

# *Plan Local d'Urbanisme*

## *Ville de BOBIGNY*

### *Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation*



Arrêt	Enquête Publique	Approbation

## *Plan Local d'Urbanisme*

### *Ville de BOBIGNY*

# **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

*Dossier approuvé – septembre 2016*

---

## SOMMAIRE

---

<b>1. OAP – HYPERCENTRE DE BOBIGNY .....</b>	<b>3</b>
1.1. <i>Contexte .....</i>	3
1.2. <i>Objectifs .....</i>	3
1.3. <i>Composition urbaine et paysagère .....</i>	4
1.4. <i>Traduction graphique de la composition urbaine et paysagère.....</i>	6
<b>2. OAP – ECOCITE .....</b>	<b>7</b>
2.1. <i>Contexte .....</i>	7
2.2. <i>Objectifs .....</i>	7
2.3. <i>Composition urbaine et paysagère .....</i>	8
2.4. <i>Traduction graphique de la composition urbaine et paysagère.....</i>	10

# 1. OAP – HYPERCENTRE DE BOBIGNY

## 1.1. CONTEXTE

Le secteur d'application de l'OAP concerne l'hypercentre de la commune, qui comprend notamment la Préfecture, le pôle d'échanges Pablo Picasso (ligne 5 du métro, 12 lignes de bus, le tramway T1) et le centre commercial. Il est encadré au Nord par l'A86 et au sud par la voie ferrée de la Grande Ceinture.

Ce secteur pourtant situé en plein centre-ville souffre d'un manque de lisibilité, de visibilité, d'accessibilité et cumule les dysfonctionnements. Son développement urbain au cours des années 70, selon un principe de dissociation des fonctions urbaines, a entraîné un morcellement des usages et un manque de cohérence d'ensemble. Chaque composante urbaine reste enclavée sur elle-même, devenant une rupture dans la composition d'ensemble :

- L'urbanisme de dalle scinde les espaces et les circulations, entraînant des barrières visuelles et des difficultés de parcours ;
- Le manque de qualification de la gare en fait un lieu de passage peu attractif.
- La forme architecturale du centre commercial Bobigny 2 vieillissante et ses façades opaques participent à son isolement ;
- L'implantation de l'actuel centre commercial Bobigny 2 crée une coupure entre le nord et le sud du centre-ville. Celui-ci souffre d'un manque d'accessibilité du fait de sa forme urbaine déconnectée du niveau du sol

et d'attractivité avec une offre commerciale déclinante. Ainsi, le centre commercial Bobigny 2 ne capte qu'une partie infime des 60 000 voyageurs passant chaque jour sur le pôle d'échanges Pablo Picasso et des 15 000 emplois situés dans un rayon de 500 mètres.

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation répond au besoin actuel d'évolution du centre-ville, devant s'effectuer à court ou moyen terme, en lien avec les objectifs du PADD.

Les projets de requalification du centre-ville et de restructuration totale du centre-commercial permettent d'envisager une mutation des fonctions et des pratiques urbaines sur ce lieu. L'enjeu principal de la transformation du centre commercial Bobigny 2 consiste en l'affirmation d'une véritable centralité à travers des usages mixtes corrélés : activités diversifiées, espaces de vie attractifs, infrastructures de transport fonctionnelles et intégrées.

## 1.2. OBJECTIFS

- Revalorisation de l'entité cœur de ville de la commune et de la principale entrée de ville avec la création d'un nouveau quartier urbain, en lieu et place de l'actuel centre commercial, qui s'appuie sur l'essor des transports en commun ;
- Création d'une intensité urbaine par le développement d'une mixité fonctionnelle : habitat, bureaux, activités, transports, espaces publics ;
- Réaménagement du pôle multimodal compte tenu de sa montée en puissance prévue avec l'arrivée de la ligne 15 Est du Grand Paris Express et la réalisation d'une coupure d'exploitation du Tramway T1 ;

- Relance de l'attractivité commerciale et d'un dynamisme économique avec un nouveau projet de pôle commercial ;
- Amélioration de la pratique piétonne du secteur par la réalisation de voies et d'espaces ouverts ;
- Amélioration du cadre de vie avec la valorisation des espaces verts.

### **1.3. COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGERE**

#### Un nouveau cœur de ville vivant et rayonnant

Les nouvelles constructions seront implantées au niveau du sol de référence afin de favoriser les perméabilités et d'améliorer la lisibilité et la fluidité entre les différents secteurs du centre-ville.

La recomposition des façades urbaines sur le boulevard Maurice Thorez, l'avenue Salvador Allende, l'esplanade Jean Moulin et la rue du Chemin Vert vise à créer une meilleure lisibilité du quartier. Ces façades urbaines recrées formeront un ensemble urbain animé et attractif.

Ainsi l'affirmation d'un axe commercial et un traitement qualitatif des espaces publics restructurent le parcours dans la ville, redonnent une lisibilité des usages et favorisent les circulations piétonnes.

L'implantation d'un bâtiment signal sur le nouveau quartier constitue un repère dans ce cœur de ville. Il pourra être admis un dépassement de hauteur de maximum 9 mètres pour ce bâtiment signal de manière à permettre un traitement architectural singulier par rapport aux bâtiments riverains.

#### Une forme urbaine qui favorise l'animation, permet l'accessibilité et clarifie les usages

Le pôle de transport et le centre commercial actuel, sont à relier physiquement par différents principes d'aménagement afin de les faire évoluer en un ensemble majeur de la ville. Leur connexion passe par l'ouverture de chacune de ces entités sur leur environnement à travers :

- La réalisation des bâtiments au même niveau de sol que le secteur de la gare routière, ce qui facilitera son accessibilité et permettra d'établir un lien direct avec son environnement ;
- L'ouverture du nouveau quartier sur les espaces publics qui le bordent (boulevard Maurice Thorez, esplanade Jean Moulin, avenue Salvador Allende, rue du Chemin Vert) ;
- Le réaménagement du pôle d'échanges Pablo Picasso par l'ouverture de la gare routière sur l'espace public.

#### Un cadre de vie amélioré par des circulations facilitées et des espaces publics affirmés

Les espaces verts existants au nord du boulevard Maurice Thorez, à l'ouest de l'Hôtel de Ville et autour de la Préfecture participent de l'identification de ces bâtiments structurants du cœur de ville. La mise en place de continuités sur le Boulevard Maurice Thorez, la rue Carnot, et l'avenue Youri Gagarine forment des liaisons entre ces espaces paysagers, favorisant le renforcement d'un cadre de vie apaisé et pouvant se faire le support de développement de voies douces. Une perméabilité est aussi à trouver entre le nouveau quartier projeté et le quartier Chemin-Vert afin de créer une transition douce entre ces deux zones. En outre, l'hyper centre de Bobigny est à relier au quartier Ecocité en développement par le renforcement de continuités directes pour les modes actifs passant par le parc de la Bergère, les berges du Canal de l'Ourcq et la passerelle Pierre-Simon Girard.

Pour les parties bâties, les nouvelles constructions devront s'ancrer dans cet objectif de qualité environnementale en s'appuyant sur des principes architecturaux d'économies d'énergies avec notamment la végétalisation des toitures.

Ainsi la composition de ce secteur de centre-ville vise un équilibre entre espaces dynamiques des transports en commun et des commerces, et les espaces de respiration végétalisés.

#### Vers un rééquilibrage des fonctions

La composition actuelle du secteur présente un déséquilibre dans ses fonctions. L'activité commerciale reste principalement concentrée dans le centre commercial Bobigny 2, les logements sont regroupés dans des résidences ou cités bien délimitées (résidence des Sablons, résidence Pablo Picasso, cité Hector Berlioz, cité Chemin vert – Salvador Allende) et les bureaux sont rassemblés autour de l'esplanade Jean Moulin et la rue Erik Satie.

La transformation du centre-ville a pour objectif l'affirmation d'une forte mixité. Elle est déjà entamée sur le quartier Karl Marx avec la réhabilitation et démolition de logements sociaux ; la reconstruction de logements neufs en locatif social et en accession libre ; la création de commerces en rez-de-chaussée d'immeubles ; la création et valorisation des équipements scolaires du secteur ; le développement d'espaces publics et l'amélioration de l'offre de stationnement sur voirie.

Le projet de remaniement du secteur centre-commercial doit intégrer une programmation mixte de commerces, logements, bureaux et équipements pour un total de 100 000 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher.

Un projet de telle envergure sera mis en œuvre en plusieurs phases sur l'ensemble de la parcelle afin d'assurer le maintien d'activités commerciales existantes, notamment d'une grande surface alimentaire.

La répartition entre les différentes destinations devra tenir compte du renforcement de l'attractivité du secteur, suite aux évolutions du cadre urbain et de l'arrivée d'une nouvelle offre de transports publics.

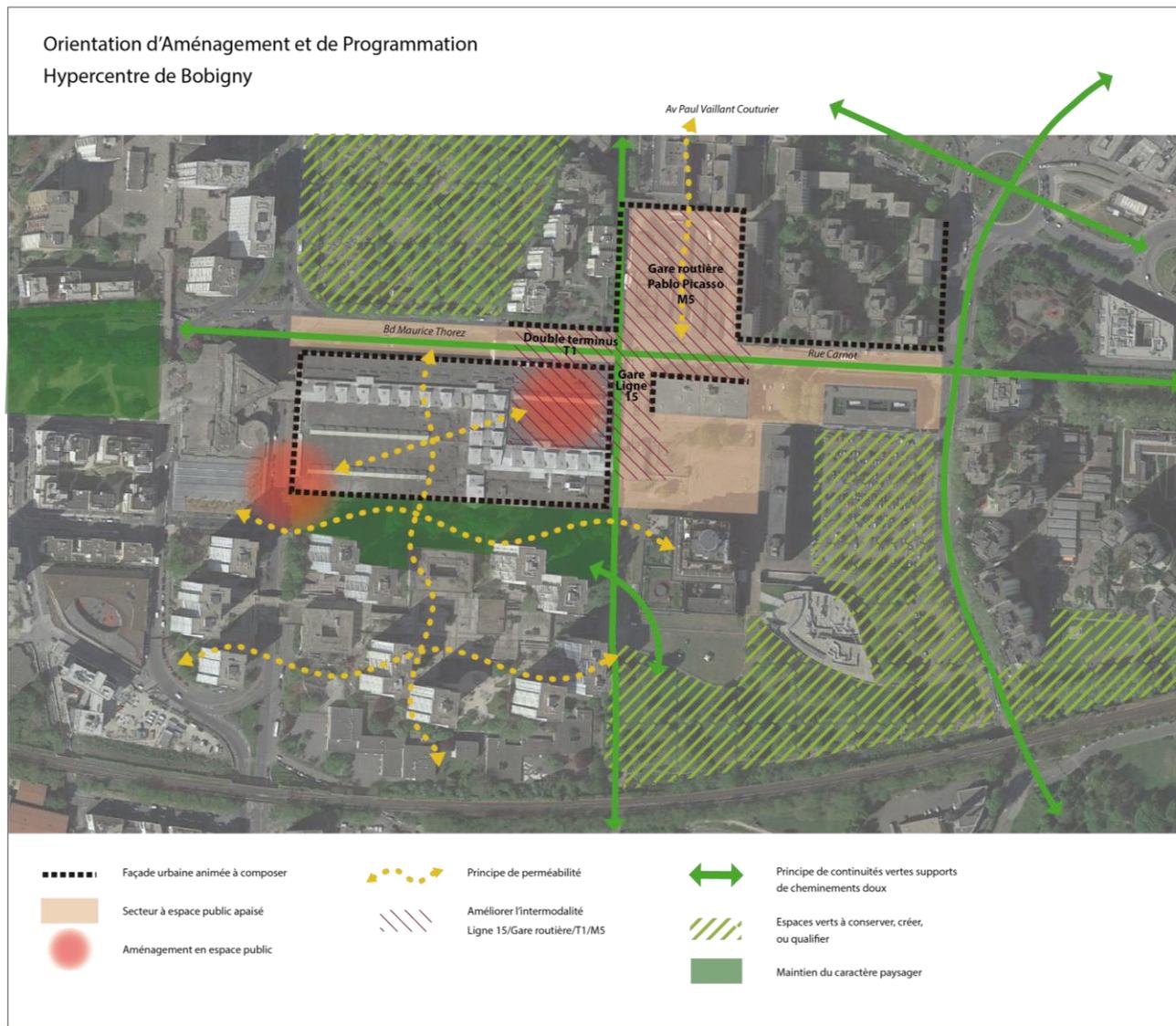
La programmation globale devra prévoir :

- Entre 60 000 et 70 000 m<sup>2</sup> SDP de logements ;
- Entre 5 000 et 20 000 m<sup>2</sup> SDDP de bureaux ;
- Environ 10 000 m<sup>2</sup> de commerces dont une grande ou une moyenne surface alimentaire et une galerie commerciale ;

Des équipements nécessaires à la vie du cœur de ville.

## 1.4. TRADUCTION GRAPHIQUE DE LA COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGERE

Le schéma traduit graphiquement les principes de développement urbain à respecter sans toutefois définir précisément tracés et implantations



---

## 2. OAP – ECOCITE

---

### 2.1. CONTEXTE

---

Le secteur d'application de l'OAP concerne le périmètre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Ecocité-canal de l'Ourcq, qui s'étend sur 2,5 kilomètres entre le canal et la rue de Paris, avec une superficie d'environ 20 hectares.

Il se situe dans un vaste secteur de renouvellement urbain qui dépasse les frontières balbyniennes et qui vise à la revalorisation et à la requalification de la Plaine de l'Ourcq, de Pantin à Bondy.

Le site est caractérisé par :

- **Des infrastructures qui fragmentent le territoire et compliquent les liens avec le reste de la commune.** Encadré par le canal et la rue de Paris, le secteur, malgré une amélioration de son accessibilité par la passerelle piétonne et cyclable Pierre-Simon Girard, souffre de son enclavement.
- **Une occupation majoritairement industrielle.** Bien que comprenant quelques friches et des poches d'habitat, le site est principalement occupé par des activités de commerce de gros, de production, de construction et BTP.
- **La structure parcellaire.** Les parcelles sont majoritairement traversantes depuis la rue de Paris jusqu'au canal de l'Ourcq.

- **La déqualification des constructions.** Le secteur souffre d'une dégradation des constructions et plusieurs friches rendent nécessaire sa requalification.

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation traduit la restructuration du secteur conjuguant l'intégration d'une mixité alliant activités économiques, commerces et logements avec une requalification des espaces publics et la valorisation du paysage marqué par le canal.

La réflexion intercommunale sur le réaménagement de la Plaine de l'Ourcq se fait en lien avec la requalification de la rue de Paris menée par le Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis et avec le développement d'une nouvelle offre de transport en commun. Cette démarche volontaire de développement durable accompagne la création du quartier Ecocité.

### 2.2. OBJECTIFS

---

- Permettre la mise en œuvre d'un projet urbain d'ensemble qui favorise le développement économique et la mixité urbaine et sociale de l'habitat ;
- Conforter l'activité et encourager son renouvellement, en permettant aux entreprises de bénéficier d'un environnement plus favorable à leur dynamisme et de donner au territoire une identité industrielle contemporaine autour du développement durable ;
- Ouvrir et étendre la ville jusqu'au canal, améliorer l'accessibilité aux berges et créer de nouveaux franchissements, en multipliant et en diversifiant les connexions, tant visuelles que physiques entre la rue de Paris et la ville ;

- Ancrer le quartier dans une dynamique globale à l'échelle du Territoire en favorisant l'intermodalité à travers l'affirmation du futur pôle gare de la Folie ;
- Adopter un parti architectural innovant et écologique, affirmé par l'implantation de bâtiments marqueurs d'une identité contemporaine.

## **2.3. COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGERE**

### Le réaménagement des berges en lien avec des espaces ouverts en cœur de quartier

Le réaménagement des berges se justifie par le projet urbain directement lié à la présence du canal de l'Ourcq. Le projet intervient en aménageant une bande d'espace public contigüe au Domaine Public Fluvial (DPF) de la Ville de Paris sur une partie des berges.

Les cheminements seront plus agréables, animés par la diversité architecturale du quartier et par des vues dégagées sur les cœurs d'ilots. L'accès aux berges est facilité par des traverses perpendiculaires à la rue de Paris.

### Ouvrir des fenêtres urbaines entre la rue de Paris et le canal

La création d'ouvertures permettant de mettre en relation le canal et la rue de Paris requalifiée viendra accompagner le réaménagement des berges en offrant aux riverains et usagers du secteur une plus grande visibilité sur le canal.

Ces « fenêtres urbaines », régulièrement implantées sur toute la longueur de l'espace entre le canal et la rue de Paris, seront de différentes natures : voies de desserte, ouvertures visuelles entre les bâtiments ou espaces piétons et paysagers.

Elles permettront de percevoir les cœurs d'ilots paysagers, de faire entrer la lumière à l'intérieur du quartier et de permettre une vue d'ensemble du site.

En plus de percées principales sur toute la hauteur du bâti et la profondeur des parcelles donnant à voir le canal depuis la rue de Paris, des percées secondaires pourront donner à voir le cœur d'îlot depuis l'espace public.

### Une implantation plus espacée des bâtiments le long du canal de l'Ourcq

Les bâtiments à vocation d'habitat, ponctuellement placés le long du canal, vont garantir la présence de vues directes sur celui-ci pour les bâtis situés en front de rue.

Face au parc de la Bergère, les espaces laissés libres seront traités en espaces verts afin d'assurer une cohérence et un lien visuel avec le parc situé sur l'autre rive du canal.

Les constructions à destination économique présenteront des façades côté canal incluant des ouvertures et un traitement architectural de qualité.

Leur implantation doit permettre l'inscription, sur des séquences pouvant être discontinues, d'espaces libres paysagers. Cette épaisseur végétalisée devra se poursuivre dans les cœurs d'ilots et venir agrémente les cheminements des berges.

### L'inscription de bâtiments signaux marqueurs de l'identité balbynienne

Des constructions de qualité écologique et architecturale visibles depuis un large périmètre permettront d'identifier le quartier et de définir son identité. Des émergences situées à proximité du pôle de la Folie pourront être construites.

### Un nouveau quartier mixte

Le projet revendique une mixité fonctionnelle à l'échelle de la ZAC permettant d'introduire du logement dans un espace requalifié tout en maintenant de l'activité.

L'aménagement de ce secteur doit permettre, à terme, la réalisation d'un programme de construction d'environ 305 000m<sup>2</sup> de surface de plancher, conformément au programme global des constructions de la ZAC Ecocité-Canal de l'Ourcq, répartis comme suit :

- Logements : environ 100 000m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Bureaux : environ 140 000m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Activités artisanales, industrielles ou commerciales : environ 50 000m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Commerces et équipements collectifs de proximité en pieds d'immeubles : environ 7 000m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Equipement publics de superstructure - groupe scolaire : environ 8 000m<sup>2</sup> de surface de plancher

L'identité productive du site et la présence d'entreprises en activité justifient la définition de secteurs dédiés aux activités économiques. Sur ces secteurs, les constructions à destination d'industrie sont autorisées.

Aux abords des secteurs d'activités économiques, des secteurs mixtes sont identifiés permettant la cohabitation emplois/logements avec l'introduction sur le site d'une activité économique, hors industrie. Ainsi, sur les secteurs de programmation mixte obligatoire, les constructions devront accueillir une mixité d'usage, en intégrant plusieurs destinations de construction, dont au moins 50 % de bureaux et/ou d'activités artisanales ou commerciale.

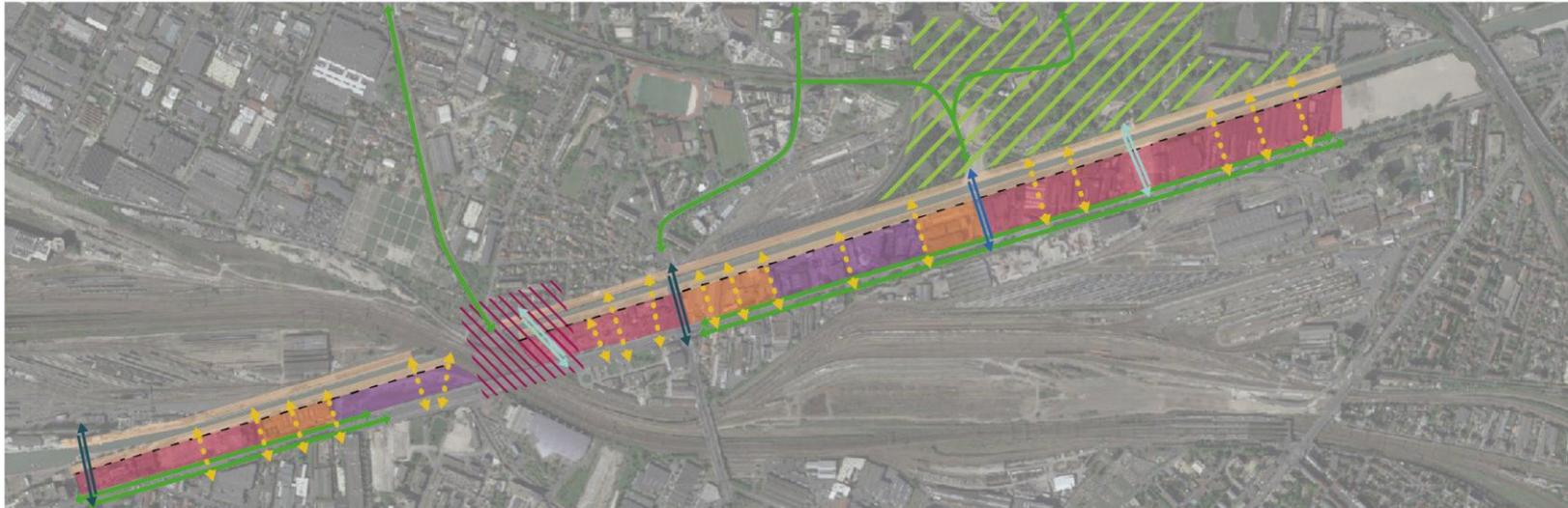
Le secteur mixte situé face au parc de la Bergère accueillera un nouveau groupe scolaire. Compte-tenu de l'implantation de cet équipement, ce secteur est privilégié pour y construire une majorité de logements. Aussi, au moins 80 % des logements du programme de construction de la ZAC devront être réalisés face au Parc de la Bergère, soit environ 80 000m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## 2.4. TRADUCTION GRAPHIQUE DE LA COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGERE

Le schéma traduit graphiquement les principes de développement urbain à respecter sans toutefois définir précisément tracés et implantations.

### Orientation d'Aménagement et de Programmation

#### Secteur Ecocité



-  Secteur de programmation mixte obligatoire
-  Secteur mixte
-  Secteur d'activités économiques
-  Linéaire de façade discontinue

-  Améliorer l'intermodalité Gare Bobigny-La Folie Tangentielle Nord T Zen 3
-  Franchissement piétons et cycles
-  Franchissement transport en commun et modes doux
-  Franchissement tout mode

-  Espace public apaisé
-  Espace vert à conserver
-  Principe de continuité verte
-  Fenêtre urbaine

