

Avec le soutien de :



PREFECTURE
DE LA
SEINE-SAINT-DENIS



Requalification économique à vocation culturelle de la Friche des Laboratoires Eclair

Epinay sur Seine



Le site - Description en images et cartes de son positionnement stratégique

Un emplacement stratégique desservi par le tram 11, en plein cœur de ville, dans un environnement privilégié



Le site - Description en images et cartes de son positionnement stratégique

Ancien usage des différents bâtiments aujourd'hui tous vides à l'exception des locaux de l'entreprise Sonodi toujours en activité



Le site - Description en images et cartes de son positionnement stratégique

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE



En juillet 2018, la ville d'Épinay-sur-Seine acquiert le site des anciens Laboratoires Eclair

- Un emplacement stratégique en cœur de ville
- Un patrimoine culturel, économique et social
- Un site de 4 hectares, dont une «forêt urbaine» de plus d'1 hectare et divers bâtiments d'époques différentes, totalement clos jusqu'à présent
- Un enjeu écologique (trame verte territoriale, réouverture du ru d'Enghien)
- Une problématique de dépollution et de remise en état.
- Un ob

La Ville partage alors avec Plaine Commune le souhait d'engager une réflexion sur l'avenir du site et propose de s'inscrire dans la démarche Territoire de la culture et de la création, qui place l'art et la culture au cœur de la fabrique de la ville.

Le site - Description en images et cartes de son positionnement stratégique

2/ Héritage

Un paysage autrefois très dessiné -
Une trame verte et bleue déjà présente au début du XIXe -



Le site - Description en images et cartes de son positionnement stratégique

Le Domaine du Comte de Lacépède



Le site - Description en images et cartes de son positionnement stratégique

Eclair - 1936



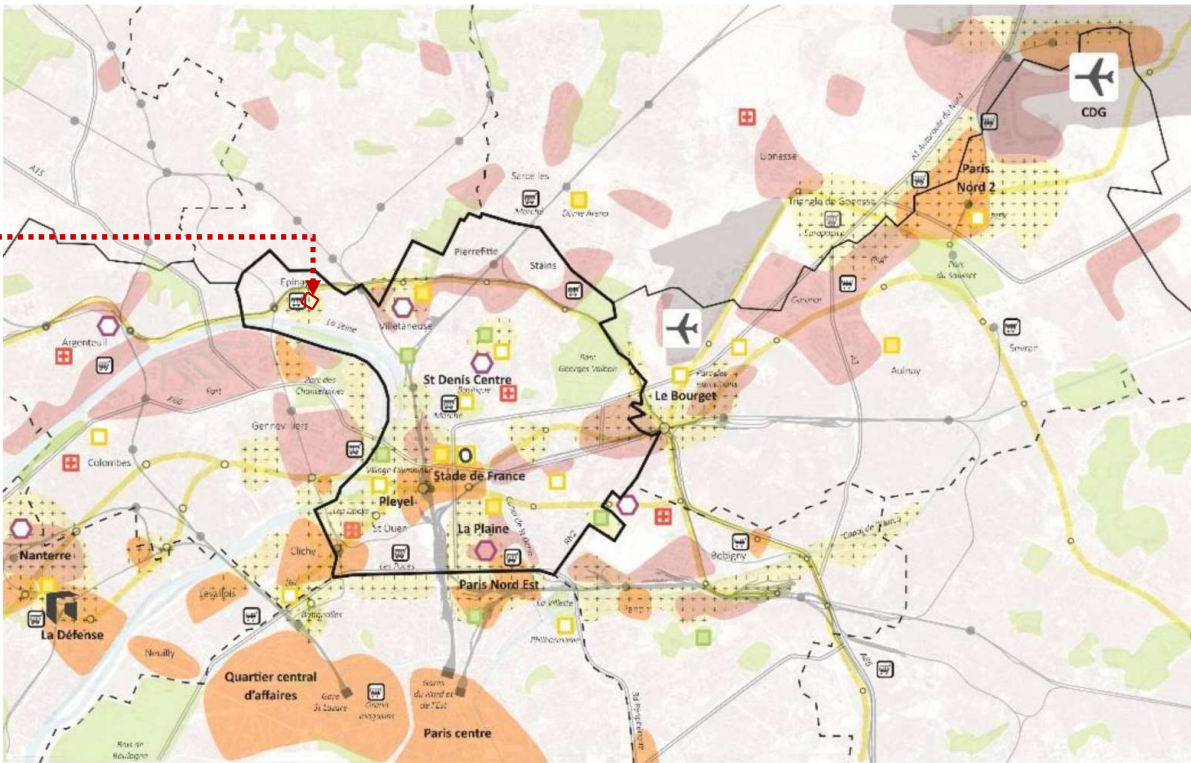
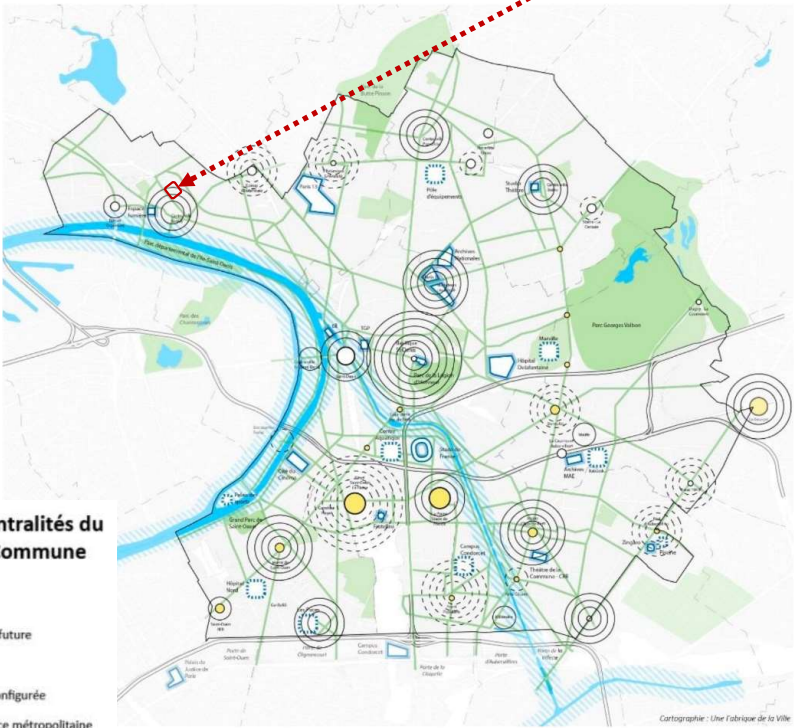
Un lien entre les laboratoires et les studios toujours présents à Epinay sur Seine



Le site dans la stratégie de développement de Plaine Commune

Le site est intégré à une centralité existante et repéré parmi les principaux secteurs de développement

Laboratoires Eclair



Source : Diagnostic PLUI Plaine Commune

Le site dans la stratégie de développement d'Epina y sur Seine

Un site pivot, à l'interface de
tous les projets structurants
de la Ville

Réserve Ecologique

NPNRU – La Source / Les Presles

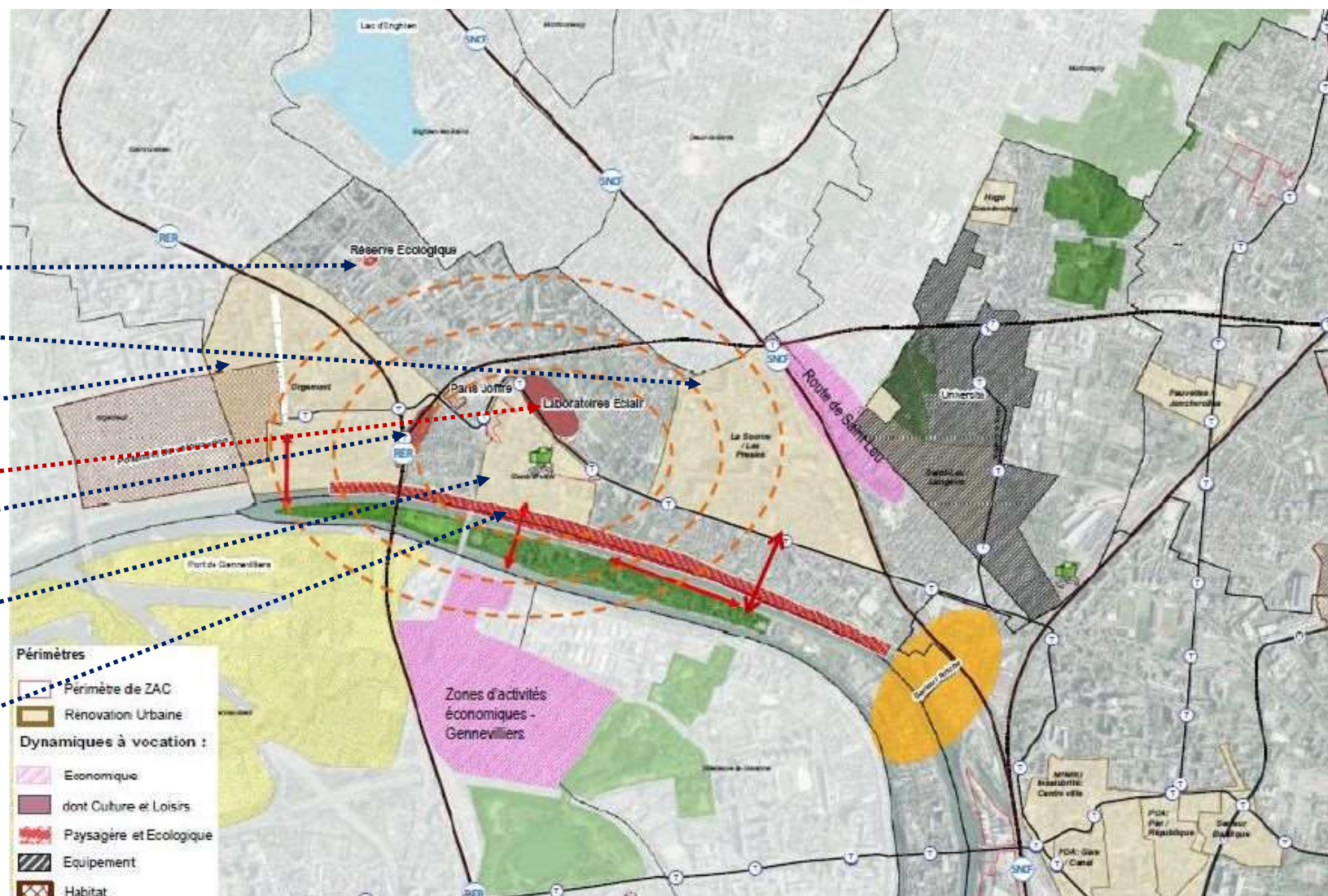
NPNRU - Orgemont

Laboratoires Eclair

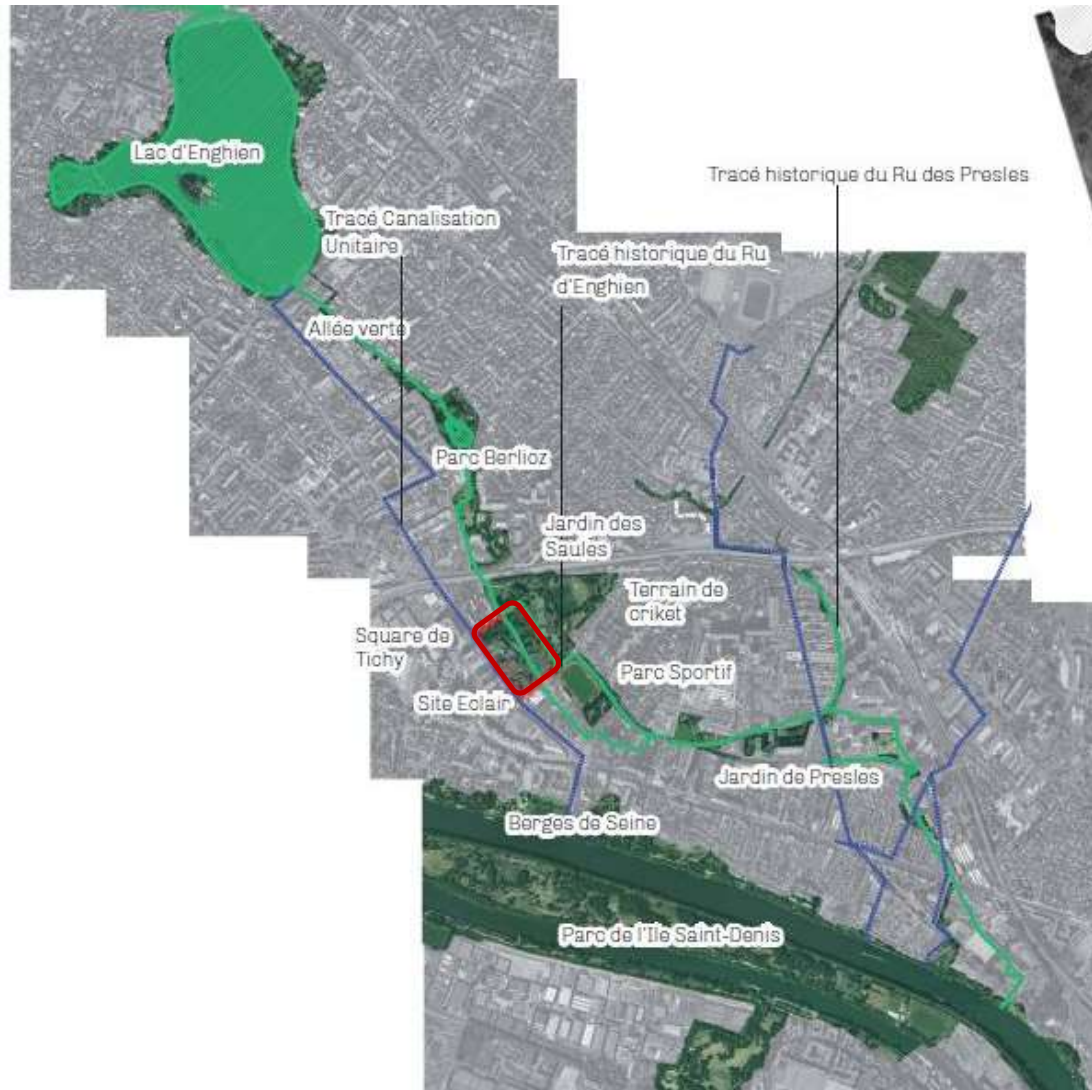
ZAC intégral

NPNRU – Centre-Ville

Berges de Seine réaménagées



Le site et son environnement – du Lac d'Enghien aux Berges de Seine



L'ÉQUIPEMENT MÉTROPOLITAIN
 L'AXE MARCHAND
 LES AXES VERTICAUX
 LE TRIANGLE DES PARCS

-  Créer ou développer des espaces verts
-  Préserver et relier à leur environnement les espaces de nature existants
-  Favoriser la végétation en ville
-  Maintenir et renforcer les continuités écologiques existantes
-  Restaurer les corridors écologiques discontinus
-  Faire vivre la trame bleue, valoriser la Seine, le canal et leurs abords
-  Renaturer le réseau hydrographique ancien

- Réduire l'exposition des populations aux pollutions générées par les autoroutes
- Préserver la population du bruit du réseau ferroviaire
- Limiter l'impact des nuisances aéroportuaires

Source : PADD du PLUI
Plaine Commune

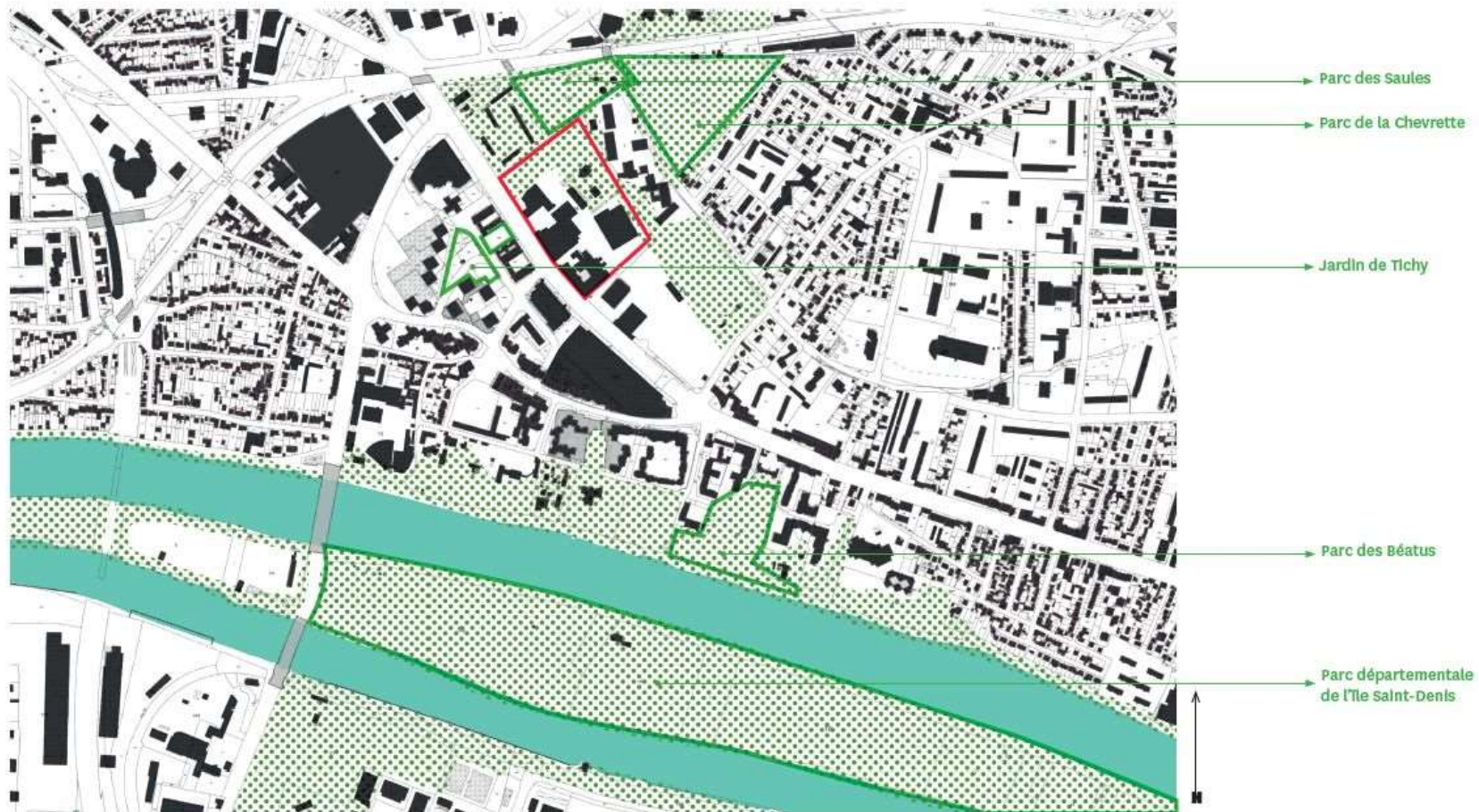
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

La carte de Lyon illustre l'expansion urbaine à l'ère du tertiaire. Les zones d'habitat sont représentées en rose, les parcs en vert, les axes de transport en noir et les zones d'expansion urbaine en bleu. Les zones d'habitat sont principalement situées dans le centre-ville et le sud-est. Les parcs sont répartis dans les zones d'habitat et les zones d'expansion urbaine. Les axes de transport sont les principales artères de la ville. Les zones d'expansion urbaine sont situées dans les zones d'habitat et les zones d'expansion urbaine. Les zones d'habitat sont principalement situées dans le centre-ville et le sud-est. Les parcs sont répartis dans les zones d'habitat et les zones d'expansion urbaine. Les axes de transport sont les principales artères de la ville. Les zones d'expansion urbaine sont situées dans les zones d'habitat et les zones d'expansion urbaine.

Le site et son environnement – un lien entre les parcs

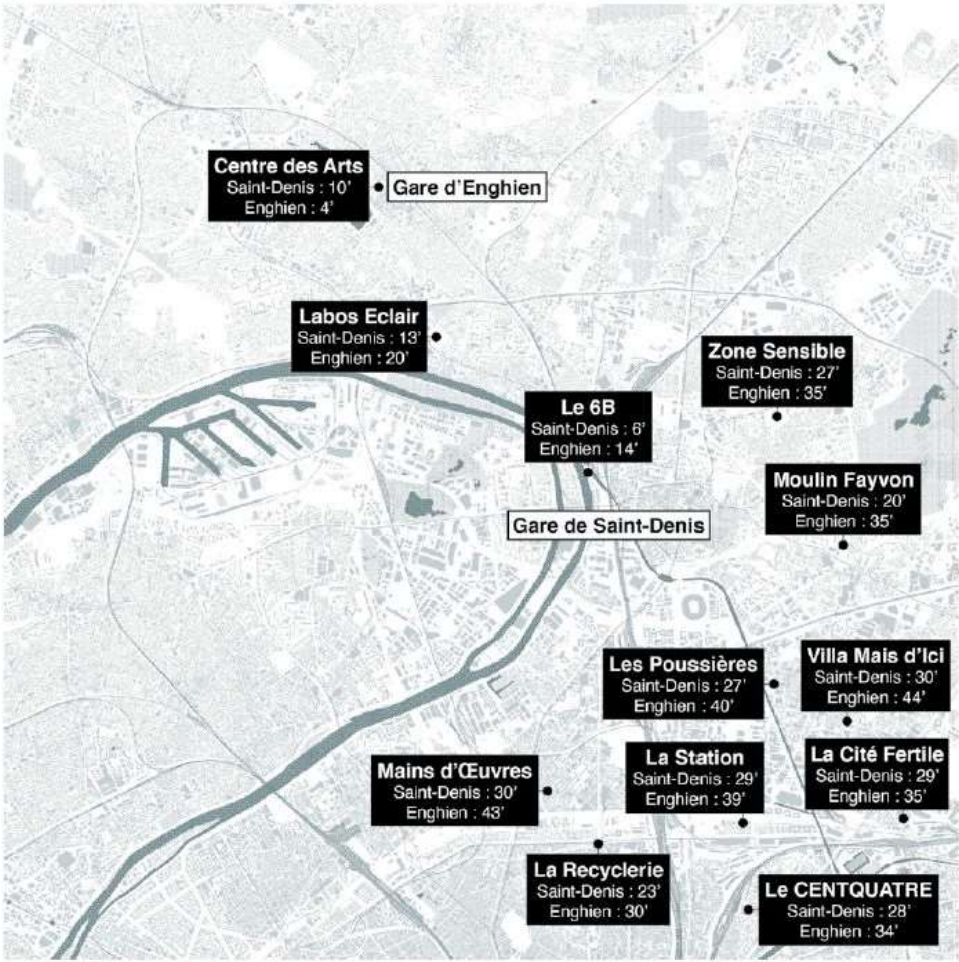
1/ Situation

Créer un espace public majeur inscrit dans une continuité de parcs et jardins -
Créer une complémentarité entre les espaces publics majeurs de la ville -



Le site et son environnement culturel

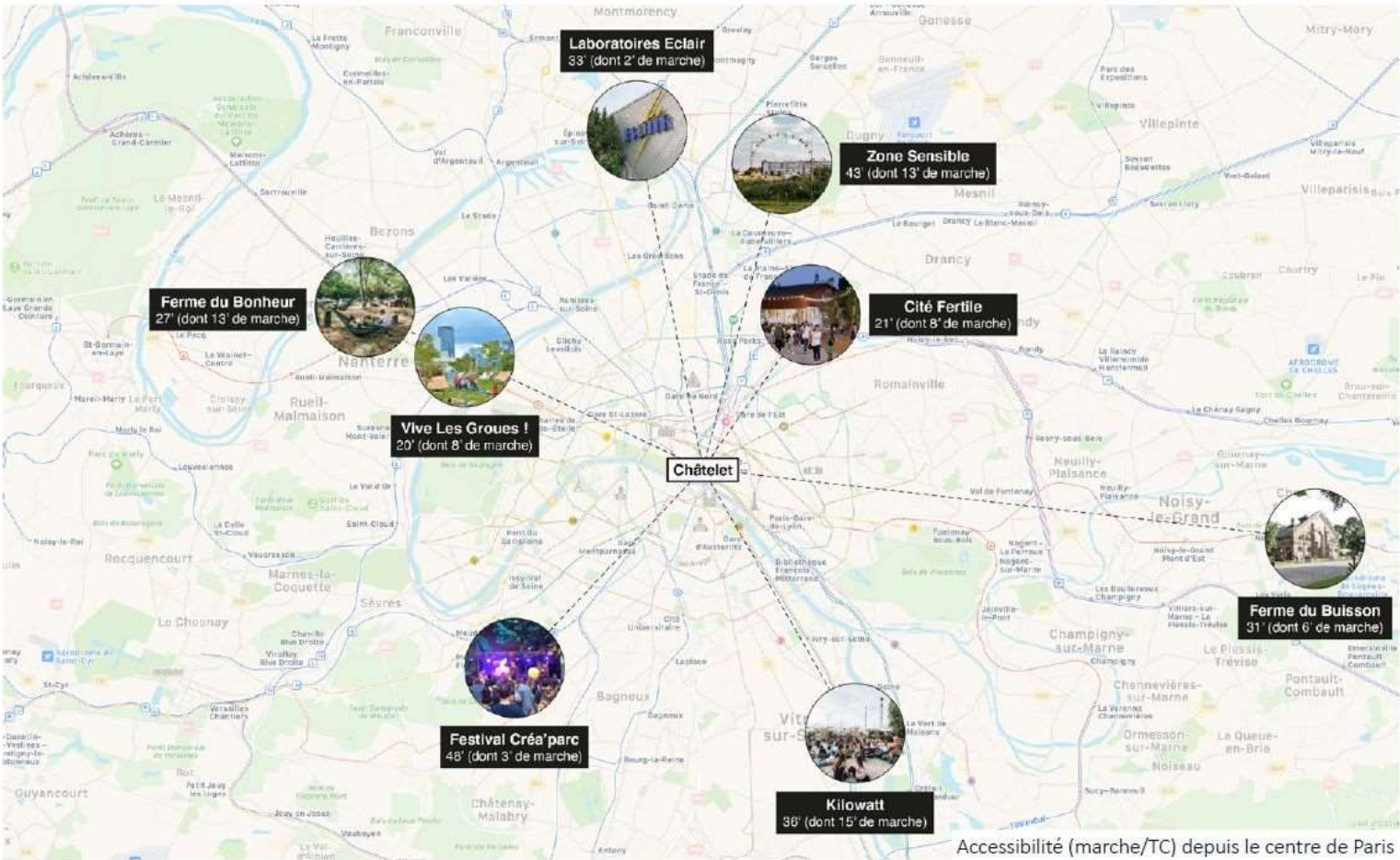
UN SITE BIEN POSITIONNÉ À L'ÉCHELLE DE PLAINE COMMUNE



Accessibilité (marche/TC)
depuis les gares de Saint-Denis et Enghien-les-Bains

Le site et son environnement culturel

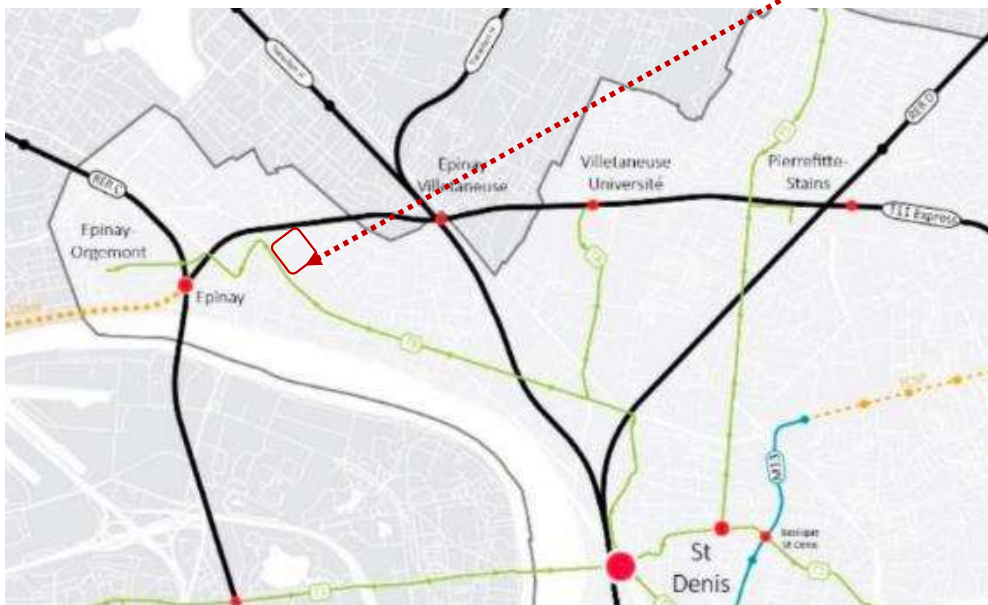
UNE ATTRACTIVITÉ À CONSTRUIRE À L'ÉCHELLE DE LA MÉTROPOLE



Le site et la desserte en transports du Grand Paris

Dessertes stratégiques :
RER C – Transilien H – T8 – T11 Express
A15 – A86 – RN 10 et RN 14

Laboratoires Eclair



Source : Diagnostic
PLUI Plaine
Commune

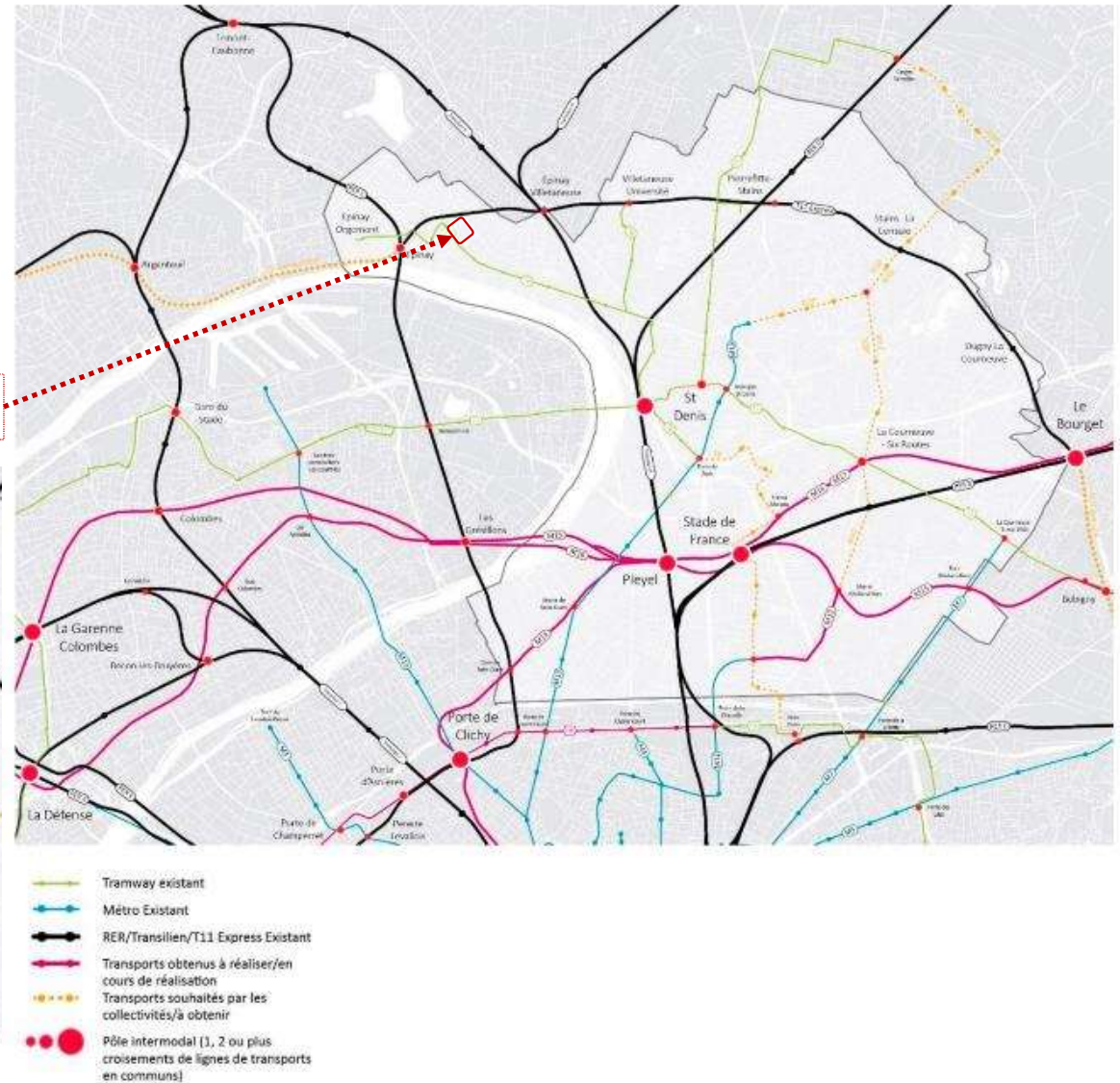


Schéma de référence pour l'évolution du réseau de transport collectif lourd à terme

Cartographie : Une Fabrique de la Ville, 2017

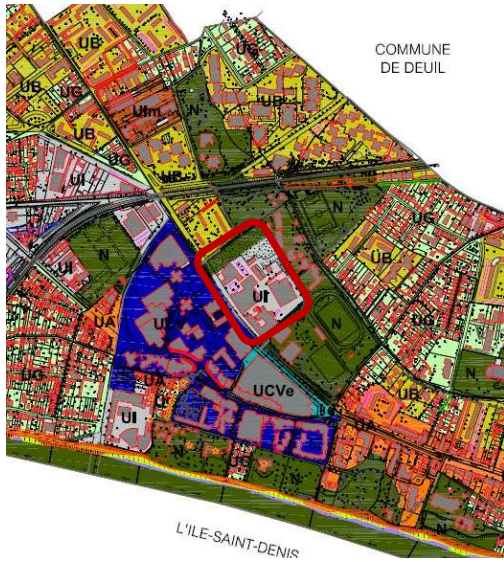
Le site dans le PLUi – inscrit dans 2 zonages

UP – projet pour créer les conditions de sorties des opérations d'aménagement déjà engagées

N – naturelle pour protéger les grands espaces verts et écologiques (grands parcs, cimetière, importants jardins familiaux)

UI

Dans le PLU le site était en zone N et UI à orientation économique



Les Objectifs - L'ambition d'un projet ambitieux, original, et rayonnant pour la ville

Deux axes majeurs :

- la valorisation de son patrimoine végétal et écologique ;
- son ouverture physique permettant de faire lien avec le centre-ville et les autres quartiers

Qui se traduisent par les objectifs opérationnels suivants :

- L'ambition d'un projet ouvert sur la ville
- Un éco-système culturel à faire naître
 - Une filière arts, notamment le domaine des arts visuels identifié comme nourrissant des besoins à l'échelle francilienne
 - Une filière artisanat d'art
 - Une filière image
- L'ambition d'un projet exemplaire dans son volet environnemental
 - Dépollution
 - Constructibilité faible et Espaces Publics Généreux
 - Conservation d'un maximum de bâtiments éviter les démolition/reconstruction

Programmation – Construction du projet

HISTORIQUE DE LA DÉMARCHE

JUIN-DÉCEMBRE 2019 : UN APPEL À IDÉES AUPRÈS DE 4 ÉQUIPES

- Un éco-système culturel à faire naître - autour des filières arts visuels, artisanat et image
- Des espaces publics à activer
- Une forêt urbaine à préserver et valoriser

JUILLET 2020-JANVIER 2021 : UNE ÉTUDE DE PRÉ-PROGRAMMATION URBA-CULTURELLE (GROUPEMENT UNE FABRIQUE DE LA VILLE — LE CENTQUATRE-PARIS)

- préciser le positionnement d'avenir du site des Laboratoires Eclair
- préciser les fonctions, usages et publics ; en mesurer la faisabilité et l'opérationnalité (montage juridique, budget, gouvernance...)
- établir des propositions d'activation à court terme

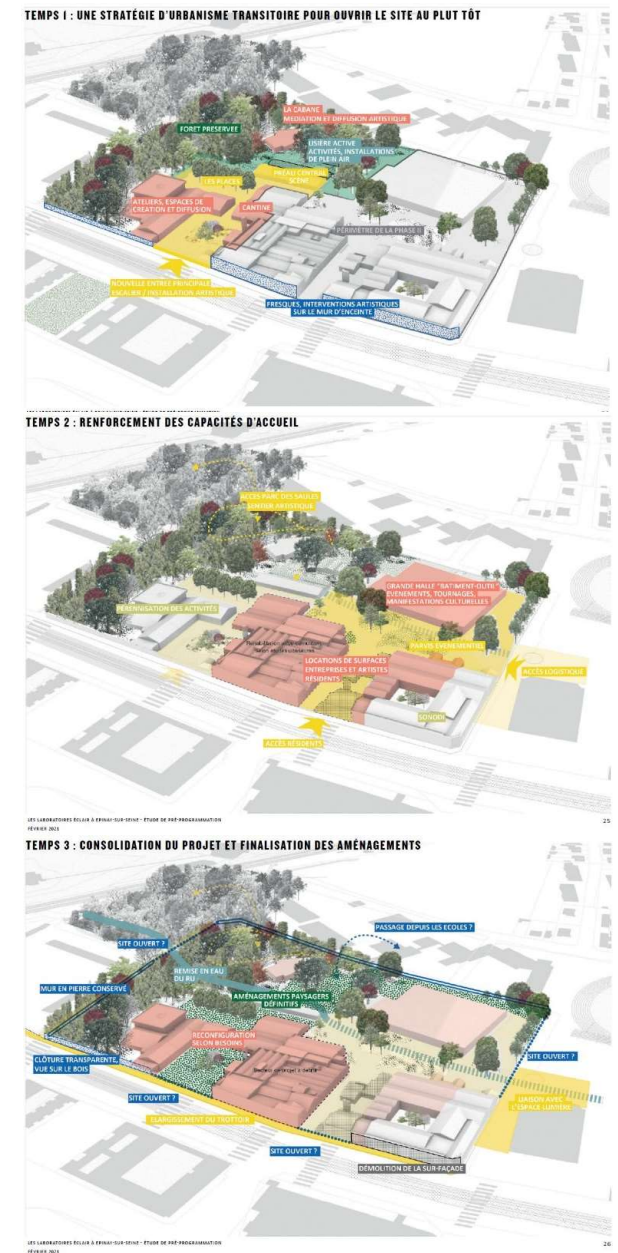
Programmation – Activation progressive du site

TEMPS 0
DÉVOILER

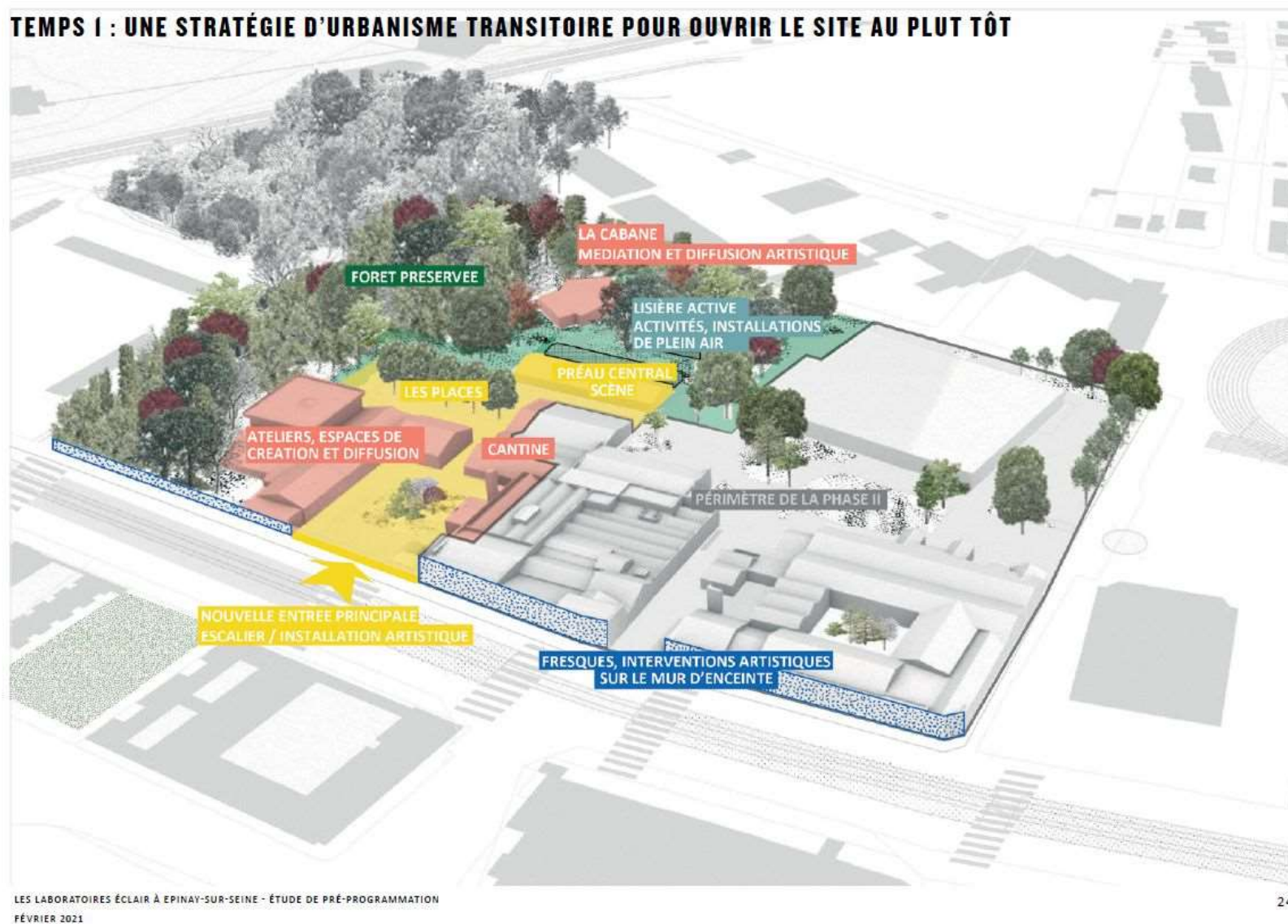
TEMPS 1
OUVRIR ET S'APPROPRIER

TEMPS 2
RENDRE CAPABLE

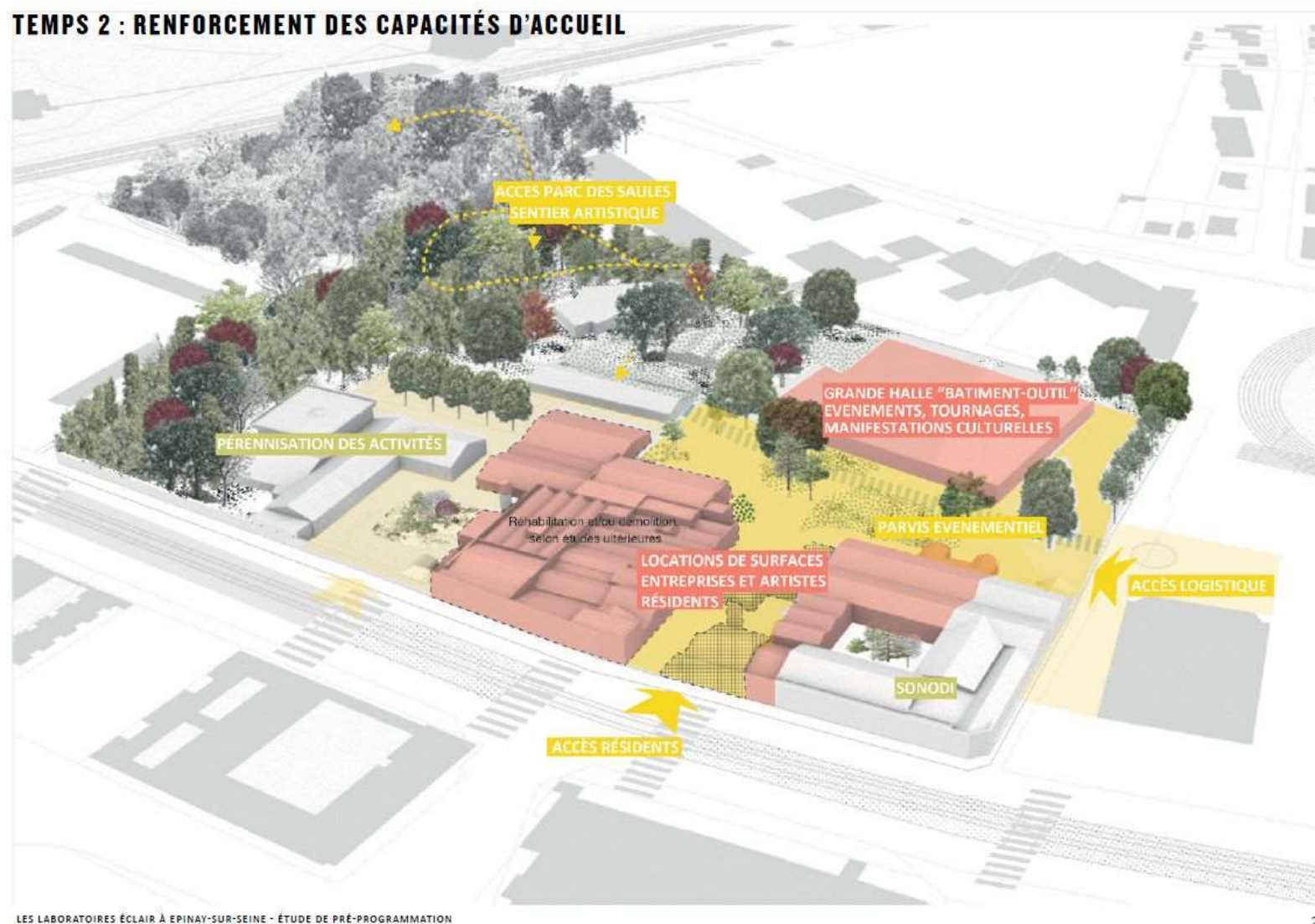
TEMPS 3
INTENSIFIER ET PÉRENNISER



Programmation – Temps 1 « ouvrir et s'approprier »

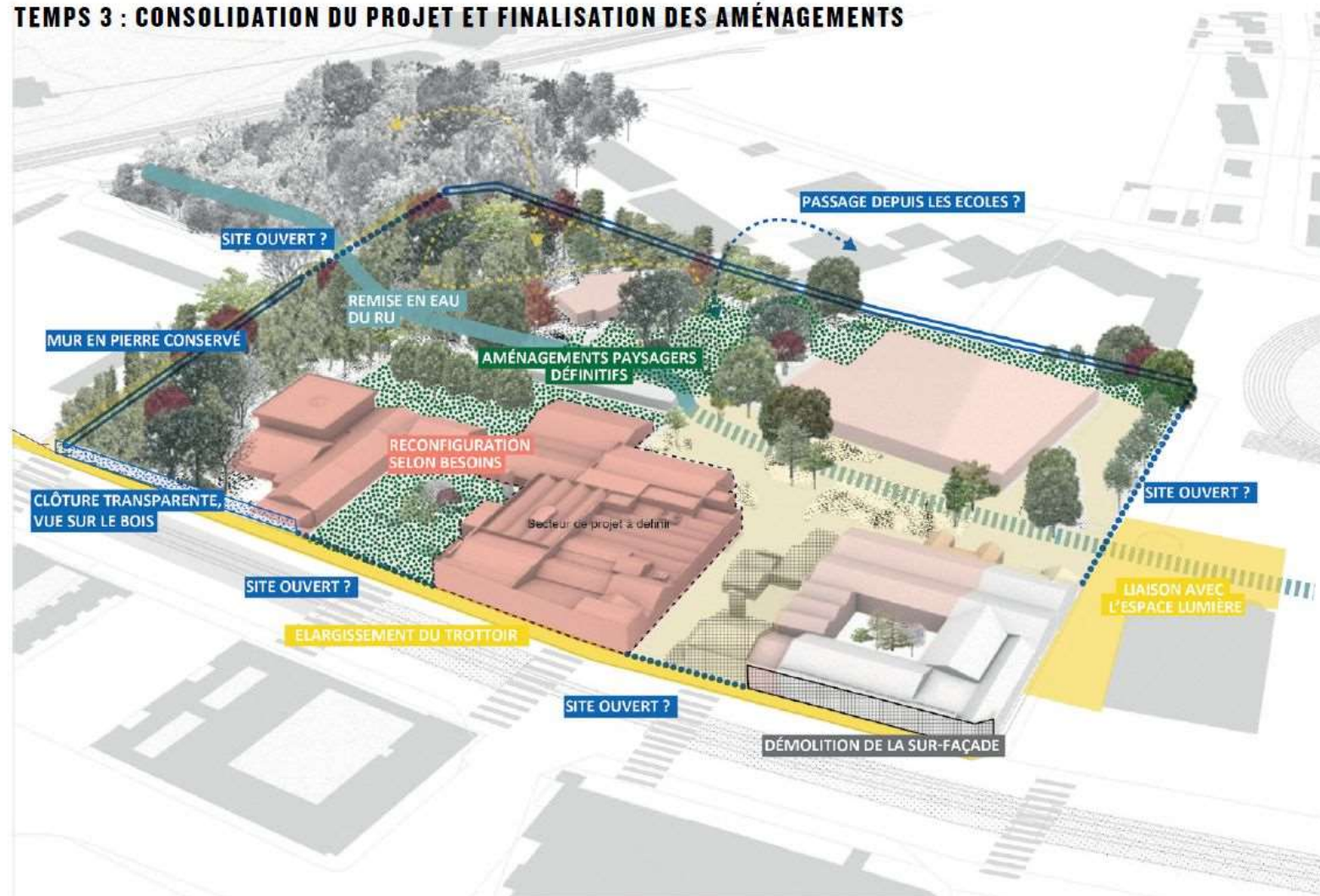


Programmation – Temps 2 « rendre capable »



Programmation – Temps 3 « intensifier et pérenniser »

TEMPS 3 : CONSOLIDATION DU PROJET ET FINALISATION DES AMÉNAGEMENTS



Programmation – Lancement du Temps 1

Convention d'Occupation Temporaire avec Souk Machine



Objectifs du Temps 1 :

- Ouvrir largement le site
- Proposer des animations / évènementiels
- Tester et construire la programmation avec les usagers

Zoom sur la dépollution - Un site ICPE dont la pollution est assez localisée

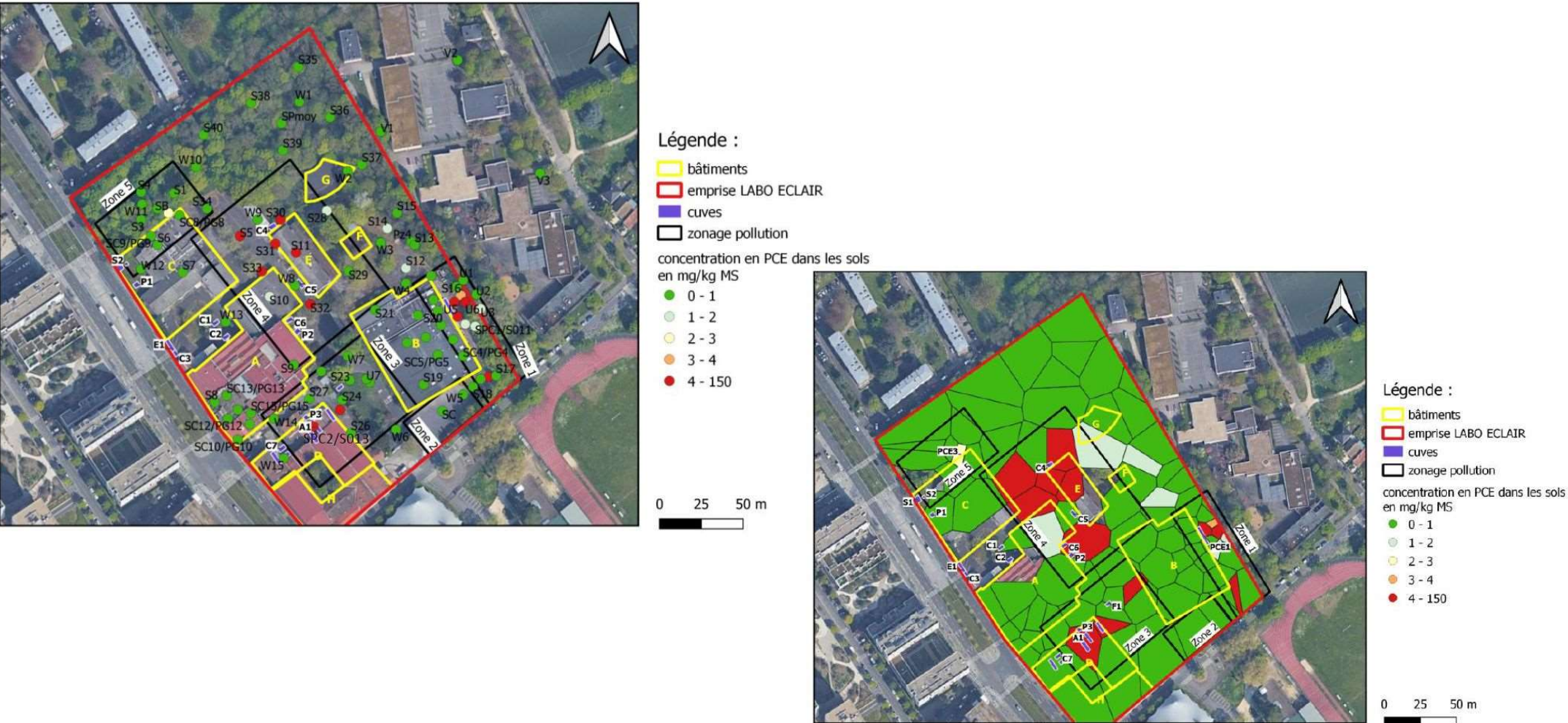


FIGURE 24 : CARTE DE LA CONCENTRATION EN PCE DANS LES SOLS EXTRAPOLÉ SUR L'ENSEMBLE DU SITE AVEC LA MÉTHODE DES POLYGONES DE THIESSEN

Zoom sur la dépollution – le soutien des Fonds Friches



FIGURE 31 : SYNTHÈSE DES ZONES À DÉPOLLUER ET DES TECHNIQUES RETENUES, LES OVALES BLEUS REPRÉSENTENT LA POLLUTION DES EAUX SOUTERRAINES, LES ORANGES LA POLLUTION DES SOLS ET LES BLANCS LA POLLUTION DES GAZ DU SOL.

La Ville a émargé aux Fonds Friches du Conseil Régional Ile de France et de l'ADEME au titre des études.

Elle poursuit son travail en partenariat avec l'Etat et l'ADEME afin de financer la dépollution du site et de permettre à ce projet de se déployer.

Zoom sur la dépollution – planning et budget



- | | | | | | | | |
|--|--|---|---|--|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> •PCT ELEMENT TERRE •Sondages complémentaires •Lancement de la procédure de Tiers demandeur | <ul style="list-style-type: none"> •Suivis des démarches de Tiers demandeur •Analyses des résultats des sondages complémentaires •Appel d'offre pour la maitrise d'oeuvre de réalisation des travaux de dépollution | <ul style="list-style-type: none"> •Démarrage des travaux après obtention de l'arrêté préfectoral. •Ouverture progressive du site | <ul style="list-style-type: none"> •Appel d'offre pour la réalisation des travaux de dépollution | <ul style="list-style-type: none"> •Démarrage des travaux | <ul style="list-style-type: none"> •Fin des travaux de dépollution | <ul style="list-style-type: none"> •Réception des travaux •PV de recolement des travaux de dépollution | <ul style="list-style-type: none"> •Fin des suivis de la qualité des eaux souterraines |
|--|--|---|---|--|---|--|---|

- MONTANT TOTAL ESTIME :**
 - **OPTION 1 : 2 500 000 €**
 - **OPTION 2 : 2 723 000 €**

	ZONE 1 (bât.C)	ZONE 3 (bât.D)	ZONE 4 (bât.E)	ZONE 5 (bât.C)	Sud-Ouest du bâtiment A	OBJECTIFS DE DEPOLLUTION
Surface (m²)	2 200	3 000	7 000	2 000	300	
Concentration max en PCE dans les gaz du sol (mg/m³)	32 000	100	130	3 600	150	50
Concentration max en PCE dans les eaux souterraines (µg/L)	560	40 000	30 000	29 000	X	8000
Concentration max en PCE dans les sols (mg/kg MS)	35	150	15	2,5	X	4
OPTION 1 : Coût venting aérien (€)	270 000	400 000	840 000	370 000	50 000	
OPTION 2 : Plus-value venting enterré (€)	+ 18 000	+ 20 000	+ 50 000	+ 40 000	+ 5 000	
Coût ISCO (€)		110 000	130 000	130 000		
TOTAL OPTION 1 (€)	270 000	510 000	970 000	500 000	50 000	
TOTAL OPTION 2 (€)	288 000	530 000	1 020 000	630 000	55 000	