Site Canal de l'Ourcq - MBK

Est Ensemble – Bobigny

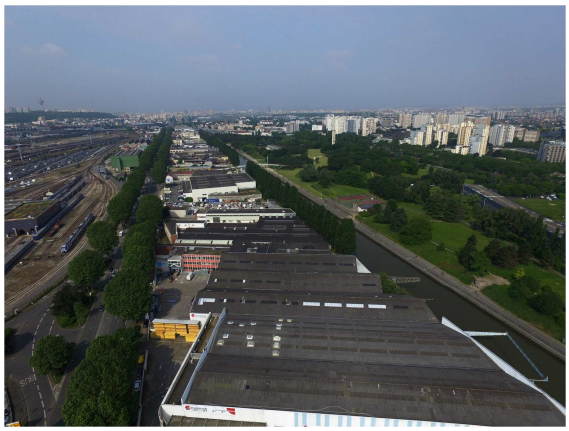
Mis à jour en septembre 2018

Au cœur de la Plaine de l'Ourcq, l'un des principaux territoires de transformation urbaine du Grand Paris, le site composé des emprises du lot dit « MBK » à Bobigny constitue un potentiel foncier unique de plus de 2 hectares le long du Canal de l'Ourcq.
Le secteur du Canal de l'Ourcq bénéficie depuis 10 ans d'investissements publics considérables et de l'implantation d'acteurs économiques d'envergure internationale : Chanel, BNP Paribas, BETC, Galerie d'art contemporain THADDAEUS ROPAC …
Le développement du lot MBK, au sein de la ZAC Ecocité-Canal de l'Ourcq, va bénéficier de la dynamique urbaine créée autour des futures gares du Grand Paris Express de Bobigny Pablo Picasso et du Pont de Bondy ainsi que du pôle multimodal de Bobigny - La Folie.

Le terrain proposé devra accueillir un projet ambitieux à plus d'un titre : respectueux des ressources naturelles et énergétiques, déclencheur d'innovations en matière de gestion de l'eau et des chantiers.

La programmation attendue se distinguera par sa réponse innovante aux nouveaux usages du territoire et portera une ambition et des fonctions à rayonnement métropolitain qui permettront d'affirmer l'une des nouvelles centralités du Grand Paris.

Elle tirera le meilleur parti de la présence exceptionnelle des berges du canal de l'Ourcq et de l'intensité de la Rue de Paris, tout en s'inscrivant dans la mixité d'usages qui animera le renouveau d'ensemble du quartier.



Programme attendu :

Le site est composé d'une emprise dite MBK de 21 334m² à Bobigny et au cœur de la Plaine de l'Ourcq.
Sa programmation vise un projet mixte d'activités-logements :
- des rez-de-chaussée animant les berges du canal et le boulevard urbain côté Rue de Paris
- des fonctions d'échelle métropolitaine (hôtel, services, activités, logistique urbaine)
- une programmation de 50 000m² de surface de plancher totale dont 9800m² de logements familiaux maximum
- une passerelle de franchissement du canal.

La libération de l'emprise MBK peut être immédiate.

Propriétaire :

Emprise MBK : SEQUANO Aménagement et 2 parcelles privées (propriétaire privé en phase d'expropriation par Séquano Aménagement)

Périmètre de cession :

Une emprise dite MBK de 21 334m², située aux 55 rue de Paris et 3 avenue Jean Jaurès à Bobigny. Elle concerne les parcelles N196-197 et N195-198.

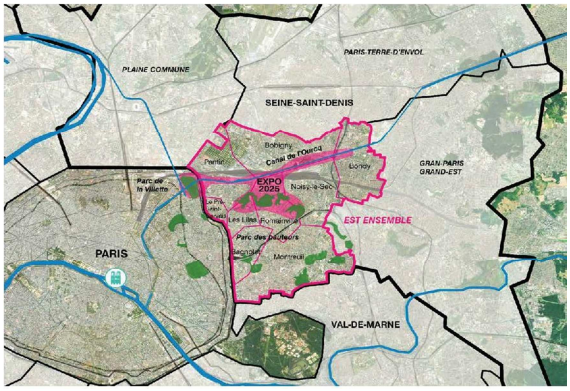
Modalités de cession :

L'emprise MBK a vocation à être acquise, libérée et démolie par SEQUANO Aménagement, aménageur de la ZAC Ecocité, qui revendra le terrain, assorti de droits à construire portant sur l'ensemble du terrain, à hauteur de **19,2 millions d'euros.**
Elle sera cédée libre, nue et arasée en superstructure.
La prise en charge des éventuelles dépenses pour la mise en état environnementale du site sera à la charge du preneur.

Présentation du site

Immédiatement à l'est de Paris intra-muros, **le site composé des emprises MBK** se situe en plein cœur de la Plaine de l'Ourcq et d'Est Ensemble, territoires animés par une forte dynamique de projets.

Est Ensemble, qui regroupe 9 communes, 400 000 habitants, 150 000 emplois, se présente comme un territoire écologique et solidaire, dont le projet politique se structure autour de trois enjeux : le changement climatique, la crise des ressources naturelles et l'extension des zones urbaines qui font de la protection de la planète et de la gestion des villes l'un des défis les plus importants du XXIème siècle. Cette forte volonté s'était affirmée dans sa candidature pour accueillir l'Exposition Universelle 2025 ancrée pour partie dans la Plaine de l'Ourcq.



La Plaine de l'Ourcq, quant à elle, est engagée dans une profonde mutation. Reconnue territoire EcoCité par l'Etat et faisant l'objet d'un Contrat d'Intérêt National depuis 2016. S'organisant autour du double axe formé par le Canal de l'Ourcq et l'ex-RN3, représentant plus de 200ha, le long des 11km de canal de Pantin à Bondy en continuité avec le projet « Paris Nord Est », cet espace, en pleine reconversion, est l'un des rares lieux de création de la ville de demain.
Elle constitue une continuité exceptionnelle à l'échelle du Grand Paris depuis le cœur de la capitale, parsemé d'un véritable réseau d'équipements culturels et artistiques, il forme un arc culturel métropolitain, de la Philharmonie-Cité de la musique à la Villette, jusqu'à l'Auditorium Angèle et Roger Tribouilloy à Bondy. C'est un territoire de fabriques, accueillant partout les entrepreneurs, les créateurs, la production et les services, mais aussi un territoire de l'innovation, qui aborde les nouveaux modes de production urbaine et les nouveaux usages de la ville liés à la révolution numérique.

Le projet Plaine de l'Ourcq, visant la reconquête urbaine du Canal de l'Ourcq se décline en 3 objectifs majeurs :
1. Rendre le canal visible dans le grand paysage de la Métropole du Grand Paris. En tant qu'élément patrimonial marquant et vecteur de l'identité du territoire, la mise en valeur du canal est un élément fédérateur et levier d'une transformation urbaine d'ampleur. Le projet vise à valoriser et à renforcer la trame verte et bleue pour en faire un site exemplaire. Une ambition forte porte sur la mise en valeur des vues et sur la création de grands repères urbains rythmant les séquences paysagères. Les liaisons avec le parc métropolitain des Hauteurs porté par Est Ensemble doivent être développées. Le canal doit être le support de nouveaux usages métropolitains : les circulations actives, les ports fluviaux, les loisirs, la création artistique et artisanale.

2. Repenser le lien au canal et transformer la RN3 en boulevard urbain. Tournant historiquement le dos au canal, les grandes emprises industrielles bordent l'ex-RN3 qui est un axe majeur et structurant pour la Métropole. Ces emprises sont les leviers d'une reconquête urbaine pour développer des connexions de la Ville au canal. Le projet doit permettre de retourner la ville sur le canal tout en préservant le maintien des activités économiques. Le projet Plaine de l'Ourcq vise à permettre la requalification profonde de l'ex-RN3, avec la requalification des fronts urbains et l'intégration d'une future ligne de Transport en Commun en site Propre (TZen3) qui sera en correspondance avec la plupart des nouvelles lignes de transport attendues à l'horizon 2025-2030 (L15 du Grand Paris Express, Tram 11 express, téléphérique, nouvelle gare La Folie de la ligne 5 du métro). Un objectif majeur du projet est aussi de créer de nouveaux franchissements du canal, au droit de la nouvelle gare de la Folie (M5, T11 Express, Téléphérique) et notamment par la création de passerelles ou par la restructuration des franchissements lourds existants (Pont de Bondy).

3. Redynamiser l'activité économique et renouveler l'attractivité urbaine. La conversion de bâtiments et d'emprises industrielles monofonctionnelles est une opportunité majeure de renouveau urbain et économique. La Plaine de l'Ourcq vise à devenir un territoire support de développement de mixité urbaine et fonctionnelle, tout en étant un terrain de l'innovation et d'expérimentation de la ville intelligente. Une intensification programmatique économique alliant tourisme, loisirs du quotidien, culture et sport, notamment ciblée sur le concept de « rez-de-chaussée actifs » permet de rendre le canal attractif grâce à des usages diversifiés. La valorisation économique du canal et les enjeux actuels de la logistique urbaine en zone dense doivent être des sources d'inspiration pour les projets.

Ce projet déjà en œuvre présente des premières réalisations majeures qui donnent le signal du renouveau de la Plaine de l'Ourcq : BETC dans les anciens bâtiments des Magasins Généraux à Pantin ou la nouvelle passerelle Pierre-Simon Girard à Bobigny, qui relie le centre-ville à la rive sud du canal.

Certains nouveaux projets de renouvellement urbain sont également en développement le long du canal dont la finalité est d'intégrer les quartiers concernés au territoire métropolitain. La ville inclusive, proposant de nouveaux logements et services accessibles financièrement à tous est également un des enjeux de ce grand projet.

Pour gérer les temps de ce projet d'ampleur, des occupations temporaires sont expérimentées : elles permettent d'amorcer des reconquêtes urbaines en urbanisme transitoire, tout en accompagnant l'éclosion de projets innovants qui pourront à terme s'inscrire durablement dans le territoire. La poursuite de cette démarche est attendue.

Aujourd'hui, la construction du projet urbain se poursuit dans un esprit de résilience, avec des ambitions toujours plus fortes et ambitionne le développement d'opérations à faible émission de carbone voire 0 carbone, exemplaires en matière de développement durable et de résilience.

Les attendus pour le développement du site

La programmation du site MBK à Bobigny doit participer à relever l'ensemble des enjeux et défis précédemment cités.

Le site, d'une superficie de plus de 2 ha est desservi par la rue de Paris (ex-RN3). Au sud, la parcelle se localise en contrebas de l'ex-RN3 (au niveau des franchissements des voies SNCF) et au nord, elle est longée par le Canal de l'Ourcq, lui-même en contrebas du site.

Ce site est inclus dans le périmètre de la ZAC Ecocité – Canal de l'Ourcq situé sur le territoire de la commune de Bobigny.
La ZAC est pilotée par l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble Grand Paris avec la commune de Bobigny. L'aménageur de la ZAC est Sequano. L'architecte-urbaniste de la ZAC est l'Agence Nicolas Michelin & Associés (ANMA). L'instance de travail de conduite de projet de la ZAC prend la forme d'Ateliers, rassemblant les techniciens et élus des collectivités, Sequano Aménagement et l'ANMA. Les projets de la ZAC sont travaillés dans le cadre de l'Atelier et font l'objet d'un échange itératif visant une cohérence urbaine d'ensemble.

La programmation de la ZAC répond aux objectifs suivants :

- Participer à la fabrique d'un morceau de ville durable et passer par une approche intégrée et systémique des questions énergétiques et environnementales mettant la transition énergétique au cœur du projet.
- Intégrer deux engagements forts : la renaturation des sols artificialisés par l'industrie et la réintroduction de la nature en ville avec l'objectif de « jardiner la ville existante ».
- Conforter la vocation de hub métropolitain diversifié et rayonnant d'une des trois nouvelles centralités de la plaine de l'Ourcq : La Folie, se positionnant à la confluence de la RN3, du métro ligne 5 avec une nouvelle station à créer, du futur Tram express 11 et du téléphérique.
- Travailler une programmation des RDC dans une optique d'animation des berges du canal mais aussi du boulevard urbain côté rue de Paris.
- Reconquérir et valoriser le Canal de l'Ourcq. Aménager les bords du canal en

lien avec les projets proposés et les nouveaux usages.
- Concilier de multi-usages : industriels, économiques, culturels, touristiques, artistiques, résidentiels, commerciaux et de loisirs.
- Faire cohabiter « le canal portuaire et économique » et « le canal résidentiel et de loisirs ».

Ces objectifs s'imposent au site MBK.

Le projet du terrain MBK a vocation à se structurer autour d'une programmation mixte d'activités-logements dans la limite de 50 000m² de surface de plancher totale dont 9 800m² de logements familiaux.

Une proposition d'offre hôtelière est attendue. Elle pourra comprendre l'assemblage de plusieurs concepts hôteliers valorisant la double proximité de Paris et de l'aéroport CDG. Néanmoins, Est Ensemble étant déjà bien couvert en hôtel économique (consulter le schéma de développement hôtelier d'Est Ensemble dans la dataroom), il est attendu un minimum de 2-3 étoiles. Un concept d'hôtel valorisant le canal et ses berges est souhaité.
Les différents modes d'accès à l'hôtel devront être anticipés et utiliser astucieusement les différents niveaux topographiques du site (pour les circulations et le stationnement d'autocar notamment).
La topographie du site (dénivelé avec l'ex-RN3) pourra également être mise à profit pour développer un socle actif « invisible » permettant d'intégrer les fonctions indispensables à la ville dense tel que les datacenters, les espaces de logistique urbaine de proximité du dernier kilomètre avec des petits véhicules propres, etc...
Le projet pourra également élaborer des propositions en termes d'offre éducative privée répondant aux besoins de territoire (les partenaires devront être identifiés et intégrés au groupement).

S'il est proposé de laisser une liberté à la programmation en termes de propositions, l'ambition doit être élevée. Les candidats devront bâtir des propositions réellement innovantes et s'inscrivant dans toutes les dimensions inhérentes à un projet de développement durable :
- La dimension économique du développement durable doit être prise en compte avec l'intégration de l'économie circulaire et des circuits courts,
- La dimension sociale, avec une prise en compte de l'impact social des solutions proposées, ainsi que l'implication citoyenne dans le projet,
- La dimension environnementale, avec des ambitions allant au-delà d'une amélioration du coefficient de verdissement,

Concernant les espaces publics et de circulations, les berges du canal sont à préserver et en particulier l'aspect fortement végétalisé du talus. Le quai haut pourra être intégré à la réflexion du projet. L'ensemble des circulations intérieures à l'ilot devront être clairement identifiées dans leur propriété et leur gestion finales. Les candidats devront proposer les modalités de construction et de financement de la passerelle envisagée pour relier la RN3 (station transport Tzen3) et les gares T11, M5 et téléphérique en projet. De plus, le projet ne devra pas entraver le passage éventuel du téléphérique.

De plus, au-delà d'un projet urbain, le projet de gestion devra être innovant, en vue de sortir de ce mode de fabrication urbaine où concepteur et gestionnaire diffèrent. Dans cette optique, seront attendues : des propositions de projections dynamiques sur le long terme et des indicateurs nouveaux permettant d'appréhender au mieux ces retombées socio-environnementales.

Règles d'urbanisme concernant le site

Le site est inclus dans le périmètre de la ZAC Ecocité – Canal de l'Ourcq de Bobigny. Si aucune procédure n'est à prévoir dans l'appel à projet, les projets devront cependant être compatibles avec le projet de ZAC. Celui-ci est élaboré par Nicolas Michelin, architecte-urbaniste de la ZAC, dans le cadre d'un urbanisme négocié. Cette méthode propose aux porteurs de projet un travail participatif en ateliers pour la définition et le respect des grandes orientations du projet d'aménagement de la ZAC. Dans leur réponse, les équipes devront clairement exposer la méthodologie qu'ils proposent pour s'insérer dans le travail collaboratif de la ZAC.
Concernant le règlement d'urbanisme, la ZAC est couverte par un zonage spécifique (UF) et

fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
Est Ensemble est en cours d'élaboration de son PLUi qui sera approuvé mi-2020. Le projet devra in fine être compatible avec ce nouveau document.

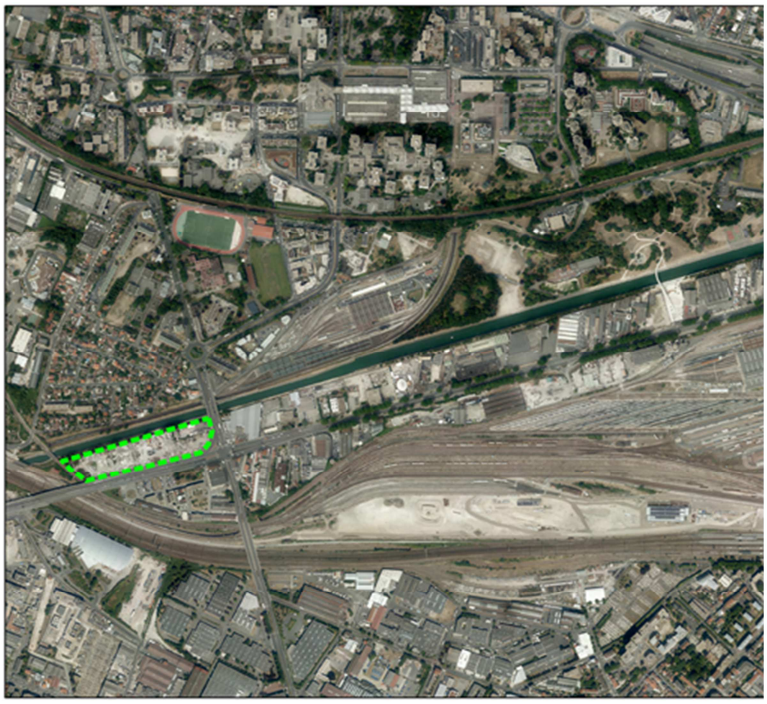
Enjeux environnementaux et relatifs au changement climatique

D'un point de vue géotechnique, le site est globalement soumis aux risques d'affaissement de surface et/ou d'effondrement du fait d'un phénomène de dissolution du gypse et de retrait-gonflement des sols argileux. Il se situe ponctuellement dans des zones vulnérables vis-à-vis des remontées de nappe. Les études géotechniques et leurs conséquences sont à évaluer et prendre en compte par les projets.

La fonction industrielle historique des abords du canal de l'Ourcq et de l'ex-RN3 est par ailleurs avérée depuis les années 30. Elle s'est affirmée durant la période de l'après-guerre et est restée dominante jusqu'à nos jours. Diverses activités industrielles se sont ainsi succédées en de nombreux points de la zone au cours des soixante-dix dernières années. Certaines spécificités se sont développées, telles que l'automobile, les cosmétiques, la chimie ou la métallurgie. Les différents sites sont donc soumis à une sensibilité particulière au regard de la pollution des sols.
Les surcoûts travaux de traitement des sols ont été évalués à **2,3 millions d'euros** (consulter les études sur cette thématique dans la dataroom).

La présence de nombreuses infrastructures routières et ferroviaires entraîne aussi une sensibilité particulière à la pollution de l'air et au bruit.

Le site s'inscrit dans la ZAC Ecocité – Canal de l'Ourcq pour laquelle un raccordement au réseau de chaleur communal, alimenté par la géothermie, est en cours d'études. Le projet devra inclure la possibilité de se raccorder à ce réseau de chaleur.



Parcelle MBK