



CATEGORIE : urbain/architectural

FAMILLE DE SITE : COMMENT UTILISER DES NOUVEAUX APPORTS POUR CHANGER L'ESPACE URBAIN?

LOCALISATION: Bondy (93) , CA Est Ensemble

POPULATION Ville : 53 053 hab. Communauté d'agglomération Est Ensemble : 398 000 hab.

SITE D'ÉTUDE : 74 ha - SITE DE PROJET : 10,6 ha

SITE PROPOSE PAR: Ville de Bondy + Établissement Public Foncier d'Île de France (EPFif)

PARTENAIRES : Entreprises locales, OPH Bondy Habitat, Conseil Général 93 (CG93), Aménageur ZAC Les Rives de l'Ourcq (SEQUANO Aménagement), la Ville de Paris

MAÎTRISE DU FONCIER: Ville de Bondy, EPFif, bailleurs sociaux, propriétaires privés, Signature d'une convention d'intervention foncière avec l'Établissement Public Foncier d'Île de France (EPFif) (périmètre de veille observatoire sur l'avenue Gallieni).

SUITES OPÉRATIONNELLES SUR LE SITE: étude urbaine, maîtrise d'oeuvre urbaine et/ou architecturale initiées avec les partenaires.

REPRÉSENTANT DE L'ÉQUIPE: architecte et/ou urbaniste et/ou paysagiste

COMMENT LE SITE RÉPOND AU THÈME DE LA VILLE ADAPTABLE?

Le site se déploie le long de deux infrastructures de transport : le Canal de l'Ourcq et l'ex-Route Nationale 3 (aujourd'hui avenue Gallieni) qui relie Paris à Meaux et au «Grand Est». Deux infrastructures sont actuellement l'objet de réflexions et de projets de requalification urbaine dans les communes qu'elles traversent. L'arrivée de la ligne de bus à haut niveau de service (BHNS) en site propre «T Zen 3» reliant Paris à Livry Gargan, portée par le CG93, va conduire sur une reconfiguration complète de l'avenue à l'horizon 2020, avec notamment la démolition de l'auto-pont à Bondy. Les berges et les abords du Canal de l'Ourcq sont actuellement l'objet de nombreux projets urbains à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble, entre Pantin et Bondy et au-delà. Enfin, l'arrivée de la ligne de métro M15 au niveau du Pont de Bondy (à l'horizon 2025) en interconnexion avec le «T Zen3» et la ligne de tramway existante T1 offre à ce site un nouvel ancrage territorial et de fortes potentialités de développement. Ce site, actuellement occupé par plusieurs enseignes de mobilier au rayonnement départemental (l'avenue y est ici populairement nommée «route du meuble»), des commerces d'électroménager, des concessionnaires automobiles, des petits commerces divers en pied d'immeubles à rénover et par des fast-food, forme un «strip» commercial qui est appelé à muter au regard de ces projets en cours. La Ville est donc à la recherche de projets-processus capables de mobiliser l'ensemble des acteurs, privés et publics, autour d'une vision.

STRATÉGIE DE LA VILLE

1. Développer un maillage de cette partie de l'ex-RN3, notamment dans sa composante Nord/Sud, pour permettre une meilleure intégration de l'avenue Gallieni et du canal à l'ensemble de la ville.
2. Créer une dynamique de centralité urbaine visant à étendre le centre-ville et le secteur Pasteur/Gallieni au canal et au-delà.
3. Imaginer la mutation progressive du tissu commercial par une hybridation avec de nouveaux programmes de logements et cerner le potentiel économique.
4. Imaginer un urbanisme commercial tirant partie des nouvelles mobilités urbaines (T1, TZEN3 et M15) et des qualités paysagères.
5. Proposer une place publique, accompagnée de petits équipements, articulant les rives Nord et Sud du canal. Améliorer les liaisons entre le centre ville et l'avenue Gallieni.
6. Élaborer un projet urbain qui s'articulera de manière cohérente et pragmatique aux mutations foncières et le décliner dans un document prenant la forme d'une feuille de route accompagnée d'une boîte à outils permettant la mise en place d'actions coordonnées au gré des opportunités avec l'établissement EPFif.

European 13 - France - Grand Paris - Bondy



Afin de maîtriser la mutation du site, la Ville a mis en place un périmètre de Droit de Préemption Urbain Renforcé (DPUR), a créé deux périmètres de sursis à statuer, a déjà saisi des opportunités foncières et a mis en place une veille observatoire avec l'Établissement Public Foncier d'Île de France.

CARACTÉRISTIQUE DU SITE

Le site est caractérisé par la présence du Canal de l'Ourcq et de l'ex-RN3 qui segmentent et divisent la ville de Bondy. La frange Nord est composée de secteurs pavillonnaires, de grands ensembles - dont certains sont en cours de rénovation- d'équipements (école d'infirmières, maison de retraite, Hôpital Jean Verdier) et d'activités liées à la présence du canal (stockage de matériaux de construction, cimenteries, etc.). Elle communique assez peu avec le centre de la ville situé au Sud, y compris dans son fonctionnement quotidien. La construction de la ZAC des Rives de l'Ourcq (11ha / 1300 logements + activités et commerces) au niveau de la cimenterie à l'horizon 2020 marque la première étape de la reconquête du canal au niveau de cette frange. En dépit de ses grandes qualités paysagères (alignement de peupliers, perspective dégagée et ouverture sur le ciel), le canal de l'Ourcq reste aujourd'hui encore un espace confisqué par une utilisation fonctionnelle (cimenterie, back office) et reste invisible de la ville. Sa conception

technique historique forme une topographie qui la déconnecte du sol urbain; les franchissements routiers éloignent les « rives urbaines » des rives du canal. L'accès au canal reste intimiste et son utilisation publique est principalement réservée aux seuls déplacements cyclistes, entraînant des conflits d'usage avec les piétons. Lové entre le canal et l'ex-RN3, une série de hangars commerciaux, de parkings, d'anciennes maisons de ville transformées et quelques pavillons construits entre les deux guerres dessinent un paysage composite et distendu tournant le dos au canal. À l'Ouest, le Conforama, l'un des plus rentables de cette société, constitue un « moteur » commercial. La société Darty possède ici un magasin et y a son siège social historique. À l'Est, la ville mène actuellement une réflexion sur le réaménagement du jardin Pasteur. L'avenue revêt un aspect fortement routier (auto-pont, signalisation en drapeaux, terre-plein central en béton etc.) que l'arrivée du T ZEN3 doit faire disparaître.

Sur la frange Sud, le tissu urbain se resserit et constitue la limite Nord du centre ville historique de Bondy. Plusieurs projets de logements collectifs (R+6/R+7) avec rez de chaussée commerciaux sont actuellement prévus pour 2016-2018 et doivent initier la reconquête urbaine de l'avenue.

ADAPTABILITÉ DU SITE EN RELATION AVEC SA FAMILLE

1. De nombreuses évolutions à venir du fait de l'engagement du « public » : démolition de l'autopont, TCSP, requalification de l'ex-RN3, Gare du grand Paris au Pont de Bondy, PRU sur les quartiers Nordet au centre ville, ZAC des Rives de l'Ourcq
2. Des infrastructures d'échelle métropolitaines, en discordance avec le local, qui d'un point de vue urbain peuvent apparaître comme une contrainte, notamment l'ex-RN3 et l'échangeur autoroutier, mais dont il faut tirer parti et en faire des catalyseurs du projet urbain.
3. Une structure foncière complexe à laquelle il conviendra d'articuler le projet urbain de manière intelligente, fine et évolutive.
4. Une économie foncière qui pourrait stopper tout élan de projet mais qui n'est pas insurmontable, à partir du moment où elle est prise en compte.
5. Une mutation sur le temps long, à accompagner, avec par exemple, des occupations, des initiatives éphémères et ludiques qui feront vivre le projet.
6. Des formes urbaines innovantes qui pourront tenir compte des contraintes du site et de l'évolutivité du projet (cf. par exemple ci-dessus : occupations éphémères...)
7. Une réappropriation collective qui révélera le canal et ses berges pour un usage partagé

europan 13 - France - Grand Paris - Bondy



Grand Paris - Bondy - France - european 13

