

Appel à manifestation d'intérêt TempO pour l'activation temporaire de délaissés urbains et les initiatives d'urbanisme transitoire

Fiche de site MOHO – Friche Montreuil-Hôpital

Nom du site et nom du quartier : site « MOHO », dans le quartier de Boissière

Adresse du site : 91-93 boulevard de la Boissière, 93130 NOISY-LE-SEC

Type de site : terrain nu

Opération d'aménagement dans lequel s'inscrit ce site :

Ce site s'inscrit dans le projet de prolongement de la ligne 11 du métro – station Montreuil-Hôpital. Il accueille en effet la base-vie de l'unité PL11 responsable des travaux, ainsi qu'un parking temporaire, à destination des usagers de l'hôpital qui est impacté par les travaux.

Le site proposé est situé au sud de la commune, sur un foncier traversant entre le boulevard de la Boissière (RD41) au sud et la rue de la Chasse au nord.

Ce site a été acquis par la RATP pour les besoins du chantier de prolongement de la ligne 11 pour la réalisation de la station « Montreuil-Hôpital ».

Il s'inscrit au sein du quartier de la Boissière, situé en limite sud de la commune, à proximité directe de la ville de Montreuil et de Romainville.

Le site est ainsi au pied de la future station « Montreuil-Hôpital » de la ligne 11 dont la mise en service est prévue à la fin du printemps 2024.

A ce titre, l'ensemble du secteur connaît une requalification progressive depuis le lancement du projet de prolongement de la ligne 11 : opérations de construction diverses, projets de requalification d'espaces publics.

A moyen terme, en abords directs du site, le boulevard de la Boissière doit connaître une requalification complète de son linéaire : aménagement bus et vélos, reprise de l'ensemble des espaces publics, reconstitution d'un parvis au droit de l'école maternelle Aimé Césaire, végétalisation de l'axe, suppression du stationnement longitudinal, apaisement de la circulation.

Par ailleurs, le site se trouve côté rue de la Chasse, en bordure de tracé du Grand Chemin, opération d'ampleur menée par Est Ensemble pour l'aménagement d'une boucle de 55km de trame viaire apaisée et végétalisée, à horizon 2030. Les espaces publics seront transformés, en augmentant la présence végétale, afin d'offrir à toutes et tous des espaces de respiration - et de fraîcheur estivale –, de faciliter l'accès aux mobilités douces (cycles, piétons) tout en valorisant le paysage et ses points de vue, en créant également de nouveaux espaces de loisirs aux usages multiples : sports, activités culturelles, récréatives, initiatives écologiques et agricoles...

Image satellite avec localisation du site :



Données cadastrales :

Numéro parcelle :

- BE 205 : statut = propriété RATP
- BE 409 : statut = propriété RATP
- BE 410 : statut = propriété RATP
- BE 411 : statut = propriété RATP
- BE 412 : statut = propriété RATP
- BE 269 : statut = propriété RATP
- BE 270 : statut = propriété RATP

Parcelles concernées en jaune



Superficie : 2 500 m²

Propriétaire : RATP

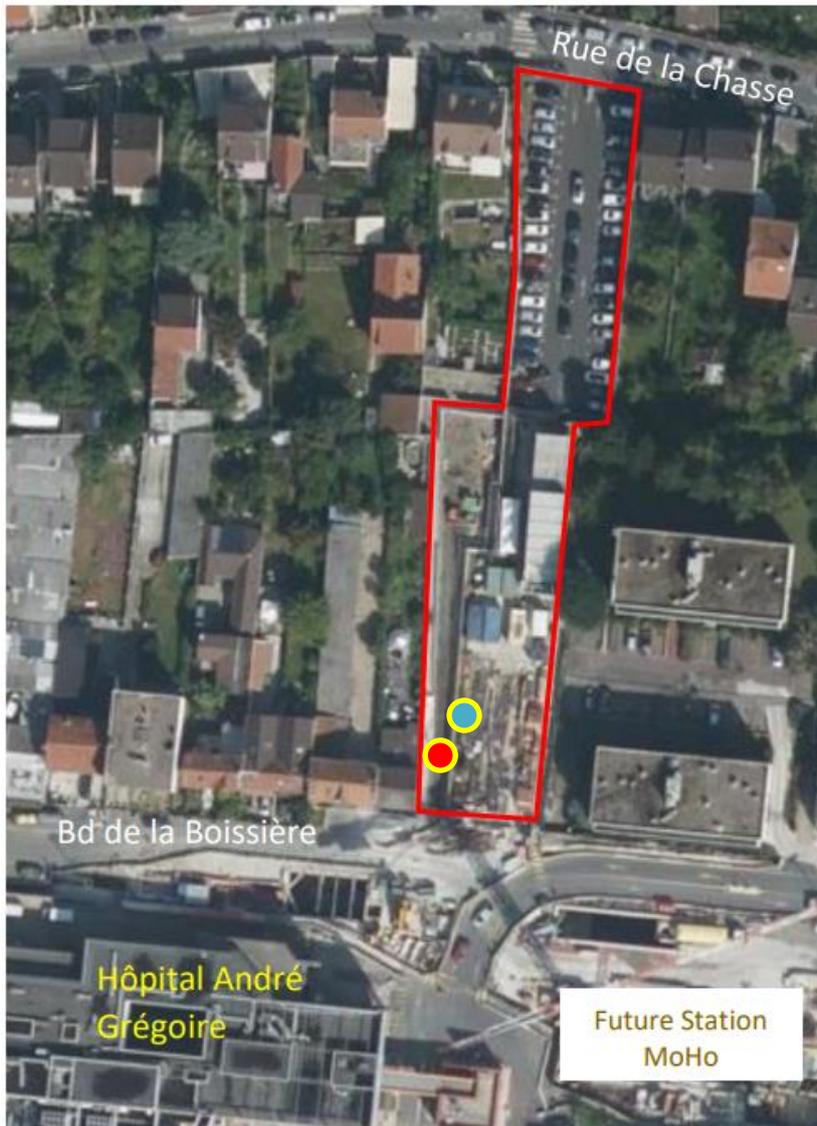
Disponibilité :

Le site est disponible à compter du mois d'octobre 2024, jusqu'au mois d'octobre 2025, soit au moins 1 an sur la totalité du site.

Raccordement :

A ce jour, la base vie pour le projet de prolongement de la ligne 11 dispose d'un raccordement à l'eau et à l'électricité. L'unité PL11 de la RATP fermera son compteur mais laissera l'installation sur place pour pouvoir rouvrir des abonnements.

Emplacement théorique des points de raccordement en eau et électricité sur le terrain :



-  Emplacement du raccordement en eau
-  Emplacement du raccordement en électricité

Pollution(s) :

Le diagnostic de pollution des sols n'a pas encore été réalisé.

En cas d'usages en lien avec l'agriculture urbaine, le porteur de projet devra réaliser un état des lieux des pollutions existantes en amont de plantations en pleine terre. Il pourra sinon réaliser des cultures hors-sols.

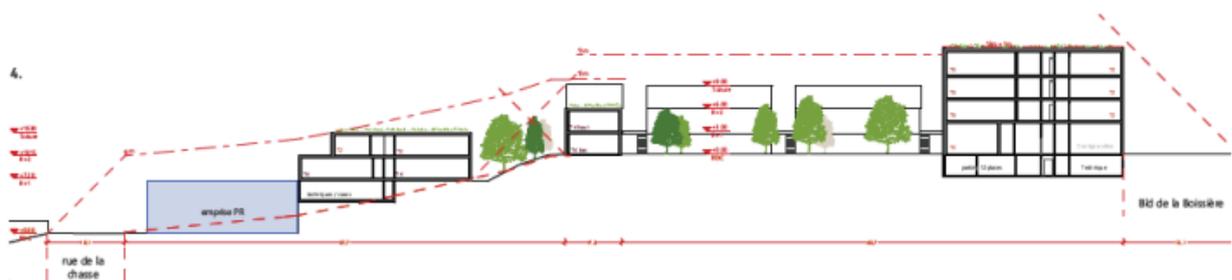
Atouts :

- Le terrain mis à disposition présente une surface conséquente, permettant un ou plusieurs usages, et d'accueillir les activités de différents porteurs de projet.

- Le site se situe en tissu urbain, au carrefour intercommunal entre Noisy-Le-Sec, Montreuil et Romainville, et en proximité immédiate de la nouvelle station de la ligne 11 Montreuil-Hôpital, dont l'ouverture est prévue pour juin 2024.
- Le site est aujourd'hui clôturé ; la RATP s'engage à laisser ces clôtures, qu'il faudra déposer à l'issue de l'occupation, selon des modalités à définir.

Points de vigilance :

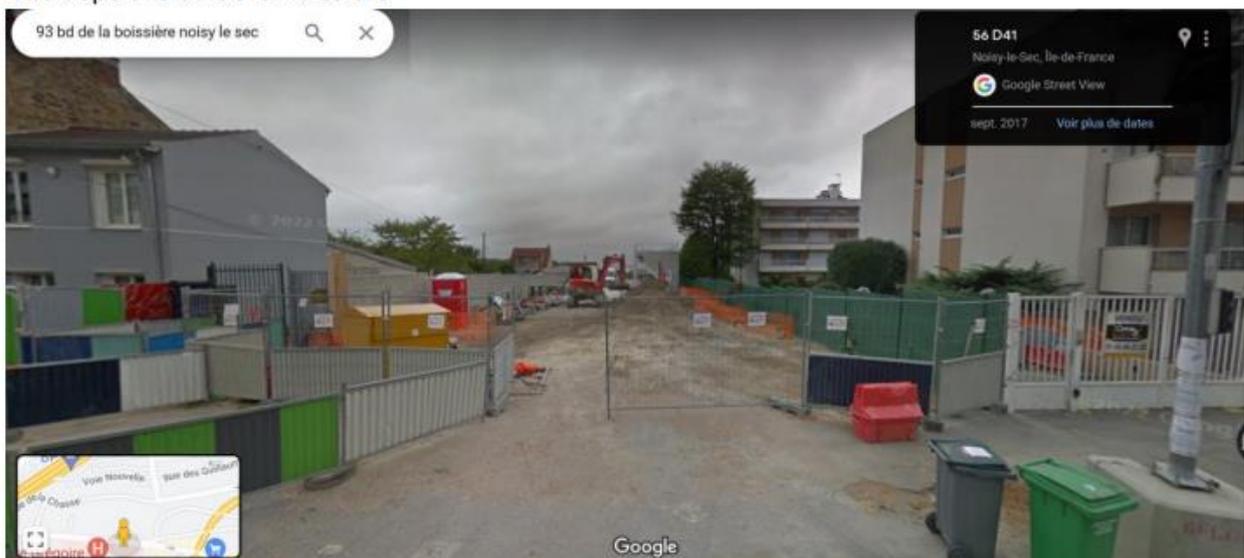
- *Topographie* : Le terrain mis à disposition est réparti sur 2 niveaux, avec un dénivelé important entre la rue de la Chasse (point bas) et le boulevard de la Boissière (point haut). Un mur de soutènement, avec un escalier liant les 2 parties de site, se trouve au milieu du terrain.



Profil du terrain- Extrait faisé ELI

- *Caractéristiques des sols* : Les parcelles étant partiellement utilisées dans le cadre de travaux, les sols sont aujourd'hui irréguliers et
 - Sur les parcelles côté boulevard de la Boissière, se trouve un terrain nu, occupé actuellement par la base-vie de PL11 ;

Vue depuis le bd de la Boissière



- Sur les parcelles arrière côté rue de la Chasse (BE 410 et 205), se trouve un parking provisoire, disposant des aménagements suivants à ce jour qui seront déposés avant la mise à disposition : enrobé, éclairage, barrières levantes.

Vue du parking depuis la rue de la chasse. On note que le terrain est légèrement en pente.



- *Activités compatibles avec le tissu pavillonnaire* : Il convient de noter que ce site se trouve en tissu pavillonnaire, et devra à ce titre, limiter les nuisances pour les riverains.
- *Accès au propriétaire* : Le porteur de projet devra laisser l'accès au propriétaire pendant l'occupation, dans le cadre de l'étude de faisabilité du programme immobilier futur.

Programmation future :

Le site accueillera environ 30 logements et un local vélo pour IDFM.

Cf. image n°1 – extrait étude de fais Agence ELI

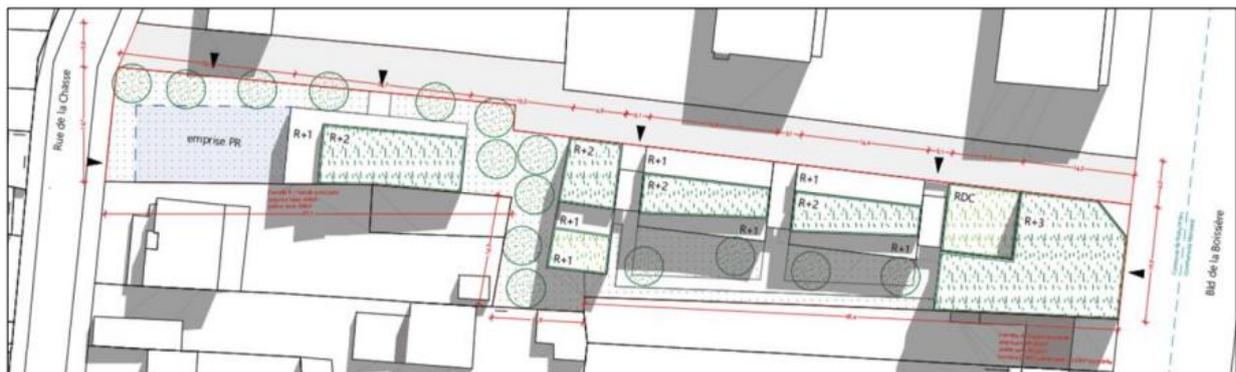


image n°1 - extrait étude de fais Agence ELI

Un emplacement réservé pour la création d'une sente piétonne est inscrit au PLU (voir image ci-dessus). Cette sente permettra aux riverains résidant rue de la Chasse d'avoir un accès direct à la station de métro située bd de la Boissière. Aujourd'hui, le cheminement piéton existant ne reflète pas l'emplacement de la sente à terme, étant situé de l'autre côté. Il permet de rejoindre le parking provisoire.

Un bout de parcelle, côté rue de la Chasse sera détaché des terrains à vendre au futur promoteur et restera propriété RATP en vue d'y accueillir un Poste de Redressement si la phase 2 du prolongement de la ligne 11 est acté (en jaune sur le schéma ci-dessous) :



schéma n°2 – en jaune, emprise du PR = environ 315 m²

Redevance (le cas échéant) :

La RATP demande pour l'occupation du terrain de MOHO une redevance symbolique de 200€ par an. Ce montant est entendu pour la totalité de la surface. Il courra à partir du démarrage de l'occupation et sera calculé au *pro-rata temporis* de l'occupation du terrain.

Le cas échéant, selon le projet retenu, le versement de 2% du chiffre d'affaires réalisé sur le terrain sera demandé au porteur de projet.

Orientation(s) souhaitée(s) :

En lien avec une volonté de créer des lieux de convivialité et de rencontre dans le quartier de la Boissière, la Ville de Noisy-le-Sec souhaiterait que les candidats proposent une programmation ou un projet permettant de faire le lien avec l'école maternelle Aimé Césaire à proximité immédiate du site.

L'environnement du site montre une carence en espaces verts et espaces publics de qualité. Le porteur de projet pourra donc développer un projet autour de la renaturation et la végétalisation du site, en vue d'améliorer l'accès aux espaces végétalisés pour les habitants.

Le site est ouvert à un groupement de porteurs de projet, du fait de sa surface importante et de la topographie du site hétérogène du site entre la partie haute et la partie basse.