STATIONNEMENT : 1 NIVEAU DE SOUS-SOL AVEC 30 PLACES DE STATIONNEMENT

#### Un site parfaitement desservi en transports en commun :

Face à la future gare du Grand Paris Express Pont de Bondy (2030)

En face de la station Pont de Bondy (Tram T1, connexion avec RER E à Noisy-le-Sec)

30 minutes en vélo de Stalingrad : pistes cyclables aménagées le long du canal de l'Ourcq

Le long de la RN3 et du projet du Tzen3 (2023). Arrêt à proximité immédiate.

## CALENDRIER PREVISIONNEL

### DATE DE DEPÔT DU PC :

19 AVRIL 2019

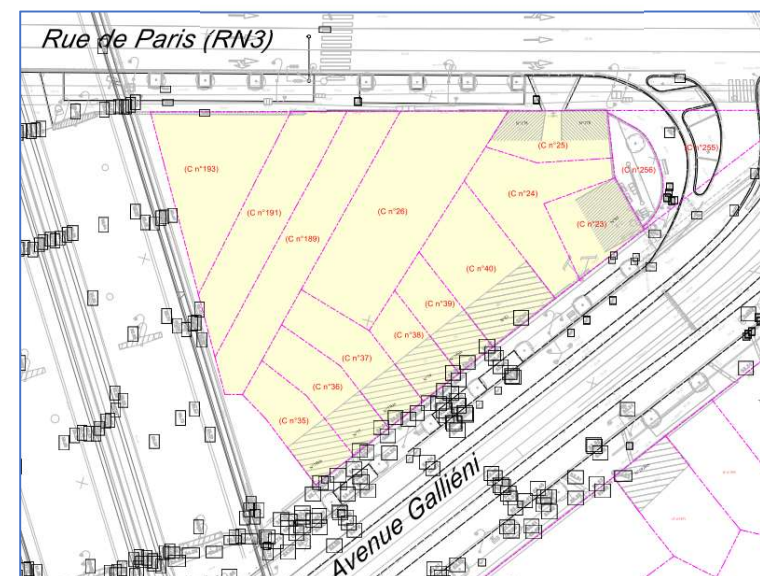
### ENQUETE PUBLIQUE :

20 NOVEMBRE AU 20 DECEMBRE 2019

### LIVRAISON DU PROGRAMME :

T3 2023

## ETAT DE L'EXISTANT





## PROGRAMMATION

Socle Commercial composé d'un restaurant et d'un bowling de 8 pistes : 1 378 m<sup>2</sup> sdg

Maison des Assistantes Maternelles : 140 m<sup>2</sup>sdg

Résidence Mobilité de 123 logements : 3 146 m<sup>2</sup>sdg

Résidence Etudiants de 280 logements : 6 574 m<sup>2</sup> sdg

Résidence Mobilité  
123 logements

Résidence Etudiants  
280 logements



Socle Commercial  
1 378 m<sup>2</sup>sdg

Maison des  
Assistants Maternelles  
140 m<sup>2</sup>sdg

## Enjeux de l'opération

Le projet s'articule autour de plusieurs échelles : l'entrée de ville sur Noisy le Sec, une porte d'entrée vers et depuis la Métropole, une ponctuation sur le canal de l'Ourcq et une vitrine depuis l'A86 dans un écrin de verdure. C'est un programme ouvert sur la ville, le canal, la métropole, un signal à l'échelle du territoire. Il annonce la reconquête urbaine autour de la gare et marque l'entrée vers Noisy.

Ce bâtiment signal s'inscrit dans la dynamique portée par le territoire et intègre les ambitions portées par la ville dans la continuité du projet Engelhard. C'est une ponctuation à la fois urbaine et paysagère, qui se fera en deux temps : un premier temps pour impulser le changement d'image avec de nouvelles offres, et un second temps pour créer une forme identitaire qui accompagne l'arrivée de la gare et marque l'entrée de la ville.

Situé sur un grand axe, à proximité d'un carrefour stratégique en termes de développement de transports en commun, c'est un lieu propice à la hauteur, à la densité, susceptible d'accueillir un signal. Il s'inscrit au croisement d'axes de circulation importants, affirme sa présence et propose un cœur de verdure protégé des nuisances de l'A86, et à distance de la rue de Paris.

Non seulement le projet dialogue avec la gare et ses programmes connexes, mais il accompagne le promeneur sur son parcours :

- Le long de la rue de Paris, c'est une façade minérale qui protège l'occupant des nuisances liées au trafic et à la pollution. Les logements bénéficient tous de vues lointaines au-delà du canal.
- Sur l'avenue Gallieni, on annonce l'entrée dans Noisy vers le centre-ville. Le jardin à rez-de-chaussée accompagne le piéton et se prolonge en terrasses ou en balcons.
- Coté A86, la façade s'inscrit dans une autre échelle, celle du voyageur, celle de la vitesse. Elle est composée de grands éléments clairement identifiables notamment un grand espace central composé de jardins en terrasses qui annoncent le jardin en cœur d'îlot.
- Depuis la gare et le carrefour, l'avancée du bâtiment en proue fait signal et donne la direction. Il met à distance le jardin en cœur d'îlot tout en le laissant deviner. Le jardin à rez-de-chaussée est ouvert sur l'espace public. Il fait le lien entre les deux avenues au travers de rez-de-chaussée transparents.



PERMIS DE CONSTRUIRE	
Date de dépôt du PC	19 avril 2019
Adresse	170-178 Rue de Paris, 93130 Noisy-le-Sec 75b-85 Avenue Gallieni, 93130 Noisy-le-Sec
Parcelle superficie	2 151 m <sup>2</sup>
Quartier	ZAC du quartier durable de la plaine de l'Ourcq
Maître d'ouvrage	<b>LINKCITY IDF</b>
Maître d'œuvre	<b>Atelier CASTRO DENISSOF, PROJEX</b>
Objet	Surface créée : 11 238 m <sup>2</sup> sdp
Zonage Plan Local d'Urbanisme	UA
SDP	Surface de plancher totale : 11 238 m <sup>2</sup>



## Vue depuis la gare GPE Pont de Bondy



## Vue depuis la rue de Paris

