

Europan 13

Site de Bondy

Compte rendu de la visite du site du vendredi 20 mars 2015

Présents :

- Sylvine Thomassin, Maire de Bondy
- Ali Zahi, Elu municipal en charge de l'urbanisme et vice-président de la Communauté d'agglomération d'Est Ensemble
- Denis Bernard, Directeur du Pôle Urbanisme et Habitat, Ville de Bondy
- Mathieu Quélenec, Chargé de mission – Service action foncière et Promotion Immobilière, Ville de Bondy
- Florent Paré le Dantec, Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF)
- Isabelle Moulin, directrice Europen France
- Marie Petey, représentante de l'expert de site, Fabien Gantois

09 h 00

Accueil des candidats en mairie de Bondy.

La maire, les élus et le personnel du service de l'urbanisme de la ville de Bondy et l'EPF Ile-de-France ont accueilli les candidats.

En introduction de la réunion, la maire a rappelé l'histoire de la ville, insistant sur les fractures présentes dans le tissu bondinois. Les infrastructures modernes : l'autoroute et la création de l'autopont au niveau de l'avenue Gallieni découpent le territoire bondinois. Le canal forme une seconde coupure et la ville de Bondy ne profite pas des qualités paysagères que pourrait lui apporter cet équipement.

La maire a cité les grands projets en cours sur le territoire municipal : la ZAC du canal avec la création de 1300 logements (d'ici 10 à 12 ans), des commerces et équipements publics ; l'arrivée du TZEN (qui devrait faire diminuer le trafic routier d'environ 20 %), puis du métro en 2025. Elle a réaffirmé sa politique de transport en commun mis en place et les impacts qu'elle souhaiterait voir sur l'avenue Gallieni. La maire mentionne l'implication de l'architecte Antoine Grumbach sur le territoire. Son agence avait réalisé, il y a quelques années, une étude urbaine globale qui envisageait notamment la transformation de l'avenue en boulevard urbain, lieu de vie et de promenade.

Elle a également a rappelé les enjeux du site et la volonté de la ville de créer un maillage entre le centre-ville et l'avenue Gallieni, entre l'avenue et le canal, tout en maintenant la dynamique commerciale et les enseignes présentes sur place. Les candidats sont donc invités à proposer des mutations réalistes et progressives du tissu urbain existant à travers des processus innovants à même de redonner une unité à ce territoire morcelé.

09 h 30

Les élus ont insisté sur la nécessité de visiter le site à plusieurs moments de la journée ou de la semaine pour appréhender les variations du trafic routier.

La visite à pied s'est déroulée en deux groupes : l'un sous la direction de Denis Bernard et Isabelle Moulin, l'autre sous la direction de Mathieu QueleNNec, Florent Paré Le Dantec et Marie Petey. Les principaux arrêts sont :

- quartier De Lattre,
- l'avenue Gallieni,
- la passerelle des écoles,
- le siège social Darty,
- le local « Europcar » et l'autopont,
- la place au bord du canal côté Pont de Bondy



Premier arrêt devant le quartier De Lattre de Tassigny, en pleine mutation car inclus dans le Projet de Rénovation Urbaine depuis 2006. Bien qu'en dehors du site de réflexion, le représentant de la Ville souhaite souligner que la mutation de ce quartier, avec la création de plots permettant des percées visuelles, participe au souhait de la collectivité d'ouvrir le centre-ville sur l'avenue Gallieni et le canal.

09 h 45

Le groupe emprunte l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny. Arrêt au niveau de l'opération récente de Bondy Habitat de logements locatifs sociaux (« résidence de l'Ourcq »).

Depuis cet arrêt, les candidats ont pu apercevoir l'enseigne Darty se trouvant sur l'avenue Gallieni. Les membres du service de l'urbanisme et l'EPFIF ont souligné l'emplacement stratégique de cette entreprise dans le site de projet, l'enseigne Darty regroupe un local commercial et son siège social, soit un total de 800 salariés.

Ils en ont également expliqué les deux fractures du site :

- l'avenue Gallieni avec la succession de magasins dont la valeur foncière est très élevée, (minimum d'un million d'euros par terrain),
- le canal dont les berges appartiennent à la Ville de Paris. Les élus souhaitent que les candidats proposent des modes d'action concertés entre la ville de Bondy, l'EPFIF, les commerces et la ville de Paris afin de faire muter le territoire.

09 h 50

Arrivée sur l'avenue Gallieni, arrêt au niveau des pavillons transformés en commerce.

De ce point de vue, les candidats ont pu voir la succession de commerces le long de l'avenue Gallieni. Le représentant de la Ville et l'EPFIF ont porté leurs attentions sur la taille des parcelles de l'avenue, de faible profondeur au Sud mais plus profondes au Nord.

10 h 00

Arrêt devant le carrefour entre l'avenue Pasteur et l'avenue Gallieni. Il s'agit d'un point important en termes de flux, et l'emplacement d'un des principaux arrêts du futur Tzen3.

Questions des candidats sur le terrain libre entre l'école Pasteur et l'avenue Gallieni. Réponse : ce terrain appartient à la ville de Bondy. Il y a eu une première esquisse pour transformer ce terrain inutilisé en jardin public, mais rien n'a été acté.

10 h 20

Arrêt sur la « passerelle des écoles » (dans le prolongement de la rue des écoles).

Les membres du service de l'urbanisme ont profité de cet arrêt pour montrer l'arrière des locaux commerciaux ; les pignons sont aveugles et les constructions appliquent un retrait important. Les employés des commerces ne peuvent pas profiter des vues sur le canal. Les aménagements sur les berges, propriété de la Ville de Paris, se heurtent aux règles de construction contraignantes en limite du domaine public fluvial, dont l'évolution sera difficile mais, dans le cadre d'une « projet-processus », pas impossibles. Par exemple, la piste cyclable, qui traverse différentes communes, a réussi à voir le jour. Elle a été créée par le CG 93 et elle est entretenue par la Ville de Paris.

Ils ont également mis l'accent sur la notion économique qui doit être appréhendée par les candidats : comment déplacer une enseigne, quel processus, quel phasage, quelle réalité économique? Etc.

10 h 30

Poursuite de la visite sur les berges du canal côté Nord. Le côté Sud étant occupé par la piste cyclable, la cohabitation entre piétons et cyclistes est difficile.

Arrêt permettant de voir la façade arrière du siège social de Darty. Cet arrêt est aussi l'occasion de parler du projet de la ZAC. Le représentant de l'EPFIF explique le processus de création de la ZAC du canal de l'Ourcq. La ville de Paris va réaliser un « port urbain », compacter les activités de cimenterie et de recyclage de matériaux de construction afin de libérer des terrains en bordure du canal, (elle ne conservera que 20 % de ses surfaces actuelles). Cette décision qui a été le point d'impulsion de la ZAC. La Halle des Salins est le seul bâtiment conservé sur le site. La mairie souhaite y installer un équipement public, mais le programme n'a pas été arrêté.

Intervention de Florent Paré le Dantec : dans le cadre du contrat de développement territorial d'Est Ensemble, la communauté d'agglomération va mettre en place ce que l'EPFIF appelle une « MODUE » : Maitrise d'œuvre de Développement Urbain et Economique. Il existe actuellement les MOUS, les maitrises d'œuvres urbaines et sociales, bien connues. L'objectif des MODUEs est d'accompagner les entreprises qui pourraient être impactées lors de la mise en œuvre des projets urbains, et d'articuler les politiques de développement économique avec les politiques d'aménagement, dans une logique d'itération. Les candidats peuvent tout à fait, dans une logique de projet processus, mobiliser la MODUE comme outil, où même proposer d'autres outils ou instances, sur ce thème ou un autre, qui pourraient se mettre en place dans leurs projets.

11 h 00

Retour sur la rive sud par le pont route d'Aulnay. Arrêt devant l'autopont et le local commercial Europcar.

Les membres de l'urbanisme ont expliqué aux candidats que l'autopont sera détruit pour permettre la mise en place du TZEN. Les candidats sont donc invités à considérer comme intangible cette démolition qui dépend du département.

Le local Europcar appartient à la ville de Bondy. Le terrain va de l'avenue Gallieni au Canal. Les services de la Ville précisent que l'entreprise a une convention d'occupation précaire. La mairie peut donc mobiliser ce terrain rapidement.

11 h 15

Arrêt sur l'espace public en bord de canal, proche du Pont de Bondy.

Cet arrêt est l'occasion de montrer un projet commun avec la ville de Paris. La mairie de Bondy a pu aménager un vaste espace public au bord du canal sur le site d'un ancien terrain vague. Cet aménagement pourra accueillir des installations éphémères durant l'été, (location de canoës) et des événements culturels en partenariat avec la commune de Noisy-le-Sec, dans le cadre de la manifestation « Eté du Canal ». Il attire de nombreux jeunes des quartiers alentours durant l'été.

L'aménagement de cette place sur les propriétés de la ville de Paris a été financé par la mairie de Bondy, (aménagement de dix à quinze mille euros). La ville de Bondy entretient le site mais n'en est pas propriétaire (convention d'occupation)

Précision de Florent Paré le Dantec : Le site Conforama génère une activité commerciale très importante.. Il faut trouver des idées astucieuses pour l'intégrer au projet.

11 h 45 Questions-réponses

Concours

1. **Quels sont les documents transmis lors de l'inscription au concours Europan pour ce site ?**

Europan France : Sur le dossier de site, vous trouverez le propos du concours et son thème. Lors du montage d'un dossier Europan avec ses partenaires, la ville s'inscrit dans le thème proposé par l'organisme Europan. Mais ce dernier peut subir des mutations. Il va être modifié, enrichi par les réponses des candidats. Ici, la ville souhaite la conception d'un processus de projet, d'invention de nouvelles formes urbaines. Les candidats sont libres et doivent s'inscrire dans le temps de la ville en déclinant leurs solutions à différentes échelles, avec les différents partenaires impliqués. Le concours est une première phase pour réfléchir sur "comment transformer la ville ?".

Y-a-t-il dans le dossier des plans du rez-de-chaussée des bâtiments sur l'avenue Gallieni ?

La ville et le concours Europan se renseigne pour avoir les plans d'un ou deux bâtiments au niveau du rez-de-chaussée sur l'avenue Gallieni, (Europcar, Darty, Conforma).

Y-a-t-il dans le dossier un plan reprenant les propriétaires du foncier sur le site ?

Mathieu Quélelennec : Oui, il y a un plan reprenant les différents propriétaires, y compris les projets en cours sur l'avenue Gallieni : I3F avec du logement au 132 et 140-146 avenue Gallieni, et OSICA qui refait sont foyers de jeunes travailleurs.

Denis Bernard : Effectivement, il y a une petite partie de l'avenue Gallieni où l'on commence à avoir une certaine maîtrise foncière avec OSICA, mais aussi parce que la mairie possède trois parcelles qu'elle va revendre à I3F (132 et 140-146 avenue Gallieni)

Y-a-t-il dans le dossier un plan du quartier De Lattre ? Ce plan pourrait être intéressant car il y aura un changement de forme urbaine : on passe de la barre au plot.

Mathieu Quélelennec : Non, pour le moment il n'y a pas de plan dans le dossier mais celui-ci sera porté au dossier de site.

Est-ce qu'il existe des documents sur la rénovation de la route nationale et l'implantation du Tzen3 ? Est-ce que les documents se trouvent dans le dossier ?

Monsieur Quélelennec Mathieu : des plans (gabarits et plans de coupe) sont au dossier de site. Le début des travaux de démolition de l'autopont sont prévus à partir de mi-2017. L'enquête publique est prévue pour fin 2015 à Bondy, pour une mise en service à l'horizon 2020. Informations complémentaires sur le site www.tzen3.com

Est-ce qu'il y a une étude géotechnique ou géologique du site de projet? A quel niveau se trouve la nappe phréatique ?

Isabelle Moulin et Florent Paré le Dantec : Il n'existe jamais d'étude géotechnique sur un site entier, ou sur une ville. Je vous rappelle qu'Europan est un concours d'idées. On n'est pas encore dans un concours de maîtrise d'œuvre, vous pouvez être assez libre. L'empêchement du site réside dans le foncier et son morcellement. Ici, on parle vraiment de processus de projet et de la maîtrise foncière.

Quel document peut-on avoir sur la ZAC ? Est-ce qu'il existe un plan masse de la ZAC ?

Ville de Bondy : Il existe un plan avec les orientations urbaines de la ZAC. Cette ZAC est présente sur votre site, mais vous n'avez pas à travailler dessus.

Florent Paré le Dantec : L'aménageur n'a été désigné en septembre dernier, l'approbation du dossier de réalisation est prévue au plus tôt à l'automne 2015.

Europan France : dans le dossier, il existe un plan d'aménagement. Les documents présents dans le dossier Europan sont des documents validés, c'est pourquoi le plan masse n'y figure pas.

Comment récupérer le compte rendu ? Peut-on récupérer le compte rendu des autres visites ?

Les compte-rendus sont mis en ligne sur le site Europan. Ils ne sont téléchargeables que pour les inscrits à chaque site.

Doit-on suivre le PLU pour la réponse au concours European ?

Denis Bernard : non, vous pouvez laisser parler votre imagination.

Isabelle Moulin : le concours est parfois un moyen de soulever d'autres questions, ou de remettre en question des éléments anciens actés.

Mathieu Quélelennec : le PLU permet actuellement la mixité des usages sur l'avenue et une hauteur de bâtiment relativement haute. Il n'y a pas de blocage au niveau du PLU.

Florent Paré le Dantec: le règlement d'urbanisme permet de faire beaucoup de choses autour de la RN3, mais pourtant on n'observe aucun changement d'où la nécessité d'une intervention publique pour enclencher le changement.

Pourquoi le terrain donnant sur le carrefour de l'avenue Pasteur et de l'avenue Gallieni ne fait pas parti du périmètre de projet, (ligne jaune) ? Doit-on, peut-on intégrer ce terrain dans la réponse du concours European ?

Il n'est pas demandé d'intervention particulière sur ce terrain de l'école Pasteur.

Qui participe au jury ?

Les membres du jury sont indiqués sur le site European.

Par ailleurs, la Ville assiste aux débats mais ne vote pas.

Le fichier sur le TZEN ne fonctionne pas.

Le fichier sera corrigé et mis à jour.

Site et population

Y-a-t-il des risques environnementaux sur le site ?

Les risques environnementaux sur le site sont faibles. Le seul risque naturel sur la ville de Bondy porte sur le gonflement et retrait des argiles à certains endroits. Vous pouvez consulter le PPRN sur le site <http://www.seine-saint-denis.gouv.fr/Politiques-publiques/> Il n'y a pas de risques industriels connus.

Connaît-on la nature des sols ? Est-il possible d'enterrer les parkings ?

Un seul niveau de sous-sol est envisageable car la nappe phréatique est proche. Il est possible de créer plus d'un niveau, mais les aménagements deviennent alors très couteux. Il vaut mieux rester dans une vision économique réaliste et partir sur un seul niveau de sous-sol.

Florent PARE LE DANTEC précise que sur la ZAC par exemple, des études de sols ponctuelles ont pu être réalisées par l'EPFIF. Sur certains terrains des remblais de mauvaise qualité sur

0,4 à 1 mètre d'épaisseur ont été identifiés. Les sols peuvent être ponctuellement pollués et peuvent impacter les bilans d'aménagement, d'où l'intérêt de provisionner des surcoûts, mais compte tenu de ce que nous savons, il ne faut pas être catastrophiste.

Combien de personne travaillent dans la zone commerciale ?

La mairie recherche les données. Il y a 800 personnes qui travaillent à Darty, pour l'ensemble de la zone des recherches doivent être faites. Ces informations seront intégrées au dossier de site.

Quelle est la situation économique et sociale de la population de la ville de Bondy ? (âge, chômage, composition de la famille...)

Le site de l'INSEE peut être consulté pour obtenir ces informations. De manière globale, la population de Bondy est relativement jeune et connaît un taux de chômage assez fort.

www.insee.fr/fr/themes/comparateur.asp?codgeo=com-93010

Où travaillent les habitants de Bondy ? Quelle est l'importance de la migration pendulaire ?

Denis Bernard : Il y a 30 à 35 % des bondinois qui travaillent à Bondy même. Ces déplacements posent encore la question des circulations et des transports. Lors de l'élaboration de PLU en 2011, on a instauré pour les nouvelles constructions des obligations de création de places de parking relativement faibles sur tout le secteur de la gare, en pensant que les gens n'allaient pas prendre leurs voitures compte tenu de la proximité des transports. Avec le recul, cette vision n'était pas réaliste ; les horaires décalés, les lieux de travail éloignés incitent les gens à utiliser leurs voitures... Bien que l'on souhaite réduire la place de celle-ci en ville, il faut que le projet soit en adéquation avec le profil type des bondinois et de leurs emplois.

Mairie

Y-a-t-il des projets d'équipements sur la ville de Bondy ? Y-a-t-il des besoins en médiathèque, équipements sportifs ?

Denis Bernard : La ville est dans l'ensemble assez fournie en équipements et elle a récemment livré un auditorium. La ville prévoit peut être d'implanter un équipement dans la halle des salins mais le programme n'a pas été arrêté parmi ses besoins : équipement collectif, sportif et/ou culturel.

Y-a-t-il des politiques mises en place pour attirer les promoteurs ?

Denis Bernard: Le Ministère de la Ville a défini de nouveaux quartiers prioritaires de la politique de la Ville (voir décret n°2014-1750 du 30 décembre 2014). Dans ces périmètres et

300 mètres autour, la TVA est réduite (TVA à 5,5% pour les primo-accédant), ce qui attire à nouveau les promoteurs.

Y-a-t-il une zone franche sur le périmètre ? Est-ce que des éléments d'attractions sont mis en place pour que les entreprises viennent s'installer sur le territoire de Bondy ?

Denis Bernard : Non, il n'y a pas de zone franche sur le périmètre et pas de leviers économiques pour attirer les entreprises.

Acteurs

Quels sont les acteurs publics qui interviennent à Bondy ?

Mathieu Quélelennec : Le Conseil Général pour l'avenue de Gallieni, la Communauté d'agglomération Est Ensemble (sur les questions d'aménagement, notamment pour la ZAC et les équipements), l'Etat pour le pont de Bondy et l'autoroute (l'échangeur), la ville de Paris pour les berges du canal, la VNF pour le canal, l'APHP (Hôpital Jean Verdier) et bien sûr l'EPFIF.

La métropole existe-t-elle ? Quelle est son implication dans la politique de la ville de Bondy ?

Denis Bernard: La métropole n'existe pas encore. Pour l'instant on ne connaît pas l'articulation entre la Communauté d'Agglomération Est Ensemble et la métropole, ni les impacts qu'elle va avoir sur les organismes publics, (comment les compétences, gouvernances vont être redistribuées).

Isabelle Moulin : Pour le moment personne ne sait, mais les villes ont besoin d'avancer. C'est dans ce contexte que la ville de Bondy veut s'affirmer et défendre un projet urbain.

Qu'est-ce qu'un EPF ?

Florent Paré le Dantec : Un EPF accompagne les villes en amont de leurs projets urbains en procédant à la maîtrise foncière des terrains et à leur portage le temps du montage du projet. Il les revend ensuite les terrains à prix coûtant (sans rémunération) aux opérateurs désignés par la collectivité, le plus souvent des aménageurs, des promoteurs ou des bailleurs sociaux. L'EPFIF accompagne la Ville de Bondy sur le secteur de la ZAC. Le concours European va permettre de révéler éventuellement de nouveaux secteurs cibles, et la Ville et l'EPFIF se reverront d'ici trois ans pour adapter la convention d'intervention foncière aux nouveaux objectifs de la collectivité sur la RN3.

L'objectif n'est évidemment pas de tout acquérir sur l'avenue Gallieni, mais peut-être de repérer des cibles qui pourraient avoir un rôle de catalyseur, et imaginer le cadre ou la boîte à outil de ce « projet-processus » qui pourraient être les conditions du déclenchement du projet urbain.

Isabelle Moulin : Il faut également anticiper l'arrivée de nouveaux moyens de transports comme le TZEN et les impacts que cela va engendrer. Les petites parcelles risquent de se densifier.

Commerces

Est-ce que Darty et les autres enseignes sont au courant du concours European ?

Isabelle Moulin : Le concours European aurait aimé intégrer les acteurs privés comme Darty à la table du concours. Le temps du concours ne l'a pas permis, mais ils sont au courant et ne sont pas contre l'idée du concours et d'un nouveau projet urbain.

La Ville demande aux candidats de ne pas contacter les propriétaires fonciers ou les enseignes le temps du concours.

A-t-on des informations sur les acteurs privés? Est-ce qu'il y a eu des concertations avec les acteurs privés ?

Isabelle moulin : La concertation avec les acteurs privés est à intégrer au processus de projet dans la réponse au concours. Toutefois, la concertation ne peut pas se faire durant le concours car on ne dispose de pas assez de temps.

Mathier Quélelennec : Pour le moment, vous ne pouvez donc pas aller voir directement les entreprises comme DARTY ou CONFORAMA en vous prévalant d'un mandat de la Mairie.

Quelle limite se fixer dans la transformation des locaux commerciaux ? Jusqu'à quel point on peut les modifier ? Qu'est-ce qui nous est permis ?

Denis Bernard : Tout vous est permis à ce stade. La problématique est de faire un boulevard urbain innovant avec du commerce et des activités en rez-de-chaussée et de l'habitat au-dessus. C'est l'orientation majeure que la ville souhaite. Après visite du site, vous avez remarqué qu'il existe des emprises majeures comme Darty ou Conforama. Il faut à la fois proposer des évolutions majeures de mutation, tout en tenant compte les contraintes actuelles.

Est-ce que les commerçants de l'avenue Gallieni sont réunis ? Est-ce qu'ils mènent des actions communes ?

Denis Bernard : Il existe un « club des entrepreneurs » sur toute la ville de Bondy, mais tous les commerçants n'en font pas partie. Il n'existe pas de rassemblement exclusivement sur les commerçants de l'avenue Gallieni.

La mairie a déjà réuni plusieurs fois les commerçants de l'avenue pour leur présenter les projets sur l'avenue et l'arrivée des nouveaux transports en commun.

Les transports

Est-ce que la mairie connaît précisément le tracé du TZEN ? Ses arrêts ? Est-ce que la voirie de l'avenue Gallieni est modifiée ?

La démolition de l'autopont rend possible la mise en place du TZEN. Le bus se trouvera au milieu de la voie, avec 2 voies pour les voitures de chaque côté. Des coupes et des plans de se trouvent dans le dossier European.

Est-ce que les futurs arrêts de métro pour Bondy sont connus ?

Mathieu Quélenec : oui les arrêts sont définis et peuvent se retrouver sur le site du STIF : www.metroligne15est.fr

Qui est mandataire du projet du TZEN ?

Réponse : C'est le Conseil Général 93

Pourquoi l'autopont est-il détruit ? Qui a souhaité démolir l'autopont ?

Denis Bernard : L'autopont sera détruit. C'est une décision ancienne, qui a dû être actée par le département.

Isabelle Moulin : L'autopont permettait de faire passer un trafic intense à un croisement. La politique urbaine actuelle est de remettre à plat les différents réseaux de transports, pour remettre les différents modes de transports dans la ville au même niveau.

La destruction de l'autopont rend possible la mise en place du TZEN qui n'accepte que de très faible dénivelé. Ce système de transport est assez proche du tramway, il suit les mêmes fréquences, il transporte un peu moins de personnes mais n'implique pas la création de rails qui peuvent coûter cher aux villes.

Florent Paré le Dantec précise toutefois qu'il serait dommage et décevant que les candidats proposent des projets utopiques irréalisables, d'autant plus que le thème est bien « la ville adaptable », ce qui est complètement adapté au périmètre de projet. En effet, la Ville et l'EPFIF souhaitent que la démarche aboutisse à la mise en œuvre d'un projet urbain.

Quelles solutions ont été engagées par la ville pour réduire le trafic autoroutier ?

Denis Bernard : La mise en place du TZEN et d'un réseau de transport en commun performant.

Par qui est utilisé le canal et pourquoi ? Pour un usage de loisir ?

Mathieu Quélenec : Le canal est utilisé essentiellement pour le transport de marchandises.

Qui s'occupe de l'entretien de la piste cyclable, de l'éclairage, (ville de Paris ou mairie de Bondy) ?

La ville de Paris entretient la piste cyclable.

Qui utilise la piste cyclable ? Pour quelle utilisation, travail ou loisir ?

Florent Paré le Dantec : La piste cyclable est très fréquentée par les cyclistes et il existe un problème de cohabitation entre les piétons et les cyclistes.

Y-a-t-il un projet de vélos électriques subventionnés par la mairie de Bondy ?

Réponse : Non.

Est-ce que l'on peut agir sur les infrastructures ?

Isabelle Moulin : C'est la responsabilité du candidat de juger de la partie utopique de sa proposition. European reste le lieu de l'utopie, avec un jury indépendant. Il faut que le candidat juge de l'utopie. C'est sous la responsabilité des candidats de juger de l'opportunité de certaines propositions.

La ZAC du canal et le canal

A qui appartient la ZAC du canal ?

La ZAC des Rives de l'Ourcq se réalise sur du foncier détenu principalement par des propriétaires privés (les locaux d'activités économiques coté chemin latéral) et les terrains de la Ville de Paris (coté Canal). Elle est portée par la Communauté d'Agglomération Est Ensemble. L'EPFIF intervient depuis 2011 sur la maîtrise foncière. L'aménageur désigné en 2014 est la SEQUANO.

Qui occupe actuellement la halle des salins ?

Une entreprise de haute technologie. Celle-ci sera déplacée sur un nouveau site.

Pourquoi ne pas réimplanter l'entreprise à Bondy

Mathieu Quélenec: ce point est à l'étude, comme pour toutes les autres entreprises qui seront impactées par le projet.

Est-ce que le port urbain sera accessible au public partiellement, (durant les weekends) ?

Réponse : le port urbain doit être accessible le week-end.

Est-ce qu'il va y avoir de nouvelles passerelles sur le canal, (dans le secteur du site de projet) ? Au niveau de la ZAC ?

Florent Paré le Dantec: Actuellement ce n'est pas prévu dans la réponse de l'aménageur mais c'est tout de même à l'étude. Par ailleurs, le CG93 avait étudié un franchissement routier à l'ouest de Conforama.

*Dans une des réponses de l'appel d'offre aménageurs une passerelle piétonne avait été proposée, entre la ZAC et le site de Conforama. Il faut penser à des aménagements publics en commun avec les acteurs privés, comme Conforama, Darty. Ce sont des partenaires.
Denis Bernard : Effectivement à priori il y aurait la création d'une passerelle, mais l'endroit n'est pas encore connu. Mais vous pouvez y réfléchir dans vos propositions.*

Qui a payé l'aménagement de la place au niveau du Pont de Bondy au bord du canal ? Qui entretient le lieu ?

Réponse : L'aménagement et l'entretien du lieu est entièrement à la charge de la mairie de Bondy.

Réglementation

Est-ce que le PLU permet la mixité entre commerce et logement ?

Réponse : Oui, depuis 2011 le PLU autorise sur les abords de l'avenue une hauteur de construction des bâtiments à 22m et la mixité des programmes.

Quelle réglementation sur le canal ? Jusqu'où va l'emprise de la ville de Paris par rapport au canal ? (au niveau de la largeur du chemin de halage, mais aussi sur la longueur)

Quelle distance de retrait ?

Mathieu Quélelennec : Il faut considérer les berges du canal comme du domaine public. On ne peut pas construire dessus, ou alors avec accord de la ville de Paris.

Un bâtiment ne peut pas s'ouvrir sur le canal, (pas de vue, ou bien alors observer un recul).

Isabelle Moulin : Les retraits sont dus aux règles d'urbanisme. Le recul s'applique par rapport aux limites de propriétés.

L'idée c'est de trouver des solutions, des partenariats, des compromis pour unifier à nouveau le territoire de Bondy.

European 13

Bondy site

Record of the site visit on Friday, March 20, 2015

Present:

- Sylvine Thomassin, Mayor of Bondy
- Ali Zahi, elected municipal official responsible for planning and vice president of Communauté d'agglomération d'Est Ensemble
- Denis Bernard, Director of the Urbanism and Housing Section, Bondy Municipality
- Mathieu Quélenec, Project Leader – Land Management and Property Promotion Department, Bondy Municipality
- Florent Paré le Dantec, Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF)
- Isabelle Moulin, Director, European France
- Marie Petey, representing the site expert, Fabien Gantois

9 am

The candidates arrived at Bondy Town Hall, and were welcomed by the mayor, elected officials, staff from Bondy's planning department, and EPF Ile-de-France.

The mayor opened the meeting by recalling the town's history, emphasising the current fractures in Bondy's urban fabric. Modern infrastructures – the motorway and the creation of the overpass at Avenue Gallieni – divide up the fabric. The canal forms a second division and the town of Bondy does not obtain benefit from the landscape advantages that the canal could bring.

The mayor mentioned the current major projects in the municipal area: ZAC du canal with the creation of 1300 housing units (in the next 10 to 12 years), shops and public amenities; the arrival of the TZEN BRT system (which should reduce road traffic by around 20 %), then the Metro in 2025. She reaffirmed the public transport policy she had introduced and the impact she hoped to see on Avenue Gallieni. The mayor mentioned the involvement of the architect Antoine Grumbach in the town. A few years ago, his practice had carried out a global urban study, which in particular proposed converting the avenue into an urban boulevard, a lively meeting place and promenade.

She also recalled the priorities for the site and the municipality's desire to create interlinks between the town centre and Avenue Gallieni, between the avenue and the canal, while maintaining the commercial dynamic and big name stores already in place. The candidates were therefore asked to suggest realistic and gradual changes in the existing urban fabric through innovative processes with the capacity to restore unity to this fragmented territory.

09:30 am

The local officials emphasised the need to visit the site at different times of the day or week to assess the variations in the road traffic.

The visit on foot took place in two groups: one headed by Denis Bernard and Isabelle Moulin, the other by Mathieu Queleynec, Florent Paré Le Dantec and Marie Petey. The main stopping places were:

- the De Lattre district,
- Avenue Gallieni,
- la passerelle des écoles (the schools bridge),
- Darty head office,
- the “Europcar” office and the overpass,
- the square next to the canal by Pont de Bondy.



First stop in front of the De Lattre de Tassigny, which has been changing fast with the Urban Renovation Plan since 2006. Although it is outside the study site, the Municipality representatives emphasised that the development of this district, with the construction of blocks to provide visual openings, reflects the community's desire to open up the town centre to Avenue Gallieni and the canal.

09:45 am

The group walked down Avenue Maréchal de Lattre de Tassigny. It stopped at Bondy Habitat's recent social rental housing project ("résidence de l'Ourcq").

From this stop, the candidates could see the Darty sign on Avenue Gallieni. The representatives from the planning department and EPFIF emphasised this company's strategic location in the project site. Darty has a commercial outlet and its head office here, a total of 800 employees.

They also explained the two fractures in the site:

- Avenue Gallieni with its succession of stores, and very high land values (minimum one million euros per plot),
- the canal, the banks of which belong to the City of Paris. The elected officials want the candidates to propose cooperative ways of working between Bondy municipality, EPFIF, the stores and the City of Paris on developing the area.

09:50 am

Arriving at Avenue Gallieni, the group stopped at former detached houses, now shops.

From this viewpoint, the candidates could see the succession of stores along Avenue Gallieni. The municipal representative and EPFIF drew their attention to the size of the plots on the Avenue, shallow to the South but deeper to the North.

10:00 am

Stop by the crossroads between Avenue Pasteur and Avenue Gallieni. This is an important point in terms of flows, and the location of one of the main stops on the future Tzen3 BRT line.

The candidates asked about the empty plot between the Pasteur School and Avenue Gallieni. Answer: the land belongs to Bondy Municipality. There was an initial scheme to convert this unused land into a public garden, but nothing came of it.

10:20 am

Stop on the “schools footbridge” (an extension to Rue des Écoles).

The members of the planning department took advantage of this stop to show the back of the shops, with their blind gables and significantly set back position. People working in the shops cannot see the canal. Developments on the banks, which belong to the City of Paris, are restricted by rules regarding construction on the edges of public waterway land, which will be difficult to change but, within the framework of a “project-process”, not impossible. For example, the cycle path running through different communities had been built successfully. It was created by CG 93 and is maintained by the City of Paris.

They also emphasised the economic aspect, which the candidates would need to understand, the process and phasing involved in moving a shop, the economic reality...

10:30 am

The visit continued along the northern banks of the canal. Since the southern side is occupied by the cycle path, there are problems between pedestrians and cyclists.

A stop to look at the rear facade of Darty head office. It was also an opportunity to speak about the ZAC project. The EPFIF explained the process of creating the canal de l’Ourcq ZAC. The City of Paris is going to build an “urban port”, and to compact the cement production and construction materials recycling activities in order to free up land on the edge of the canal (it will only retain 20% of the current surface area). This decision provided the impetus for the ZAC. Halle des Salins is the only building that will be kept on the site. The municipality would like to turn it into a public amenity, but the programme has not yet been decided.

Comment by Florent Paré le Dantec: as part of the Est Ensemble territorial development contract, the conurbation plans to introduce what EPFIF calls a “MODUE”: Urban and Economic Development Project. Already in existence and well-known are MOUS, urban and social projects. The purpose of MODUEs is to support businesses that may be affected by urban projects, and to connect economic development policies with planning policies, to foster a joined up approach. As part of a project process approach, the candidates will be able to use MODUE as a tool, or even propose other tools or structures, with the same or a different focus, to be implemented in their projects.

11:00 am

Return to the south bank over the Aulnay overpass. Stop by the overpass and the Europcar office.

The members of the planning department explained that the overpass will be demolished to make way for the TZEN transport line. This demolition could not be changed, since it was decided at Departmental level.

The Europcar office belongs to Bondy Municipality. The plot runs from Avenue Gallieni to the Canal. The municipal departments explained that the company has a precarious tenancy agreement. So the municipality would have quick access to the land.

11:15 am

Stop in the public space on the edge of the canal, near Pont de Bondy (Bondy bridge).

The candidates were shown a joint project with the City of Paris. Bondy municipality had been able to develop a large public space on the edge of the canal on a former wasteland area. This area would be able to host temporary installations in summertime (canoe hire) and cultural events in partnership with Noisy-le-Sec, as part of the “Eté du Canal” (canal summer) festival. It attracts many young people from the surrounding neighbourhoods in the summer.

The development of this square on land belonging to the City of Paris had been financed by Bondy municipality (€10,000-€15,000). The municipality maintains the site but does not own it (occupancy agreement).

Comment by Florent Paré le Dantec: The Conforama site generates a great deal of business. The candidates would need to look for clever ways to incorporate it into the project.

11:45 am: Q&A

Competition

1. What documents are provided when you register for the European competition for this site?

European France: In the site pack, you will find the purpose and theme of the competition. When establishing a European dossier with its partners, the municipality follows the theme proposed by European. However, this can undergo changes. It will be altered, enriched by the candidates' responses. Here, what the municipality is looking for is ideas for a project process, a process of invention of new urban forms. The candidates are free to, indeed must, fit in with the municipality's timeframe, by adjusting their solutions over different scales, with the different partners involved. The competition is a first phase to think about “how to transform the city?”.

Does the site pack include ground floor plans of the buildings on Avenue Gallieni?

The municipality and European are looking to obtain ground floor plans of one or two buildings on Avenue Gallieni (Europcar, Darty, Conforma).

Does the site pack contain a map showing the landowners on the site?

Mathieu Quélelennec: Yes, there is a map showing the different landowners, including projects underway on Avenue Gallieni: I3F with housing at 132 and 140-146 Avenue Gallieni, and OSICA which is rebuilding its young workers' hostels.

Denis Bernard: True, there is a small part of Avenue Gallieni where we are beginning to acquire some control of the land with OSICA, but also because the municipality owns three plots which it is going to resell to I3F (132 and 140-146 Avenue Gallieni)

Does the site pack include a map of the De Lattre district? This plan could be useful, because there will be a change in urban form, a shift from bars to blocks.

Mathieu Quéelennec: No, for the moment there is no map in the dossier, but it will be added to the site pack.

Are there documents on the renovation of the national road and the introduction of the Tzen3 BRT system? Are the documents in the dossier?

Mr Quéelennec Mathieu: maps (dimensions and cross sections) are in the site pack. Work on the demolition of the overpass is planned to start in mid-2017. The public enquiry in Bondy is set for the end of 2015, and the plan is that the system should be in operation by 2020.

Additional information is available at www.tzen3.com.

Has there been a geotechnical or geological study of the project site? How deep is the water table?

Isabelle Moulin and Florent Paré le Dantec: There is never a geotechnical study for a whole site, or for a town. Remember that Europan is a competition of ideas. This is not a project management competition, so you can be fairly free. The restrictions of the site lie in the land layout and divisions. Here, what we are really talking about is a project process and land ownership.

What documents are available on the ZAC? Is there a site plan for the ZAC?

Bondy municipality: There is a plan with the urban objectives for the ZAC. This ZAC is part of your site, but you won't need to work on it.

Florent Paré le Dantec: The developer was only appointed last September, and the implementation plan will not be approved before the autumn of 2015.

Europan France: the site pack includes a development plan. The documents in the Europan dossier are confirmed documents, which is why the site plan is not included.

How can we obtain the record of this visit? Can we obtain minutes of the other visits?

The minutes are posted on the Europan website. They can only be downloaded by teams registered on the specific site.

Do we need to follow the PLU (local urban plan) in our submissions for the Europan competition?

Denis Bernard: no, you can give free rein to your imagination.

Isabelle Moulin: the competition is sometimes a way to raise other questions, or to challenge earlier projects.

Mathieu Quélenec: at present, the PLU allows mixed uses on the Avenue and relatively high buildings. There are no obstacles in the PLU.

Florent Paré le Dantec: urban planning rules allow a lot of things to be done around the RN3, yet there has been no change, hence the need for public intervention to trigger change.

Why isn't the plot by the intersection of Avenue Pasteur and Avenue Gallieni part of the project area (yellow line)? Should this or could this plot be included in the submission to the European competition?

We are not looking for any particular operation on this Pasteur School plot.

Who will be on the jury?

The jury members are given on the European website.

In addition, the Municipality is present for the debates but does not vote.

The file on the TZEN does not work.

The file will be corrected and updated.

Site and population

Are there environmental risks on the site?

*The environmental risks on the site are low. The only natural risk in the town of Bondy is the expansion and contraction of the clay in certain places. You can access the PPRN (natural risk prevention plan) at <http://www.seine-saint-denis.gouv.fr/Politiques-publiques/>
There are no known industrial risks.*

Do we know the soil characteristics? Is it possible to build underground car parks?

Only one underground level is possible, because the water table is high. It is possible to create more than one level, but the work would then be very expensive. It would be better to take a realistic economic approach, and assume only one underground level.

Florent PARE LE DANTEC specified that, in the ZAC for example, local soil studies had been carried out by EPFIF. On certain plots, poor quality soils had been identified at a depth of 0.4 metre to 1 metre. There may be localised soil pollution, which could affect the development budgets, hence the advantage of making provision for extra costs, but in the light of what we know, there is no need for excessive concern.

How many people work in the commercial area?

The municipality is checking the figures. 800 people work at Darty, but we need to do research for the area as a whole. This information will be added to the site dossier.

What is the economic and social situation of Bondy's population? (age, unemployment, family structure...)

This information can be obtained from the INSEE website. Broadly speaking, Bondy's population is relatively young and the unemployment rate is quite high.

www.insee.fr/fr/themes/comparateur.asp?codgeo=com-93010

Where do Bondy's inhabitants work? What is the level of commuting?

Denis Bernard: 30 to 35% of Bondy's residents work in the town itself. These journeys still raise the question of traffic and transport. When the PLU was drawn up in 2011, it prescribed a relatively small number of parking spaces for the new buildings in the whole station area, on the assumption that people would not use their cars because of the proximity of public transport. With hindsight, this was unrealistic. Non-standard working hours, long journeys to work, prompt people to use their cars... Although we would like to reduce the role of the car in town, the project will need to match the typical profile of Bondy residents and their jobs.

Municipality

Are there plans for amenities in Bondy? Is there a need for a media library, or sports facilities?

Denis Bernard: Overall, the town is fairly well equipped with amenities and has recently completed an auditorium. The municipality is considering the possibility of putting something in Halle Des Salins, but the programme has not been decided between the need for some kind of community amenity, or sports and/or cultural facilities.

Are there policies to attract developers?

Denis Bernard: The Ministry for the City has identified new priority districts for City policy (see decree n°2014-1750 of 30 December 2014). In these areas and the areas 300 m around them, VAT is reduced (VAT of 5.5% for the first buyers), which is attracting back developers.

Is there a free zone in the area? Has anything been put in place to attract companies to settle in Bondy?

Denis Bernard: No, there is no free zone on the site and no economic leverage to attract companies.

Actors

What are the public entities involved in Bondy?

Mathieu Quélenec: The General Council for Avenue Gallieni, Communauté d'agglomération Est Ensemble (for development issues, in particular the ZAC and amenities), central government for Pont de Bondy and the motorway (intersection), the City of Paris for the banks of the canal, VNF for the canal, APHP (Hôpital Jean Verdier) and of course EPFIF.

Does the metropolis exist? What is its involvement in the politics of Bondy municipality?

Denis Bernard: The metropolis does not yet exist. For the moment, we don't know what connection there will be between the Communauté d'Agglomération Est Ensemble and the metropolis, nor what impact it will have on public bodies (how prerogatives and governance will be redistributed).

Isabelle Moulin: For the moment, nobody knows, but municipalities need to move forward. That is why Bondy wants to state its case and move forward with an urban plan.

What is an EPF (public land establishment)?

Florent Paré le Dantec: An EPF supports municipalities in advance of their urban projects, by obtaining ownership of land and holding it while the project is being put together. It then resells the land at cost price (at no profit) to the community's selected operators, usually developers, promoters or social landlords. EPFIF is supporting Bondy Municipality in the ZAC sector. The European competition may identify new target sectors, and the municipality and EPFIF will meet again in three years to adapt the land intervention agreement to the community's new objectives for the RN3.

Of course, the aim is not to acquire everything on Avenue Gallieni, but perhaps identify targets that could act as catalysts, and to devise the framework or toolbox for this "project-process" which could set the conditions for the triggering of the urban project.

Isabelle Moulin: Another thing to anticipate is the arrival of new transport systems such as TZEN and the impact that will have. Small plots are likely to become denser.

Shops

Are Darty and the other stores aware of the European competition?

Isabelle Moulin: European would have liked to involve private players like Darty in the competition process. The timescale of the competition made this impossible, but they are aware of it and not averse to the idea of the competition and of a new urban project.

The Municipality asks the candidates not to contact the landowners or stores during the competition.

Do we have information about the private players? Has there been consultation with them?

Isabelle Moulin: Consultation with the private actors should be included in the project process in the competition proposal. However, consultation cannot take place during the competition, because there is not enough time.

Mathier Quélenec: For the moment, therefore, you cannot go directly to see companies like DARTY or CONFORAMA by obtaining a mandate from the municipality.

What limits should be set in changing the commercial premises? To what extent can they be changed? What are we allowed to do?

Denis Bernard: You can do anything at this stage. The challenge is to design an innovative, 21st-century urban boulevard with shops and activities on the ground floor and housing above. That is the major priority the municipality is looking for. Having visited the site, you will have noticed that there are big structures such as Darty or Conforama. The challenge is simultaneously to propose major changes, while taking existing constraints into account.

Are the shopkeepers on Avenue Gallieni united? Do they work in concert?

Denis Bernard: There is an “entrepreneurs club” for Bondy as a whole, but not all the shopkeepers belong to it. There is no exclusive group for the shops on Avenue Gallieni. The municipality has already held meetings with the Avenue’s shopkeepers to present its projects for the Avenue and the arrival of the new public transport systems.

Transport

Does the municipality know the precise route of the TZEN? The stops? Will the street layout of Avenue Gallieni be changed?

The demolition of the overpass will make space for the TZEN. The bus will be in the central lane, with 2 lanes for cars on either side. There are cross sections and plans in the European dossier.

Do we know the future metro stops for Bondy?

Mathieu Quélenec: yes, the stops have been decided, and can be found on the STIF website: www.metroligne15est.fr

Who represents the TZEN project?

Answer: The General Council for Département 93

Why is the overpass being demolished? Who decided to demolish it?

Denis Bernard: The overpass will be knocked down. The decision was taken some time ago, by the Département.

Isabelle Moulin: The overpass was a way to direct intense traffic over an intersection. Today's urban policy is to put all the different transport networks in a town at the same level.

Demolishing the overpass makes it possible to introduce the TZEN, which can only run on very slight slopes. This transport system is quite similar to the tram. It runs as frequently, carries slightly fewer people but does not require rails, which can be expensive for towns.

Florent Paré le Dantec noted that it would be a pity and the disappointment if candidates proposed utopian project that could not be realised, especially as the theme is "the adaptable city", which is completely appropriate to the project site. It is the wish of the Municipality and EPFIF that the approach should culminate in the implementation of an urban project.

What solutions has the municipality implemented to reduce motorway traffic?

Denis Bernard: The introduction of the TZEN and an efficient public transport network.

Who uses the canal and why? Is it for leisure use?

Mathieu Quélelennec: The canal is essentially used to transport goods.

Who maintains the cycle path, the lighting (City of Paris or Bondy municipality)?

The City of Paris maintains the cycle path.

Who uses the cycle path? Is it used for work or leisure?

Florent Paré le Dantec: The cycle path is heavily used by cyclists and there is a problem of joint use between pedestrians and cyclists.

Is there a plan for electric bicycles subsidised by Bondy municipality?

Answer: No.

Can we intervene on the infrastructures?

Isabelle Moulin: It is up to the teams to judge to what extent their proposals are utopian. European remains a place for utopian thinking, with an independent jury. It is up to the candidates to judge. To judge whether certain proposals are appropriate.

The canal ZAC and the canal

Who owns the canal ZAC?

ZAC des Rives de l'Ourcq is being built on land mainly owned by private landowners (the business premises by the side lane) and land belonging to the city of Paris (by the Canal). It is backed by Communauté d'Agglomération Est Ensemble. EPFIF has been working since 2011 on gaining control of the land. The developer appointed in 2014 is SEQUANO.

Who currently occupies halle des salins?

A high-tech company. It will be relocated to a new site.

Why not relocate the company within Bondy?

Mathieu Quéelennec: This point is being studied, as for all the other businesses that will be affected by the project.

Will the urban port be partially accessible to the public (at weekends)?

Answer: the urban port must be accessible at weekends.

Will there be new bridges over the canal (in the project site sector)? By the ZAC?

Florent Paré le Dantec: At present, this is not planned in the developer's response, but it is nevertheless being considered. In addition, CG93 had studied a road crossing west of Conforama.

In one of the responses to the developer tender, a footbridge was proposed between the ZAC and the Conforama site. Public facilities need to be explored jointly with private actors like Conforama and Darty. They are partners.

Denis Bernard: In principle, yes, a footbridge will be built, but we do not yet know where. However, you can consider this in your submissions.

Who paid for the development of the square near Pont de Bondy by the canal? Who maintains it?

Answer: The development and maintenance of the places entirely paid for by Bondy municipality.

Regulations

Does the PLU allow a mix of shops and housing?

Answer: Yes, since 2011 the PLU has allowed building to a height of 22 m along the Avenue and a mix of programmes.

What are the regulations for the canal? How much of the canal banks is controlled by the City of Paris (in terms of the width of the tow path, but also the length)?

What is the setback distance?

Mathieu Quéelennec: The banks of the canal should be seen as public domain. One cannot build on them, or only with the agreement of the City of Paris.

A building cannot open onto the canal (no view, or else there must be a certain distance).

Isabelle Moulin: The setback distances are due to urban planning rules. The setback applies in relation to property boundaries.

The idea is to find solutions, partnerships, compromises in order to reunify Bondy's urban fabric.