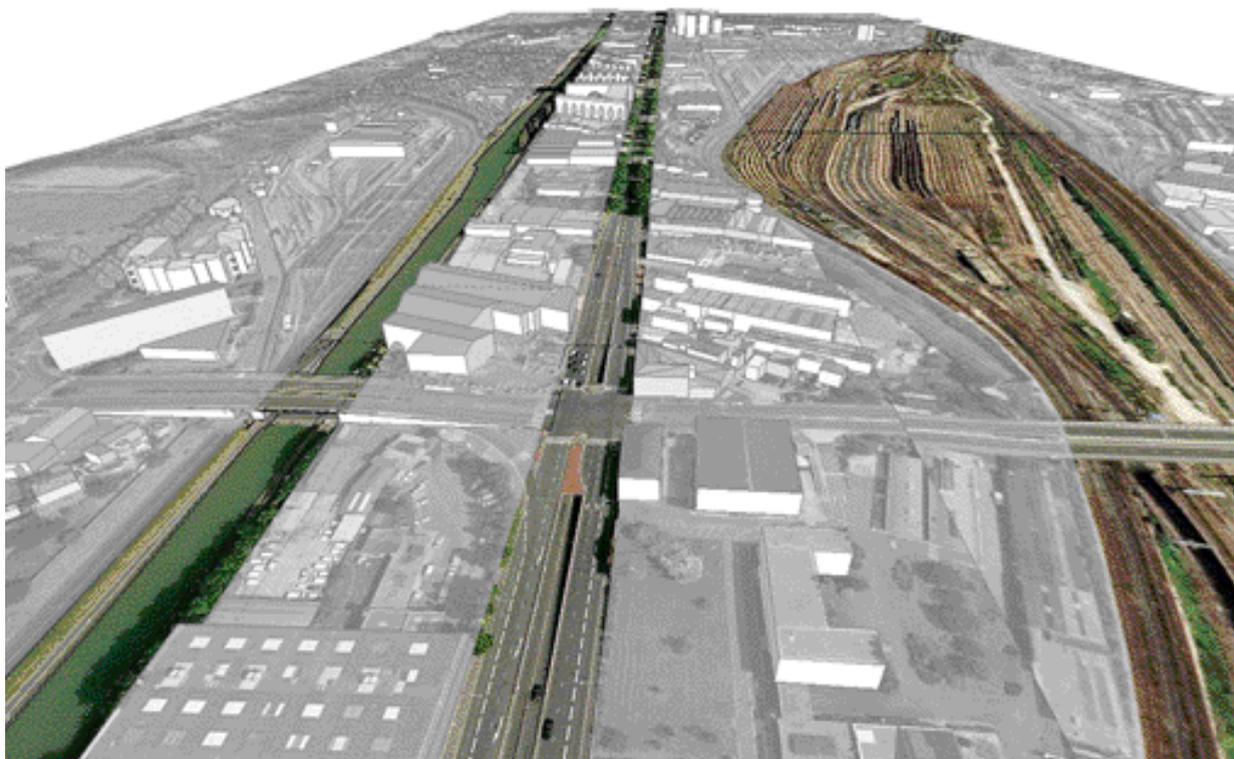


CONCERTATION PRÉALABLE À LA CRÉATION DE LA ZAC



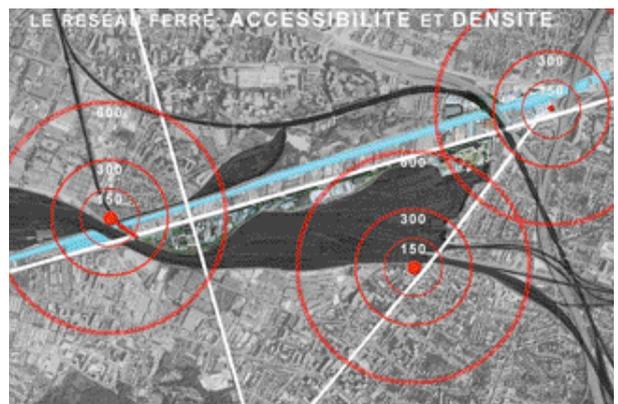
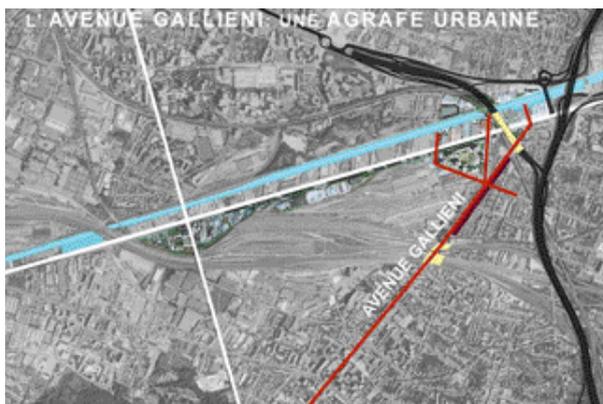
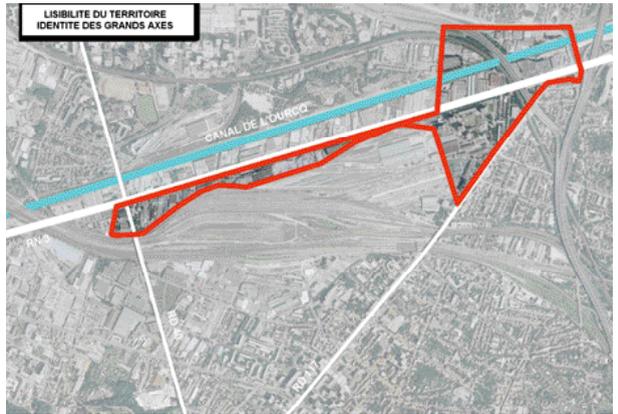
VUE PANORAMIQUE DES SECTEURS DE LA ZAC DU TERRITOIRE DE L'OURCQ

DÉMARCHES DU PROJET DE TERRITOIRE

I) Les objectifs des projets urbains projetés sur l'ensemble de la zone

Le projet urbain envisagé devra satisfaire un certain nombre d'enjeux transversaux, mais aussi spécifiques suivant le type d'aménagement projeté :

- qu'il s'agisse de fonction, de forme urbaine ou d'habitat, le projet devra s'inscrire dans un objectif général de mixité ;
- les opérations d'aménagement retenues devront permettre le redéploiement de la ville du Nord vers le centre et désenclaver ainsi le secteur considéré ;
- le réaménagement des entrées de ville et des voiries devra participer à la redynamisation de ce territoire ;
- une offre nouvelle en logements viendra conforter la vocation urbaine de ce futur quartier résidentiel ;
- la requalification des espaces d'activités devra stimuler l'emploi sur ces zones ;
- la vocation naturelle du secteur sera valorisée par la préservation des espaces naturels (Canal de l'Ourcq) et la création de liaisons vertes.



II) L'intégration de la démarche de développement durable

La concrétisation du projet devra permettre de respecter les principes du développement durable.

Il s'agira entre autres de créer des opérations respectueuses du site, des espaces naturels économes en foncier et d'assurer une gestion durable des ressources (eau, énergie) de la zone.

Les nouveaux quartiers devront aussi promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle par leurs réalisations.

Enfin la conduite du projet selon une démarche ADDOU (Approche Développement Durable dans les Opérations d'Urbanisme) ou AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) devra permettre de satisfaire aux objectifs de sensibilisation et d'implication des citoyens dans la démarche adoptée.

DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

Une Zone d'Aménagement Concerté est une opération d'initiative publique. Cette procédure spécifique permet de réaliser un projet global d'aménagement associant différents partenaires.

C'est la Ville de Noisy-le-Sec, autorité compétente, qui par délibération du 15 février 2007 a fixé les grands objectifs de ce projet qui doit concerner l'ensemble du tissu urbain noiséen autour du Canal de l'Ourcq, de la RN 3 et du domaine public ferroviaire.

I) La procédure de ZAC

Elle comporte deux étapes :

L'étape de la création, objet de la présente exposition constitue le premier volet de la démarche engagée. Elle définit l'opportunité de réaliser l'opération et ses effets, en analysant notamment les impacts prévisibles sur l'environnement et les mesures compensatoires. La décision de création de ZAC résulte d'études préalables. Cette décision s'appuie sur un dossier comprenant :

- un rapport de présentation,
- un plan de situation,
- un plan de délimitation du périmètre,
- une étude d'impact.

La décision ne peut pas intervenir avant que le bilan de la concertation ait été établi.

L'étape de la réalisation : cette étape permet d'une part de préciser la nature du projet et d'autre part, d'établir les conditions précises de sa réalisation (financement, programme urbain). Le dossier de réalisation comprend : le programme des équipements publics, le projet de programme global de construction et les modalités prévisionnelles de financement.

II) ZAC et POS

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, complétée par loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a modifié la procédure d'urbanisme réglementaire des ZAC.

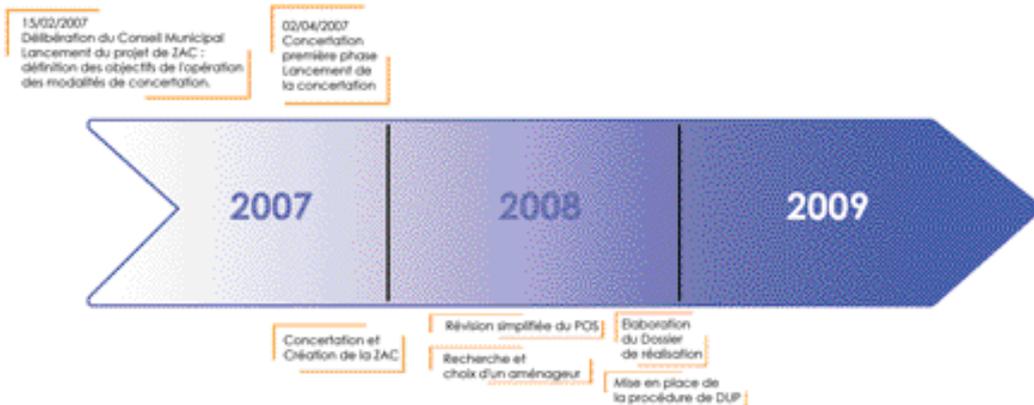
La commune de Noisy-le-Sec ne disposant pas d'un Plan Local d'Urbanisme, c'est le Plan d'Occupation des Sols qui fixera les règles applicables à la ZAC, dans le cadre d'une révision simplifiée à venir.

Une adaptation du document d'urbanisme sera donc à réaliser.

III) Le calendrier prévisionnel

Déroulement de la procédure :

Procédures déjà concrétisées



Procédures à venir

LA ZAC DU TERRITOIRE DE L'OURCQ : DESCRIPTION DU PAYSAGE URBAIN

I) La présentation des terrains destinés à muter

Les enjeux en terme de développement économique, d'emploi et de logement impliquent un engagement prioritaire de la collectivité sur une partie du périmètre identifié. La création de la ZAC se décomposera donc en deux phases successives, dont la première comprendra les territoires suivants :

- la zone dite SAFT, en continuité des actions menées par la Ville de Romainville ;
 - la Zone d'Activité Economique de La Madeleine ;
 - le secteur dit du Triangle de l'Ourcq avec son prolongement le long de la RN 3. La phase 2 de la ZAC concernera d'Ouest en Est et depuis la zone SAFT, les secteurs de La Passementerie, de la zone RFF-SNCF/RN 3, de La Sablière, d'Engelhard et enfin du port de Noisy-le-Sec.
- Au final, l'ensemble des terrains de la phase 1 de la ZAC représente une surface cumulée de plus de 7 hectares (73 181 m² exactement).

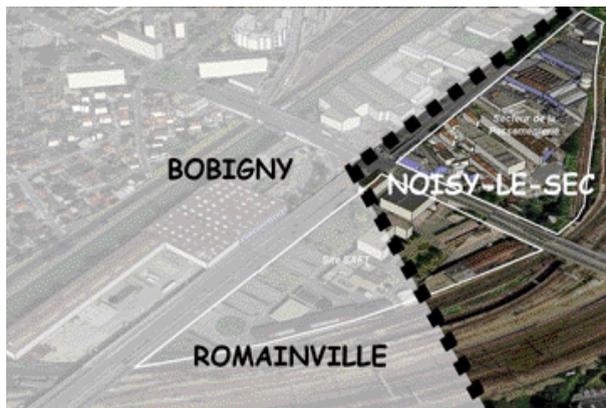
II) Paysage urbain des territoires de la phase 1 du projet

La zone SAFT, territoire à cheval entre Noisy-le-Sec et Romainville est située à l'extrême Nord-Ouest de la ville au niveau du croisement



de la rue de Paris [RN 3] et de la rue du Parc. Sa surface est de 1,2 hectares.

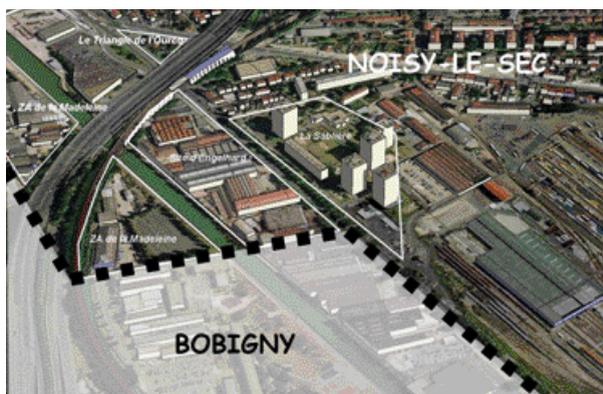
Son accès routier est aisé que ce soit par Paris depuis la RN 3 ou par l'A 86 et l'A 3. L'accès en transport en commun est possible depuis le pôle intermodal de transports de



Bobigny et grâce aux lignes de bus (301, 322 et 147). Elle est en outre bordée par le chemin de fer de la Grande Ceinture.

Il s'agit d'un ancien lieu d'accueil d'industrie lourde. Aujourd'hui, les quelques 25 000 m² de planchers (8 bâtiments) appartiennent à un autre propriétaire qui les loue à des PME-PMI. Le secteur pourrait du fait de son emplacement exceptionnel être optimisé et nécessite des investissements financiers conséquents liés à son caractère pollué.

La Zone d'Activité Economique de "La Madeleine" correspond pour la première phase aux seuls territoires de Noisy-le-Sec situés en bordure de la rive droite du Canal de l'Ourcq, sa surface représente au total environ 5 hectares.



Particulièrement mal relié au reste de la ville, l'accès routier à ce secteur apparaît paradoxalement comme plus facile depuis Bobigny (RN 186).

Il reste néanmoins accessible depuis Noisy-le-Sec par les transports en commun (ligne 1 du tramway).

L'autoroute A 86 et le chemin de fer qui traversent ce territoire le découpent en deux îlots :

- la Zone d'Activité Economique en deçà de cet axe comprend une vaste propriété privée en partie non construite et le parking de la cité administrative appartenant à la Ville de Paris.
- le triangle Nord-Est est quant à lui pour l'instant occupé par la société "Les Tubes de Bobigny", grande entreprise de la ville.

Cette zone regroupe globalement de grands propriétaires et présente des secteurs déstructurés, en mauvais état d'entretien, un environnement de faible qualité qui limite son développement et des activités en perte de vitesse.

Le secteur du Triangle de l'Ourcq et son prolongement constituent en fait l'entrée de



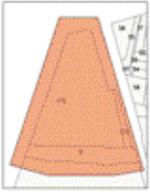
ville Nord-Est de Noisy-le-Sec depuis la RN 3. Ils correspondent à deux îlots, le premier circonscrit par l'A 86, la rue de Paris [RN 3] et l'avenue Gallieni et le second par la RN 3, l'avenue Gallieni, l'avenue de Rosny, et la limite formée par le fond parcellaire des parcelles situées en façade de la Nationale. Ils représentent à eux deux une surface de 5465 m².

Concrètement l'emplacement de ces îlots le long de la RN 3 où sont présentes de nombreuses activités, à proximité également de deux axes autoroutiers [A 3 et A 86] et du tramway pourrait permettre une vocation économique valorisante pour la zone. La situation est pourtant différente. Le Triangle de l'Ourcq et son prolongement correspondent en fait à un tissu d'habitat dégradé, de terrains libres et de petits commerces peu dynamiques.

LA ZAC DU TERRITOIRE DE L'OURCQ : ENJEUX ET PROJETS ENVISAGÉS

I) La zone SAFT, une vocation économique de premier ordre à confirmer

Plusieurs enjeux sont assignés aux projets développés sur le site SAFT à Noisy-le-Sec :



- gérer la contrainte de dépollution qu'exigera l'opération de réaménagement ;
- renforcer l'attrait paysager et urbanistique de cette entrée de ville ;
- participer à travers les futures activités accueillies sur ce pôle, au nécessaire rééquilibrage des emplois vers l'Est parisien ;
- assurer la cohérence du projet avec celui développé en parallèle sur le même secteur par Romainville ;
- créer un projet suffisamment ambitieux par rapport aux projets de développement des

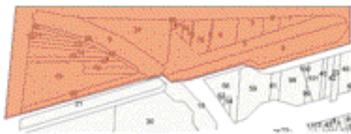
transports sur la zone -celui de la future gare tangentielle de la Folie et de la création d'un port urbain fret sur Bobigny.

II) Le réaménagement de la Zone d'Activité Economique de La Madeleine et la nécessaire évolution des fonctions dévolues à la zone

Plusieurs enjeux sont assignés au réaménagement de la Zone d'Activité Economique de La Madeleine. De manière générale on notera la volonté de :

III) "La Madeleine"

N°	Localisation	Propriétaire	Statut de la parcelle
1	Parcelle 1	SAFT	Zone SAFT
2	Parcelle 2	SAFT	Zone SAFT
3	Parcelle 3	SAFT	Zone SAFT
4	Parcelle 4	SAFT	Zone SAFT
5	Parcelle 5	SAFT	Zone SAFT
6	Parcelle 6	SAFT	Zone SAFT
7	Parcelle 7	SAFT	Zone SAFT
8	Parcelle 8	SAFT	Zone SAFT
9	Parcelle 9	SAFT	Zone SAFT
10	Parcelle 10	SAFT	Zone SAFT
11	Parcelle 11	SAFT	Zone SAFT
12	Parcelle 12	SAFT	Zone SAFT
13	Parcelle 13	SAFT	Zone SAFT
14	Parcelle 14	SAFT	Zone SAFT
15	Parcelle 15	SAFT	Zone SAFT
16	Parcelle 16	SAFT	Zone SAFT
17	Parcelle 17	SAFT	Zone SAFT
18	Parcelle 18	SAFT	Zone SAFT
19	Parcelle 19	SAFT	Zone SAFT
20	Parcelle 20	SAFT	Zone SAFT
21	Parcelle 21	SAFT	Zone SAFT
22	Parcelle 22	SAFT	Zone SAFT
23	Parcelle 23	SAFT	Zone SAFT
24	Parcelle 24	SAFT	Zone SAFT
25	Parcelle 25	SAFT	Zone SAFT
26	Parcelle 26	SAFT	Zone SAFT
27	Parcelle 27	SAFT	Zone SAFT
28	Parcelle 28	SAFT	Zone SAFT
29	Parcelle 29	SAFT	Zone SAFT
30	Parcelle 30	SAFT	Zone SAFT
31	Parcelle 31	SAFT	Zone SAFT
32	Parcelle 32	SAFT	Zone SAFT
33	Parcelle 33	SAFT	Zone SAFT
34	Parcelle 34	SAFT	Zone SAFT
35	Parcelle 35	SAFT	Zone SAFT
36	Parcelle 36	SAFT	Zone SAFT
37	Parcelle 37	SAFT	Zone SAFT
38	Parcelle 38	SAFT	Zone SAFT
39	Parcelle 39	SAFT	Zone SAFT
40	Parcelle 40	SAFT	Zone SAFT
41	Parcelle 41	SAFT	Zone SAFT
42	Parcelle 42	SAFT	Zone SAFT
43	Parcelle 43	SAFT	Zone SAFT
44	Parcelle 44	SAFT	Zone SAFT
45	Parcelle 45	SAFT	Zone SAFT
46	Parcelle 46	SAFT	Zone SAFT
47	Parcelle 47	SAFT	Zone SAFT
48	Parcelle 48	SAFT	Zone SAFT
49	Parcelle 49	SAFT	Zone SAFT
50	Parcelle 50	SAFT	Zone SAFT
51	Parcelle 51	SAFT	Zone SAFT
52	Parcelle 52	SAFT	Zone SAFT
53	Parcelle 53	SAFT	Zone SAFT
54	Parcelle 54	SAFT	Zone SAFT
55	Parcelle 55	SAFT	Zone SAFT
56	Parcelle 56	SAFT	Zone SAFT
57	Parcelle 57	SAFT	Zone SAFT
58	Parcelle 58	SAFT	Zone SAFT
59	Parcelle 59	SAFT	Zone SAFT
60	Parcelle 60	SAFT	Zone SAFT
61	Parcelle 61	SAFT	Zone SAFT
62	Parcelle 62	SAFT	Zone SAFT
63	Parcelle 63	SAFT	Zone SAFT
64	Parcelle 64	SAFT	Zone SAFT
65	Parcelle 65	SAFT	Zone SAFT
66	Parcelle 66	SAFT	Zone SAFT
67	Parcelle 67	SAFT	Zone SAFT
68	Parcelle 68	SAFT	Zone SAFT
69	Parcelle 69	SAFT	Zone SAFT
70	Parcelle 70	SAFT	Zone SAFT
71	Parcelle 71	SAFT	Zone SAFT
72	Parcelle 72	SAFT	Zone SAFT
73	Parcelle 73	SAFT	Zone SAFT
74	Parcelle 74	SAFT	Zone SAFT
75	Parcelle 75	SAFT	Zone SAFT
76	Parcelle 76	SAFT	Zone SAFT
77	Parcelle 77	SAFT	Zone SAFT
78	Parcelle 78	SAFT	Zone SAFT
79	Parcelle 79	SAFT	Zone SAFT
80	Parcelle 80	SAFT	Zone SAFT
81	Parcelle 81	SAFT	Zone SAFT
82	Parcelle 82	SAFT	Zone SAFT
83	Parcelle 83	SAFT	Zone SAFT
84	Parcelle 84	SAFT	Zone SAFT
85	Parcelle 85	SAFT	Zone SAFT
86	Parcelle 86	SAFT	Zone SAFT
87	Parcelle 87	SAFT	Zone SAFT
88	Parcelle 88	SAFT	Zone SAFT
89	Parcelle 89	SAFT	Zone SAFT
90	Parcelle 90	SAFT	Zone SAFT
91	Parcelle 91	SAFT	Zone SAFT
92	Parcelle 92	SAFT	Zone SAFT
93	Parcelle 93	SAFT	Zone SAFT
94	Parcelle 94	SAFT	Zone SAFT
95	Parcelle 95	SAFT	Zone SAFT
96	Parcelle 96	SAFT	Zone SAFT
97	Parcelle 97	SAFT	Zone SAFT
98	Parcelle 98	SAFT	Zone SAFT
99	Parcelle 99	SAFT	Zone SAFT
100	Parcelle 100	SAFT	Zone SAFT



- réaliser le nouveau quartier selon un objectif général de mixité (mixité des fonctions, mixité sociale et mixité inter-générationnelle) ;
- favoriser le secteur dans sa dimension paysagère ;
- réorienter, en lien avec le prochain "Schéma directeur des implantations portuaires et activités de loisirs du Canal de l'Ourcq à grand gabarit", le fonctionnement de la zone vers le centre-ville et les berges du canal ;
- ne pas subir la contrainte autoroutière dans l'aménagement de la zone ;
- lutter contre l'enclavement de la zone par rapport au centre-ville de Noisy-le-Sec.

Pour faire face à la discontinuité de la zone traversée par une forte emprise autoroutière, l'usage des terrains doit être clairement défini en fonction de l'environnement et de ces potentialités. C'est ainsi que la vocation de création d'un nouveau quartier a été privilégiée sur la partie Ouest du territoire de la ZAE de La Madeleine, tandis que la partie Est a plutôt été dévolue aux projets de développement en lien avec le canal dans sa dimension économique, de loisirs ou paysagère.

A l'Ouest de l'autoroute A 86, l'objectif est de :

- construire un programme de logements, mélangeant diversité du bâti (logement collectif et individuel) et mixité sociale ;
- de développer activités et équipements notamment au plus près de l'emprise autoroutière ;
- de créer une nouvelle voie de desserte du quartier traversant le canal

depuis la RN 3.

A l'Est, il sera question de :

- veiller à ne pas trop densifier le secteur ;
- créer une polarité de sport et de loisirs sur la zone en lien avec le canal ;
- maintenir des conditions d'accès au canal qui permettent d'en développer le trafic portuaire.

III) Potentialités économiques et projets envisagés sur le secteur du Triangle de l'Ourcq



IV) Quartier du "Triangle de l'Ourcq"

N°	Localisation	Propriétaire	Statut de la parcelle
1	Parcelle 1	SAFT	Zone SAFT
2	Parcelle 2	SAFT	Zone SAFT
3	Parcelle 3	SAFT	Zone SAFT
4	Parcelle 4	SAFT	Zone SAFT
5	Parcelle 5	SAFT	Zone SAFT
6	Parcelle 6	SAFT	Zone SAFT
7	Parcelle 7	SAFT	Zone SAFT
8	Parcelle 8	SAFT	Zone SAFT
9	Parcelle 9	SAFT	Zone SAFT
10	Parcelle 10	SAFT	Zone SAFT
11	Parcelle 11	SAFT	Zone SAFT
12	Parcelle 12	SAFT	Zone SAFT
13	Parcelle 13	SAFT	Zone SAFT
14	Parcelle 14	SAFT	Zone SAFT
15	Parcelle 15	SAFT	Zone SAFT
16	Parcelle 16	SAFT	Zone SAFT
17	Parcelle 17	SAFT	Zone SAFT
18	Parcelle 18	SAFT	Zone SAFT
19	Parcelle 19	SAFT	Zone SAFT
20	Parcelle 20	SAFT	Zone SAFT
21	Parcelle 21	SAFT	Zone SAFT
22	Parcelle 22	SAFT	Zone SAFT
23	Parcelle 23	SAFT	Zone SAFT
24	Parcelle 24	SAFT	Zone SAFT
25	Parcelle 25	SAFT	Zone SAFT
26	Parcelle 26	SAFT	Zone SAFT
27	Parcelle 27	SAFT	Zone SAFT
28	Parcelle 28	SAFT	Zone SAFT
29	Parcelle 29	SAFT	Zone SAFT
30	Parcelle 30	SAFT	Zone SAFT
31	Parcelle 31	SAFT	Zone SAFT
32	Parcelle 32	SAFT	Zone SAFT
33	Parcelle 33	SAFT	Zone SAFT
34	Parcelle 34	SAFT	Zone SAFT
35	Parcelle 35	SAFT	Zone SAFT
36	Parcelle 36	SAFT	Zone SAFT
37	Parcelle 37	SAFT	Zone SAFT
38	Parcelle 38	SAFT	Zone SAFT
39	Parcelle 39	SAFT	Zone SAFT
40	Parcelle 40	SAFT	Zone SAFT
41	Parcelle 41	SAFT	Zone SAFT
42	Parcelle 42	SAFT	Zone SAFT
43	Parcelle 43	SAFT	Zone SAFT
44	Parcelle 44	SAFT	Zone SAFT
45	Parcelle 45	SAFT	Zone SAFT
46	Parcelle 46	SAFT	Zone SAFT
47	Parcelle 47	SAFT	Zone SAFT
48	Parcelle 48	SAFT	Zone SAFT
49	Parcelle 49	SAFT	Zone SAFT
50	Parcelle 50	SAFT	Zone SAFT
51	Parcelle 51	SAFT	Zone SAFT
52	Parcelle 52	SAFT	Zone SAFT
53	Parcelle 53	SAFT	Zone SAFT
54	Parcelle 54	SAFT	Zone SAFT
55	Parcelle 55	SAFT	Zone SAFT
56	Parcelle 56	SAFT	Zone SAFT
57	Parcelle 57	SAFT	Zone SAFT
58	Parcelle 58	SAFT	Zone SAFT
59	Parcelle 59	SAFT	Zone SAFT
60	Parcelle 60	SAFT	Zone SAFT
61	Parcelle 61	SAFT	Zone SAFT
62	Parcelle 62	SAFT	Zone SAFT
63	Parcelle 63	SAFT	Zone SAFT
64	Parcelle 64	SAFT	Zone SAFT
65	Parcelle 65	SAFT	Zone SAFT
66	Parcelle 66	SAFT	Zone SAFT
67	Parcelle 67	SAFT	Zone SAFT
68	Parcelle 68	SAFT	Zone SAFT
69	Parcelle 69	SAFT	Zone SAFT
70	Parcelle 70	SAFT	Zone SAFT
71	Parcelle 71	SAFT	Zone SAFT
72	Parcelle 72	SAFT	Zone SAFT
73	Parcelle 73	SAFT	Zone SAFT
74	Parcelle 74	SAFT	Zone SAFT
75	Parcelle 75	SAFT	Zone SAFT
76	Parcelle 76	SAFT	Zone SAFT
77	Parcelle 77	SAFT	Zone SAFT
78	Parcelle 78	SAFT	Zone SAFT
79	Parcelle 79	SAFT	Zone SAFT
80	Parcelle 80	SAFT	Zone SAFT
81	Parcelle 81	SAFT	Zone SAFT
82	Parcelle 82	SAFT	Zone SAFT
83	Parcelle 83	SAFT	Zone SAFT
84	Parcelle 84	SAFT	Zone SAFT
85	Parcelle 85	SAFT	Zone SAFT
86	Parcelle 86	SAFT	Zone SAFT
87	Parcelle 87	SAFT	Zone SAFT
88	Parcelle 88	SAFT	Zone SAFT
89	Parcelle 89	SAFT	Zone SAFT
90	Parcelle 90	SAFT	Zone SAFT
91	Parcelle 91	SAFT	Zone SAFT
92	Parcelle 92	SAFT	Zone SAFT
93	Parcelle 93	SAFT	Zone SAFT
94	Parcelle 94	SAFT	Zone SAFT
95	Parcelle 95	SAFT	Zone SAFT
96	Parcelle 96	SAFT	Zone SAFT
97	Parcelle 97	SAFT	Zone SAFT
98	Parcelle 98	SAFT	Zone SAFT
99	Parcelle 99	SAFT	Zone SAFT
100	Parcelle 100	SAFT	Zone SAFT

Les potentialités de développement économique sont nombreuses sur le secteur du Triangle de l'Ourcq et de son prolongement rue de Paris.

Il s'agit en effet d'un secteur en bordure de grands axes de circulation, facilement accessible par les transports en commun et offrant une grande capacité de construction à proximité d'importantes surfaces commerciales. Une opération d'aménagement réussie devrait inscrire le quartier dans cette dynamique commerciale qui sera renforcée par l'action sur la vocation de loisirs et de transports autour du canal.

Pour répondre à ces enjeux, le projet envisagé consiste en :

- la destruction du bâti existant pour la réalisation d'un emplacement commercial améliorant l'image de cette entrée de ville ;
- une opération de valorisation des façades commerciales sur l'autre îlot que pourra compléter la requalification de la RN 3.

