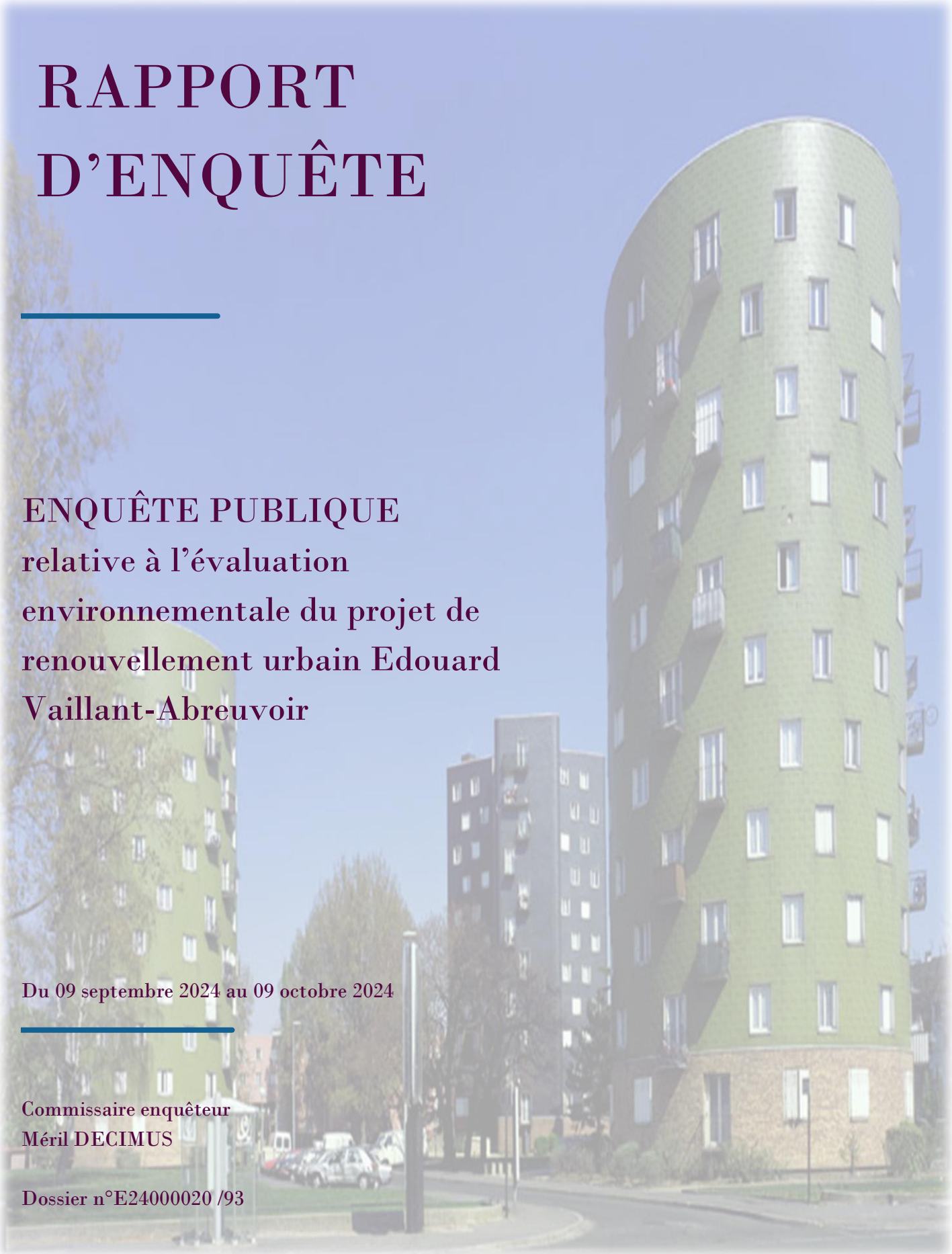
RAPPORT D'ENQUÊTE



ENQUÊTE PUBLIQUE

relative à l'évaluation environnementale du projet de renouvellement urbain Edouard Vaillant-Abreuvoir

Du 09 septembre 2024 au 09 octobre 2024

Commissaire enquêteur
Méril DECIMUS

Dossier n°E24000020 /93

SOMMAIRE

ABREVIATIONS/LEXIQUE 4
1. GÉNÉRALITÉS 5
1.1. Objet de de l'enquête 5
1.2. Cadre juridique de l'enquête 5
1.2.1. Liste des textes règlementaires 5
1.2.2. Arrêté d'ouverture d'enquête 17
1.3. Maître d'ouvrage 17
1.4. Présentation du quartier Edouard Vaillant-Abreuvoir 18
1.5. Siège de l'enquête 20
1.6. Objectif de l'évaluation environnementale 21
1.7. Objectifs du projet de renouvellement urbain 21
1.8. Présentation du projet De renouvellement urbain et de la ZAC 22
1.8.1. Présentation générale 22
1.8.2. Le périmètre 24
1.9. La concertation préalable 25
1.10. Compatibilité avec les documents d'urbanisme 27
1.11. Composition du dossier mis à la disposition du public 27
1.12. Approbation du projet 28
2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE 28
2.1. Generalites 28
2.2. Désignation du commissaire enquêteur 29
2.3. Prération de l'enquête 30
2.3.1. Réunions préparatoires avec le maître d'ouvrage 30
2.3.2. Visites de site 31
2.4. Durée de l'enquête 33
2.5. Permanences 33
2.5.1. Généralités 34
2.5.2. Comptes rendus des permanences 34
2.6. Publicité de l'enquête 39
2.6.1. Affichage administratif 39
2.6.2. Presse écrite 40

2.6.3. Numérique 40
2.6.4. Journaux municipaux 41
2.6.5. Certificats et listes des points d'affichage 41
2.7. Mise à disposition du dossier 42
2.7.1. Le dossier papier 42
2.7.2. Le dossier numérique 42
2.8. Tenue des registres et participation du public 43
2.8.1. Registres papiers 43
2.8.2. Registre dématérialisé 44
2.8.3. Courrier postal 44
2.8.4. Courriel 45
2.9. Réunion après la fin de l'enquête publique 45
2.10. Incidents relevés au cours de l'enquête 46
2.11. Clôture de l'enquête 46

ABREVIATIONS/LEXIQUE

AOE : Autorité Organisatrice de l'Enquête

EPT : Établissement Public Territorial

PRU : Projet de renouvellement urbain

NPNRU : Nouveau programme national de renouvellement urbain

ZAC : Zone d'aménagement concertée

DUP : Déclaration d'utilité publique

CE : Commissaire enquêteur

SSDh : Seine Saint Denis Habitat

SDP : Surface de plancher

PROJET : la réalisation de travaux de construction, d'installations ou d'ouvrages, ou d'autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, y compris celles destinées à l'exploitation des ressources du sol

MAÎTRE D'OUVRAGE : l'auteur d'une demande d'autorisation concernant un projet privé ou l'autorité publique qui prend l'initiative d'un projet

AUTORISATION : la décision de l'autorité ou des autorités compétentes qui ouvre le droit au maître d'ouvrage de réaliser le projet

AUTORITÉ COMPÉTENTE : la ou les autorités compétentes pour délivrer l'autorisation du projet

1. GÉNÉRALITÉS

1.1. OBJET DE DE L'ENQUETE

Le quartier Edouard Vaillant-Abreuvoir fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain au titre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) porté par l'Établissement Public Territoriale (EPT) Est Ensemble. Cette opération de renouvellement urbain couvrant un terrain d'assiette supérieur ou égal à 10 ha a fait l'objet d'une procédure d'évaluation environnementale en application des dispositions des articles L.122-1 du Code de l'environnement et de la rubrique n°39 annexée à l'article R.122-2 du même code

Par courrier en date du 11 juillet 2024, le président de l'EPT Est Ensemble (Maître d'Ouvrage et autorité coordinatrice désignée), a formulé une demande au tribunal administratif de Montreuil en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur pour la conduite de l'enquête publique relative à l'évaluation environnementale, en application des dispositions des articles L. 123-1 et L. 123-2 du Code de l'environnement.

La présente enquête publique porte donc sur l'évaluation environnementale du projet de renouvellement urbain du quartier Edouard Vaillant-Abreuvoir. Parallèlement, une zone d'aménagement concertée (ZAC) est créée afin de permette la mise en œuvre des travaux.

Cette enquête est préalable à l'approbation du dossier de création de la ZAC, éventuellement modifié à la suite des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur, sur lequel l'organe délibérant du territoire (le Conseil de Territoire) sera consulté.

1.2. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE

La création de l'opération d'aménagement du quartier NPNRU du quartier Edouard Vaillant - Abreuvoir à Bobigny a été approuvée par délibération du conseil de territoire d'Est Ensemble du 27 juin 2023. Par délibération du même jour, le conseil de territoire d'Est Ensemble a confié la mise en œuvre de l'opération d'aménagement à la SPL Séquano Grand Paris.

De par sa nature, ce projet est soumis à évaluation environnementale et à enquête publique.

1.2.1. Liste des textes règlementaires

Code de l'environnement

Article L. 122-1 du code de l'environnement

« I.-Pour l'application de la présente section, on entend par :

1° Projet : la réalisation de travaux de construction, d'installations ou d'ouvrages, ou d'autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, y compris celles destinées à l'exploitation des ressources du sol ;

2° Maître d'ouvrage : l'auteur d'une demande d'autorisation concernant un projet privé ou l'autorité publique qui prend l'initiative d'un projet ;

3° Autorisation : la décision de l'autorité ou des autorités compétentes qui ouvre le droit au maître d'ouvrage de réaliser le projet ;

4° L'autorité compétente : la ou les autorités compétentes pour délivrer l'autorisation du projet.

II.-Les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas.

Pour la fixation de ces critères et seuils et pour la détermination des projets relevant d'un examen au cas par cas, il est tenu compte des données mentionnées à l'annexe III de la directive 2011/92/ UE modifiée du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement.

Lorsque l'autorité chargée de l'examen au cas par cas décide de soumettre un projet à évaluation environnementale, la décision précise les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale du projet.

III.-L'évaluation environnementale est un processus constitué de l'élaboration, par le maître d'ouvrage, d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement, dénommé ci-après " étude d'impact ", de la réalisation des consultations prévues à la présente section, ainsi que de l'examen, par l'autorité compétente pour autoriser le projet, de l'ensemble des informations présentées dans l'étude d'impact et reçues dans le cadre des consultations effectuées et du maître d'ouvrage.

L'évaluation environnementale permet de décrire et d'apprécier de manière appropriée, en fonction de chaque cas particulier, les incidences notables directes et indirectes d'un projet sur les facteurs suivants :

1° La population et la santé humaine ;

2° La biodiversité, en accordant une attention particulière aux espèces et aux habitats protégés au titre de la directive 92/43/ CEE du 21 mai 1992 et de la directive 2009/147/ CE du 30 novembre 2009 ;

3° Les terres, le sol, l'eau, l'air et le climat ;

4° Les biens matériels, le patrimoine culturel et le paysage ;

5° L'interaction entre les facteurs mentionnés aux 1° à 4°.

Les incidences sur les facteurs énoncés englobent les incidences susceptibles de résulter de la vulnérabilité du projet aux risques d'accidents majeurs et aux catastrophes pertinents pour le projet concerné.

Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité.

IV. - Lorsqu'un projet relève d'un examen au cas par cas, l'autorité en charge de l'examen au cas par cas est saisie par le maître d'ouvrage d'un dossier présentant le projet afin de déterminer si celui-ci doit être soumis à évaluation environnementale.
Toutefois, lorsque le projet consiste en une modification ou une extension d'activités, installations, ouvrages ou travaux qui relèvent des autorisations prévues aux articles L. 181-1, L. 512-7, L. 555-1 et L. 593-7, le maître d'ouvrage saisit de ce dossier l'autorité mentionnée à l'article L. 171-8. Cette autorité détermine si cette modification ou cette extension doit être soumise à évaluation environnementale.

V. - Lorsqu'un projet est soumis à évaluation environnementale, le dossier présentant le projet comprenant l'étude d'impact et la demande d'autorisation déposée est transmis pour avis à l'autorité environnementale ainsi qu'aux collectivités territoriales et à leurs groupements intéressés par le projet.
Les avis des collectivités territoriales et de leurs groupements et l'avis de l'autorité environnementale, dès leur adoption, ou l'information relative à l'absence d'observations émises dans des délais fixés par décret en Conseil d'Etat, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale sont mis à la disposition du public sur le site internet de l'autorité compétente ou, à défaut, sur le site de la préfecture du département.

V bis. - L'autorité en charge de l'examen au cas par cas et l'autorité environnementale ne doivent pas se trouver dans une position donnant lieu à un conflit d'intérêts. A cet effet, ne peut être désignée comme autorité en charge de l'examen au cas par cas ou comme autorité environnementale une autorité dont les services ou les établissements publics relevant de sa tutelle sont chargés de l'élaboration du projet ou assurent sa maîtrise d'ouvrage.

VI.-Les maîtres d'ouvrage tenus de produire une étude d'impact la mettent à disposition du public, ainsi que la réponse écrite à l'avis de l'autorité environnementale, par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 123-19. »

Article L. 123-1 du code de l'environnement
« L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision ».

Article L. 123-2 du code de l'environnement

« I.-Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption :

1° Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements exécutés par des personnes publiques ou privées devant comporter une évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 à l'exception :

- des projets auxquels s'applique, au titre de la première autorisation mentionnée au III de l'article L. 122-1-1, la consultation du public prévue à l'article L. 181-10-1 ;
- des projets de zone d'aménagement concerté ;
- des projets de caractère temporaire ou de faible importance dont la liste est établie par décret en Conseil d'Etat ;
- des demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et des déclarations préalables, prévues au livre IV du code de l'urbanisme, portant sur des projets de travaux, de construction ou d'aménagement donnant lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas prévu au IV de l'article L. 122-1 du présent code. Les dossiers de demande pour ces autorisations d'urbanisme font l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique selon les modalités prévues à l'article L. 123-19 ou de la procédure prévue à l'article L. 181-10-1 ;
- des projets d'îles artificielles, d'installations, d'ouvrages et d'installations connexes sur le plateau continental ou dans la zone économique exclusive ;
- des projets qui sont situés dans le périmètre d'une opération d'intérêt national, au sens de l'article L. 102-12 du code de l'urbanisme, ou d'une grande opération d'urbanisme, au sens de l'article L. 312-3 du même code, et qui répondent aux objectifs de cette opération, lorsqu'une participation du public par voie électronique est organisée en application de l'article L. 123-19-11 du présent code ;

2° Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification faisant l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L. 122-4 à L. 122-11 du présent code, ou L. 104-1 à L. 104-3 du code de l'urbanisme, pour lesquels une enquête publique est requise en application des législations en vigueur. Toutefois, lorsqu'une évolution de plan ou de programme est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet qui est situé dans le périmètre d'une opération d'intérêt national ou d'une grande opération d'urbanisme et qui répond aux objectifs de cette opération, cette enquête publique peut être remplacée par une procédure de participation du public par voie électronique en application de l'article L. 123-19-11 ;

3° Les projets de création d'un parc national, d'un parc naturel marin, les projets de charte d'un parc national ou d'un parc naturel régional, les projets d'inscription ou de classement de sites et les projets de classement en réserve naturelle et de détermination de leur périmètre de protection mentionnés au livre III du présent code ;

4° Les autres documents d'urbanisme et les décisions portant sur des travaux, ouvrages, aménagements, plans, schémas et programmes soumises par les dispositions particulières qui leur sont applicables à une enquête publique dans les conditions du présent chapitre.

II.-Lorsqu'un projet, plan ou programme mentionné au I est subordonné à une autorisation administrative, cette autorisation ne peut résulter que d'une décision explicite.

III.-Les travaux ou ouvrages exécutés en vue de prévenir un danger grave et immédiat sont exclus du champ d'application du présent chapitre.

III bis.-(Abrogé).

IV.-La décision prise au terme d'une enquête publique organisée dans les conditions du présent chapitre n'est pas illégale du seul fait qu'elle aurait dû l'être dans les conditions définies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

V.-L'enquête publique s'effectue dans le respect du secret industriel et de tout secret protégé par la loi. Son déroulement ainsi que les modalités de sa conduite peuvent être adaptés en conséquence. »

Article L. 123-3 du code de l'environnement

« L'enquête publique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise.
Lorsque l'enquête publique porte sur le projet, plan, programme ou autre document de planification d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un des établissements publics qui leur sont rattachés, elle est ouverte par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement. Toutefois, lorsque l'enquête est préalable à une déclaration d'utilité publique, la décision d'ouverture est prise par l'autorité de l'Etat compétente pour déclarer l'utilité publique.
L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête informe sans délai le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique de la saisine du tribunal administratif dans le ressort duquel se situe le siège de cette autorité en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête. »

Article L. 123-9 du code de l'environnement

« La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.
La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.
Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-10. »

Article L. 123-10 du code de l'environnement

« I.-Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête informe le public. L'information du public est assurée par voie dématérialisée et par voie d'affichage sur le ou les lieux concernés par l'enquête, ainsi que, selon l'importance et la nature du projet, plan ou programme, par voie de publication locale.

Cet avis précise :

-l'objet de l'enquête ;

-la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et des autorités compétentes pour statuer ;

-le nom et les qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête ;

-la date d'ouverture de l'enquête, sa durée et ses modalités ;

-l'adresse du ou des sites internet sur lequel le dossier d'enquête peut être consulté ;

-le (ou les) lieu (x) ainsi que les horaires où le dossier de l'enquête peut être consulté sur support papier et le registre d'enquête accessible au public ;

-le ou les points et les horaires d'accès où le dossier de l'enquête publique peut être consulté sur un poste informatique ;

-la ou les adresses auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions pendant le délai de l'enquête. S'il existe un registre dématérialisé, cet avis précise l'adresse du site internet à laquelle il est accessible.

L'avis indique en outre l'existence d'un rapport sur les incidences environnementales, d'une étude d'impact ou, à défaut, d'un dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, et l'adresse du site internet ainsi que du ou des lieux où ces documents peuvent être consultés s'ils diffèrent de l'adresse et des lieux où le dossier peut être consulté. Il fait état, lorsqu'ils ont été émis, de l'existence de l'avis de l'autorité environnementale mentionné au V de l'article L. 122-1 et à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, et des avis des collectivités territoriales et de leurs groupements mentionnés au V de l'article L. 122-1 du présent code, ainsi que du lieu ou des lieux où ils peuvent être consultés et de l'adresse des sites internet où ils peuvent être consultés si elle diffère de celle mentionnée ci-dessus.

II.-La personne responsable du projet assume les frais afférents à ces différentes mesures de publicité de l'enquête publique. »

Article L. 123-12 du code de l'environnement

« Le dossier d'enquête publique est mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête. Il reste consultable, pendant cette même durée, sur support papier en un ou plusieurs lieux déterminés dès l'ouverture de l'enquête publique. Un accès gratuit au dossier est également garanti par un ou plusieurs postes informatiques dans un lieu ouvert au public.

Si le projet, plan ou programme a fait l'objet d'une procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, ou d'une concertation préalable organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-16 et L. 121-16-1, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision, le

dossier comporte le bilan de cette procédure ainsi que la synthèse des observations et propositions formulées par le public. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne. »

Article L. 123-13 du code de l'environnement

« I. - Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme, et de participer effectivement au processus de décision. Il ou elle permet au public de faire parvenir ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête par courrier électronique de façon systématique ainsi que par toute autre modalité précisée dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Les observations et propositions transmises par voie électronique sont accessibles sur un site internet désigné par voie réglementaire.

II. - Pendant l'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête reçoit le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique à la demande de ce dernier. Il peut en outre :
- recevoir toute information et, s'il estime que des documents sont utiles à la bonne information du public, demander au maître d'ouvrage de communiquer ces documents au public ;
- visiter les lieux concernés, à l'exception des lieux d'habitation, après en avoir informé au préalable les propriétaires et les occupants ;
- entendre toutes les personnes concernées par le projet, plan ou programme qui en font la demande et convoquer toutes les personnes dont il juge l'audition utile ;
- organiser, sous sa présidence, toute réunion d'information et d'échange avec le public en présence du maître d'ouvrage.
A la demande du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et lorsque les spécificités de l'enquête l'exigent, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut désigner un expert chargé d'assister le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête. Le coût de cette expertise complémentaire est à la charge du responsable du projet. »

Article L. 123-15 du code de l'environnement

« Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête. Si ce délai ne peut être respecté, un délai supplémentaire peut être accordé à la demande du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête par l'autorité compétente pour organiser l'enquête, après avis du responsable du projet.
Pour les projets d'installations de production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, et dans la stricte limite des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables prévues à l'article L. 141-5-3 du même code, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de quinze jours à compter de la fin de l'enquête. Si ce délai ne peut être respecté, le délai supplémentaire prévu au premier alinéa du présent article ne peut excéder quinze jours.
Le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage.

Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de l'enquête publique et sur le lieu où ils peuvent être consultés sur support papier.
Si, à l'expiration des délais prévus aux premier et deuxième alinéas, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni justifié d'un motif pour le dépassement du délai, l'autorité compétente pour organiser l'enquête peut, avec l'accord du maître d'ouvrage et après une mise en demeure du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête restée infructueuse, demander au président du tribunal administratif ou au conseiller qu'il délègue de dessaisir le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête et de lui substituer un nouveau commissaire enquêteur ou une nouvelle commission d'enquête ; celui-ci doit, à partir de résultats de l'enquête, remettre le rapport et les conclusions motivées dans un maximum de trente jours à partir de sa nomination.
Le nouveau commissaire enquêteur ou la nouvelle commission d'enquête peut faire usage des prérogatives prévues par l'article L. 123-13.
L'autorité compétente pour prendre la décision peut organiser, en présence du maître d'ouvrage, une réunion publique afin de répondre aux éventuelles réserves, recommandations ou conclusions défavorables du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête. Elle est organisée dans un délai de deux mois après la clôture de l'enquête. Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête sont informés de la tenue d'une telle réunion. »

Article L. 126-1 du code de l'environnement

« Lorsqu'un projet public de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages a fait l'objet d'une enquête publique en application du chapitre III du présent titre, l'autorité de l'Etat ou l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public responsable du projet se prononce, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée.
La déclaration de projet mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête et comporte les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général. La déclaration de projet prend en considération l'étude d'impact, les avis de l'autorité environnementale et des collectivités territoriales et de leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1 et le résultat de la consultation du public. Elle indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique. En outre, elle comporte les éléments mentionnés au I de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement.
Si la déclaration de projet n'est pas intervenue dans le délai d'un an à compter de la clôture de l'enquête, l'opération ne peut être réalisée sans une nouvelle enquête.
En l'absence de déclaration de projet, aucune autorisation de travaux ne peut être délivrée.
Si les travaux n'ont pas reçu de commencement d'exécution dans un délai de cinq ans à compter de la publication de la déclaration de projet, la déclaration devient caduque. Toutefois, en l'absence de changement dans les circonstances de fait ou de droit, le délai peut être prorogé une fois pour la même durée, sans nouvelle enquête, par une déclaration de projet prise dans les mêmes formes que la déclaration initiale et intervenant avant l'expiration du délai de cinq ans.
La déclaration de projet est publiée dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat. »

Article R. 123-2 du code de l'environnement

« Les projets, plans, programmes ou décisions mentionnés à l'article L. 123-2 font l'objet d'une enquête régie par les dispositions du présent chapitre préalablement à l'intervention de la décision en vue de laquelle l'enquête est requise, ou, en l'absence de dispositions prévoyant une telle décision, avant le commencement de la réalisation des projets concernés. »

Article R. 123-5 du code de l'environnement

« L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête saisit, en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête le président du tribunal administratif dans le ressort duquel se situe le siège de cette autorité et lui adresse une demande qui précise l'objet de l'enquête ainsi que la période d'enquête proposée, et comporte le résumé non technique ou la note de présentation mentionnés respectivement aux 1° et 2° de l'article R. 123-8 ainsi qu'une copie de ces pièces sous format numérique. Elle en informe sans délai le responsable du projet, plan ou programme.

Le président du tribunal administratif ou le magistrat délégué par lui à cette fin désigne dans un délai de quinze jours un commissaire enquêteur ou les membres, en nombre impair, d'une commission d'enquête parmi lesquels il choisit un président. Il désigne également un ou plusieurs suppléants au commissaire enquêteur ou aux membres de la commission d'enquête, qui remplacent le titulaire en cas d'empêchement et exercent alors leurs fonctions jusqu'au terme de la procédure.

Lorsque l'empêchement du commissaire enquêteur titulaire est constaté par le président du tribunal administratif ou le magistrat délégué par lui, le suppléant intervient dans la conduite de l'enquête, y compris pour l'élaboration du rapport et des conclusions motivées.

Avant publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête adresse au commissaire enquêteur ou à chacun des commissaires enquêteurs, ainsi qu'aux suppléants, une copie du dossier complet soumis à enquête publique en format papier et en copie numérique. »

Article R. 123-8 du code de l'environnement

« Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsque le projet fait l'objet d'une évaluation environnementale :

a) L'étude d'impact et son résumé non technique, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;

b) Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R. 122-3-1 ;

c) L'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;
2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;
3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;
4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;
5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;
6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;
7° Le cas échéant, la mention que le projet fait l'objet d'une évaluation transfrontalière de ses incidences sur l'environnement en application de l'article R. 122-10 ou des consultations avec un Etat frontalier membre de l'Union européenne ou partie à la Convention du 25 février 1991 signée à Espoo.
L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5. »

Article R. 123-9 du code de l'environnement

« I.-L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté les informations mentionnées à l'article L. 123-10, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête. Cet arrêté précise notamment :
1° Concernant l'objet de l'enquête, les caractéristiques principales du projet, plan ou programme ainsi que l'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées ;

2° En cas de pluralité de lieux d'enquête, le siège de l'enquête, où toute correspondance postale relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête ;
3° L'adresse électronique à laquelle le public peut transmettre ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête, ainsi que, le cas échéant, l'adresse du site internet comportant le registre dématérialisé sécurisé mentionné à l'article L. 123-10 ;
4° Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations ;
5° Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées ;
6° La durée, le ou les lieux, ainsi que le ou les sites internet où à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;
7° L'information selon laquelle, le cas échéant, le dossier d'enquête publique est transmis à un autre Etat, membre de l'Union européenne ou partie à la convention sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, signée à Espoo le 25 février 1991, sur le territoire duquel le projet est susceptible d'avoir des incidences notables ;
8° L'arrêté d'ouverture de l'enquête précise, s'il y a lieu, les coordonnées de chaque maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable des différents éléments du ou des projets, plans ou programmes soumis à enquête.

II.-Un dossier d'enquête publique est disponible en support papier au minimum au siège de l'enquête publique.
Ce dossier est également disponible depuis le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11. »

Article R. 123-10 du code de l'environnement

« Les jours et heures, ouvrables ou non, où le public pourra consulter gratuitement l'exemplaire du dossier et présenter ses observations et propositions sont fixés de manière à permettre la participation de la plus grande partie de la population, compte tenu notamment de ses horaires normaux de travail. Ils comprennent au minimum les jours et heures habituels d'ouverture au public de chacun des lieux où est déposé le dossier ; ils peuvent en outre comprendre des heures en soirée ainsi que plusieurs demi-journées prises parmi les samedis, dimanches et jours fériés.
Lorsqu'un registre dématérialisé est mis en place, il est accessible sur internet durant toute la durée de l'enquête. »

Article R. 123-11 du code de l'environnement

« I. - Un avis portant les indications mentionnées à l'article R. 123-9 à la connaissance du public est publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés. Pour les projets d'importance nationale et les plans et programmes de niveau national, cet avis est, en outre, publié dans deux journaux à diffusion nationale quinze jours au moins avant le début de l'enquête.

II. - L'avis mentionné au I est publié sur le site internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête. Si l'autorité compétente ne dispose pas d'un site internet, cet avis est publié, à sa demande, sur le site internet des services de l'Etat dans le département. Dans ce cas, l'autorité compétente transmet l'avis par voie électronique au préfet au moins un mois avant le début de la participation, qui le met en ligne au moins quinze jours avant le début de la participation.

III. - L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête désigne le ou les lieux où cet avis doit être publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tout autre procédé.
Pour les projets, sont au minimum désignées toutes les mairies des communes sur le territoire desquelles se situe le projet ainsi que celles dont le territoire est susceptible d'être affecté par le projet.
Pour les plans et programmes de niveau départemental ou régional, sont au minimum désignées les préfectures et sous-préfectures.
Cet avis est publié quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.
Lorsque certaines de ces communes sont situées dans un autre département, l'autorité chargée de l'ouverture de l'enquête prend l'accord du préfet de ce département pour cette désignation. Ce dernier fait assurer la publication de l'avis dans ces communes selon les modalités prévues à l'alinéa précédent.

IV. - En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, et sauf impossibilité matérielle justifiée, le responsable du projet procède à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet.
Ces affiches doivent être visibles et lisibles de la ou, s'il y a lieu, des voies publiques, et être conformes à des caractéristiques et dimensions fixées par arrêté du ministre chargé de l'environnement. »

Article R. 123-13 du code de l'environnement

« I.-Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, tenu à sa disposition dans chaque lieu d'enquête ou sur le registre dématérialisé si celui-ci est mis en place.
En outre, les observations et propositions écrites et orales du public sont également reçues par le commissaire enquêteur ou par un membre de la commission d'enquête, aux lieux, jours et heures qui auront été fixés et annoncés dans les conditions prévues aux articles R. 123-9 à R. 123-11.
Les observations et propositions du public peuvent également être adressées par voie postale ou par courrier électronique au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

II.-Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites mentionnées au deuxième alinéa du I, sont consultables au siège de l'enquête.
Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables sur le registre dématérialisé ou, s'il n'est pas mis en place, sur le site internet mentionné au II de l'article R.

123-11 dans les meilleurs délais.
Les observations et propositions du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête. »

Article R. 123-14 du code de l'environnement
« Lorsqu'il entend faire compléter le dossier par des documents utiles à la bonne information du public dans les conditions prévues à l'article L. 123-13, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête en fait la demande au responsable du projet, plan ou programme ; cette demande ne peut porter que sur des documents en la possession de ce dernier. Les documents ainsi obtenus ou le refus motivé du responsable du projet, plan ou programme sont versés au dossier tenu au siège de l'enquête et sur le site internet dédié. Lorsque de tels documents sont ajoutés en cours d'enquête, un bordereau joint au dossier d'enquête mentionne la nature des pièces et la date à laquelle celles-ci ont été ajoutées au dossier d'enquête. »

1.2.2. Arrêté d'ouverture d'enquête

L'enquête publique relative à l'évaluation environnementale du projet de renouvellement urbain du quartier Edouard Vaillant – Abreuvoir est régie par l'arrêté d'ouverture d'enquête n°A2024_1, signé conjointement par Monsieur Patrice BESSAC président de l'EPT Est Ensemble et par Monsieur Bruno BESCHIZZA président de l'EPT Paris Terres d'Envol.

Cet arrêté prévoyait la réalisation de l'enquête publique du lundi 09 septembre 2024 au mercredi 09 octobre 2024, soit pendant 31 jours consécutifs.

1.3. MAITRE D'OUVRAGE

Le projet de renouvellement urbain Edouard Vaillant-Abreuvoir à la particularité de conjuguer l'intervention de plusieurs maîtres d'ouvrages qui se coordonnent pour mener à bien le projet :

- L'Etablissement Public Territorial Est Ensemble est le porteur du projet ANRU. La SPL Séquano Grand-Paris, est l'aménageur de l'EPT Est Ensemble depuis l'approbation par le Conseil de Territoire du traité de concession d'aménagement « Edouard Vaillant Abreuvoir » du 27 juin 2023. Ils sont en charge de la coordination des études et de la cohérence d'ensemble du projet;
- Seine-Saint-Denis habitat pour toutes les interventions sur les 1 509 logements sociaux de la cité de l'Abreuvoir ;
- La Ville de Bobigny intervient sur les équipements publics du quartier.

Dans le cadre de la présente enquête publique, l'EPT Est Ensemble est l'Autorité Organisatrice de l'Enquête (AOE), désignée par l'arrêté conjoint d'ouverture d'enquête n°A2024_1, signé par Monsieur Patrice BESSAC président de l'EPT Est Ensemble et par Monsieur Bruno BESCHIZZA président de l'EPT

Paris Terres d'Envol. L'EPT Est Ensemble est donc considéré comme le maître d'ouvrage principal avec son aménageur la SPL Séquano Grand-Paris.

1.4. PRESENTATION DU QUARTIER EDOUARD VAILLANT-ABREUVOIR

Situé dans le département de Seine-Saint-Denis au nord-est de Paris, le quartier Edouard Vaillant-Abreuvoir est à cheval sur la commune de Bobigny pour sa plus grande partie ainsi que sur celle de Drancy pour son extrémité nord-ouest.

Bobigny fait partie de l'EPT Est Ensemble, qui regroupe 9 communes : Bagnolet, Bobigny, Bondy, Les Lilas, Le Pré Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville. Est Ensemble comptait 412 972 habitants en 2019, soit une densité de population de 105 habitants par hectare.

La ville de Drancy fait, elle, partie de l'EPT Paris Terre d'Envol qui regroupe huit villes de Seine-Saint-Denis : Aulnay-sous-Bois, Drancy, Dugny, Le Bourget, Le Blanc-Mesnil, Sevran, Tremblay-en-France et Villepinte. Paris Terre d'Envol compte 366 709 habitants pour 138 333 logements.

Le quartier Edouard Vaillant-Abreuvoir a une superficie de 20 hectares et compte 6 952 habitants. Il se compose de deux sous-secteurs :

- la cité de l'Abreuvoir avec pour seul propriétaire et unique bailleur Seine-Saint-Denis Habitat (SSDH) ;
- une zone pavillonnaire et de petits collectifs principalement au Nord ;

Le quartier est structuré autour de trois composantes majeures : l'avenue Edouard Vaillant, la place des Nations Unies et la place de l'Europe.

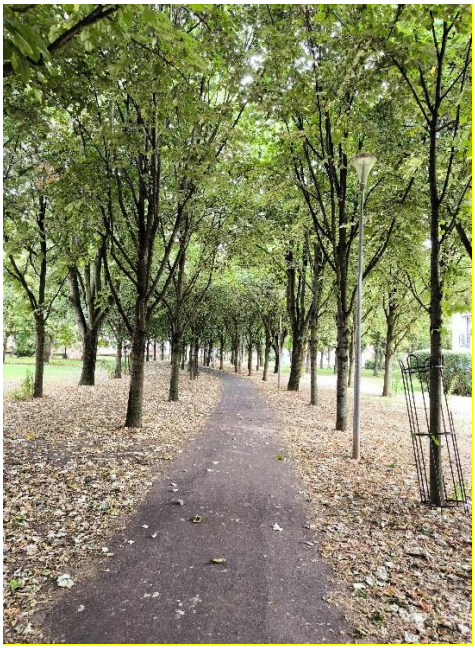
Place des Nations Unies – Quartier Edouard Vaillant-Abreuvoir

L'avenue Edouard Vaillant est un axe structurant qui traverse et borde le quartier de l'Abreuvoir. A dominante résidentielle, le secteur compte également des équipements communaux (groupes scolaires, maison de quartier…) ainsi que des structures commerciales.

Conçue par l'architecte Émile Aillaud et construite entre 1954 et 1958, la cité de l'Abreuvoir a été labellisée « Architecture contemporaine remarquable » en 2008 en raison de la forme particulière des immeubles d'habitation la composant (serpentin, tripodes, tours) ainsi que pour son parc arboré traversant. Cette citée est composée de 1 509 logements, dont 1 237 à Bobigny et 272 à Drancy.

Construction en serpentin

Tour remarquable du quartier



Mail piéton et parc arboré

Le quartier est situé en quartier prioritaires de la politique de la ville (QPV) et fait partie de 216 quartiers d'intérêt national inscrits dans le Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU). Une convention ANRU a été signée sur ce quartier le 19 juillet 2022.

1.5. SIEGE DE L'ENQUETE

Le siège de la présente enquête publique est fixé à l'Hôtel de Ville de Bobigny - 31 avenue du Président Salvador Allende 93000 Bobigny. La ville de Bobigny, sur laquelle se trouve la majeure partie du périmètre du projet, travaille en étroite association avec l'EPT Est Ensemble sur le sujet.

1.6. OBJECTIF DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le projet de renouvellement urbain Edouard Vaillant-Abreuvoir est soumis à évaluation environnementale en application des dispositions de l'articles L.122-1 du Code de l'environnement.

Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés sont accompagnés d'une étude d'impact en fonction de critères tenant à leur nature, leur dimension ou leur localisation. L'étude d'impact représente donc une étape nécessaire à la conception et à la mise en œuvre de certains projets, relevant d'une ou de plusieurs rubriques du tableau accompagnant l'article R.122-2 du Code de l'environnement, qui retient désormais la notion de « projets soumis à évaluation environnementale ».
Le contenu de l'étude d'impact est fixé par l'article R.122-5 du Code de l'environnement.

S'appuyant sur une phase préalable de diagnostic identifiant les enjeux environnementaux, l'évaluation environnementale permet d'apprécier les différentes hypothèses d'aménagement du projet, plan ou programme, en regard du contexte et de justifier les choix retenus par le maître d'ouvrage au regard des enjeux relevés. L'environnement y sera appréhendé dans sa globalité : biodiversité, terres, sol, eau, air et climat, population et santé humaine, biens matériels, patrimoine culturel et paysage, ainsi que les interactions entre ces éléments. Cette évaluation, dans une démarche « ERC » (Éviter, Réduire, Compenser), conduit à une élaboration anticipant les incidences environnementales et sanitaires induites par les futures décisions.

1.7. OBJECTIFS DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Selon le dossier soumis à enquête, la cité de l'Abreuvoir, n'a pas pu bénéficier du 1er programme de rénovation urbaine. La précédente rénovation de ce secteur date donc de plus de 30 ans. De ce fait, il apparait aujourd'hui que des dysfonctionnements multiples sont présents au sein du quartier au regard des standards d'habitation contemporains (isolation thermique et acoustique, taille des logements, etc.). Les bâtiments et les espaces extérieurs souffrent d'une obsolescence marquée et les problématiques de gestion urbaine de proximité sont prégnantes.

L'objectif du projet est donc de mener des travaux de réhabilitation des logements et de requalification du quartier. Afin de mener à bien le projet, l'Etablissement public territorial Est Ensemble a décidé la

création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Zac) dont le dossier de création est intégré à l'enquête publique.

Le projet fera également l'objet ultérieurement d'une demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) dans la mesure ou des parcelles privées sont également concernées. L'obtention de la DUP pourrait permettre, notamment, au maître d'ouvrage de saisir le juge de l'expropriation dans ls cas où les négociations de rachat à l'amiable des parcelles privées n'auraient pas abouties.

1.8. PRESENTATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DE LA ZAC

1.8.1. Présentation générale

Le projet de renouvellement urbain Edouard-Vaillant-Abreuvoir comprend au sein de la ZAC :

Logements et activités

- démolition de commerces et de 15 logements privés sur le secteur Odessa-Edouard Vaillant - construction d'environ 20 000 m² SDP de logements neufs en accession, accession sociale à la propriété et locatif intermédiaire, soit 267 logements neufs environ ;
- création d'environ 3 000 m² SDP de rez-de-chaussée actifs et commerciaux ;

Espaces publics

- création de nouvelles voies publiques et réaménagement de voiries publiques existantes ;
- création d'une place publique et réaménagement de places publiques existantes ;
- réaménagement du parc de 4 ha qui deviendra public ; Cette programmation prévisionnelle sera consolidée dans le dossier de réalisation.

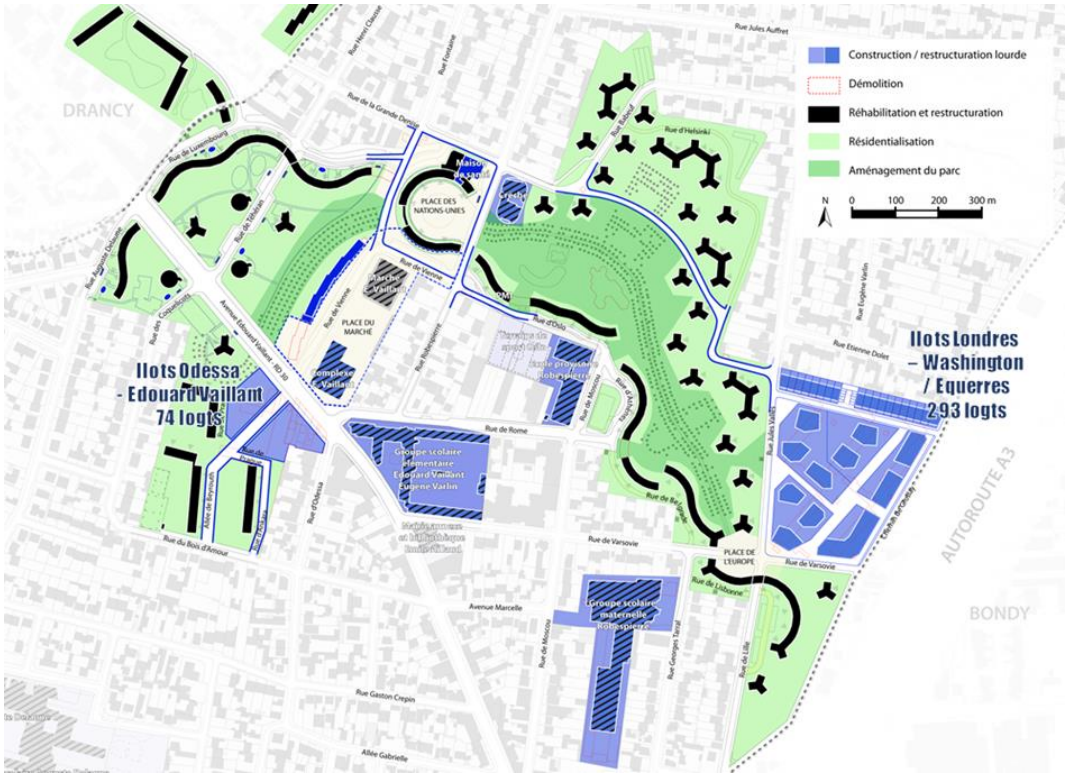
Le projet de renouvellement urbain Edouard-Vaillant-Abreuvoir comprend hors ZAC :

Logements et activités

- construction d'environ 7 200 m² SDP de logements sociaux en reconstitution sur site, soit environ 100 logements et restructuration de 32 logements sur la Barre de Vienne par Seine Saint Denis habitat (sur la commune de Bobigny) ;
- réhabilitation de 1 017 logements sociaux par Seine Saint Denis habitat (sur les communes de Bobigny et Drancy) ;
- restructuration de 194 logements sociaux en 145 logements sociaux (49 logements supprimés) par Seine Saint Denis habitat (sur la commune de Bobigny) ;
- démolition de 258 logements sociaux par Seine Saint Denis habitat (sur la commune de Bobigny) ;
- développement d'environ 700 m² SDP de rez-de-chaussée actifs et création d'une maison de santé par Seine Saint Denis habitat (sur la commune de Bobigny) ;
- résidentialisation par Seine Saint Denis habitat des 1 162 logements restructurés et réhabilités et requalification des voies privées (sur les communes de Bobigny et Drancy).

Équipements publics sur la commune de Bobigny

- restructuration du complexe Édouard Vaillant par la Ville de Bobigny, pour en faire un équipement socio-culturel intégré, lieu majeur d'animation du quartier ;
- après démolition de l'ancienne école Robespierre, création d'un groupe scolaire maternelle de 21 classes par la Ville de Bobigny et d'une école provisoire pour accueillir les enfants pendant les travaux ;
- réhabilitation du groupe scolaire élémentaire Vaillant Varlin par la Ville de Bobigny permettant de déployer 6 nouvelles classes et d'accueillir le centre de loisirs Guy Môquet ;
- démolition de la crèche Danielle Casanova et relocalisation des 40 berceaux dans l'équipement Guy Môquet restructuré par la Ville de Bobigny.



Plan guide du projet NPNRU du quartier Edouard Vaillant Abreuvoir – source : Est Ensemble, 2023

Au sein du projet, une requalification des places du quartier comme des lieux centraux d'animation sociale est également prévu.

En effet, le quartier Edouard Vaillant – Abreuvoir a été aménagé autour de places centrales, notamment la place des Nations-Unies, la place du Marché et la place de l'Europe, destinées à être des centralités structurantes du quartier. Ces places sont aujourd'hui sources de nombreux dysfonctionnements, et constituent des ruptures visuelles et fonctionnelles, renforçant l'enclavement du quartier. Le projet vise ainsi à requalifier ces places par différentes interventions :

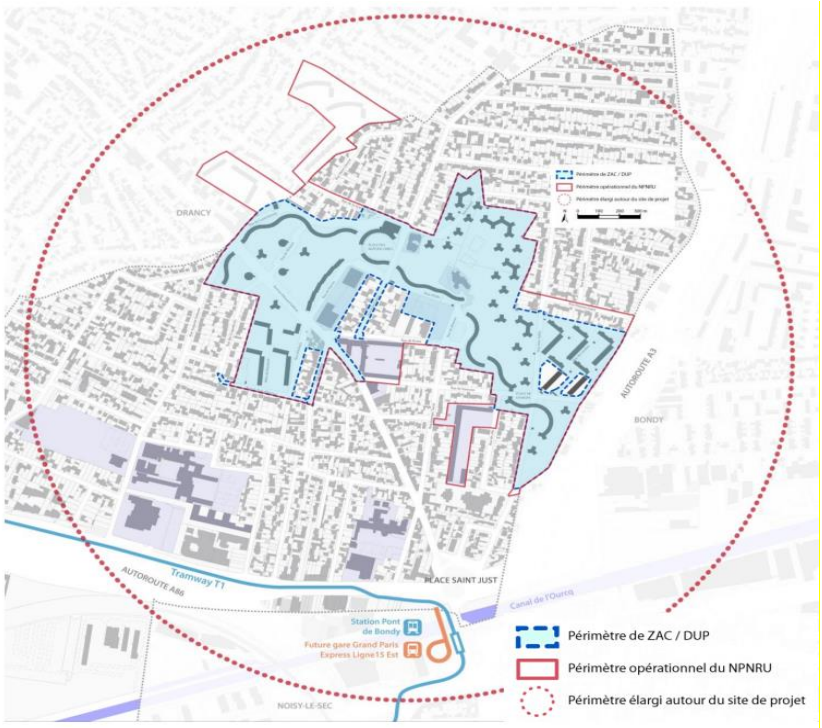
⇒ La place du Marché sera animée par l'ensemble de la programmation envisagée : rénovation du complexe Edouard Vaillant, restructuration de la Barre de Vienne avec des rez-de-chaussée actifs, démolitions de deux cages d'escalier de la barre de Vienne permettant des percées visuelles et des ouvertures sur la place, nouveaux ilots Odessa-Edouard Vaillant ainsi que la programmation en services de proximité et la conception paysagère. Cette programmation viendra conforter l'animation des jours du marché.

⇒ La Place des Nations-Unies sera réaménagée et accueillera quant à elle la maison de santé, conservera ses commerces en rez-de-chaussée et l'équipement Guy Môquet restructuré pour accueillir la crèche. Sur la Place de l'Europe, la programmation prévoit de maintenir les commerces existants, en complément d'un réaménagement des espaces publics.

1.8.2. Le périmètre

Le site de projet correspond au périmètre opérationnel du NPNRU tel que conventionné avec l'ANRU, d'une superficie de près de 25 hectares et présentant une densité de population de 225 habitants par hectare. Il représente la majeure partie de la cité de l'Abreuvoir, laquelle a une emprise totale de 20 hectares, dont 2 hectares de surface bâtie et 18 hectares d'espaces extérieurs.

A l'intérieur de ce dernier se trouve le périmètre prévisionnel de la ZAC définit par Est Ensemble afin de réaliser les travaux de restauration et de réhabilitation du quartier Abreuvoir-Edouard Vaillant. Ce périmètre couvre une surface estimée à 17 hectares, uniquement sur la commune de Bobigny.
Par ailleurs, au sein de l'étude d'impact, un périmètre élargi a été pris en compte pour certaines thématiques, notamment : les mobilités, le volet social et économique, la santé, ect.



Périmètres opérationnels et périmètre élargi autour du site de projet – Source : Est Ensemble, 2023.

1.9. LA CONCERTATION PREALABLE

Le projet de renouvellement urbain du quartier Edouard Vaillant-Abreuvoir étant soumis à évaluation environnementale, une concertation préalable s'imposait dans le respect des dispositions de l'article L121-15-1 du code de l'environnement ainsi que des articles L103-2 et L300-2 du code de l'urbanisme.

Par délibération CT 2017-07-04-46 du 4 juillet 2017, le Conseil de Territoire a fixé les modalités de de concertation pendant la phase de protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain pour le quartier Édouard Vaillant – Abreuvoir à Bobigny.

Les modalités de concertation envisagées pendant la durée du protocole de préfiguration, pour le quartier de Édouard Vaillant-Abreuvoir étaient :

- ⇒ La mise à disposition du public par Est Ensemble d'un outil de recueil des avis dans la Ville de Bobigny et à Est Ensemble ;
- ⇒ La mise à disposition d'un dossier comprenant le périmètre du projet soumis à la concertation, une présentation du quartier et de ses principaux enjeux une présentation synthétique des objectifs du projet urbain ;
- ⇒ Deux réunions publiques minimum ;
- ⇒ La préparation de l'ouverture d'une maison des projets ;
- ⇒ L'information des habitants tout au long de la durée du protocole de préfiguration par le biais du journal « Bonjour Bobigny » et du site internet d'Est Ensemble ;
- ⇒ La réalisation d'un bilan de la concertation, présenté pour approbation au Conseil territorial.

Au sein de son bilan, le maître d'ouvrage indique que : « la concertation a eu lieu tout au long de la démarche d'élaboration du projet urbain et a ponctué ses différentes étapes de mai 2017 à mai 2019. Cette concertation s'est adressée à tous les résidents du quartier Édouard Vaillant », dans le respect de l'article 1.3. du titre 1er du Règlement Général de l'ANRU. Le bilan précise également que les grands principes arrêtés en matière de concertation ont été :

- Une concertation rythmée par la vie du projet, avec des ateliers ou réunions publiques avant les comités de pilotage afin de recueillir l'avis des habitants en amont et ainsi les intégrer au projet;
- Un travail collaboratif avec le conseil citoyen, les amicales de locataires et les associations de quartier tout au long du projet, en les invitant à des réunions de travail ou temps de préparation à des initiatives sur le projet ;
- La participation d'au moins 2 membres du conseil citoyen aux comités techniques et de pilotage du NPNRU.

Les réunions dédiées au conseil citoyen élargi se sont déroulées aux dates suivantes :

- Lancement des études : 27 avril 2017, 6 conseillers ;

- Diagnostic et zoom sur les équipements publics : 21 septembre 2017, 2 conseillers et 5 représentants associatifs ;
- Formation à Carticipe : 27 mars 2018 ;
- Stratégie urbaine en amont de l'élaboration des scénarios : 24 avril 2018, 2 conseillers et 1 représentant associatif ;
- Atelier sur la communication : 18 décembre 2018, 50 personnes ;
- Préparation du Comité de Pilotage NPRU du 12/01/21 avec le conseil citoyen en visioconférence: 11 décembre 2020 ;
- Préparation du Comité de Pilotage NPRU du 07/07/2022 avec le conseil citoyen en visioconférence : 29 juin 2022 ;
- Présentation du Comité de Pilotage Revue de Projet du 13/06/2023 au conseil citoyen : 7 juin 2023

Par ailleurs, afin de tendre vers la participation du plus grand nombre, la concertation a été conduite autour de cinq types de rencontres :

- Des visites ;
- Des ateliers thématiques ;
- Des réunions publiques ;
- Des rencontres en plein air ;
- Des permanences au sein de la mairie annexe Emile Aillaud de 2018 à 2021 (97 permanences au total pour 124 visiteurs), puis suite à son ouverture, au sein de la maison des projets située 7 Place de l'Europe à Bobigny janvier 2022 à avril 2023 (45 permanences pour 170 visiteurs).

De plus, conformément aux modalités prévues, les documents suivants ont été mis à la disposition du public à la Mairie annexe puis à la maison des projets :

- Un registre de recueil des avis ;
- Les documents-cadre et de gouvernance du projet : protocole de préfiguration, périmètre du projet, fiche-quartier, etc. ;
- Les études : diagnostics urbain et thématiques, stratégie urbaine, etc. ;
- Les documents d'information et de concertation : présentations des réunions publiques, comptes-rendus des ateliers, lettres d'information, etc. ;

Deux réunions publiques d'information se sont également tenues en visioconférence (pour raisons sanitaires) les mardis 1er et 8 juin 2021 à 18h.

Le Conseil de Territoire a approuvé par sa délibération CT2023-06-27-8 du 23 juin 20213 le bilan de la concertation préalable

Le bilan de la concertation préalable a été mis à la disposition du public au sein du dossier et pour toute la durée de l'enquête publique.

1.10. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

Le dossier de création de la ZAC affirme que le projet est compatible avec les documents d'urbanisme suivants :

- ✓ le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Région Île-de-France approuvé le 26 septembre 2013 ;
- ✓ le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 ;
- ✓ le Programme Local de l'Habitat (PLH) intercommunal d'Est Ensemble approuvé le 13 décembre 2016 ; avec tous les éléments du PLUi d'Est Ensemble approuvé le 4 février 2020 et modifié le 27 juin 2023.
- ✓ le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris approuvé le 13 juillet 2023 ;

Aussi, il n'y a pas de demande de mise en compatibilité dans le cadre de cette enquête publique.

1.11. COMPOSITION DU DOSSIER MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC

Le dossier mis à la disposition du public était composé de 7 tomes. Il regroupait l'ensemble des pièces suivantes :

Tome 1 : Note de présentation

Tome 2 : Projet de création de la Zac

- 2.1 Dossier de création de la Zac
- 2.2 Annexe contrat objectifs environnementaux

Tome 3 : Bilan de la concertation

- 3.1 Délibération du bilan de la concertation
- 3.2 Rapport du bilan de la concertation
- 3.3 Annexes au bilan de la concertation

Tome 4 : Evaluation environnementale

- 4.1 Sommaire de l'étude d'impact
- 4.2 Résumé non technique de l'étude d'impact
- 4.3 Etude d'impact
    - 4.3.1 Etude d'impact tome 1
    - 4.3.2 Etude d'impact tome 2
    - 4.3.3 Etude d'impact tome 3

- 4.4 Annexes 1
    - 4.4.1 Annexes 1
    - 4.4.2 Annexes 2

Tome 5 : Avis MRAE et mémoire en réponse

- 5.1 Courrier de demande d'avis
- 5.2 Avis autorité environnementale
- 5.3 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage
- 5.4 Annexes
    - 5.4.1 Annexes 1
    - 5.4.2 Annexes 2
    - 5.4.3 Annexes 3
    - 5.4.4 Annexes 4

Tome 6 : Avis des collectivités territoriales intéressées par le projet

- 6.1 Avis de la ville de Bobigny
- 6.2 Absence d'avis des autres personnes publiques consultées
- 6.3 Avis de Seine-Saint-Denis habitat

Tome 7 : Annexes administratives

- 7.1 Délibération de l'EPT Est Ensemble relative à l'enquête publique
- 7.2 Délibération de l'EPT Paris Terre d'Envol relative à l'enquête publique
- 7.3 Arrêté d'ouverture de l'enquête publique
- 7.4 Avis d'enquête publique

Il est à noter qu'à la demande du commissaire enquêteur, l'avis de SSDh a été sollicité et intégré au dossier d'enquête.

1.12. APPROBATION DU PROJET

À l'issue de l'enquête publique, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis à l'approbation du Conseil de Territoire de l'établissement public territorial Est Ensemble par délibération. Cette approbation permettra notamment la création de la ZAC.

2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1. GENERALITES

Le projet de renouvellement urbain Edouard Vaillant Abreuvoir concerne le territoire de Bobigny, membre de l'EPT Est Ensemble et de Drancy, membre de l'EPT Paris Terre d'Envol. L'enquête publique a donc été organisée sur ces deux villes ainsi qu'aux sièges des deux EPT concernés.

Le projet de renouvellement urbain, le dossier de création de la ZAC, l'évaluation environnementale comprenant notamment une étude d'impact, un résumé non technique et ses annexes, ainsi que les avis des collectivités territoriales intéressées par le projet ont été soumis à enquête publique pendant un délai de 31 jours consécutifs à l'Hôtel de Ville de Bobigny, à l'Hôtel de ville de Drancy, au siège de l'EPT Est Ensemble ainsi qu'au siège de l'EPT Paris Terre d'Envol, aux jours et horaires précisés au sein de l'arrêté d'ouverture d'enquête, ainsi que sur les sites internet de ces quatre collectivités.

Un dossier numérique a également été mis en ligne à la disposition du public.

Quatre (4) registres papiers, accompagnés du dossier d'enquête publique, ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

Les horaires et jours de mise à disposition des dossiers et registres papiers, ainsi que les contributions recueillies au sein des registres papiers, sont repris au sein du tableau qui suit.

Dénomination et adresse du lieu	Horaires d'ouverture du lieu	Nombre de contributions au registre papier
Mairie de Bobigny Direction de l'urbanisme et de l'habitat 9/19 rue du Chemin Vert 93000 Bobigny	Du lundi au mercredi et le vendredi : 9h00-12h00 et 13h30-17h00	1
Mairie de Drancy Hôtel de Ville – Place de l'hôtel de Ville 93700 Drancy	Du lundi au vendredi : 9h00-12h10 et 13h20-17h30	0
Etablissement Public Territorial Est Ensemble Hôtel de territoire - 100 avenue Gaston-Roussel 93230 Romainville	Du lundi au vendredi : 8h30-16h30	0
Etablissement Public Territorial Paris Terres d'Envol Hôtel de territoire - 50 allée des impressionnistes, ZA Paris Nord 2 / 93420 Villepinte	Du lundi au vendredi 9h-12h30 et 13h30-17h00	0

2.2. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par décision n° E24000020 /93 en date du 27 juillet 2024, j'ai été désigné, par le tribunal administratif de Montreuil, en qualité de commissaire enquêteur pour la présente enquête publique.

Par décision n° E24000020 /93 en date du 27 juillet 2024, une commissaire enquêtrice suppléante a également été désigné pour la présente enquête publique, en la personne de Madame Sylvie MARTIN.

2.3. PRERATION DE L'ENQUETE

2.3.1. Réunions préparatoires avec le maître d'ouvrage

En amont de l'enquête publique plusieurs réunions préparatoires ont eu lieu entre avec les maîtres d'ouvrage, l'EPT Est Ensemble et la SPL Séquano. Une synthèse succincte est ici présentée.

- Réunion du 24 juillet 2024 – Réunion téléphonique

Cette réunion téléphonique a constitué une première prise de contacte entre le commissaire enquêteur et le représentant du maître d'ouvrage.
Les premiers éléments relatifs à la procédure de l'enquête, à son organisation ainsi qu'à la complétude du dossier d'enquête y ont été évoqués.

- Réunion du 25 juillet 2024 – Maison des projets

Cette rencontre avait pour objet, d'effectuer une visite de site du quartier, de présenter le projet de renouvellement urbain Edouard Vaillant-Abreuvoir au commissaire enquêteur et, d'autre part, déchanger sur les modalités d'organisation de l'enquête publique.

Les personnes présentes à cette rencontre étaient :
Mme Camille COUTARD : Cheffe de projet renouvellement urbain – quartier Edouard Vaillant - Abreuvoir à Bobigny à la Direction de l'habitat et du renouvellement urbain
M. Méril DECIMUS : Commissaire enquêteur

Le déroulé de cette rencontre est résumé ci-dessous :

- Visite du quartier Edouard Vaillant-Abreuvoir ;
- Présentation du projet de renouvellement urbain ;
- Modalités d'organisation de la concertation préalable ;
- Modalité de consultation des collectivités territoriales intéressées ;
- Modalités d'organisation de l'enquête publique

- Réunion du 27 août 2024 – Siège de la SPL Sequano Grand-Paris

Suite à la réunion du 25 juillet avec le maître d'ouvrage l'EPT Est Ensemble, une seconde réunion de travail a été organisée avec l'aménageur la SPL Sequano. Cette rencontra avait pour but de faire un point d'étape sur la communication, et d'autre part, de poursuivre la préparation de la procédure d'enquête publique.

Les personnes présentes à cette réunion étaient :
M. Aurélien TALBOT : Responsable d'opération à la SPL Sequano
M. Méril DECIMUS : Commissaire enquêteur

Les sujets évoqués ont été les suivants :

- Point d'étape sur la communication effectuée ;
- Point sur le dossier soumis à enquête ;
- Echange sur le projet ;

Lors de cette rencontre le commissaire enquêteur a également pu parapher et signer les quatre registres d'enquête papiers.

- <u>Réunion du 05 septembre 2024 – Mairie de Bobigny</u>

Cette rencontre avait pour objet de permettre au commissaire enquêteur de vérifier, parapher et signer le dossier d'enquête public mis à disposition à l'hôtel de ville de Bobigny.

L'ensemble des formalités a pu être réalisée sans encombre.
A l'occasion de cette rencontre, le commissaire enquêteur a pu constater la présence de l'avis d'enquête publique sur le panneau d'affichage administratif situé devant le siège de l'établissement public territorial.

2.3.2. Visites de site

Deux visites de sites ont été réalisées par le commissaire enquêteur.

La première visite a été organisée par le maître d'ouvrage le jeudi 25 juillet 2024. Cette visite a permis au commissaire enquête de découvrir le quartier Edouard Vaillant-Abreuvoir, son environnement, son patrimoine architectural, son patrimoine végétal ainsi qu'un certain nombre d'espèces animales présentes sur le secteur.

Espace projet de diversification des essences

Parc arboré avec présence de nombreux oiseaux

Mail piétonnier

Le seconde visite s'est déroulée le samedi 5 octobre 2024. Cette visite de site a été réalisée en compagnie d'habitants. Cette visite a été l'occasion pour le commissaire enquêteur de découvrir quatre appartements de différents bâtiments du quartier Edouard Vaillant-Abreuvoir.

Le premier appartement visité, dans le secteur des équerres, était en cours de rénovation par le nouveau locataire suite à une décohabitation.

Le second appartement accueille une famille. Il nécessite des travaux de remise en état qui devraient être réalisés dans le cadre de la réhabilitation. Néanmoins, les pièces sèches ne faisant pas partie du programme d'intervention, la réhabilitation n'en sera donc que partielle.

Plafond du salon (pièce sèche)

Mur de la salle de bain (pièce humide)

Mur et plafond du salon (pièce sèche)

Les deux autres appartements étaient eux dans des états de dégradation bien plus avancés.

Le premier logement, fortement dégradé dans toutes les pièces, n'offre pas un cadre de vie décent.

Sol du couloir (pièce sèche)

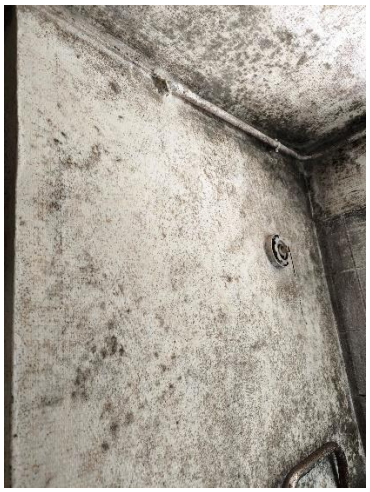
WC (pièce humide)

Sol de la cuisine (pièce humide)

Le second logement souffre lui d'importants problèmes de moisissure autant dans les pièces humides que dans les pièces sèches avec de possibles atteintes à la santé des occupants.

Hall d'entrée (pièce sèche)

Couloir (pièce sèche)


Mur de la salle de Bain (pièce humide)

Ces deux appartements, du fait de leur état de dégradation avancé et des problématiques de moisissure importants, ne sauraient se satisfaire d'une réhabilitation partielle.

2.4. DUREE DE L'ENQUETE

L'enquête publique relative à l'évaluation environnementale du projet de renouvellement urbain du quartier Edouard Vaillant – Abreuvoir s'est déroulée du lundi 09 septembre 2024 au mercredi 09 octobre 2024, soit pendant 31 jours consécutifs.

2.5. PERMANENCES

2.5.1. Généralités

Il s'est tenu 3 permanences du lundi 09 septembre 2024 au mercredi 09 octobre 2024, conformément à l'arrêté d'enquête et à l'avis d'enquête publique.

Les permanences se sont déroulées aux dates et lieux repris au sein du tableau à suivre.

Tableau récapitulatif des permanences tenues

Lieu de permanence	Date de permanence	Horaires de la permanence	Nombre de visiteurs	Nombre d'observations
Maison des projets du quartier Edouard Vaillant - Abreuvoir	Samedi 14 septembre 2024	9h30 – 12h30	15	1
Hôtel de ville de Drancy	Jeudi 3 octobre 2024	14h00 – 17h00	1	0
Maison des projets du quartier Edouard Vaillant - Abreuvoir	Samedi 05 octobre 2024	9h30 – 12h30	5	0
Total	**3 permanences**		**21 visiteurs**	**1 observation**

Source : *Comptes-rendus de permanences*

Les conditions de réalisation des permanences étaient bonnes.

2.5.2. Comptes rendus des permanences

Après chaque permanence, le commissaire enquêteur a établi un compte rendu de permanence. Il y est ici fait une synthèse non exhaustive.

PERMANENCE N°1 : MAISON DES PROJETS ABREUVOIR

- Date de la permanence : samedi 14 septembre 2024

- Lieu de tenue de la permanence

Le lieu de la permanence était identique au lieu indiqué au sein de l'arrêté : *« Maison des Projets Abreuvoir - Place de l'Europe 93000 Bobigny »*.
Un espace dédié à l'accueil du public a été mis à disposition du commissaire enquêteur au sein de la maison des projets.
Un personnel d'Est Ensemble était présent sur le site.

- Visites et observations

Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a reçu quinze (15) visiteurs. Une (1) observation a été versée au registre papier.

- Dossier mis à disposition du public

Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a pu constater que le dossier était complet.
La maison des projets de l'Abreuvoir n'étant ouverte au public que ponctuellement, le dossier ainsi que le registre papier étaient mis à disposition du public à l'accueil au sein du service urbanisme de la ville de Bobigny sise 9/19 rue du Chemin Vert 93000 Bobigny. Le dossier a été amené sur le site de la permanence par le personnel d'Est Ensemble. Une tablette numérique permettant la consultation du dossier en version dématérialisée était également mise à disposition du public.

- Affichage

Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a pu constater l'affichage de l'avis d'enquête sur la porte ainsi que sur la façade de la maison des projets.

Affichage porte de la maison des projets Abreuvoir

- Numérique

Le commissaire enquêteur a pu constater que l'information relative à l'enquête publique était bien disponible sur le site internet de la ville de Bobigny.

PERMANENCE N°2 : HOTEL DE VILLE DE DRANCY

Date de la permanence : Jeudi 03 octobre 2024 de 14h00 à 17h00

- Lieu de tenue de la permanence

Le lieu de la permanence était identique au lieu indiqué au sein de l'arrêté : « *Hôtel de Ville – Place de l'hôtel de Ville - 93700 Drancy ».*
Un bureau permettant le respect de la confidentialité des échanges a été mis à disposition.
Des agents d'accueil permettaient de renseigner et diriger le public.

- Visites et observations

Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a reçu un (1) visiteur. Aucune observation écrite n'a été versée au registre papier.

- Dossier mis à disposition du public

Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a pu constater que le dossier était complet.
Le dossier d'enquête était mis à disposition du public à l'accueil de l'Hôtel de ville.
En complément du dossier papier, le commissaire enquêteur a pu constater la présence d'une tablette numérique permettant de consulter le dossier d'enquête de manière dématérialisée.

- Affichage

Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a constaté l'affichage de l'avis d'enquête sur la vitrine extérieure de l'hôtel de ville.

Vitrine de l'hôtel de ville de Drancy

- Numérique

Le commissaire enquêteur a pu constater que l'information relative à l'enquête publique était bien disponible sur le site internet de la ville de Drancy.

PERMANENCE N°3 : : MAISON DES PROJETS ABREUVOIR

- Date de la permanence : samedi 05 octobre 2024

- Lieu de tenue de la permanence

Le lieu de la permanence était identique au lieu indiqué au sein de l'arrêté : *« Maison des Projets Abreuvoir - Place de l'Europe 93000 Bobigny »*.

37

Commissaire enquêteur : M. Méril DECIMUS

Un espace dédié à l'accueil du public a été mis à disposition du commissaire enquêteur au sein de la maison des projets.
Un personnel d'Est Ensemble était présent sur le site.

- Visites et observations

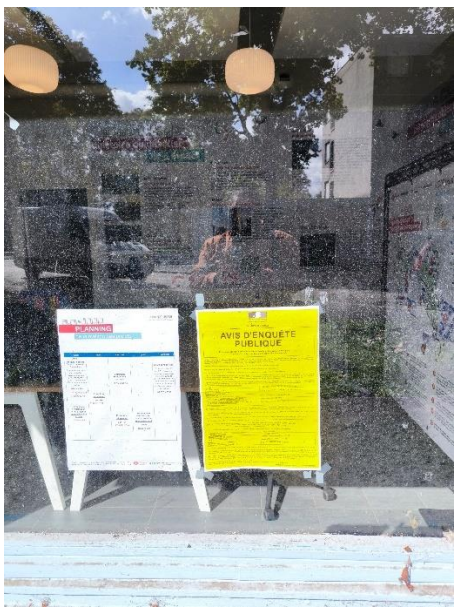
Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a reçu cinq (5) visiteurs. Aucune observation écrite n'a été versée au registre papier.

- Dossier mis à disposition du public

Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a pu constater que le dossier était complet.
La maison des projets de l'Abreuvoir n'étant ouverte au public que ponctuellement, le dossier ainsi que le registre papier étaient mis à disposition du public à l'accueil au sein du service urbanisme de la ville de Bobigny sise 9/19 rue du Chemin Vert 93000 Bobigny. Le dossier a été amené sur le site de la permanence par le personnel d'Est Ensemble. Une tablette numérique permettant la consultation du dossier en version dématérialisée était également mise à disposition du public.

- Affichage

Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a pu constater l'affichage de l'avis d'enquête sur la porte ainsi que sur la façade de la maison des projets.



Affichage façade de la maison des projets Abreuvoir

Le commissaire enquêteur a également pu constater la présence de l'affichage de l'avis d'enquête à d'autres points du quartier Edouard Vaillant-Abreuvoir.

Affichage au sein du quartier

- Numérique

Le commissaire enquêteur a pu constater que l'information relative à l'enquête publique était bien disponible sur le site internet de la ville de Bobigny.

2.6. PUBLICITE DE L'ENQUETE

2.6.1. Affichage administratif

L'arrêté d'ouverture d'enquête prévoyait que : *« l'avis sera rendu public par voie d'affiches au siège de l'EPT Est Ensemble, au siège de l'EPT Paris Terres d'Envol, à la mairie de Bobigny, à la mairie de Drancy ainsi que sur les panneaux d'affichage administratif des communes de Bobigny et de Drancy sur lesquelles le projet visé doit avoir lieu. Cette formalité incombe aux Maires, qui en certifient la réalisation».*

Le commissaire enquêteur n'a pas vocation à vérifier personnellement et en se déplaçant de manière régulière, l'ensemble des points d'affichage du territoire. Il s'appuie essentiellement sur les engagements des villes ainsi que sur les certificats d'affichage transmis qui seront développés au point « 2.6.5. ».

Pour autant, à l'occasion de ses permanences, le commissaire enquêteur a pu apprécier la présence de l'avis d'enquête sur les lieux de permanences ainsi que sur les panneaux d'affichage à proximité immédiate des lieux de permanences.

Ces éléments ont été présentés au sein de la partie « 2.5.2. » relative aux comptes rendus de permanences.

2.6.2. Presse écrite

Un avis d'enquête publique faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans les deux journaux régionaux repris ci-dessous.

1ères parutions

- Le Parisien du lundi 19 août 2024 ;
- Les Echos du lundi 19 août 2024 ;

2èmes parutions

- Le Parisien du mardi 10 septembre 2024 ;
- Les Echos du mardi 10 septembre 2024 ;

Les délais de quinze jours au moins avant le début de l'enquête et de huit jours à partir du démarrage de celle-ci, prévus dans l'arrêté d'ouverture d'enquête, ont donc bien été respectés.

De plus, en dehors du cadre de la publicité légale, plusieurs articles de presse présentant le projet ont été publiés par les journaux suivants :

- Les Echos.fr – Article du vendredi 20 septembre 2024 ;
- Le Moniteur des Travaux Publics – Edition de la semaine du 11 au 18 octobre 2024 ;
- Le Nouvel économiste - Edition de la semaine du 11 au 18 octobre 2024
- Le Nouvel Economiste – Article du dimanche 13 octobre 2024 ;

2.6.3. Numérique

L'avis d'enquête publique a fait l'objet d'une publication en ligne sur les sites internet de :

- L'EPT Est-Ensemble ;
- L'EPT Paris Terre d'Envol ;
- La ville de Bobigny ;
- La ville de Drancy

Un tableau reprend au sein de la partie « 2.6.5. » du présent rapport, l'ensemble de la communication effectuée par les collectivités dont le commissaire enquêteur a eu connaissance.

2.6.4. Journaux municipaux

Lors de ses réunions préalables avec l'EPT Est Ensemble, le commissaire enquêteur a sollicité que communication de l'avis d'enquête publique soit faite au travers des journaux communaux.

Le tableau présenté au point suivant liste l'ensemble des parutions au sein des journaux municipaux dont le commissaire enquêteur a eu connaissance.

Observation du CE

La communication au sein des journaux municipaux n'est pas imposée par le code de l'urbanisme ni celui de l'environnement. Le commissaire enquêteur remercie donc les deux villes concernées par le projet pour les publications effectuées.

2.6.5. Certificats et listes des points d'affichage

La production de certificats d'affichage n'était pas imposée par le code de l'urbanisme ni par le code de l'environnement dans le cadre de cette enquête. Néanmoins, l'arrêté d'ouverture d'enquête prévoyait la certification de l'affichage. Des certificats ont donc été rédigés par les quatre collectivités concernées.

Les certificats d'affichage des quatre collectivités ont été transmis au commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique. La liste des points d'affichage a également été produite pour le quartier Edouard Vaillant-Abreuvoir.

L'ensemble de la communication effectuée par les quatre collectivités, hors presse écrite, est listée au sein du tableau qui suit. Ce tableau est basé sur les informations transmises par le maître d'ouvrage ainsi que sur certaines constations effectuées par le commissaire enquêteur.

Collectivité	Certificat d'affichage	Liste des points d'affichage	Site Internet	Journal municipal	Autre
Ville de Bobigny	Du 23/08/24 au 09/10/2024	Transmis pour le quartier Edouard Vaillant-Abreuvoir	A compter du 12/08/2024	OUI	Mail d'information en direction des habitants du quartier Edouard Vaillant-Abreuvoir
Ville de Drancy	Du 23/08/24 au 09/10/2024	Transmis pour le quartier Edouard Vaillant-Abreuvoir	A compter du 20/08/2024	OUI	
EPT Est Ensemble	Du 23/08/24 au 09/10/2024	Siège de l'EPT	A compter du 23/08/2024	NC	
EPT Paris Terre d'Envol	Du 23/08/24 au 09/10/2024	Siège de l'EP	A compter du 27/08/2024	NC	

NC : Non Constaté

Il est à noter qu'à la demande du commissaire enquêteur et afin de s'assurer d'une large communication sur l'enquête publique, un mail d'information a été transmis à 203 contacts du quartier Edouard Vaillant Abreuvoir (association, conseillers citoyens, représentants Amicales, habitants) le jeudi 29 août 2024.

2.7. MISE A DISPOSITION DU DOSSIER

2.7.1. Le dossier papier

Quatre (4) dossiers papiers ont été mis à la disposition du public.

Les dossiers papiers étaient accessibles aux lieux, jours et horaires indiqués au sein de d'arrêté d'ouverture d'enquête et repris au sein du tableau présenté dans la partie « 2.8.1.» du présent rapport.

2.7.2. Le dossier numérique

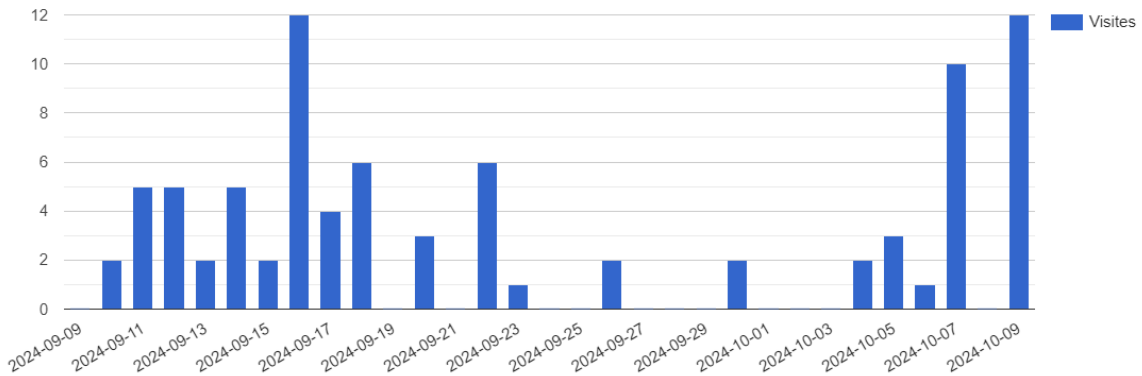
Un dossier numérique a été mis à la disposition du public à l'adresse électronique suivante :

https://www.registre-numerique.fr/abreuvoir-bobigny-drancy

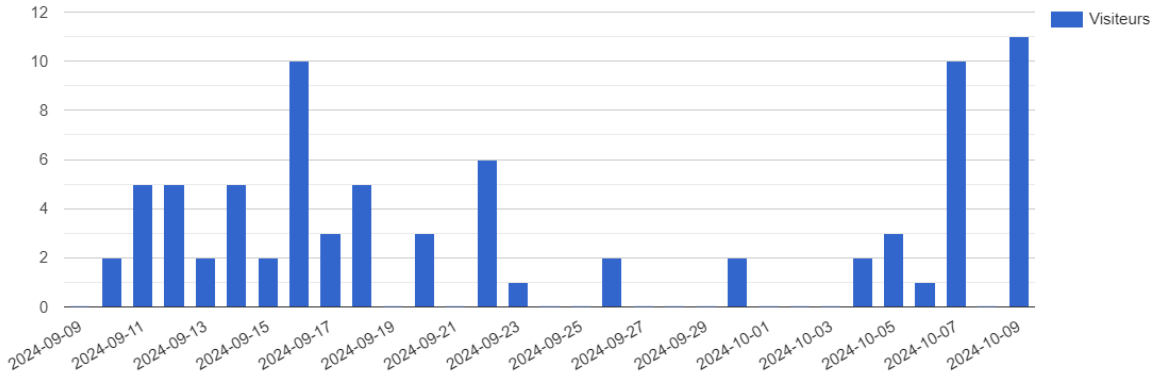
Ce dossier est resté accessible au public du lundi 9 septembre 2024 8h30 au mercredi 9 octobre 2024 17h.

En date du 09 octobre 2024 à 17h, date de clôture de l'enquête, les chiffres de consultation du dossier papier étaient :

- Nombre de visites : 119



- Nombre de nouveaux visiteurs (visiteurs uniques) : 61



2.8. TENUE DES REGISTRES ET PARTICIPATION DU PUBLIC

2.8.1. Registres papiers

Quatre (4) registres papiers permettant au public de consigner ses observations pendant toute la durée de l'enquête publique, ont été mis à la disposition du public à la mairie de Bobigny, à la mairie de Drancy, au siège de l'EPT Est Ensemble ainsi qu'au siège de l'EPT Paris Terre d'Envol.

Les registres papiers, accompagnés des dossiers papiers, ont été tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux lieux, jours et horaires suivants :

Dénomination et adresse du lieu	Horaires d'ouverture du lieu	Nombre de contributions au registre papier
Mairie de Bobigny Direction de l'urbanisme et de l'habitat 9/19 rue du Chemin Vert 93000 Bobigny	Du lundi au mercredi et le vendredi : 9h00-12h00 et 13h30-17h00	1
Mairie de Drancy Hôtel de Ville – Place de l'hôtel de Ville 93700 Drancy	Du lundi au vendredi : 9h00-12h10 et 13h20-17h30	0
Etablissement Public Territorial Est Ensemble Hôtel de territoire - 100 avenue Gaston-Roussel 93230 Romainville	Du lundi au vendredi : 8h30-16h30	0
Etablissement Public Territorial Paris Terres d'Envol Hôtel de territoire - 50 allée des impressionnistes, ZA Paris Nord 2 / 93420 Villepinte	Du lundi au vendredi 9h-12h30 et 13h30-17h00	0

Au total, au cours de l'enquête, il n'a été relevé qu'une seule observation du public au sein des registres papiers.

2.8.2. Registre dématérialisé

Un registre dématérialisé a été mis à disposition du public afin qu'il puisse y consigner ses observations.

Il était accessible à l'adresse suivante :

https://www.registre-numerique.fr/abreuvoir-bobigny-drancy

Le registre dématérialisé est resté ouvert du lundi 18 décembre 8h30 au mercredi 31 janvier 17h.

En date du 31 janvier 2021 à 17h, date de clôture de l'enquête, le registre dématérialisé faisait état de la participation suivante du public à la présente enquête :

- Nombre d'observations au registre dématérialisé : 4
- Nombre de visites : 119
- Nombre de nouveaux visiteurs (visiteurs uniques) : 61
- Nombre total de téléchargements des pièces du dossier : 200
- Nombre de visualisation des pièces du dossier : 231

Il est à noter que ne sont comptabilisées ici que les observations jugées valides par le commissaire enquêteur, éludant les éventuels spams et autres éléments totalement hors cadre.

2.8.3. Courrier postal

Les observations pouvaient également être adressées par courrier au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

Monsieur Méril DECIMUS, commissaire enquêteur
Projet de renouvellement urbain « Edouard Vaillant – Abreuvoir »
Hôtel de Ville de Bobigny
31 avenue du Président Salvador Allende
93000 Bobigny

2.8.4. Courriel

Enfin, une adresse électronique dédiée a été mise à disposition du public pour la transmission de ses observations par voie dématérialisée pendant toute la durée de l'enquête.

L'adresse mail réservée était la suivante :

abreuvoir-bobigny-drancy@mail.registre-numerique.fr

Les observations transmises par courriel et jugées valides par le commissaire enquêteur, éludant les éventuels spams et autres éléments totalement hors cadre, ont été reversées au registre dématérialisé.

2.9. REUNION APRES LA FIN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Deux rencontres ont été organisées après la fin de l'enquête publique. La première avec Seine-Saint-Denis habitat. La seconde avec l'EPT Ensemble et la SPL Séquano Grand Paris.

- Le 14 octobre 2024 – Visioconférence avec SSDH

Cette rencontre s'est tenue entre les représentants de Seine-Saint-Denis Habitat et le commissaire enquêteur.

Les personnes présentes étaient :
Pour SSDh
M. Pierric AMELLA – Elus représentant de SSDh
M. Theo NASSTROM – Représentant de SSDh

M. Méril DECIMUS : Commissaire enquêteur

L'objectif de cette réunion était d'avoir un temps d'échange sur différents aspects du projet de renouvellement urbain et en particulier sur la réhabilitation de l'habitat qui est de la compétence de SSDh.
Après une brève présentation des aspects immobiliers du projet, les représentants de SSDH ont répondu aux interrogations du commissaire enquêteur sur un certain nombre de sujets.

Les échanges ont été courtois et ont duré environ 1h30.

- Le 18 octobre 2024 au siège de et la SPL Séquano Grand-Paris

Cette rencontre s'est déroulée dans le cadre de la présentation du procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage.

Les personnes présentes étaient :

Pour l'EPT Est Ensemble
Mme Camille COUTARD : Cheffe de projet renouvellement urbain – quartier Edouard Vaillant - Abreuvoir à Bobigny à la Direction de l'habitat et du renouvellement urbain

Pour la SPL Séquano Grand Paris
Monsieur Jérôme CHESSE : Directeur de projets à la SPL Sequano

M. Méril DECIMUS : Commissaire enquêteur

Après un rappel du cadre général suivi d'une présentation de la structure du procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur a passé en revue les thématiques regroupant les observations du public ainsi que les questions posées au maître d'ouvrage.

Cette réunion a par ailleurs été l'occasion d'expliciter certains attendus du mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

Certains ajustements du procès-verbal de synthèse étant nécessaire, une version de travail a été laissée au maître d'ouvrage lors de cette rencontre et la version définitive transmise par mail deux jours plus tard, soit le dimanche 20 octobre 2024.

2.10. INCIDENTS RELEVES AU COURS DE L'ENQUETE

Aucun incident notable n'a été relevé au cours de la présente enquête publique.
Les conditions de réalisation des permanences étaient bonnes.

2.11. CLOTURE DE L'ENQUETE

Suite à la clôture de l'enquête, l'EPT Est Ensemble a fait parvenir les quatre (4) registres d'enquête papiers au domicile du commissaire enquêteur le jeudi 10 octobre 2024. Ces quatre registres papiers ont été remis en main propre au commissaire enquêteur et ont été clôturés à cette date par ce dernier.

Le procès-verbal de synthèse a été présenté au maître d'ouvrage le vendredi 18 octobre 2024.

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage a été réceptionné par le commissaire enquêteur le vendredi 25 octobre 2024.

Le présent rapport d'enquête accompagné des conclusions motivées du commissaire enquêteur et du procès-verbal de synthèse / procès-verbal de synthèse complémentaires intégrants le mémoire en

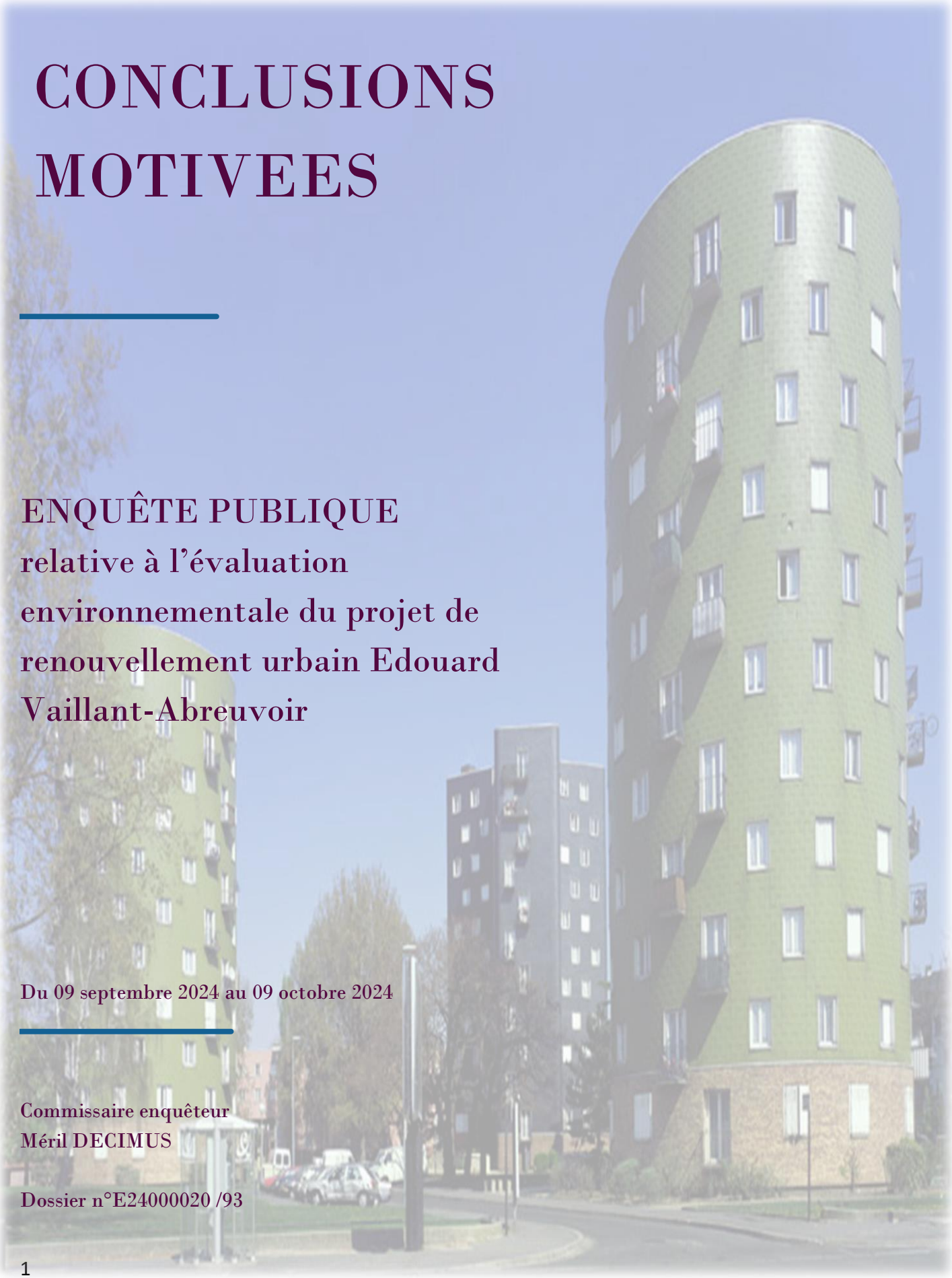
réponse / mémoire en réponse complémentaire du maître d'ouvrage sont adressés à l'EPT Est Ensemble ainsi qu'à la SPL SEQUANO Grand-Paris à la date du 11 novembre 2024.

Fait à Villepinte, le 11 novembre 2024

Le commissaire enquêteur

M. Méril DECIMUS

CONCLUSIONS MOTIVEES



ENQUÊTE PUBLIQUE

relative à l'évaluation environnementale du projet de renouvellement urbain Edouard Vaillant-Abreuvoir

Du 09 septembre 2024 au 09 octobre 2024

Commissaire enquêteur
Méril DECIMUS

Dossier n°E24000020 /93

SOMMAIRE

ABREVIATIONS/ACRONYMES 3
1. PRÉSENTATION DU PROJET 4
1.1. Objet de l'enquête 4
1.2. Cadre juridique de l'enquête 4
1.2.1. Code de l'environnement 4
1.2.2. Arrêté d'ouverture d'enquête 5
1.3. Maître d'ouvrage et siège de l'enquête 6
1.4. Siège de l'enquête 6
1.5. Présentation du quartier Edouard Vaillant-Abreuvoir 6
1.6. Présentation du projet de renouvellement ubain du quartier Edourd Vaillant-Abreuvoir 8
2. CONCLUSIONS MOTIVÉES 11
2.1. Sur la concertation préalable 11
2.2. Sur le déroulement de l'enquête 12
2.3. Sur la conformité avec les autres documents d'urbanisme 13
2.4. Sur le dossier soumis à enquête 13
2.4.1. Composition du dossier 13
2.4.2. Qualité et accessibilité du dossier 14
2.5. Sur l'information du public 14
2.5.1. Respect des obligations légales 14
2.5.2. Autres canaux de communication 15
2.6. Sur la participation du public 15
2.7. Sur le projet de renouvellement urbain 16
2.7.1. Sur les espèces végétales 16
2.7.2. Sur les espèces animales 17
2.7.3. Sur l'amélioration de l'habitat 18
2.7.4. Sur les nuisances sonores 21
2.7.5. Sur la pollution de l'air 24
2.7.6. Sur la gestion de l'eau 25
2.7.7. Sur le désenclavement quartier et la création de voies nouvelles 26
2.7.8. Sur le traitement des déchets 27
2.7.9. Sur le stationnement 28
2.7.10. Sur le caractère architectural 29
3. Avis du commissaire enquêteur 30

ABREVIATIONS/ACRONYMES

AOE : Autorité Organisatrice de l'Enquête

EPT : Établissement Public Territorial

PRU : Projet de renouvellement urbain

NPNRU : Nouveau programme national de renouvellement urbain

ZAC : Zone d'aménagement concertée

DUP : Déclaration d'utilité publique

CE : Commissaire enquêteur

SSDh : Seine Saint Denis Habitat

SDP : Surface de plancher

PROJET : la réalisation de travaux de construction, d'installations ou d'ouvrages, ou d'autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, y compris celles destinées à l'exploitation des ressources du sol

MAÎTRE D'OUVRAGE : l'auteur d'une demande d'autorisation concernant un projet privé ou l'autorité publique qui prend l'initiative d'un projet

AUTORISATION : la décision de l'autorité ou des autorités compétentes qui ouvre le droit au maître d'ouvrage de réaliser le projet

AUTORITÉ COMPÉTENTE : la ou les autorités compétentes pour délivrer l'autorisation du projet

1. PRÉSENTATION DU PROJET

1.1. OBJET DE L'ENQUETE

Le quartier Édouard Vaillant-Abreuvoir à Bobigny a été retenu dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement urbain (NPNRU). Ce quartier a été inscrit dans le protocole de préfiguration d'Est Ensemble qui a été approuvé en conseil territorial le 16 décembre 2016, dont la ville de Bobigny, les bailleurs HLM concernés, l'ANRU, l'ANAH, l'État et la Caisse des dépôts sont parties prenantes.

Cette opération de renouvellement urbain couvrant un terrain d'assiette supérieur ou égal à 10 ha a fait l'objet d'une procédure d'évaluation environnementale en application des dispositions des articles L.122-1 du Code de l'environnement et de la rubrique n°39 annexée à l'article R.122-2 du même code

Par courrier en date du 11 juillet 2024, le président de l'EPT Est Ensemble (Maître d'Ouvrage et autorité coordinatrice désignée), a formulé une demande au tribunal administratif de Montreuil en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur pour la conduite de l'enquête publique relative à l'évaluation environnementale, en application des dispositions des articles L. 123-1 et L. 123-2 du Code de l'environnement.

La présente enquête publique porte sur l'évaluation environnementale du projet de renouvellement urbain du quartier Edouard Vaillant-Abreuvoir. Parallèlement, une zone d'aménagement concertée (ZAC) est créée afin de permette la mise en œuvre des travaux.

Cette enquête est également préalable à l'approbation du dossier de création de la ZAC, éventuellement modifié à la suite des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur, sur lequel l'organe délibérant du territoire (le Conseil de Territoire) sera consulté.

1.2. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE

La présente enquête publique s'inscrit dans le cadre législatif et réglementaire applicable.

1.2.1. Code de l'environnement

Le code de l'environnement, dans son article L. 122-1, fixe les contours de l'évaluation environnementale. Il convient notamment que : « *Les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas* ».

Au sein de son article L123-2, le code de l'environnement précise l'objet de l'enquête publique environnementale, à savoir : « *L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision* ».

Enfin, l'article L. 123-2 du code de l'environnement précise les cas où l'enquête publique environnementale doit être réalisée. Le programme de renouvellement urbain du quartier Edouard Vaillant-Abreuvoir, entre notamment dans les prescriptions de la première partie de cet article, à savoir : *« I.-Font l'objet d'une enquête publique soumise aux prescriptions du présent chapitre préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption :*
1° Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements exécutés par des personnes publiques ou privées devant comporter une évaluation environnementale en application de l'article L. 122-1 à l'exception :
- des projets auxquels s'applique, au titre de la première autorisation mentionnée au III de l'article L. 122-1-1, la consultation du public prévue à l'article L. 181-10-1 ;
- des projets de zone d'aménagement concerté ;
- des projets de caractère temporaire ou de faible importance dont la liste est établie par décret en Conseil d'Etat ;
- des demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et des déclarations préalables, prévues au livre IV du code de l'urbanisme, portant sur des projets de travaux, de construction ou d'aménagement donnant lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas prévu au IV de l'article L. 122-1 du présent code. Les dossiers de demande pour ces autorisations d'urbanisme font l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique selon les modalités prévues à l'article L. 123-19 ou de la procédure prévue à l'article L. 181-10-1 ;
- des projets d'îles artificielles, d'installations, d'ouvrages et d'installations connexes sur le plateau continental ou dans la zone économique exclusive ;
- des projets qui sont situés dans le périmètre d'une opération d'intérêt national, au sens de l'article L. 102-12 du code de l'urbanisme, ou d'une grande opération d'urbanisme, au sens de l'article L. 312-3 du même code, et qui répondent aux objectifs de cette opération, lorsqu'une participation du public par voie électronique est organisée en application de l'article L. 123-19-11 du présent code ; […]

1.2.2. Arrêté d'ouverture d'enquête

L'enquête publique relative à l'évaluation environnementale du projet de renouvellement urbain du quartier Edouard Vaillant – Abreuvoir est régie par l'arrêté d'ouverture d'enquête n°A2024_1, signé conjointement par Monsieur Patrice BESSAC président de l'EPT Est Ensemble et par Monsieur Bruno BESCHIZZA président de l'EPT Paris Terres d'Envol.

Cet arrêté prévoyait la réalisation de l'enquête publique du lundi 09 septembre 2024 au mercredi 09 octobre 2024, soit pendant 31 jours consécutifs.

1.3. MAITRE D'OUVRAGE ET SIEGE DE L'ENQUETE

Le projet de renouvellement urbain Edouard Vaillant-Abreuvoir à la particularité de conjuguer l'intervention de plusieurs maîtres d'ouvrages qui se coordonnent pour mener à bien le projet :

- L'Etablissement Public Territorial Est Ensemble est le porteur du projet ANRU. La SPL Séquano Grand-Paris, est l'aménageur de l'EPT Est Ensemble depuis l'approbation par le Conseil de Territoire du traité de concession d'aménagement « Edouard Vaillant Abreuvoir » du 27 juin 2023. Ils sont en charge de la coordination des études et de la cohérence d'ensemble du projet;
- Seine-Saint-Denis habitat pour toutes les interventions sur les 1 509 logements sociaux de la cité de l'Abreuvoir ;
- La Ville de Bobigny intervient sur les équipements publics du quartier.

Dans le cadre de la présente enquête publique, l'EPT Est Ensemble est l'Autorité Organisatrice de l'Enquête (AOE), désignée par l'arrêté conjoint d'ouverture d'enquête n°A2024_1, signé par Monsieur Patrice BESSAC président de l'EPT Est Ensemble et par Monsieur Bruno BESCHIZZA président de l'EPT Paris Terres d'Envol. L'EPT Est Ensemble est donc considéré comme le maître d'ouvrage principal et son aménageur la SPL Séquano Grand-Paris désigné comme coordinateur de la maîtrise d'ouvrage.

1.4. SIEGE DE L'ENQUETE

Le siège de la présente enquête publique a été fixé à l'Hôtel de Ville de Bobigny - 31 avenue du Président Salvador Allende 93000 Bobigny.

1.5. PRESENTATION DU QUARTIER EDOUARD VAILLANT-ABREUVOIR

Situé dans le département de Seine-Saint-Denis au nord-est de Paris, le quartier Edouard Vaillant-Abreuvoir est à cheval sur la commune de Bobigny pour sa plus grande partie ainsi que sur celle de Drancy pour son extrémité nord-ouest.

Bobigny fait partie de l'EPT Est Ensemble, qui regroupe 9 communes : Bagnolet, Bobigny, Bondy, Les Lilas, Le Pré Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville. Est Ensemble comptait 412 972 habitants en 2019, soit une densité de population de 105 habitants par hectare.

La ville de Drancy fait, elle, partie de l'EPT Paris Terre d'Envol qui regroupe huit villes de Seine-Saint-Denis : Aulnay-sous-Bois, Drancy, Dugny, Le Bourget, Le Blanc-Mesnil, Sevran, Tremblay-en-France et Villepinte. Paris Terre d'Envol compte 366 709 habitants pour 138 333 logements.

Le quartier Edouard Vaillant-Abreuvoir a une superficie de 20 hectares et compte 6 952 habitants. Il se compose de deux sous-secteurs :

- la cité de l'Abreuvoir avec pour seul propriétaire et unique bailleur Seine-Saint-Denis Habitat (SSDH) ;
- une zone pavillonnaire et de petits collectifs principalement au Nord ;

Le quartier est structuré autour de trois composantes majeures : l'avenue Edouard Vaillant, la place des Nations Unies et la place de l'Europe. L'avenue Edouard Vaillant est un axe structurant qui traverse et borde le quartier de l'Abreuvoir. A dominante résidentielle, le secteur compte également des équipements communaux (groupes scolaires, maison de quartier…) ainsi que des structures commerciales.

Place des Nations Unies

Conçue par l'architecte Émile Aillaud et construite entre 1954 et 1958, la cité de l'Abreuvoir a été labellisée « Architecture contemporaine remarquable » en 2008 en raison de la forme particulière des immeubles d'habitation la composant (serpentin, tripodes, tours) ainsi que pour son parc arboré traversant. Cette citée est composée de 1 509 logements, dont 1 237 à Bobigny et 272 à Drancy.

Mail piéton arboré

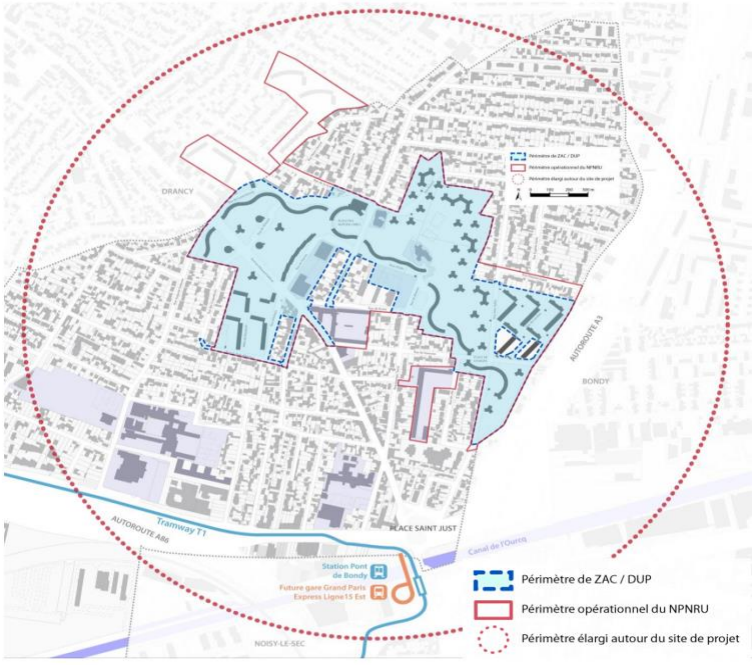
Tripodes / Tours

Serpentin

1.6. PRESENTATION DU PROJET DE RENOUVELLEMENT UBAIN DU QUARTIER EDOUARD VAILLANT-ABREUVOIR

Le site de projet correspond au périmètre opérationnel du NPNRU tel que conventionné avec l'ANRU, d'une superficie de près de 25 hectares et présentant une densité de population de 225 habitants par hectare. Il représente la majeure partie de la cité de l'Abreuvoir, laquelle a une emprise totale de 20 hectares, dont 2 hectares de surface bâtie et 18 hectares d'espaces extérieurs.

A l'intérieur de ce dernier se trouve le périmètre prévisionnel de la ZAC, définit par Est Ensemble afin de réaliser les travaux de restauration et de réhabilitation du quartier Abreuvoir-Edouard Vaillant. Ce périmètre couvre une surface estimée à 17 hectares, uniquement sur la commune de Bobigny.



Périmètres opérationnels et périmètre élargi autour du site de projet – Source : Est Ensemble, 2023.

Le projet de renouvellement urbain Edouard-Vaillant-Abreuvoir comprend au sein de la ZAC :

Logements et activités

- démolition de commerces et de 15 logements privés sur le secteur Odessa-Edouard Vaillant - construction d'environ 20 000 m² SDP de logements neufs en accession, accession sociale à la propriété et locatif intermédiaire, soit 267 logements neufs environ ;
- création d'environ 3 000 m² SDP de rez-de-chaussée actifs et commerciaux ;

Espaces publics

- création de nouvelles voies publiques et réaménagement de voiries publiques existantes ;
- création d'une place publique et réaménagement de places publiques existantes ;
- réaménagement du parc de 4 ha qui deviendra public ; Cette programmation prévisionnelle sera consolidée dans le dossier de réalisation.

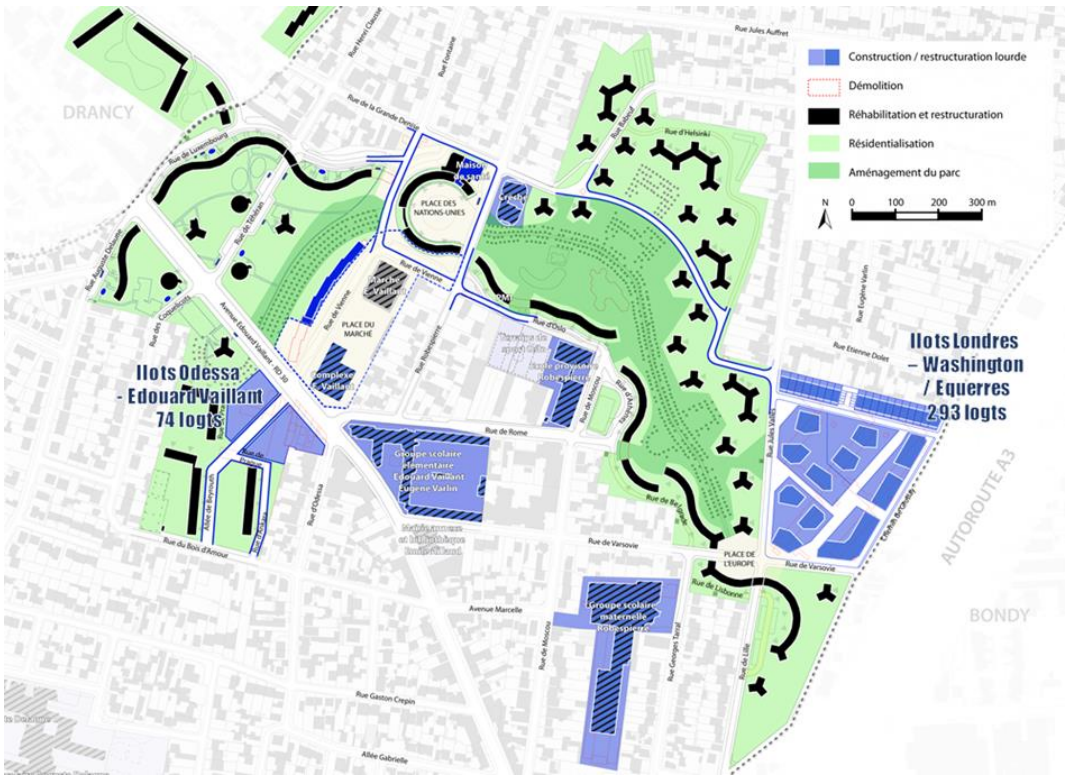
Le projet de renouvellement urbain Edouard-Vaillant-Abreuvoir comprend hors ZAC :

Logements et activités

- construction d'environ 7 200 m² SDP de logements sociaux en reconstitution sur site, soit environ 100 logements et restructuration de 32 logements sur la Barre de Vienne par Seine Saint Denis habitat (sur la commune de Bobigny) ;
- réhabilitation de 1 017 logements sociaux par Seine Saint Denis habitat (sur les communes de Bobigny et Drancy) ;
- restructuration de 194 logements sociaux en 145 logements sociaux (49 logements supprimés) par Seine Saint Denis habitat (sur la commune de Bobigny) ;
- démolition de 258 logements sociaux par Seine Saint Denis habitat (sur la commune de Bobigny) ;
- développement d'environ 700 m² SDP de rez-de-chaussée actifs et création d'une maison de santé par Seine Saint Denis habitat (sur la commune de Bobigny) ;
- résidentialisation par Seine Saint Denis habitat des 1 162 logements restructurés et réhabilités et requalification des voies privées (sur les communes de Bobigny et Drancy).

Équipements publics sur la commune de Bobigny

- restructuration du complexe Édouard Vaillant par la Ville de Bobigny, pour en faire un équipement socio-culturel intégré, lieu majeur d'animation du quartier ;
- après démolition de l'ancienne école Robespierre, création d'un groupe scolaire maternelle de 21 classes par la Ville de Bobigny et d'une école provisoire pour accueillir les enfants pendant les travaux ;
- réhabilitation du groupe scolaire élémentaire Vaillant Varlin par la Ville de Bobigny permettant de déployer 6 nouvelles classes et d'accueillir le centre de loisirs Guy Môquet ;
- démolition de la crèche Danielle Casanova et relocalisation des 40 berceaux dans l'équipement Guy Môquet restructuré par la Ville de Bobigny.



Plan guide du projet NPNRU du quartier Edouard Vaillant Abreuvoir – source : Est Ensemble, 2023

Au sein du projet, une requalification des places du quartier comme des lieux centraux d'animation sociale est également prévu.

En effet, le quartier Edouard Vaillant – Abreuvoir a été aménagé autour de places centrales, notamment la place des Nations-Unies, la place du Marché et la place de l'Europe, destinées à être des centralités structurantes du quartier. Ces places sont aujourd'hui sources de nombreux dysfonctionnements, et constituent des ruptures visuelles et fonctionnelles, renforçant l'enclavement du quartier. Le projet vise ainsi à requalifier ces places par différentes interventions :

- ⇒ La place du Marché sera animée par l'ensemble de la programmation envisagée : rénovation du complexe Edouard Vaillant, restructuration de la Barre de Vienne avec des rez-de-chaussée actifs, démolitions de deux cages d'escalier de la barre de Vienne permettant des percées visuelles et des ouvertures sur la place, nouveaux ilots Odessa-Edouard Vaillant ainsi que la programmation en services de proximité et la conception paysagère. Cette programmation viendra conforter l'animation des jours du marché.
- ⇒ La Place des Nations-Unies sera réaménagée et accueillera quant à elle la maison de santé, conservera ses commerces en rez-de-chaussée et l'équipement Guy Môquet restructuré pour accueillir la crèche. Sur la Place de l'Europe, la programmation prévoit de maintenir les commerces existants, en complément d'un réaménagement des espaces publics.

2. CONCLUSIONS MOTIVÉES

Après avoir examiné et analysé notamment toutes les observations du public, l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe IDF), les avis des Collectivités Territoriales intéressées au projet, l'avis de Seine-Saint-Denis Habitat et enfin pris en compte les observations et réponses de l'Établissement Public Territorial Est Ensemble dans son mémoire en réponse et son mémoire complémentaire, le commissaire enquêteur en tire les conclusions motivées suivantes.

2.1. SUR LA CONCERTATION PREALABLE

Le projet de renouvellement urbain du quartier Edouard Vaillant-Abreuvoir étant soumis à évaluation environnementale, une concertation préalable s'imposait dans le respect des dispositions de l'article L121-15-1 du code de l'environnement ainsi que des articles L103-2 et L300-2 du code de l'urbanisme.

Par délibération CT 2017-07-04-46 du 4 juillet 2017, le Conseil de Territoire a fixé les modalités de de concertation pendant la phase de protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain pour le quartier Édouard Vaillant – Abreuvoir à Bobigny.

Les modalités de concertation envisagées pendant la durée du protocole de préfiguration, pour le quartier de Édouard Vaillant-Abreuvoir étaient :

- ⇒ La mise à disposition du public par Est Ensemble d'un outil de recueil des avis dans la Ville de Bobigny et à Est Ensemble ;
- ⇒ La mise à disposition d'un dossier comprenant le périmètre du projet soumis à la concertation, une présentation du quartier et de ses principaux enjeux une présentation synthétique des objectifs du projet urbain ;
- ⇒ Deux réunions publiques minimum ;
- ⇒ La préparation de l'ouverture d'une maison des projets ;
- ⇒ L'information des habitants tout au long de la durée du protocole de préfiguration par le biais du journal « Bonjour Bobigny » et du site internet d'Est Ensemble ;
- ⇒ La réalisation d'un bilan de la concertation, présenté pour approbation au Conseil territorial.

Un bilan détaillé a été dressé reprenant la mise en œuvre de la concertation préalable. Les éléments du bilan sont résumés au sein du rapport d'enquête.

Au sein du bilan, le maître d'ouvrage indique que : « *la concertation a eu lieu tout au long de la démarche d'élaboration du projet urbain et a ponctué ses différentes étapes de mai 2017 à mai 2019* ». Par ailleurs, des réunions dédiées au conseil citoyen élargi se sont déroulées. Deux réunions publiques d'information se sont également tenues en visioconférence les mardis 1er et 8 juin 2021 à 18h.

Le Conseil de Territoire a approuvé par sa délibération CT2023-06-27-8 du 23 juin 20213 le bilan de la concertation préalable.

Le bilan de la concertation préalable a été mis à la disposition du public au sein du dossier et pour toute la durée de l'enquête publique.

Conclusion du commissaire enquêteur

Au regard des éléments exposés précédemment et tenant compte du nombre de permanences, de visites, d'ateliers, de la mise à disposition d'un dossier et d'un registre de recueil des avis ainsi que des différentes données explicitées au sein du bilan, je considère que la concertation préalable s'est régulièrement déroulée.

2.2. SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Le dossier d'enquête accompagné d'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, ont été mis à la disposition du public aux lieux prévus par l'arrêté d'ouverture d'enquête et ceci pendant toute la durée de l'enquête soit du lundi 09 septembre 2024 au mercredi 09 octobre 2024. Ils étaient consultables aux horaires habituels d'ouverture des services repris au sein de l'arrêté ainsi que l'avis d'enquête.

Les courriers destinés au commissaire enquêteur pouvaient être adressés au siège de l'enquête. Le commissaire enquêteur a assuré un total de trois permanences dont deux à la maison des projets du quartier Edouard Vaillant-Abreuvoir et une permanence à l'Hôtel de ville de Drancy. Durant ces permanences, le commissaire enquêteur a rencontré environ vingt et une personnes (21) personnes intéressées par le projet de renouvellement urbain.

L'ensemble du dossier a été accessible sur internet sur un site dédié (https://www.registre-numerique.fr/abreuvoir-bobigny-drancy) et a permis de recueillir les observations en ligne de façon électronique grâce à un registre dématérialisé et une adresse mail dédiée (abreuvoir-bobigny-drancy@mail.registre-numerique.fr).

Les registres d'enquête papiers contiennent une (1) observation écrite.
Le registre dématérialisé contient quatre (4) observations numériques.

En complément, il convient de noter la fréquentation du site dédié à l'enquête publique, avec 61 visiteurs uniques et 200 téléchargements de documents

Aucun incident notable n'est survenu durant l'enquête.

Conclusion du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère le déroulement de l'enquête publique comme satisfaisant. Les contributions du public ont principalement été transmises par voie dématérialisée.

2.3. SUR LA CONFORMITE AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME

Le dossier de création de la ZAC affirme que le projet est compatible avec les documents d'urbanisme suivants :

- ✓ le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Région Île-de-France approuvé le 26 septembre 2013 ;
- ✓ le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 ;
- ✓ le Programme Local de l'Habitat (PLH) intercommunal d'Est Ensemble approuvé le 13 décembre 2016 ; avec tous les éléments du PLUi d'Est Ensemble approuvé le 4 février 2020 et modifié le 27 juin 2023.
- ✓ le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Métropole du Grand Paris approuvé le 13 juillet 2023 ;

Aussi, il n'y a pas de demande de mise en compatibilité dans le cadre de cette enquête publique.

Le projet fera également l'objet ultérieurement d'une demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

<u>Conclusion du commissaire enquêteur</u>
Le commissaire enquêteur n'a pas relevé d'incompatibilités avec les documents d'urbanisme cités ci-dessus. Le commissaire enquêteur observe néanmoins que le nouveau Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France -Environnemental (SDRIF-E) a été approuvé le 11 septembre 2024 soit trois jours après le début de la présente enquête publique. Il conviendra donc pour la suite d'analyser la comptabilité du PRU Edouard Vaillant-Abreuvoir avec ce nouveau document d'urbanisme de rang supérieur.

2.4. SUR LE DOSSIER SOUMIS A ENQUETE

2.4.1. Composition du dossier

La composition précise du dossier d'enquête à l'ouverture de l'enquête a été détaillée plus avant par le commissaire enquêteur dans son rapport.

En résumé, le dossier d'enquête soumis au public se composait :

- D'un registre papier ;
- De l'arrêté d'ouverture d'enquête ;
- Du dossier de création de la ZAC ;
- D'une note de présentation ;

- De l'étude d'impact ;
- D'un résumé non technique ;
- De l'avis de l'autorité environnementale et du mémoire en réponse du maître d'ouvrage ;
- Des avis des collectivités intéressées par le projet ;
- De l'avis du bailleur Seine Saint Denis Habitat, intégré à la demande du commissaire enquêteur.

Conclusion du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que le dossier soumis à enquête publique était suffisamment complet et conforme à la législation en vigueur.

2.4.2. Qualité et accessibilité du dossier

Le dossier était clair et bien présenté. Il comprenait l'ensemble des informations requises pour chacun des volets de l'enquête. Les plans étaient lisibles et permettaient une bonne compréhension du projet.

2.5. SUR L'INFORMATION DU PUBLIC

2.5.1. Respect des obligations légales

L'arrêté d'ouverture d'enquête prévoyait :

- Un affichage de l'avis d'enquête ainsi que de l'arrêté d'ouverture quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci sur le territoire de la ville de Bobigny, sur le territoire de la ville de Drancy, au siège de l'EPT Est Ensemble ainsi qu'au siège de l'EPT Paris Terre d'Envol.

Des certificats d'affichages ont été transmis par les quatre collectivités concernées. De plus, le commissaire enquêteur a pu constater l'affichage de l'avis d'enquête à l'occasion de ses permanences à la maison des projets de Bobigny ainsi qu'à Hôtel de ville de Drancy.

- Un avis au public faisant connaître l'ouverture d'enquête publié au sein de deux journaux régionaux diffusés dans la Seine-Saint-Denis, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.

Le commissaire enquêteur a pu constater la publication effective de l'avis d'enquête au sein des deux journaux régionaux suivants aux dates indiquées :

1ères parutions

- Le Parisien du lundi 19 août 2024 ;
- Les Echos du lundi 19 août 2024 ;

2èmes parutions

- Le Parisien du mardi 10 septembre 2024 ;
- Les Echos du mardi 10 septembre 2024 ;

- La publication en ligne de l'avis d'enquête sur les sites internet des quatre collectivités

Le commissaire enquêteur a pu constater en cours d'enquête, la présence de l'avis d'enquête sur les sites internet de l'EPT Est Ensemble, de l'EPT Paris Terre d'Envol, de la ville de Bobigny ainsi que de la ville de Drancy.

- La justification des mesures de publicité par la rédaction de certificats d'affichage

Les certificats d'affichages des quatre collectivités, signés par les maires et les représentants des présidents des EPT, ont été transmis au commissaire enquêteur à l'issue de la clôture de l'enquête publique. Ils sont annexés au rapport.

Conclusion du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que les formalités de publicité légale ont été correctement effectuées et répondent aux exigences imposées par le code de l'environnement ainsi qu'aux modalités prévues dans l'arrêté d'ouverture d'enquête. De plus, des moyens de communication complémentaires ont été mis en œuvre par le maître d'ouvrage allant au-delà des obligations réglementaires.

2.5.2. Autres canaux de communication

En complément de la publicité légale, les moyens de communication suivants ont également été mis en œuvre par l'EPT Est Ensemble et les deux villes concernées :

- Publication au sein des journaux municipaux ;
- Articles de presse ;
- Mail d'information envoyé à 203 contacts du quartier (association, conseillers citoyens, représentants Amicales, habitants) ;

Des justificatifs ont été transmis et annexés au rapport d'enquête.

2.6. SUR LA PARTICIPATION DU PUBLIC

Les données chiffrées détaillées sur la participation du public ont été exposées dans le rapport du commissaire enquêteur.

En résumé, la participation du public se décompose comme suit :

- Au registre dématérialisé

Nombre d'observations : 4 ;
Nombre de nouveaux visiteurs (visiteurs uniques) : 61 ;
Nombre total de téléchargements des pièces du dossier : 200 ;

- Aux quatre registres papiers

Sur ces quatre registres papiers, il n'y a eu qu'une seule observation écrite.

- Par courrier

Aucun courrier postal n'a été reçu au cours de l'enquête publique.

Conclusion du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur ne peut que constater le faible niveau de contribution du public au sein des différents registres. Le public qui s'est déplacé lors des permanences étaient en majorité des habitants du quartier Edouard Vaillant-Abreuvoir déjà mobilisés sur le projet de renouvellement urbain. Néanmoins, à la demande du commissaire enquêteur, le maître d'ouvrage a utilisé différents canaux de communication afin de toucher un maximum de public.

2.7. SUR LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

2.7.1. Sur les espèces végétales

Dans le cadre de l'étude d'impact, une étude faune et flore a été réalisée. Il est précisé qu'aucune espèce végétale protégée ou remarquable n'a été recensée au sein du périmètre d'étude. Néanmoins de nombreux arbres et végétaux sont présents sur le site.

LES ARBRES

La cité de l'Abreuvoir ou cité jardin d'Emile Aillaud possède un patrimoine arboré hors du commun qui en fait un élément distinctif par rapport aux autres quartiers des villes avoisinantes. Cette particularité doit et va être préservée.

Le maître d'ouvrage indique au sein de son mémoire en réponse, que dans le cadre du projet il ne sera pas effectué d'abattage massif. La stratégie du projet est de limiter tout abattage inutile d'arbres, tout abattage étant motivé soit pour raison phytosanitaire ou lorsqu'aucune autre solution alternative n'a pu être trouver, et de façon sélective, pour permettre les nouvelles constructions ou l'aménagement des espaces extérieurs.

Par ailleurs, les prescriptions du PLUI d'Est-Ensemble en matière de protection et de compensation des arbres abattus seront mises en œuvre. Il est donc prévu le remplacement de chaque arbre par 1 à 2 arbres de développement équivalent.

Pour exemple, en ce qui concerne les phases qui seront mises en chantier prochainement par Seine Saint Denis Habitat, la replantation d'arbre dépasse très largement les dispositions règlementaires :

- Amsterdam et Budapest : 121 arbres existants conservés / 23 arbres abattus / 84 arbres plantés (obligation de 46) ;
- Phase 1 secteur ouest des Tours à la Place des Nations Unies : 64 arbres existants conservés / 5 arbres abattus / 37 arbres plantés (obligation de 10).

Enfin, dans le cadre des nouvelles plantations, il est prévu de diversifier les espèces et les strates de végétation pour compléter les arbres et les pelouses avec des strates arbustives (arbustes) et des strates herbacées (fleurs, essences décoratives, …) et offrir ainsi plus de biodiversité.

L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

Il n'a pas été constaté une artificialisation importante des sols au sein du projet par le commissaire enquêteur. La majorité des constructions neuves sont réalisée sur des parcelles déjà artificialisées à ce jour par le biais de la démolition / reconstruction.

Le projet prévoit la désimperméabilisation de certains espaces au sein du quartier avec, notamment, la démolition de la crèche Casanova qui libèrera un espace important au sein du parc et qui sera remplacée par des espaces verts, ainsi que la désimperméabilisation et la végétalisation de la place des Nations Unies.

Conclusion du commissaire enquêteur

Le CE considère que la préservation du patrimoine arboré du site revêt un caractère prioritaire. Un suivi devra être réalisé et des états des lieux dressés au fur et à mesure de l'avancée du projet. Pour autant, compte tenu des éléments communiqués au sein du projet ainsi qu'au sein des différents mémoires en réponse de la maîtrise d'ouvrage, le CE considère ce point comme satisfaisant et conforme à la réglementation ainsi qu'aux prescriptions des documents d'urbanisme de rang supérieur. Le projet va même au-delà des recommandations.

2.7.2. Sur les espèces animales

Un certain nombre d'espèces de volatiles, dites envahissantes, sont présentes sur le site. L'étude faune et flore n'a pas identifié d'espèces protégées sur place.

Néanmoins, dans le cadre des mesures de réduction, toute démolition de bâti fera l'objet au préalable de la vérification de présence d'espèces animales. Le passage d'un écologue en lien avec la réalisation des travaux en période de moindre sensibilité permettra de réduire le risque.

Dans son mémoire en réponse au PV de synthèse du commissaire enquêteur, le maître d'ouvrage indique qu'un écologue a été missionné pour effectuer un diagnostic des espèces protégés sur les

secteurs mis en chantier en 2025 (réhabilitations phase 1, démolition Equerres sud). Il est chargé de vérifier que des chiroptères ne sont pas installés dans les cavités des bâtiments et que des espèces ne nichent pas sur les arbres qui seront à abattre.

Recommandation

Les travaux étant susceptibles d'altérer des habitats naturels voisins et les cortèges d'espèces végétales et animales qui les composent/utilisent, ces habitats devront faire l'objet de mesures spécifiques de suivi dans le cadre du chantier. La base vie et les zones de stockage devront être positionnées dans des secteurs de faible sensibilité environnementale.

2.7.3. Sur l'amélioration de l'habitat

Les sujets relatifs à l'amélioration de l'habitat sont très largement portés par le bailleur social Seine-Saint-Denis Habitat. Le projet de renouvellement urbain Edouard Vaillant-Abreuvoir répond au problème de dégradation des logements via un programme de démolitions / reconstructions ainsi qu'un programme de réhabilitations.

LES DÉMOLITIONS

Le projet prévoit la démolition de 258 logements sociaux, de 15 logements privés ainsi que la construction de 364 logements.
La démolition de 22 logements sociaux au niveau des serpentins, va permettre de réduire l'enclavement du quartier et l'accès au parc central en créant des ouvertures et en améliorant l'accessibilité piétonne.
La démolition de 180 logements sociaux dans le secteur Londres Washington (bâtiments équerres) sera suivie de la reconstruction de 100 logements neufs offrant un meilleur habitat aux résidents.
La démolition de 20 logements de la barre de Vienne afin de permettre des percées visuelles et des ouvertures sur la place.

Les démolitions prévues sur l'ensemble du projet sont limitées, le propriétaire ayant préféré un vaste programme de réhabilitation.

Recommandation

Une attention particulière sera à porter aux nuisances générées par les travaux de démolition autant sur les atteintes possibles à la santé des habitants du quartier que sur l'incidence sur les espaces naturels. Par ailleurs, le traitement des déchets issus de ces démolitions, leur recyclage ainsi que les pistes pour leur éventuelle réutilisation dans le cadre de l'économie circulaire seront à préciser.

LES RÉHABILITATIONS / RESTRUCTURATION

Seine-Saint-Denis Habitat envisage un chantier de réhabilitation en deux étapes, permettant de limiter les nuisances sur le secteur qui n'est pas en travaux. Ainsi, deux grandes phases sont prévues :

- Phase1 : travaux sur la partie Ouest du quartier jusqu'à la Place des Nations Unies avec le reste du quartier en « zone de calme » pour les habitants ;
- Phase 2 : une zone de travaux uniquement sur la partie Est du quartier et une « zone de calme » pour les habitants sur la partie Ouest.

Les principales interventions prévues dans le cadre de la réhabilitation sont les suivantes :

- Le renouvellement de l'aspect des bâtiments avec un travail sur les couleurs ;
- La rénovation des parties communes et des halls d'entrée ;
- L'isolation par l'extérieur de l'ensemble des façades, des caves et des toitures, La reprise complète de l'étanchéité des toitures, L'installation de nouvelles fenêtres PVC et volets (persiennes) en aluminium.

En ce qui concerne les logements réhabilités en site occupé par Seine Saint Denis habitat, le programme de travaux prévoit de traiter les problèmes suivants à l'intérieur des logements :

- Réfection de l'ensemble des réseaux ;
- Mise au norme électrique.
- Réfection des pièces humides (cuisine, salle-de-bain et WC) : équipements, sols, murs ;
- Réfection de la ventilation ;
- Nouvelles portes palières ;
- Nettoyage des radiateurs.

Le bailleur prévoit également la restructuration de 194 logements existants pour en créer 145 logements afin de s'adapter à des normes de surfaces plus confortables. Le coût d'opération annoncé est supérieur à 115 000€ par logements.

<u>Conclusion du commissaire enquêteur</u>

La dégradation du patrimoine bâti de Seine-Saint-Denis habitat au sein du quartier Edouard Vaillant-Abreuvoir est une réalité constatée par le commissaire enquêteur lors de ses visites. Les travaux de réhabilitation annoncés devraient permettre de traiter la majeure partie des problèmes devenus récurrents sur le patrimoine bâti du quartier, notamment les problèmes d'infiltration depuis les toitures.

La réfection des pièces humides semble d'une absolue nécessité d'autant que nombre d'entre-elles souffrent de problèmes de moisissure plus ou moins importants. La réfection de la ventilation devrait permettre de diminuer ce problème si des débits d'extraction suffisants sont mis en place. A ce titre, le dossier ne précise pas le type de ventilation qui sera installé dans le cadre des travaux (simple flux, double flux) ni le débit qui sera attribué.

La réfection des réseaux, le nettoyage des radiateurs ainsi que la reprise de l'isolation extérieure devrait permettre d'améliorer de manière significative le confort thermique au sein des logements d'autant que l'objectif annoncé par le bailleur est l'obtention de l'étiquette énergétique B.

Pour la mise aux normes électrique, il n'est pas précisé si cela concerne uniquement les compteurs individuels où si l'ensemble des prises électriques seront également changées.
Par ailleurs, le programme d'intervention ne prévoit pas de travaux de réfection des pièces sèches en site occupé. Pourtant, certains logements souffrent de graves problèmes d'humidité et de moisissure dans ces pièces sèches et devront nécessairement faire l'objet d'une intervention afin de rendre ces logements décents. Ce point pourra faire l'objet d'une réserve.

Recommandation du commissaire enquêteur
Le CE considère que le programme d'intervention prévu est cohérent et de nature à résoudre la majorité des désordres bâtimentaires constatés sur le secteur, dans la mesure ou des travaux de qualité sont effectuées. Le sujet de la qualité des travaux a par ailleurs été évoqué dans le PV de synthèse du CE. Au sein du mémoire en réponse, l'ensemble des maîtres d'ouvrage se sont dits vigilants sur ce sujet compte tenu des montants investis. Seine-Saint-Denis habitat a par ailleurs précisé les dispositions prises visant à encadrer les interventions attendues dans le cadre de la réhabilitation. Sur ce même principe, le CE recommande vivement aux maîtres d'ouvrage, la mise en place de dispositifs renforcés de suivi des travaux durant chaque phase de projet de renouvellement urbain.

LA POLITIQUE DE RELOGEMENT

Le relogement est effectué par une équipe interne au sein de Seine-Saint-Denis habitat, composée de 3 personnes à plein temps, soit 2 chargées de relogement et une conseillère sociale pour traiter les sujets spécifiques de difficultés sociales ou économique tels que les dettes locatives. Les permanences ont lieu deux jours par semaine depuis deux ans à la Maison des Projets pour accueillir les ménages directement sur le quartier. Un comité de suivi relogement est organisé environ tous les 3 mois à destination des représentants des habitants de l'avancement du relogement conformément à la charte locale. La prochaine réunion doit être organisée en novembre 2024.

Une charte territoriale de relogement a été établie en novembre 2018. Cette charte a pour objet de fixer les modalités d'accompagnement du relogement des ménages résidant dans les immeubles voués à la démolition ou à restructurations majeures dans le cadre de NPNRU que les immeubles soient issus du parc social ou du parc privé indigne.

Au sein du mémoire en réponse du maître d'ouvrage, il est indiqué que *« Le relogement en lien avec le projet de renouvellement urbain respecte pleinement les conditions de la charte territoriale d'Est Ensemble et surtout de la charte locale de relogement, rédigée pour prendre en compte les spécificités du site. Seine-Saint-Denis habitat va au-delà de la charte locale de relogement avec une proposition aux décohabitants et un travail en bonne intelligence avec les familles pour prévenir les refus ».*

Le plan de relogement concerne 379 ménages titulaires auquel s'ajoute 123 demandes de décohabitants, soit 502 ménages au total. A ce stade, 146 ménages titulaires ont été relogés et 46

décohabitants, soit un taux d'avancement de 38 %. Sur 352 propositions faites aux titulaires et décohabitants, 146 ont été acceptées. Sur la phase 1 de démolition qui concerne les Equerres Londres Washington sud (48 logements), 100 % des titulaires sont relogés. Sur les relogements effectués : 38% ont été fait sur Bobigny, 24% sur Est Ensemble et 38% sur le reste du département.

Conclusion du commissaire enquêteur

Le CE remercie Seine-Saint-Denis habitat pour la transmission des taux de relogement actualisées. Le CE constate une légère amélioration par rapport aux niveaux du 22/09/2023, indiqués dans l'étude d'impact qui équivaut à 10 relogements supplémentaires.

LES PERFORMANCES ACOUSTIQUES ET ENERGETIQUES

Pour les logements neufs, il est visé la certification NF Habitat HQE, comprenant un volet acoustique. Cette certification est demandée par le Référentiel d'Aménagement Durable et obligatoire dans le cadre du PLUi sur la commune de Bobigny pour toutes les constructions de plus de 7 logements. De plus, les constructions se feront par rapport au seuil de la RE2020 en vigueur à l'année de dépôt du permis de Construire.

Pour les réhabilitations / restructurations, les interventions visent notamment une performance énergétique de niveau B pour améliorer le confort des locataires.

Conclusion du commissaire enquêteur

Le CE salue les objectifs ambitieux affichés en matière d'isolation et de performance énergétique qui n'appellent pas d'observation complémentaire de sa part.

2.7.4. Sur les nuisances sonores

Plusieurs études acoustiques ont été réalisées et se trouvent en annexe de l'étude d'impact. Des relevés sonores ont été faits de jour comme de nuit à différents points.

Les résultats de la majorité des points de mesures indiquent que le secteur Edouard Vaillant-Abreuvoir bénéficie de manière globale d'une ambiance sonore modérée avec des niveaux acoustiques inférieurs à 65 dB(A) le jour et inférieurs à 60 dB(A) la nuit. Cependant, deux points de mesures ne se trouvent pas en zone d'ambiance sonore modérée.

Le premier point (PF1) situé au niveau des bâtiments Equerres, à proximité de l'autoroute A3, est en zone ambiance sonore non modérée de jour comme de nuit car les niveaux de bruit sont supérieurs à 65 dB(A) en période diurne et supérieur à 60 dB(A) en période nocturne. Ce point est même caractérisé de point noir bruit car le niveau sonore nocturne dépasse 65 dB(A). Il a par ailleurs été remarqué lors de la mesure acoustique qu'une partie de l'écran acoustique de l'A3 au droit du point été manquante.

Le second point (PF4) localisé le long de l'avenue Edouard Vaillant (RD30) est en zone d'ambiance sonore modérée de nuit ; c'est-à-dire que le niveau diurne est supérieur à 65 dB(A) et le niveau nocturne inférieur à 60 dB(A).

Conclusion du commissaire enquête

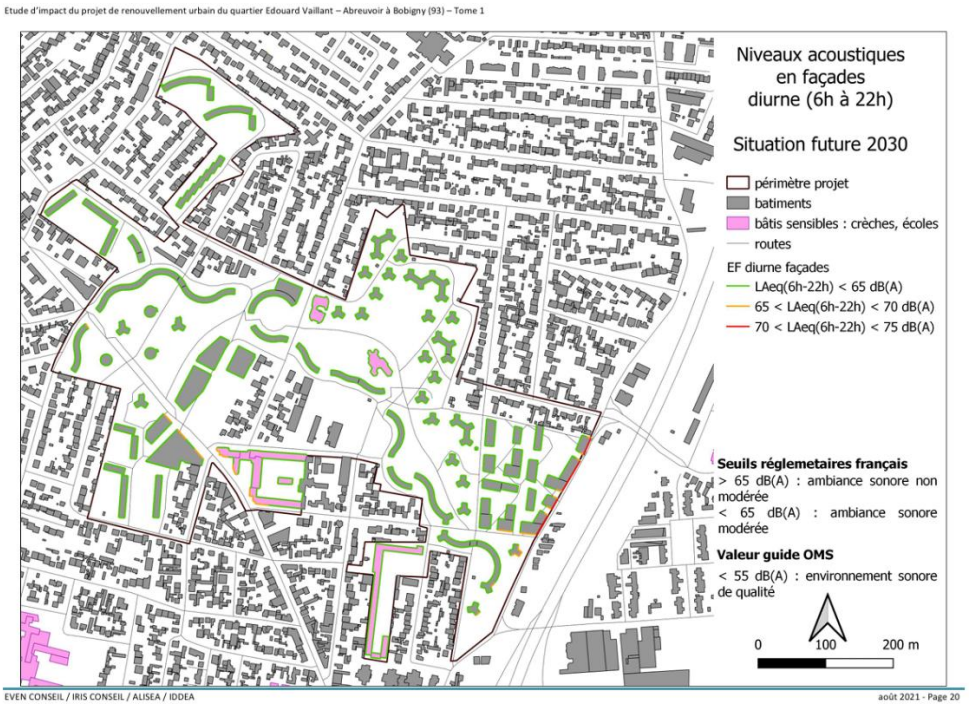
Au regard de cette étude, il apparait que la majorité du secteur de projet est relativement calme hormis à proximité des axes de routes particulièrement circulés (A3, avenue Edouard Vaillant). Pour ces deux sous-secteurs, un effort particulier sera à faire en termes d'isolation acoustique afin de permettre :

- **le non-dépassement en journée de la valeur de 35 dB(A) à l'intérieur des locaux par le bruit provenant de l'extérieur ;**
- **le non-dépassement en nuit de la valeur de 30 dB(A) à l'intérieur des locaux par le bruit provenant de l'extérieur ;**

Le Code de la Construction impose un isolement minimum de 30 dB(A) qu'il faut augmenter en fonction de niveaux d'exposition de la façade. Par exemple pour une façade exposée à 70 dB(A) et sachant que le niveau résiduel à l'intérieur ne doit pas dépasser 35 dB(A), il faut un isolement acoustique de 35 dB(A).

Pour le point PF1 basé au niveau du secteur des Equerres devant faire l'objet d'une démolition / reconstruction, une isolation acoustique renforcée peut être pris en compte dans le cadre des appels d'offre et des marchés de construction qui seront passés.
Il en va de même pour le projet de réhabilitation du groupe scolaire Vaillant Varlin au niveau de l'avenue Edouard Vaillant ou est situé le point PF4.

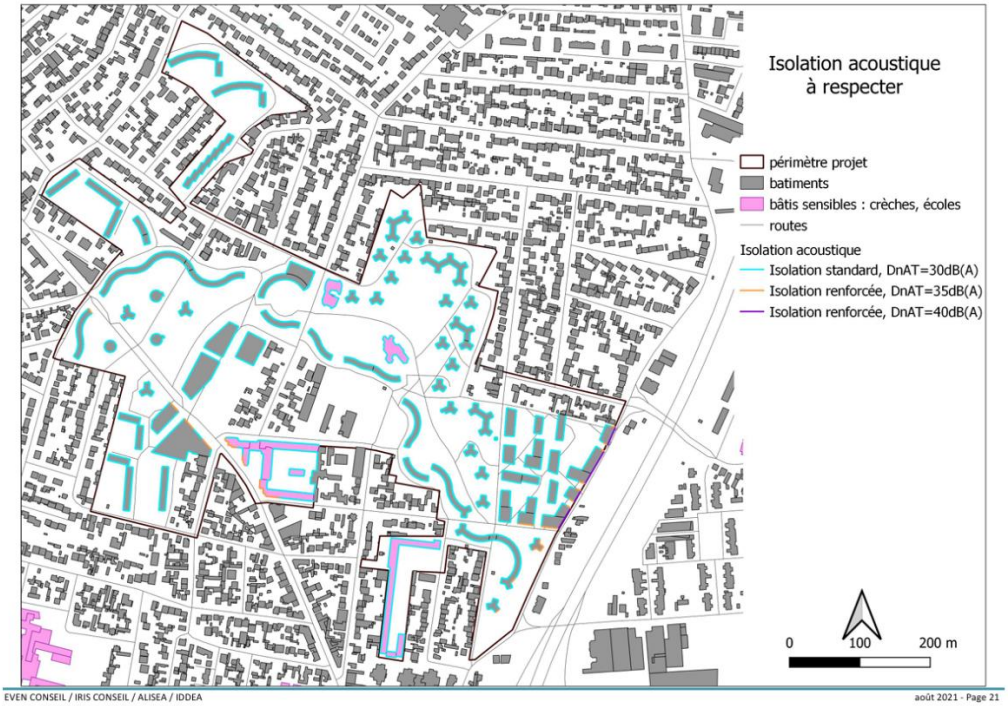
Au sein de son mémoire en réponse à l'autorité environnementale, le maître d'ouvrage s'engage *« à respecter les isolements acoustiques des façades préconisés par l'étude Sixtense […] les bâtiments les plus exposés au bruit du secteur (à savoir le secteur des Equerres Londres Washington, situé le long de l'autoroute A3) seront entièrement démolis et remplacés par des nouveaux bâtiments qui disposeront de fenêtres plus performantes vis-à-vis du bruit »*. Le commissaire enquêteur accueille favorablement cet engagement. Néanmoins, le maître d'ouvrage ne dit rien en ce qui concerne le groupe scolaire Vaillant Varlin, lui aussi exposé à des niveaux sonores peu satisfaisants et pour lequel une réhabilitation est annoncée.



Niveaux acoustiques en façades diurne en 2030 – Extrait de l'étude acoustiques

<u>Recommandation du commissaire enquêteur</u>

Le commissaire enquêteur recommande que soient pris en compte et intégrés au projet, les besoins en isolation acoustique renforcé des bâtiments situés à proximité des axes routiers particulièrement circulés, à savoir le long de l'autoroute A3 ainsi qu'à proximité de l'avenue Edouard Vaillant, autant pour les logements que pour le groupe scolaire Vaillant Varlin. Ces besoins sont précisément indiqués au sein de l'étude acoustique menée par « EVEN CONSEIL / IRIS CONSEIL / ALISEA / IDDEA » ainsi qu'au sein de la carte ci-dessous extraite de cette étude.



Isolation acoustique à respecte – Extrait de l'étude acoustique

2.7.5. Sur la pollution de l'air

Une étude sur la pollution de l'air prenant en compte 3 scénarios d'aménagement différents, avec une projection à 2030, a été réalisée dans le cadre du projet. Elle se trouve en annexe de l'étude d'impact.
Les trois grandes familles de polluants prises en compte sont le dioxyde d'azote (NO2), les particules en suspension de diamètre inférieur à 10 micromètres (PM10) ainsi que les particules en suspension de diamètre inférieur à 2.5 micromètres (PM.2,5). Ces dernières sont les plus dangereuses pour la santé. Des seuils d'expositions ont été fixée par l'OMS et d'autres par la règlementation française. Il est à noter une différence notable entre les seuils recommandés par l'OMS pour éviter les risques sur la santé humaine et les seuils fixés par la réglementation française, en particulier depuis l'abaissement en 2021 des seuils de l'OMS.

De par sa localisation ainsi que par la direction du vent, notamment en été, le quartier Edouard Vaillant-Abreuvoir est fortement exposé à la pollution de l'air engendrée par l'autoroute A3.

En ce qui concerne le NO2, l'étude ne fournit d'indications que jusqu'à 20 µg/m3. Or si le seuil de l'OMS était avant 2021 de 40 µg/m3, il est aujourd'hui de 10 µg/m3. Il aurait donc été souhaitable que l'étude soit plus fine à ce sujet. Pour autant, les concentrations relevées sur l'ensemble du secteur sont au maximum à 30 µg/m3, soit en dessous des seuils fixés par la règlementation française. Il est constaté un niveau de concentration plus important aux abords immédiats de l'A3.

En ce qui concerne les PM10, les concentrations sont élevées aux abords de l'autoroute A3 et dépassent l'objectif de qualité de la réglementation française de 20 µg/m3. Pour l'ensemble du secteur de projet, le seuil de 20 µg/m3 n'est pas dépassé. Néanmoins, pour une partie du quartier et à cause des couloirs d'écoulement du vent, les concentrations sont au-dessus de 15 µg/m3, seuil de qualité de l'air fixé par l'OMS.

Enfin, en ce qui concerne les PM2.5, les résultats sont plus inquiétants. En effet, les concentrations de ces particules sont largement supérieures aux recommandations de l'OMS (5 µg/m3) sur tout le secteur projet ainsi qu'à certains endroits, de l'objectif de qualité fixé par la France (10 µg/m3). Ces concentrations restent néanmoins dans les normes actuelles de la valeur limite à ne pas dépasser fixée par la règlementation française. Pour autant, il semble difficile de se satisfaire d'une telle exposition des populations lorsque l'on connait le risque pour la santé d'une exposition continue à ces particules fines.

<u>Conclusion du commissaire enquêteur</u>
Les différentes analyses menées montrent que les niveaux de concentrations de polluants dans l'air sont en dessous des seuils fixés par la règlementation française. Ils sont néanmoins au-dessus des valeurs de références de l'OMS.
Dans le cadre de l'étude de pollution de l'air, trois scénarios sont envisagés à échéance 2030. C'est le troisième scénario d'aménagement Plan Guide (pour le secteur des Equerres) + Jardin foret qui semble

le mieux permettre de protéger les populations des différents polluants présents dans l'air et provenant de l'autoroute A3. L'EPT Est Ensemble, maître d'ouvrage pour ce projet de renouvellement urbain mais également en compétence pour l'aménagement des espaces publics avoisinants en lien avec la ville de Bobigny, devra bien prendre en compte ces éléments dans le choix des aménagements qui seront à effectuer sur le secteur ainsi qu'avant d'envisager toute installation d'entreprise le long de l'autoroute A3.

Recommandation du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur recommande au maître d'ouvrage d'effectuer des études complémentaires sur la qualité de l'air ainsi que sur les aménagements publics qui pourraient permettre d'atténuer les effets des principaux polluants présents sur le secteur et en particulier les PM2.5.

2.7.6. Sur la gestion de l'eau

Le PRU Edouard Vaillant-Abreuvoir devra être soumis à un dossier au titre de la loi sur l'eau qui sera déposé ultérieurement sur la base d'études de maitrise d'œuvre plus avancées. Il devra respecter les objectifs des documents cadres sur l'eau (SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 et SAGE Croult – Enghien - Vieille Mer) et la doctrine de gestion des eaux pluviales de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports d'Île-de-France (DRIEAT). Néanmoins, à ce stade, le commissaire enquêteur relève les éléments qui suivent.

Le secteur Abreuvoir bénéficie aujourd'hui de larges zones non artificialisées, perméable et permettant aux eaux pluviales de s'infiltrer dans le sol. Le projet prévoit différents principes visant à optimiser la gestion des eaux pluviales, notamment en s'appuyant sur les capacités d'infiltration dont dispose le parc de la Cité de l'Abreuvoir (gestion des pluies à ciel ouvert ; orientation des eaux pluviales courantes vers les bassins d'infiltration ; implantation de fosses d'arbres et de noues paysagères). Ces différents principes permettront de réduire le volume d'eaux pluviales rejetées dans les ouvrages en les orientant vers des espaces végétalisés et perméables au sein du parc, favorisant ainsi leur infiltration. Certains ouvrages du réseau unitaire pourront ainsi être déconnectés, de manière à dé-saturer le réseau d'assainissement actuel.

Il est prévu le respect des objectifs d'Est Ensemble en matière de gestion des eaux pluviales avec notamment la déconnexion de l'ensemble des eaux pluviales de toitures du réseau public.

La gestion de l'eau s'effectuera à la parcelle avec un reversement de la totalité des eaux pluviales dans des noues d'infiltration. De plus, les parkings et places de stationnement de Seine-Saint-Denis habitat auront un revêtement drainant et poreux semi-perméable. Au stade de cette enquête, il est a priori prévu des pavés enherbés ou toute autre solution technique offrant des performances d'infiltration équivalentes. Des noues permettront également d'infiltrer le surplus lors de pluies importantes.

Conclusion du commissaire enquêteur

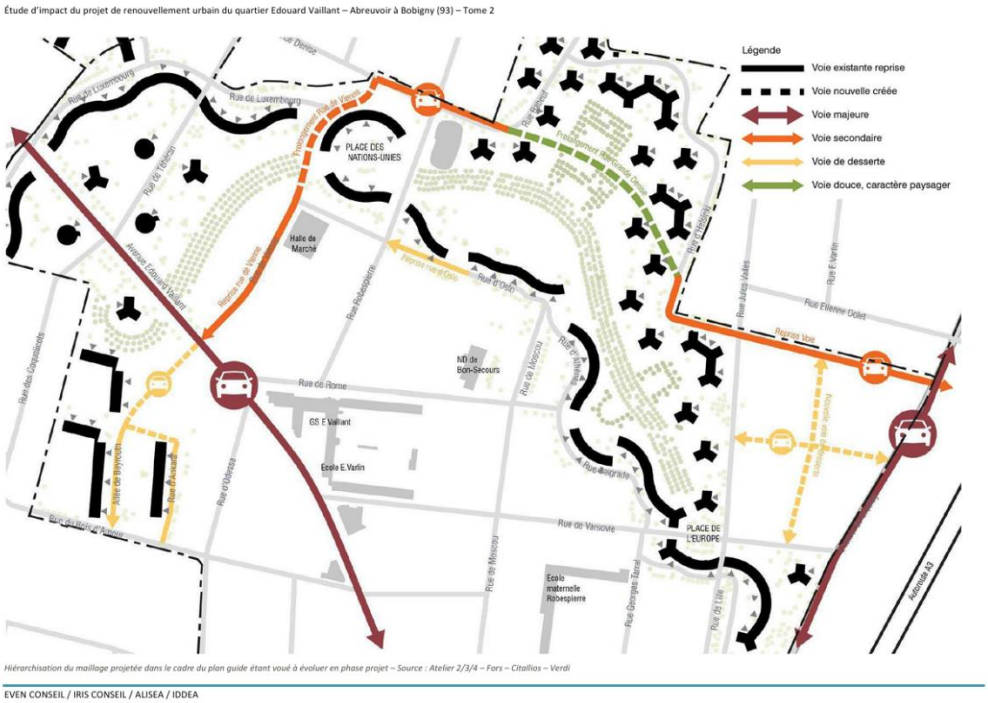
Le projet n'a pas pour objet d'artificialiser de manière significative les sols par rapport à l'existant. Les dispositifs de gestion et traitement des eaux pluviales, notamment par la priorité donnée à l'infiltrations par les zones enherbées, annoncés par les maîtres d'ouvrage (EPT Est Ensemble et SSDH notamment), semblent de nature à permettre une gestion des eaux pluviales satisfaisante.

2.7.7. Sur le désenclavement quartier et la création de voies nouvelles

Le désenclavement du quartier est l'un des enjeux signalés du PRU Edouard Vaillant-Abreuvoir au sein de l'étude d'impact. Le projet prévoit de remédier à cela de deux manières.

D'une part, par la démolition de trois portions des bâtiments en Serpentin afin de décloisonner le parc central et offrir de nouvelles entrées et de nouvelles circulations.

D'autre part, par la création de nouvelles traversées et le déploiement d'un maillage continu de cheminements doux. Des voies cyclables seraient ainsi aménagées afin de relier le quartier avec son environnement et notamment afin de faciliter les déplacements vers les pôles de transports en commun comme la future gare de la ligne 15 du Grand Paris Express du pont de Bondy. Le projet prévoit en particulier la prolongation de plusieurs voies en une voie douce ou secondaire, afin de désenclaver le quartier, de mieux assurer la sécurité des usagers en limitant le passage intempestif de deux-roues au niveau des cheminements piétons, et en assurant la cohabitation entre les différents modes de déplacement. C'est le cas de la voie de la Grande Denise, recréant une continuité est-ouest, et du réaménagement de la rue de Vienne en la reconnectant à la rue de Luxembourg.



Concernant la voie de la Grande Denise, au sein du plan guide ce prolongement, en pointillés vert au sein du schéma ci-dessus, est annoncé comme une voie douce à caractère paysager. Questionné sur le sujet, la maitrise d'ouvrage indique au sein de son mémoire en réponse au PV de synthèse du commissaire enquêteur que ni le principe d'aménagement, ni le statut (cheminement piéton ou voie circulée), ni le tracé, ni le profil (dimensionnement / largeur prévue) ne sont encore fixés et nécessitent des études complémentaires.
Les principaux motifs évoqués pour la création de cette voie sont le besoin d'ouverture de cette portion du quartier, de création d'une continuité est-ouest facilitant la traversée du quartier afin de permettre éventuellement le passage d'une ligne de bus tout en permettant d'augmenter la fréquentation du parc. Pour autant aucune modélisation ne permet à ce stade de soutenir ces éléments.
Par ailleurs, le projet de création de cette voie est décrié par les habitants qui souhaitent conserver le caractère paisible et sécurisant du parc central. La crainte est forte autour des usages et nuisances possiblement engendrés par cette nouvelle voie (rodéo sauvage, risque d'accidents, nuisances sonores etc.). Cela ressort assez nettement de la concertation préalable et a également été constaté par le commissaire enquêteur lors de ses permanence et visites de site. De plus, la création de cette voie devrait conduire à l'abattage d'arbres dont le nombre n'est pas encore connu à ce jour et sans connaissance non plus de l'impact éventuel sur la santé des habitants. En effet, il ressort assez nettement de l'analyse sur la pollution de l'air et du rapport de modélisation qui en découle, réalisée par « Greenaffair », que les voies de circulation du quartier sont des couloirs d'apport des particules fines et autres polluants portés par les vents. Au contraire, la présence d'arbres ainsi que de bâtiments permettent de freiner la propagation des divers polluants issues de l'autoroute A3. Il conviendrait donc afin de préserver et améliorer la qualité de l'air au sein du mail piéton d'enclaver ce côté du quartier par exemple par la plantation de nouveaux arbres permettant à terme de bloquer la circulation des particules fines et en particulier des PM2.5 déjà fortement présentes sur le secteur.

Conclusion du commissaire enquêteur

Au regard des éléments exposés précédemment, le commissaire enquêteur n'est pas favorable à la création de la voie de la Grande Denise en l'état. Des études complémentaires quant à la nécessité de sa création, ses apports en termes d'organisation et d'animation du quartier, de circulation ainsi que, notamment, l'incidence d'une ouverture à ce niveau sur les concentrations de polluants au sein de mail piéton, sont à mener. Ce point fera l'objet d'une réserve.

2.7.8. Sur le traitement des déchets

Le sujet de la gestion des déchets du quotidien, à l'issue de la réalisation des travaux, a fait l'objet d'observations de la part des habitants.
Des réponses précises ont été apportées par la maîtrise d'ouvrage au sein de son mémoire en réponse.

Pour les logements restructurés ou réhabilités de Seine-Saint-Denis habitat, qui ne permettent pas la création de locaux intégrés aux rez-de-chaussée, il est prévu l'installation de Points d'Apports Volontaires Enterrés (PAVE). Il s'agit de containers enterrés situés sur le foncier du bailleur ou bien sur l'espace public, qui seront gérés par le bailleur et par les prestataires d'Est Ensemble en charge de la collecte des déchets. Ils seront distants de 50 mètres maximum, sauf dérogations, et ne nécessiteront pas de traversée de rue pour les enfants.

Pour les encombrants, il est prévu des locaux spécifiques et sécurisés qui seront gérés par les gardiens. Les locataires n'auront pas d'accès direct.

Pour les secteurs de construction neuve de Seine Saint Denis habitat et des futurs opérateurs, notamment le secteur de projet Londres Washington, il est prévu une collecte des bacs d'ordure ménagère qui seront situés dans des locaux dédiés et gérés par les gardiens et un prestataire.

Conclusion du commissaire enquêteur

Ce point apparait comme satisfaisant au CE et n'appelle pas d'observations complémentaires de sa part.

2.7.9. Sur le stationnement

Le sujet du stationnement véhicule entraîne des difficultés sur le secteur. Bien que le nombre de places de stationnement disponibles au sein des espaces privés et aux abords des immeubles semble suffisant compte tenu du taux de motorisation des habitants, des phénomènes de squat et d'appropriation par des non-résidents créent des tensions.

Aussi, au sein de son mémoire en réponse au PV de synthèse du CE, la maîtrise d'ouvrage a précisé les modalités de la résidentialisation ainsi que de sécurisation des places de stationnements des locataires. Il est donc prévu la fermeture des rues privés SSDh avec barrières (rue Helsinki, rue Amsterdam) ainsi que quittancement des places SSDh et leur protection avec des systèmes «stop-car» pour éviter le stationnement sauvage.

Il est parallèlement prévu une augmentation du nombre de places se conjuguant avec une diminution du nombre de logements :

- Amsterdam : de 89 places domaine public à 123 places privatisées et quittancés – nombre de logement équivalents ;
- Budapest : de 56 places domaine public à 27 places privées et 49 places domaine public – nombre de logement équivalents ;
- Tours et serpentins nord-ouest : de 271 places domaine public à 49 places privées et 248 publics - 37 logements en moins.

Les logements neufs disposeront eux chacun de places de stationnement et respecteront les règles du PLU.

Enfin, une étude sur le stationnement est en cours.

Conclusion du commissaire enquêteur

L'augmentation de l'offre de stationnement ainsi que l'installation de barrières et de « Stop-Car » semblent de nature à assainir la situation sur le secteur. Le CE espère néanmoins que ces nouveaux dispositifs n'auront pas un impact trop significatif sur le coût des loyers des locataires concernés.

2.7.10. Sur le caractère architectural

La cité de l'Abreuvoir est labelisée Architecture Contemporaine Remarquable (ACR).
Le respect de la singularité et de la qualité architecturale paysagère du quartier Edouard Vaillant-Abreuvoir, héritage de l'architecte Émile Aillaud, est l'une des caractéristiques principales de ce PRU.

Le maîtrise d'ouvrage a travaillé en collaboration avec l'Architectes des Bâtiments de France (ABF) afin de proposer un programme d'intervention qui soit le plus respectueux possible de l'esprit architecturale du site et de son créateur. L'ABF a notamment participé aux comités techniques, comités de pilotage, mais également à certaines réunions techniques de suivi et de travail. Chaque intervention sur les bâtiments ou les espaces extérieurs ou publics a fait et fera l'objet d'échanges spécifiques avec l'ABF pour s'assurer du respect de la ligne directrice fixée pour en préserver les qualités.
Plusieurs avis de l'ABF ont notamment été versés au dossier d'enquête publique.

Conclusion du commissaire enquêteur

Le travail partenarial mené entre la maîtrise d'ouvrage et l'ABF est un gage de prise en compte et de respect du caractère singulier de la qualité architecturale de la cité l'Abreuvoir.

3. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Au regard de mes conclusions motivées et en préalable à mon avis formel, je souhaite attirer l'attention de l'Établissement Public Territorial Est Ensemble et de la SPL Sequano Grand-Paris sur certains points qui sans en faire des réserves, mériteraient d'être pris en compte dans le projet de renouvellement urbain Edouard Vaillant-Abreuvoir ainsi que du dossier de création de la ZAC, avant son approbation.

Recommandation 1 sur la préservation des habitats des espèces animales

Les travaux étant susceptibles d'altérer les habitats naturels voisins et les cortèges d'espèces végétales et animales qui les composent/utilisent, je recommande que ces habitats naturels fassent l'objet de mesures spécifiques de suivi dans le cadre du chantier.

Recommandation 2 sur les bases vie et les zones de stockage

Je recommande que les bases vie et les zones de stockage soient positionnées dans des secteurs à faible sensibilité environnementale.

Recommandation 3 sur le suivi de l'incidence des démolitions

Je recommande qu'un suivi particulier soit effectuée tout au long du projet sur les nuisances générées par les travaux de démolition et sur les atteintes possibles à la santé des habitants du quartier.

Recommandation 4 sur le traitement des déchets issus des travaux

Je recommande que le traitement des déchets issus de ces démolitions, leur recyclage ainsi que les pistes pour leur éventuelle réutilisation dans le cadre de l'économie circulaire soient précisés.

Recommandation 5 sur le suivi qualité des travaux réalisés

Je recommande vivement aux maîtres d'ouvrage, de mettre en place des dispositifs renforcés de suivi et de contrôle de l'action des attributaires des marchés et de leurs sous-traitants durant chaque phase de travaux du projet de renouvellement urbain.

Recommandation 6 sur les nuisances sonores

Je recommande que soient pris en compte et intégrés au projet, les besoins en isolation acoustique renforcé des bâtiments situés à proximité des axes routiers particulièrement circulés, à savoir le long de l'autoroute A3 ainsi qu'à proximité de l'avenue Edouard Vaillant, autant pour les logements que pour le groupe scolaire Vaillant Varlin.

Recommandation 7 sur la prise en compte de la pollution de l'air

Je recommande au maître d'ouvrage d'effectuer des études complémentaires sur la qualité de l'air ainsi que sur les aménagements publics qui pourraient permettre d'atténuer les effets des principaux polluants présents sur le secteur et en particulier les PM2.5.

Avis du commissaire enquêteur

En conclusion, j'émets un avis FAVORABLE au projet de renouvellement urbain Edouard Vaillant-Abreuvoir et à la création de la ZAC permettant la mise en œuvre du projet, assorti des deux (2) réserves suivantes.

(NB : Si les réserves ne sont pas levées par la maîtrise d'ouvrage, l'avis est réputé défavorable).

Réserve n°1 : sur la réfection des pièces sèches dégradées

Dans le cadre de la réhabilitation des logements en milieu occupé, le principe de la réfection des pièces sèches fortement dégradées en raison de facteurs extérieurs aux locataires, doit être intégré au PRU ; Ceci qu'il s'agisse des murs ou des sols à réhabiliter.

Réserve n°2 : sur la création de la voie de la Grande Denise

Le projet de création de la voie de la Grande Denise souffre du peu de connaissance à ce stade sur son statut (cheminement piéton ou voie circulée), son tracé, son profil (dimensionnement / largeur prévue) ainsi que, notamment, son impact en termes de circulation de polluants en provenance de l'autoroute A3. Cette création de voie doit donc être supprimée ou suspendue pour des études complémentaires qui permettront de définir précisément son devenir, et soumis à une nouvelle enquête publique avant toute intégration au projet.

Fait à Villepinte, le 11 novembre 2024

Le commissaire enquêteur

M. Méril DECIMUS

MEMOIRE EN REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE AUX QUESTIONS DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

ENQUÊTE PUBLIQUE

relative à l'évaluation environnementale du projet de renouvellement urbain Edouard Vaillant-Abreuvoir

Envoyé le 25 octobre 2024

Les réponses de la maîtrise d'ouvrage apparaissent en vert dans le corps du document.

Du 09 septembre 2024 au 09 octobre 2024

Commissaire enquêteur
Méril DECIMUS

Dossier n°E24000020 /93

Sommaire du mémoire en réponse

Généralités sur les réponses apportées dans le présent mémoire.....9
Thème n°1 - Amélioration du cadre de vie. Observation en réponse du maître d'ouvrage.....12
Thème n°2 - Participation des habitants. Observation en réponse du maître d'ouvrage.....15
Thème n°3 – Nature et biodiversité. Observation en réponse du maître d'ouvrage.....17
Thème n°4 – Voirie et stationnement. Observation en réponse du maître d'ouvrage.....20
Thème n°5 – Commerces et services de proximité. Observation en réponse du maître d'ouvrage.....21
Thème n°6 – Gestion des déchets. Observation en réponse du maître d'ouvrage.....22

Généralités. Observation en réponse du maître d'ouvrage.....26
Avis de la MRAe- modalités de suivi. Observation en réponse du maître d'ouvrage.....27
Avis de la MRAe - mobilités. Observation en réponse du maître d'ouvrage.....28
Avis de la MRAe – Etudes complémentaires. Observation en réponse du maître d'ouvrage.....29
Avis de la MRAe –bilan des GES et sources d'énergie. Observation en réponse du maître d'ouvrage.....29
Avis de la MRAe – Etude sur températures. Observation en réponse du maître d'ouvrage.....31

Sujet 1 - Sur le niveau de réhabilitation des logements. Observation en réponse du maître d'ouvrage.....32
Sujet 2 – Sur la biodiversité et l'économie circulaire. Observation en réponse du maître d'ouvrage.....33
Sujet 3 – Sur les économies d'énergie. Observation en réponse du maître d'ouvrage.....34
Sujet 4 – Sur la gestion et l'éradication des nuisibles. Observation en réponse du maître d'ouvrage.....35
Sujet 5 – Sur le stationnement. Observation en réponse du maître d'ouvrage.....36
Sujet 6 – Sur la création de la voie nouvelle. Observation en réponse du maître d'ouvrage.....37
Sujet 7 – Sur le relogement et la décohabitation. Observation en réponse du maître d'ouvrage.....38
Sujet 8 – Sur la réalisation des travaux. Observation en réponse du maître d'ouvrage.....39
Sujet 9 – Sur le caractère architectural. Observation en réponse du maître d'ouvrage.....41
Sujet 10 – Sur l'agriculture urbaine. Observation en réponse du maître d'ouvrage.....43

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION 4
1.1. Contexte réglementaire 4
1.2. Objet du procès-verbal de synthèse 4
2. PARTICIPATION DU PUBLIC 5
2.1. Lors des permanences 5
2.2. Au sein des registres papiers 5
2.3. Au sein du registre dématérialisé et par courrier électronique 6
3. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC 7
3.1. Classement par thématique 7
3.2. Synthèse des contributions 8
3.3. Traitement des contributions du public 8
3.3.1. Thème N°1 : Amélioration du cadre de vie 8
3.3.2. Thème N°2 : participation des habitants 14
3.3.3. Thème N°3 : Nature et biodiversité 17
3.3.4. Thème n°4 : Voirie et stationnement 19
3.3.5. Theme n°5 : Commerces et services de proximité 21
3.3.6. Thème N°6 : Gestion des déchets 22
4. AVIS DES COLLECTIVITÉS INTÉRESSÉES PAR LE PROJET 23
4.1. Généralités 23
4.2. Analyse des avis des collectivités 23
4.2.1. Ville de Bobigny 24
4.2.2. Seine-Saint-Denis Habitat 25
5. ANALYSE DE L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE 25
5.1. Généralités 25
5.2. Synthèse de l'avis de l'autorité environnementale 26
5.3. Recommandations de l'autorité environnementale 26
6. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR 31

1. INTRODUCTION

L'établissement public territorial Est Ensemble est l'autorité chargée de coordonner l'organisation de cette enquête et d'en centraliser les résultats.

Le présent procès-verbal est adressé à M. Patrice BESSAC, président de l'Etablissement public territorial Est Ensemble ou son représentant et par délégation à la SPL Séquano Grand Paris.

1.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Par décision n° E24000020 /93 en date du 27 juillet 2024 j'ai été désigné, par le tribunal administratif de Montreuil, en qualité de commissaire enquêteur pour la présente enquête publique.

Conformément à l'arrêté d'ouverture de l'enquête n°A2024_1, signé conjointement par Monsieur Patrice BESSAC président de l'EPT Est Ensemble et par Monsieur Bruno BESCHIZZA président de l'EPT Paris Terres d'Envol, l'enquête publique relative à l'évaluation environnementale du projet de renouvellement urbain du quartier Edouard Vaillant – Abreuvoir s'est déroulée du lundi 09 septembre 2024 au mercredi 09 octobre 2024, soit pendant 31 jours consécutifs.

1.2. OBJET DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Le présent document fait la synthèse des observations déposées par le public, éventuellement complétées par des questions du commissaire enquêteur sur le même sujet. Ce document doit permettre au responsable du projet d'avoir une bonne connaissance des préoccupations et observations du public.

Dans un second temps, le commissaire enquêteur souhaite avoir des précisions sur certains points apparus en cours d'enquête, objets de questions complémentaires.

Le commissaire enquêteur tient par ailleurs à rappeler que l'évaluation environnementale d'un projet, d'un plan ou d'un programme restitue une démarche itérative intégrant les enjeux environnementaux et sanitaires dans l'élaboration d'un projet, d'un plan ou d'un programme, en participant, depuis son initiative, au processus décisionnel qui l'accompagne. Aussi l'environnement y est appréhendé dans sa globalité : biodiversité, terres, sol, eau, air et climat, population et santé humaine, biens matériels, patrimoine culturel et paysage, ainsi que les interactions entre ces différents éléments.

Dans son mémoire en réponse, le commissaire enquêteur demande donc au maître d'ouvrage d'apporter un éclairage sur l'ensemble des points abordés et le remercie par avance pour les réponses apportées aux interrogations exprimées au sein du présent procès-verbal de synthèse.

Afin de faciliter la lecture du document et l'appréciation du commissaire enquêteur, il est demandé au maître d'ouvrage de bien vouloir intégrer ses éléments de réponse directement au sein de ce procès-verbal de synthèse, à chaque paragraphe intitulé « Observation en réponse du maître d'ouvrage ».

2. PARTICIPATION DU PUBLIC

2.1. LORS DES PERMANENCES

Il s'est tenu 3 permanences du lundi 09 septembre 2024 au mercredi 09 octobre 2024, conformément à l'arrêté d'enquête et à l'avis d'enquête publique.

Les permanences se sont déroulées aux dates et lieux repris au sein du tableau à suivre.

Tableau récapitulatif des permanences tenues

Lieu de permanence	Date de permanence	Horaires de la permanence	Nombre de visiteurs	Nombre d'observations
Maison des projets du quartier Edouard Vaillant - Abreuvoir	Samedi 14 septembre 2024	9h30 – 12h30	15	1
Hôtel de ville de Drancy	Jeudi 3 octobre 2024	14h00 – 17h00	1	0
Maison des projets du quartier Edouard Vaillant - Abreuvoir	Samedi 05 octobre 2024	9h30 – 12h30	5	0
Total	**3 permanences**		**21 visiteurs**	**1 observation**

Les conditions de réalisation des permanences étaient bonnes.

2.2. AU SEIN DES REGISTRES PAPIERS

4 registres papiers, accompagnés du dossier d'enquête publique, ont été mis à la disposition du public. Les registres papiers ont été tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux lieux, jours et heures suivantes :

Dénomination et adresse du lieu	Horaires d'ouverture du lieu	Nombre de contributions au registre papier
Mairie de Bobigny Direction de l'urbanisme et de l'habitat 9/19 rue du Chemin Vert 93000 Bobigny	Du lundi au mercredi et le vendredi : 9h00-12h00 et 13h30-17h00	1
Mairie de Drancy Hôtel de Ville – Place de l'hôtel de Ville 93700 Drancy	Du lundi au vendredi : 9h00-12h10 et 13h20-17h30	0
Etablissement Public Territorial Est Ensemble Hôtel de territoire - 100 avenue Gaston-Roussel 93230 Romainville	Du lundi au vendredi : 8h30-16h30	0
Etablissement Public Territorial Paris Terres d'Envol Hôtel de territoire - 50 allée des impressionnistes, ZA Paris Nord 2 / 93420 Villepinte	Du lundi au vendredi 9h-12h30 et 13h30-17h00	0

Au 09 octobre 2024 à 17h, date et heure de fin de l'enquête publique, il n'a été relevé qu'une seule observation du public au sein des registres papiers.

2.3. AU SEIN DU REGISTRE DEMATERIALISE ET PAR COURRIER ELECTRONIQUE

Un registre dématérialisé a été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique. Il était accessible à l'adresse suivante :

https://www.registre-numerique.fr/abreuvoir-bobigny-drancy

3 observations ont été versées directement au registre numérique par le public.

Une adresse électronique a été mise à disposition du public pour la transmission de ses observations par voie dématérialisée pendant toute la durée de l'enquête. L'adresse mail réservée était la suivante :

abreuvoir-bobigny-drancy@mail.registre-numerique.fr

2 messages ont été transmis à la boîte mail puis reversés au sein du registre dématérialisé. Une observation a été jugée totalement hors champ d'enquête et n'a pas été publiée.

En date du 09 octobre 2024, date de clôture de l'enquête, le registre dématérialisé faisait état de la participation suivante du public à la présente enquête :

- Nombre de visites : 119
- Nombre de nouveaux visiteurs (visiteurs uniques) : 61
- Nombre de téléchargement de documents : 200
- Nombre de visualisation de documents : 231
- Nombre d'observations au registre dématérialisé : 5 dont 1 hors champ d'enquête

Le commissaire enquêteur constate donc qu'à la date du 09 octobre 2024 à 17h, date de clôture de la présente enquête, 4 observations valides ont été déposées au sein du registre dématérialisé.

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

A l'issue de cette enquête, 5 contributions valides ont été recueillies selon les différentes voies de participation prévues dans l'arrêté de référence.

C'est ainsi que :

- ✓ 4 observations ont été recueillies sous forme de dépôt dans le registre dématérialisé (incluant les observations adressées sur l'adresse courriel) ;
- ✓ 1 observations a été déposée sur le registre papier mis en place au siège de l'enquête ;

3.1. CLASSEMENT PAR THEMATIQUE

Le commissaire enquêteur a fait le choix de procéder à un dépouillement des observations selon 6 thèmes d'analyse afin de regrouper et synthétiser les principales problématiques apparues au cours de l'enquête publique, tout en reflétant aussi fidèlement que possible les principales considérations du public.

Les thématiques retenues sont les suivantes :

- Thème n°1 : Amélioration du cadre de vie
- Thème n°2 : Participation des habitants
- Thème n°3 : Nature et biodiversité

- Thème n°4 : Voirie et stationnement
- Thème n°5 : Commerces et services de proximité
- Thème n°6 : Gestion des déchets

Au sein de la grille de dépouillement utilisée par le commissaire enquêteur (qui sera annexée au rapport) et en complément de l'observation déposée, sont notamment présentes :
- La date du dépôt de l'observation ;
- Si indiqués, les noms des déposants, les villes et résidences ;
- Leur qualité éventuelle (Particulier, Association, Collectif, Institutionnel, Professionnel ou anonyme) ;

3.2. SYNTHESE DES CONTRIBUTIONS

Il ressort de l'analyse des 5 contributions au registre dématérialisé et aux registres papiers, ainsi que des différents entretiens réalisés par le commissaire enquêteur, que le public s'est exprimé en faveur du projet de rénovation urbain qui suscite des attentes fortes.

Pour autant certains sujets d'inquiétude ont été exprimés, notamment sur :

- La préservation des espaces verts et des arbres ;
- La qualité des travaux à réaliser ;
- Le retour des habitants qui le souhaitent au sein du quartier avec des niveaux de loyer soutenables compte tenu de leurs ressources financières ;
- Pour une plus forte association des habitants à la construction ainsi qu'à la gouvernance de ce projet ;

3.3. TRAITEMENT DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

Les observations et extraits d'observations citées ci-dessous sont communiquées à titre d'illustration, sans exhaustivité. Il convient de se reporter à la grille de dépouillement pour lire les observations rapportées dans leur intégralité.

3.3.1. THEME N°1 : AMELIORATION DU CADRE DE VIE

Ce thème regroupe les contributions du public qui sollicitent une amélioration du cadre de vie ainsi qu'une plus grande prise en compte des demandes des habitants.

OBS 3 du RD : ANONYME

(…) Au fil des années la dégradation de l'Abreuvoir a eu un effet désastreux sur notre quartier Edouard Vaillant ex « Nouveau Village » et nous désespérons du temps nécessaire à la réhabilitation de cette cité (…)

OBS 4 du RD : Mme AMROUCHE

(…) Les appartements ne sont pas adaptés et ne sont plus aux normes de sécurité depuis de nombreuses années. Il est temps d'agir et de faire le nécessaire afin de respecter les habitants de la ville. Nous demandons un plan de réhabilitation cohérent et en adéquation avec notre quotidien et nos besoins (…) les appartements n'ont jamais été réhabilités, nous nous retrouvons avec des appartements mal isolés thermiquement et phoniquement (…) tous les hivers nous rencontrons des coupures de chauffage. Durant l'hiver 2023, je me suis retrouvé face à une coupure d'une durée d'un mois et demi dès le mois de novembre (…)

OBS 5 du RD : M. ETILIEUX

(…) La rénovation urbaine est attendue de tous, car elle est nécessaire dans ce quartier. Les habitants vivent dans des conditions indignes, et il est inacceptable, voire illégal, de les laisser dans ces habitats tout en leur imposant un loyer. La réhabilitation est donc indispensable pour améliorer les conditions de vie. Mais à quel prix ? (…)

Question au maître d'ouvrage

Au cours de l'enquête publique, il est apparu une attente forte des habitants du quartier vis-à-vis du projet de rénovation urbaine. Le maître d'ouvrage est invité à répondre aux observations précédentes, notamment en ce qui concerne la qualité des travaux qui seront réalisés ainsi que leur impact sur le cadre de vie des habitants.

Généralités sur les réponses apportées dans le présent mémoire

En préambule des réponses apportées aux différentes questions du commissaire enquêteur, le porteur de projet souhaite apporter des précisions sur le niveau d'avancement actuel du projet de renouvellement urbain et notamment des différentes études de maîtrise d'œuvre en cours.

Le projet de renouvellement urbain comprend l'intervention de plusieurs maîtres d'ouvrages qui coordonnent leurs actions afin de mener un projet cohérent :

- Seine Saint Denis habitat pour toutes les interventions sur les 1 509 logements sociaux de la cité de l'Abreuvoir ;
- La SPL Séquano, est l'aménageur de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble qui est porteur du projet ANRU. Ils ont la charge de la coordination des études et de la cohérence d'ensemble du projet ;
- La Ville de Bobigny intervient sur les équipements publics du quartier.

Le présent mémoire rassemble donc l'ensemble des réponses pour le compte de ces maîtres d'ouvrages.

Le projet de renouvellement urbain a été arrêté en phase plan guide dans le cadre de la procédure de création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) visée pour la fin d'année 2024. Conformément aux attendus sur le contenu et la précision d'un dossier de création de ZAC, le plan guide spatialise un

programme général de travaux et fixe des grands principes d'aménagement mais qui ne sont pas encore tout à fait définis dans le détail, notamment pour toutes les interventions qui seront menées par la SPL Séquano. Par exemple, le parc central a vocation à devenir un parc public avec des usages variés, mais on ne sait pas encore précisément combien de mètres carrés seront aménagés, comment ils seront aménagés, quels seront les usages précis qui seront développés.

Cet approfondissement est en cours dans le cadre des études de maîtrise d'œuvre (urbanistes paysagistes, urbanistes architectes, bureaux d'études techniques, bureau d'étude environnementales) des différentes opérations avec des degrés d'avancement divers.

Le marché de maitrise d'œuvre (MOE), piloté par la SPL Séquano, comprenant la coordination de l'ensemble du projet urbain et la maîtrise d'œuvre des espaces publics, a été lancé en mars 2024. Le marché est prévu en 3 phases : une première phase d'actualisation du diagnostic, une phase d'approfondissement du plan guide et enfin une phase d'établissement des études de maîtrise d'œuvre des espaces publics. Actuellement, les équipes viennent de terminer la phase d'actualisation du diagnostic et vont commencer la phase d'approfondissement du plan guide actuel, phase au cours de laquelle est prévue une concertation et l'information des habitant.e.s sur les réflexions en cours.

Pour les opérations de Seine Saint Denis habitat, les études de MOE sont plus avancées et quasiment terminées. Les entreprises sont en train d'être désignées pour mener les travaux de réhabilitation et de résidentialisation sur la phase 1 ouest (secteur Amsterdam, Budapest, secteur allant des Tours à la Place des Nations Unies). Néanmoins, certaines discussions restent ouvertes, et les études pourraient être ajustées, notamment en lien avec la MOE de la SPL Séquano pour s'assurer de la cohérence d'ensemble du projet de renouvellement urbain.

Certaines études complémentaires, et notamment les études environnementales demandées par l'Autorité Environnementale dans son avis et mentionnées dans le précédent mémoire en réponse de mars 2024, seront lancées dans un deuxième temps sur la base de niveaux de définition de projet plus avancés et homogènes entre maitres d'ouvrages, soit plutôt courant 2025. Les conclusions de ces études plus poussées permettront l'actualisation de l'étude d'impact et une nouvelle enquête publique afin d'aboutir à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC prévu pour fin 2025 ou début 2026.

La programmation du projet de renouvellement urbain, dans son stade plan guide actuel, est rappelée ci-dessous :

La programmation prévisionnelle de la ZAC est la suivante sous maîtrise d'ouvrage de la SPL Séquano Grand Paris, aménageur de l'EPT Est Ensemble. La ZAC porte uniquement sur la commune de Bobigny :

- Logements et activités :

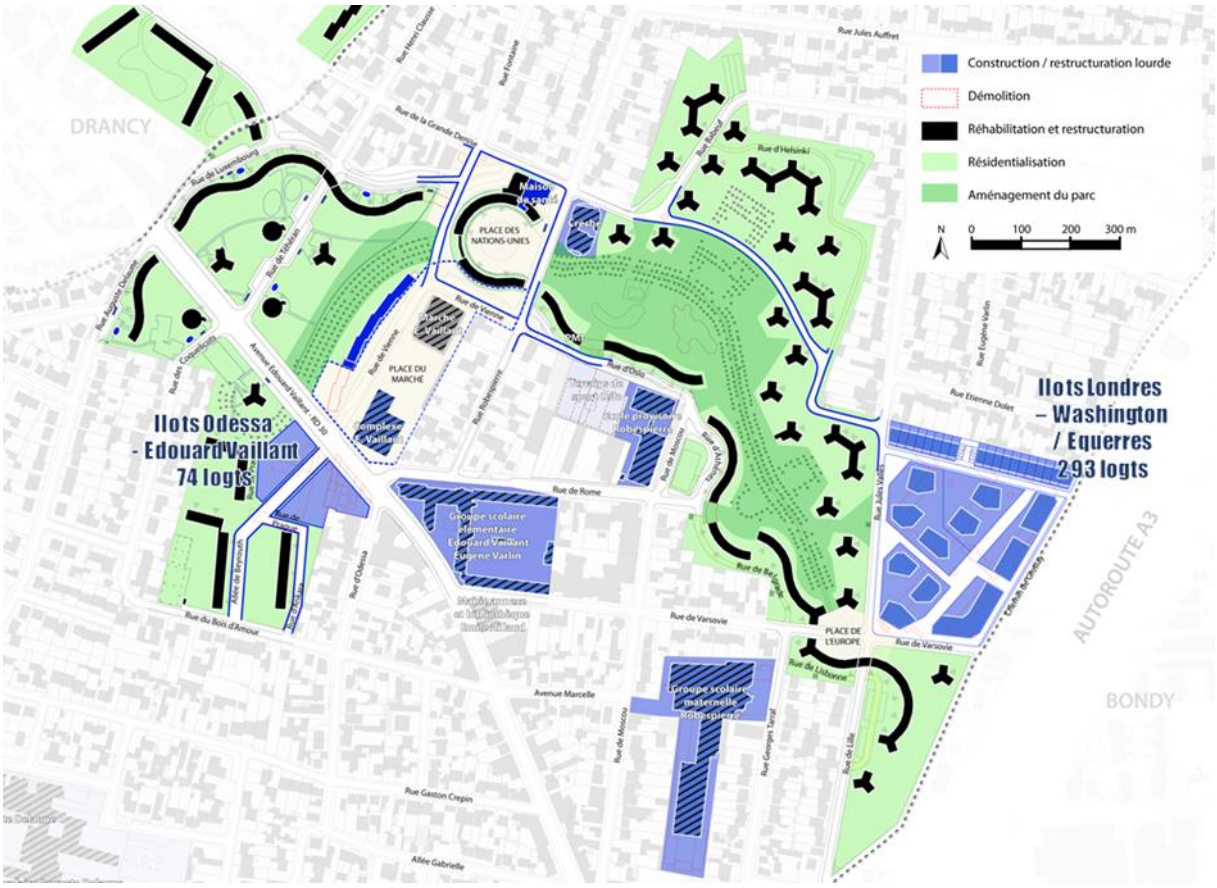
- Démolition de commerces et de 15 logements privés sur le secteur Odessa-Edouard Vaillant ;
- Construction d'environ 20 000 m² SDP de logements neufs en accession, accession sociale à la propriété et locatif intermédiaire, soit 267 logements neufs environ ;
- Création d'environ 3 000 m² SDP de rez-de-chaussée actifs et commerciaux ;

- Espaces publics :
  - Création de nouvelles voies publiques et réaménagement de voiries publiques existantes ;
  - Création d'une place publique et réaménagement de places publiques existantes ;
  - Réaménagement du parc de 4 ha qui deviendra public.

Cette programmation en ZAC est complétée dans le cadre du NPNRU Edouard-Vaillant-Abreuvoir par les éléments de programmes suivants, sous maîtrise d'ouvrage du bailleur Seine Saint Denis habitat et de la Ville de Bobigny :

- Logements et activités :
  - Construction d'environ 7 200 m² SDP de logements sociaux en reconstitution sur site, soit environ 100 logements et restructuration de 32 logements sur la Barre de Vienne par Seine Saint Denis habitat (sur la commune de Bobigny) ;
  - Réhabilitation de 1 017 logements sociaux par Seine Saint Denis habitat (sur les communes de Bobigny et Drancy) ;
  - Restructuration de 194 logements sociaux en 145 logements sociaux (49 logements supprimés) par Seine Saint Denis habitat (sur la commune de Bobigny) ;
  - Démolition de 258 logements sociaux par Seine Saint Denis habitat (sur la commune de Bobigny) ;
  - Développement d'environ 700 m² SDP de rez-de-chaussée actifs et création d'une maison de santé par Seine Saint Denis habitat (sur la commune de Bobigny) ;
  - Résidentialisation par Seine Saint Denis habitat des 1 162 logements restructurés et réhabilités et requalification des voies privées (sur les communes de Bobigny et Drancy).

- Équipements publics (sur la commune de Bobigny) :
  - Restructuration du complexe Édouard Vaillant par la Ville de Bobigny, pour en faire un équipement socio-culturel intégré, lieu majeur d'animation du quartier ;
  - Après démolition de l'ancienne école Robespierre, création d'un groupe scolaire maternelle de 21 classes par la Ville de Bobigny et d'une école provisoire pour accueillir les enfants pendant les travaux ;
  - Réhabilitation du groupe scolaire élémentaire Vaillant Varlin par la Ville de Bobigny permettant de déployer 6 nouvelles classes et d'accueillir le centre de loisirs Guy Môquet ;
  - Démolition de la crèche Danielle Casanova et relocalisation des 40 berceaux dans l'équipement Guy Môquet restructuré par la Ville de Bobigny.



Plan guide du projet NPNRU du quartier Edouard Vaillant Abreuvoir – source : Est Ensemble, 2023

Thème n°1 - Amélioration du cadre de vie. Observation en réponse du maître d'ouvrage

- **Un projet de renouvellement urbain global pour répondre à la demande forte des habitants**

L'ensemble des Maîtres d'Ouvrages a conscience de la très forte attente des habitants concernant le projet de renouvellement urbain. L'Abreuvoir n'a pas pu bénéficier du 1er programme de rénovation urbaine et la précédente réhabilitation des bâtiments date désormais de plus de 30 ans. C'est pour cette raison que les maîtres d'ouvrages envisagent un projet de grande envergure, estimé au global à environ 180 Millions d'euros Hors Taxes, intervenant sur l'ensemble du quartier et utilisant tous les leviers pour agir efficacement sur l'ensemble des composantes du quartier (bâti des logements et des équipements publics, espaces publics et résidentiels). Conscient de l'état du bâti, notamment des logements, et de la forte attente des locataires, Seine Saint Denis habitat investit massivement dans ce projet : 114 Millions d'Euros au global et environ 100 000 € par logement, ce qui correspond à une intervention importante en comparaison avec d'autres projets de réhabilitation.

Les premières études ont été lancées en 2017, mais c'est cette conscience de l'urgence qui a poussé Seine Saint Denis Habitat à pousser l'avancement de ses études de manière à intervenir au plus tôt, à mener des travaux dès 2025, avec la démolition de la phase 1 Londres Washington, les premiers travaux de réhabilitation et de résidentialisation sur la partie Amsterdam/Budapest et sur la partie ouest (Secteur des Tours jusqu'à la Place des Nations Unies).

Le projet est aujourd'hui engagé dans une phase administrative et de procédures qui est difficile à percevoir pour les habitants qui ont l'impression que le projet n'avance pas, voire qu'il serait remis en question. Néanmoins, le projet se poursuit selon les principes qui ont été présentés aux habitants, les études en cours vont permettent de l'affiner et de retenir des modalités d'intervention notamment sur les opérations qui seront menées sur les espaces publics sous maîtrise d'ouvrage de la SPL Séquano.

Le projet de renouvellement urbain Edouard Vaillant Abreuvoir constitue un projet de grande ampleur et au long cours qui doit se dérouler de 2025 avec une fin prévisionnelle en 2030, sur un site très vaste de 25 hectares, sur plus de 1 509 logements et plusieurs équipements publics, de nombreux espaces publics. Le temps de l'aménagement est un temps long et il est difficile pour les habitant.e.s de se projeter à cet horizon, qui leur parait lointain mais il s'agit d'un temps nécessaire pour réaliser un projet de renouvellement urbain comme celui-ci.

- **La qualité des travaux sur les logements**

En ce qui concerne l'intervention sur les logements, elle intègre bien une réponse à la hauteur de la dégradation du bâti. Le projet de renouvellement urbain apporte deux niveaux de réponses à cette situation :

1) Une intervention globale sur le patrimoine de Seine Saint Denis habitat qui participe à l'actualisation des qualités de l'habitat sur les logements reconstruits et restructurés.
Ainsi le bailleur diversifie l'offre de logement en restructurant lourdement 35 % de son patrimoine pour s'adapter à des normes de surfaces plus confortables, cela passe par :

- La reconstruction d'une offre neuve de 100 logements sociaux sur site, sur le secteur de projet Londres Washington et la démolition de 258 logements,
- La restructuration de 194 logements existants pour en créer 145 logements après projet.

2) Le reste des 1 017 logements sont réhabilités de manière ambitieuse pour répondre aux problématiques actuelles.

Sur le bâti, les interventions visent notamment une performance énergétique de niveau B pour améliorer le confort des locataires et résorber les problématiques d'infiltrations. Elles comprennent :

- Le renouvellement de l'aspect des bâtiments avec un travail sur les couleurs,
- La rénovation des parties communes et des halls d'entrée,

- L'isolation par l'extérieur de l'ensemble des façades, des caves et des toitures,
- La reprise complète de l'étanchéité des toitures,
- L'installation de nouvelles fenêtres PVC et volets (persiennes) en aluminium.

En ce qui concerne les logements réhabilités en site occupé par Seine Saint Denis habitat, le programme de travaux permet de traiter les problèmes à la source à l'intérieur des logements :

- Réfection de l'ensemble des réseaux,
- Mise au norme électrique,
- Réfection des pièces humides (cuisine, salle-de-bain et WC) : équipements, sols, murs,
- Réfection de la ventilation,
- Nouvelles portes palières,
- Nettoyage des radiateurs.

Les travaux intègrent l'isolation extérieure, le reprise des réseaux ce qui a priori permettra de répondre aux problèmes de chauffage évoqués.

3.3.2. THEME N°2 : PARTICIPATION DES HABITANTS

Plusieurs observations font ressortir la demande des habitants à être pleinement intégrés à la construction du projet.

OBS 4 du RD : Mme AMROUCHE

(…) Concernant le projet de rénovation du quartier, nos souhaits ne sont pas pris en compte, nous ne sommes pas entendus alors que nous vivons dans ces appartements et que nous payons des charges à prix prohibitifs et que le projet ne cesse d'être reporté (…)

OBS 5 du RD : M. ETILIEUX

Le quartier s'est paupérisé avec le temps. Nous ne voulons pas subir un phénomène de gentrification au détriment des habitants actuels. Nous avons vécu toute notre vie dans la précarité, et maintenant que le quartier va bénéficier d'un renouveau, nous voulons en profiter nous aussi. Il est hors de question d'être déplacés dans des quartiers encore plus dégradés que le nôtre. Nous demandons une véritable intégration dans ce projet, et non un simple rôle de façade. Nos doléances doivent être prises en compte, et ce ne doivent pas être des personnes extérieures, sans connaissance du quartier, qui décident à notre place. En tant qu'habitants, payant des loyers depuis des années, nous exigeons d'être pleinement impliqués dans le projet, sans faux-semblants. Nous souhaitons vivre dans des conditions dignes (…)

Question au maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage est invité à répondre aux observations précédentes, notamment en ce qui concerne l'intégration ainsi que la participation des habitants au projet. Le maître d'ouvrage pourra notamment préciser les moyens mis en œuvre pour assurer la bonne information des habitants.

Thème n°2 - Participation des habitants. Observation en réponse du maître d'ouvrage

En aucun cas le projet est « reporté ». La phase administrative dans laquelle nous sommes peut paraitre longue et la désignation des entreprises sur des marchés d'envergure a pu décaler les plannings annoncés initialement. Ce temps permet de sécuriser les interventions en s'assurant que les entreprises de travaux interviendront dans le budget et selon les modalités fixées, avec les meilleures prestations possibles.

- **La poursuite de la concertation et de l'information du public**

Un bilan de concertation nourri a été mis à disposition du public pendant l'enquête.

Cette dynamique se poursuit et notamment avec la permanence d'information à la Maison des Projets : les permanences relogement ont lieu deux jours par semaine et les permanences d'information sur le projet urbain et le projet de résidentialisation, deux après-midis par semaine. Lors de ces permanences, les chefs de projets d'Est Ensemble ou de SSDh sont présents pour expliquer la nature des travaux aux habitant.e.s.

La prise en compte de la parole des habitant.e.s ne se limite pas aux seules enquête publiques qui sont des temps de concertation règlementaire, mais tout au long du projet à partir des diverses réunions (comité de suivi relogement notamment), rencontres en plein air, permanences à la Maison des Projets, ...

Seine Saint Denis habitat concerte les locataires sur l'avancement des études et des travaux prévus. Plusieurs réunions ont eu lieu. Voici tous les temps forts qui ont été réalisés depuis 2019 par Seine Saint Denis habitat :

- Enquête sociale : 2019
- Ateliers de concertation réhabilitation et résidentialisation en 2022
- Réunion publique pour présenter les éléments de programme provenant de la concertation et les résultats de celle-ci : 13 juin 2023
- Info-locataire envoyé en juillet 2023 aux 1251 logements réhabilités, 7 modèles par type de bâtiments. Ces documents sont disponibles à la Maison des Projets.
- Réalisation prototypes de façade : juillet 2023
- Comité de suivi relogement trimestriel avec habitants relais, amicales et élus : décembre 2023, mai 2024
- Réalisation d'un jardin d'essai et de pupitres d'information : avril et été 2024
- Info-locataire envoyé aux personnes relogées pour actualiser le calendrier : août 2024
- Info-locataire envoyé aux personnes concernés par la première phase de travaux pour informer du retard : août 2024
- Enquête sociale sur la première phase de travaux réalisée par Le Frene : 2024

Des nouveaux temps forts vont être organisées par le bailleur dans les mois à venir :

- Comité de suivi relogement associant les acteurs relais, les amicales et les élus : novembre 2024
- 3 réunions publiques (une par type de bâtiment) : décembre 2024
- Permanence d'information pour le vote des locataires de la phase 1 secteur ouest : début janvier 2025
- Vote des locataires de la phase 1 secteur ouest : janvier 2025

- **Concernant la mixité sociale et une inquiétude de certains habitant.e.s vis-à-vis de la gentrification**

En ce qui concerne le patrimoine de Seine-Saint-Denis habitat, la très grande majorité des logements seront conservés en conventionnement PLUS comme actuellement, avec un taux de loyers identique à celui pratiqué avant les travaux.

Le projet de renouvellement respecte les objectifs de diversification demandées par l'ANRU, à savoir la construction de logements en accession à la propriété, en accession sociale et en locatif intermédiaire soit environ 287 logements.

La grande majorité des logements sociaux seront réhabilités (1017 logements) et 194 logements seront restructurés en 145 logements. L'introduction des logements en PLS sur les logements restructurés de la Barre de Vienne, correspond aux taux de demandeurs éligibles au seuil PLS sur le territoire d'Est Ensemble.

Voici un comparatif avant et après projet :

- Avant-projet : 1 509 logements sociaux de Seine Saint Denis habitat en financement PLUS, soit 100 % de logement social
- Après projet :
  - 1 017 logements réhabilités en PLUS par SSDh, soit 78% de l'offre de logement du projet
  - 145 logements sociaux en PLUS restructurés et 80 logements sociaux neufs (40 en PLAI et 40 en plus) par SSDh afin d'apporter une diversification au sein du parc social, soit 14% de l'offre du quartier
  - 36 logements restructurés en PLS sur la Barre de Vienne par SSDh et 20 logements neufs PLS sur les Equerres Londres Washington de SSDh, soit 4% de l'offre
  - Environ 287 logements en accession privé, sociale, logement intermédiaire – opérateurs privés à déterminer, soit 18% de l'offre du projet

- **Concernant les loyers**

En ce qui concernent les logements sociaux de Seine Saint Denis habitat, les taux de loyers resteront inchangés après les travaux (hors augmentation annuelle lié à l'augmentation de l'Indice de Révision du Loyer, indépendant du projet qui dépend de l'Etat et est ensuite voté par l'office). Cela a été annoncé à chaque réunion publique.

Une baisse de charge sera liée à l'atteindre de l'étiquette B, baisse qui sera réelle du fait de la contractualisation de la Garantie de Performance Energétique avec les entreprises. Une 3e ligne de quittance sera appliquée sur la moitié de cette économie réalisée.

3.3.3. THEME N°3 : NATURE ET BIODIVERSITE

Certaines contributions du public sollicitent la plantation d'arbres en remplacement de ceux coupés par le passé.

OBS 3 du RD : ANONYME

(…) J'attends de cette rénovation urbaine pour Edouard Vaillant (…) la plantation de nouveaux arbres pour remplacer ceux qui ont été enlevés car malades (mais jamais remplacés comme initialement prévu) (…)

D'autres riverains, en particulier ceux des zones pavillonnaires, se plaignent du manque d'entretien de certains arbres entrainant des désagréments pour eux et leur propriété.

OBS 2 du RD : ANONYME

Depuis un grand nombre d'années, nous sollicitons l'abattage des arbres qui empiètent sur nos propriétés. En effet, depuis plus de 20 ans, nous remarquons que les arbres situés rue Helsinki ne sont pas entretenus. Les branches d'arbres se courbent et empiètent sur nos propriétés. Les branches tombent et une grosse branche risque un jour de tomber sur l'un de nous et ainsi causer de graves dégâts. De plus, les feuilles des arbres ne cessent de tomber sur nos toits et envahissent nos jardins (…) La situation ne peut plus durer. Actuellement, ses arbres ne servent uniquement qu'aux corbeaux, pigeons et perruches qui ne cessent de salir nos toits et nos jardins pour se recueillir. Ainsi, les crottes d'oiseaux se multiplient et les insectes également (…) Le quartier se dégrade et nous ne pouvons plus vivre ainsi. De plus, l'automne arrive et les feuilles ne vont cesser de tomber. Afin de veiller à la sécurité de tous merci d'intervenir car ces arbres n'ont rien à faire sur nos propriétés.

Question au maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage est invité à exposé sa politique en matière de protection des arbres et des espaces verts existants, dans le cadre du renouvellement urbain à venir.
De plus, le maître d'ouvrage est invité à préciser la manière dont il entend assurer l'entretien des arbres afin de faire cesser les désagréments tels qu'exposés dans l'observation numéro 2 et ainsi assurer une meilleure cohabitation avec les habitants des zones pavillonnaires voisines.

Thème n°3 – Nature et biodiversité. Observation en réponse du maître d'ouvrage

- **En ce qui concerne le patrimoine arboré**

Avant même que la première tranche de construction ne soit lancée, l'aménagement de la cité de l'Abreuvoir est suivi par la presse. Ainsi, L'Aurore du 25 janvier 1954 titre son article « 450 logements pour 800 arbres, telle sera la nouvelle cité-jardin de Bobigny ».

La Cité de l'Abreuvoir présente un patrimoine arboré exceptionnel déjà présenté à l'origine comme une caractéristique forte de cette cité jardin, composé essentiellement de tilleuls, de platanes et de marronniers. De la même manière que le projet est élaboré pour respecter les aspects du patrimoine architectural et de la composition d'Emile Aillaud, une vigilance forte est également portée sur le patrimoine paysager et notamment arboré.
Ainsi et comme le mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale le présentait déjà, le projet respectera les principes règlementaires de l'EPT Est Ensemble rappelés ci-après. Le PLUi fixe de hautes exigences en termes de prescriptions en matière de protection et replantation d'arbres. En effet, le PLUi exige la protection de l'ensemble du patrimoine arboré du territoire dans une logique d'évitement des incidences négatives, et en cas de justification particulière liée à l'état phytosanitaire des arbres ou aux nécessités opérationnelles de projet urbain, que tout abattage dûment justifié soit compensé : pour tout abattage d'arbres de haute tige ou de moyen développement, est due la plantation de deux arbres de développement équivalent à terme de sa croissance. Le PLUi prévoit également la plantation d'un arbre toutes les quatre places de stationnement aériens ainsi qu'un respect des distances de plantation garantissant la croissance optimale des arbres.

Les arbres ont un cycle de vie qui varie en fonction des essences et parfois l'abattage peut être justifié pour raisons phytosanitaires car trop vieux ou malades. Ils peuvent présenter un risque de transmission de maladies pour les autres arbres ou un risque de chute pour les riverains : c'est pourquoi aujourd'hui certains arbres sont coupés dans le cadre de la gestion courante, mais cet abattage est ciblé et retenu en dernier recours.
Dans le cadre du projet il ne sera en aucun cas effectué d'abattage massif, la stratégie du projet est de limiter tout abattage inutile d'arbres, tout abattage est motivé soit pour raison phytosanitaire ou quand aucune autre solution alternative n'a été trouvée et de façon sélective, pour permettre les nouvelles constructions ou l'aménagement des espaces extérieurs.

En ce qui concerne les phases qui seront mises en chantier prochainement par Seine Saint Denis habitat, la replantation d'arbre dépasse très largement les dispositions règlementaires :

- Amsterdam et Budapest : 121 arbres existants conservés / 23 arbres abattus / 84 arbres plantés (obligation de 46)
- Phase 1 secteur ouest des Tours à la Place des Nations Unies : 64 arbres existants conservés / 5 arbres abattus / 37 arbres plantés (obligation de 10)

Les études phytosanitaires sont en cours pour localiser et étudier précisément l'état de santé des arbres et donner une stratégie d'intervention globale, et notamment de diversification des essences et d'adaptations aux changements climatiques.

Les arbres ont bien évidemment plusieurs vertus écologiques qui nécessitent leurs conservations : ombre, relais de biodiversité (y compris les animaux considérés comme « nuisibles » mais également d'autres espèces moins visibles), participation aux îlots de fraîcheur, …

Il est également prévu de diversifier les espèces et les strates de végétation pour compléter les arbres et les pelouses avec des strates arbustives (arbustes) et des strates herbacées (fleurs, essences décoratives, …) et offrir ainsi plus de biodiversité.

Le projet vise également à clarifier la domanialité, à établir des limites symboliques visant à mieux distinguer les espaces du bailleur des espaces publics et donc faciliter la gestion.

- **En ce qui concerne l'entretien des arbres.**

Une partie du parc de l'Abreuvoir deviendra public et les espaces verts livrés seront gérés par la Ville de Bobigny. Une partie des espaces verts extérieurs resteront propriété du bailleur Seine Saint Denis habitat.

Seine Saint Denis habitat a un marché d'entretien des espaces verts et les interventions actuelles se font dans ce cadre. Il intègre les éléments suivants :

- traitement des espaces verts selon la méthode zérophyto
- utilisation de matériaux d'origine régionale
- utilisation de produits et matériaux facilement recyclables
- lutte contre les maladies et ravageur de manière biologique

Dans le cadre du projet, pour les espaces aménagés par Seine Saint Denis habitat un écologue a pour mission la rédaction d'une charte écologique (engagement des entreprises à prendre en faveur de la biodiversité lors de la phase chantier) et un livret des gestes verts (à destination des usagers, présente les enjeux de biodiversité du projet). Un travail sera mené afin d'adapter le prochain marché d'entretien à la gestion différencié, en concertation avec les locataires

Les arbres d'alignement de la rue d'Helsinki resteront propriété du bailleur Seine Saint Denis habitat. Le bailleur s'engage à intégrer ces arbres à la prochaine campagne d'élagage (respectant des périodes adaptées à la taille des arbres) qui aura lieu au 1er trimestre 2025, afin qu'ils n'empiètent plus sur les propriétés privées.

3.3.4. THEME N°4 : VOIRIE ET STATIONNEMENT

Des observations ont été formulées sur l'état des trottoirs et de la chaussée ainsi que sur la thématique du stationnement.

OBS 3 du RD : ANONYME

(…) J'attends de cette rénovation urbaine pour Edouard Vaillant […] amélioration de l'état des trottoirs par manque d'entretien (il faut souvent marcher sur la rue afin d'éviter les ornières) (...)

OBS 4 du RD : ANONYME

(…) Concernant le stationnement dans le quartier nous rencontrons également de grandes difficultés. Toujours en lien avec le fait que les nouveaux immeubles de Drancy existent. En effet, les propriétaires et locataires de ces deux résidences disposent chacun de parking sous-sol. Cependant, les propriétaires et locataires ne les utilisent pas, préférant louer les places à hauteur de 80 € à 100 € le mois. Ainsi, ils utilisent le stationnement prévu pour les immeubles de Seine Saint Denis habitat et nous nous retrouvons tous les jours face à des personnes agressives et qui saccagent nos véhicules pour nous contraindre à louer dans leur parking privé. En outre, durant les jours de marché et notamment le dimanche, il est tout simplement impossible, pour nous les résidents du quartier, de pouvoir nous stationner. Les personnes se rendant au marché de l'Abreuvoir y viennent en voiture et sature le peu de place disponible dans le quartier. Ainsi, nous sommes souvent verbalisés par la police municipale. Je vous signale également qu'il n'existe aucune place PMR / handicapé dans le quartier et que l'inclusion n'y est pas possible (…)

Question au maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage est invité à répondre aux observations précédentes, notamment sur la manière dont le projet entend prendre en compte les besoins en stationnement des habitants ?

Thème n°4 – Voirie et stationnement. Observation en réponse du maître d'ouvrage

Sur le quartier, les voies sont soit publiques (communale ou départementale pour l'avenue Edouard Vaillant), soit privées et propriété de Seine Saint Denis habitat. Le projet de renouvellement urbain vise bien une intervention globale et concerne donc également la réhabilitions de l'ensemble des voies publiques et privées : chaussées et trottoirs.
Ces requalifications des voies comprennent également la mise aux normes et notamment en matière d'accessibilité des personnes à mobilité réduite et donc d'inclusion : il s'agit d'une obligation règlementaire. Cela concerne les places de stationnement pour les personnes en situation de handicap mais également de s'assurer que les trottoirs et les traversées sont adaptées aux personnes à mobilité réduite avec des pentes adaptées.

En ce qui concerne le stationnement, il s'agit en effet d'un enjeu crucial pour le quartier. Cette problématique de places est renforcée par la tenue du marché, 3 fois par semaine et le fait que des riverains des alentours garent leurs véhicules sur la cité.

Une étude stationnement/circulation en est en cours pour analyser très précisément les secteurs carencés et donner des solutions concrètes sur les espaces publics dans le cadre du projet afin d'atténuer ces problématiques de stationnement.

Le stationnement des nouveaux immeubles sera entièrement géré dans des parkings en sous-sol.

En ce qui concerne le stationnement résidentiel, des éléments de réponses sont apportés dans la réponse au sujet n°5 du commissaire enquêteur.

3.3.5. THEME N°5 : COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE

Cette thématique est identifiée au sein de deux contributions du public.

OBS 3 du RD : ANONYME

(…) J'attends de cette rénovation urbaine pour Edouard Vaillant le retour de commerces qui nous concernent et que nous n'avons plus qui sont vitaux pour bien vieillir dans ce quartier ... Aujourd'hui il nous faut prendre la voiture pour faire les courses de proximité... le Marché si bien achalander auparavant est devenu lamentable (1 seul commerçant le dimanche propose des produits venant de la région ile de France)
- la Police Municipale a remplacé le centre Médical « Rouquiez » il aurait peut-être pu pallier au manque de médecins qui partent en retraite et ne prennent plus de nouveaux patients…?
- la poste n'a pas réouvert depuis son saccage(...)

OBS 4 du RD : Mme AMROUCHE

(…) Il n'y a pratiquement plus de commerces dans le quartier de l'abreuvoir, il n'y a plus de bureau de poste, il n'y a pas de banque. Nous sommes lésés au quotidien et nous souhaitons que la situation s'améliore pour le bien-être de tous (…)

Question au maître d'ouvrage

Le public sollicite l'installation de commerces de proximité ainsi que la présence de d'avantage de services publics et de santé au sein du quartier. Le maître d'ouvrage est invité à répondre aux observations ci-dessus en rappelant sa stratégie en matière d'implantation de commerces et services publics de proximité.

Thème n°5 – Commerces et services de proximité. Observation en réponse du maître d'ouvrage

Un des objectifs du projet est de conforter la vocation commerciale et de service du quartier et de l'améliorer. Le projet vise donc à permettre des conditions optimales pour attirer et conserver les commerces, services, et les associations.

Les principes du projet sont les suivants et s'articulent autour des places du quartier :

- Place du marché : affirmer et compléter l'offre commerciale avec la création de rez-de-chaussée actifs sur la Barre de Vienne et une offre nouvelle dans le secteur de projet Odessa Vaillant avec des commerces de proximité et une moyenne surface alimentaire. Ces nouveaux commerces profiteront de la dynamique commerciale de l'avenue Edouard Vaillant et de la présence du marché. Le bureau de La Poste et l'agence de la Banque Postale, incendiés en juin 2023, sont appelés à rester sur le quartier avec des travaux de rénovation qui devraient se tenir en 2025-2026 ;
- Place des Nations Unies, il s'agit de donner à cette place une vocation de service, plus adaptée à sa situation en cœur de quartier, avec notamment un projet de Maison de Santé portée par Seine Saint Denis habitat. Ce projet de local doit être travaillé avec les acteurs du quartier en matière de santé, les associations de professionnels de la santé et la direction de la santé de la Ville de

Bobigny (en lien avec le Contrat Local de Santé) et les acteurs institutionnels de la santé (ARS, …). Le projet a pour but de favoriser l'implantation de praticiens, dans un quartier qui est tout particulièrement carencé en offre de santé. Cette programmation sera complémentaire aux réflexions également en cours sur le secteur de projet Pont de Bondy.

- Place de l'Europe : il s'agit de maintenir la vocation de commerciale de proximité.

Une étude va être lancée en fin d'année 2024 par l'EPT Est Ensemble afin de préciser la programmation des rez-de-chaussée du quartier. Il s'agit d'élaborer une stratégie d'occupation des rez-de-chaussée dits « actifs ».

3.3.6. THEME N°6 : GESTION DES DECHETS

La thématique de la gestion des déchets est reprise au sein des contributions du public.

OBS 4 du RD : AMROUCHE

(…) Je réside au 27 rue du Luxembourg au rez-de-chaussée et sous mes fenêtres se trouvent les conteneurs à poubelles (poubelle à ciel ouvert). Des tas de déchets, de meubles, de matelas se trouvent juste sous mes fenêtres et en période de forte chaleur, je ne peux pas ouvrir car les odeurs remontent jusque dans mon appartement (…) Ce n'est pas tout car les nouvelles constructions de Drancy et les nouveaux immeubles flambants neufs utilisent NOS poubelles. L'ensemble de ces deux résidences jettent et déversent leurs déchets dans les poubelles sous mes fenêtres (…)

Question au maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage est invité à préciser la manière dont seront gérés les déchets du quotidien à l'issue de la rénovation urbaine. Quelles sont les infrastructures qui seront mises en place ?

Thème n°6 – Gestion des déchets. Observation en réponse du maître d'ouvrage

Le projet de renouvellement urbain a pour but de revoir entièrement le fonctionnement de la gestion des déchets à l'échelle du quartier. Aujourd'hui, du fait du mauvais fonctionnement des locaux de présentation des déchets, des bacs de collecte ont été mis en œuvre au plus près des halls. Ces bacs provoquent des nuisances pour les locataires, comme évoquées ci-dessus, accentuées par le fait, que des riverains des alentours viennent faire des dépôts sauvages d'ordures ménagères ou d'encombrants.

Le projet prévoit une gestion et une collecte mixte :

- Pour les logements restructurés ou réhabilités de Seine Saint Denis habitat, qui ne permettent pas la création de locaux intégrés aux rez-de-chaussée, il est prévu l'installation de Points d'Apports Volontaires Enterrés (PAVE). Il s'agit de containers enterrés situés sur le foncier du bailleur ou bien sur l'espace public, qui seront gérés par le bailleur et par les prestataires d'Est Ensemble en charge de la collecte des déchets. Au regard de l'étalement spatial de la cité,

l'emplacement des PAVE respectera les tracés du quotidien, ne nécessitera pas de traversée de rue pour les enfants et respectera une distance maximum de 50m (sauf cas dérogatoire).

- Pour les encombrants, il est prévu des locaux spécifiques et sécurisés qui seront gérés par les gardiens. Les locataires n'auront pas d'accès direct.
- Pour les secteurs de construction neuve de Seine Saint Denis habitat et des futurs opérateurs, notamment le secteur de projet Londres Washington, il est prévu une collecte des bacs d'ordure ménagère qui seront situés dans des locaux dédiés et gérés par les gardiens et un prestataire.

4. AVIS DES COLLECTIVITÉS INTÉRESSÉES PAR LE PROJET

4.1. GENERALITES

Le maître d'ouvrage a adressé le dossier complet de l'évaluation environnementale aux collectivités suivantes, intéressées par le projet, afin de recueillir leur avis :

- Ville de Bobigny
- Ville de Drancy
- Ville de Bondy
- L'EPT Paris Terre d'Envol
- Le Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis
- La Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC)
- Seine-Saint-Denis Habitat

4.2. ANALYSE DES AVIS DES COLLECTIVITES

Le tableau qui suit reprend l'ensemble des avis recueillis par écrit.

AVIS DES COLLECTIVITÉS INTÉRESSÉES PAR LE PROJET

Nom	Qualité	Avis/Observations	Date de saisine	Date de l'avis
VILLE DE BOBIGNY	Collectivité territoriale	Favorable	NC	7 juillet 2022
VILLE DE BONDY	Collectivité territoriale	Pas d'avis formulé	13 décembre 2023	Néant
VILLE DE DRANCY	Collectivité territoriale	Pas d'avis formulé	13 décembre 2023	Néant
EPT PARIS TERRE D'ENVOL	Etablissement public territoriale	Pas d'avis formulé	13 décembre 2023	Néant
CDAC	Commission Départementale d'Aménagement Commercial	Pas d'avis formulé	8 décembre 2023	Néant
SEINE-SAINT-DENIS HABITAT	Bailleur social	Favorable	NC	20 août 2024
CONSEIL DEPARTEMENTAL DE SEINE-SAINT-DENIS	Département	Pas d'avis formulé	13 décembre 2023	Néant

4.2.1. VILLE DE BOBIGNY

La ville de Bobigny, représentée par son conseil municipal, a formulé son avis par une délibération en date du 8 février 2024.

RESUME DE L'AVIS

La ville de Bobigny émet un **avis favorable sans réserve** sur le dossier d'évaluation environnemental du projet d'aménagement du quartier NPNRU Edouard Vaillant – Abreuvoir.

La ville de Bobigny motive sont avis favorable par les deux raisons suivantes :

- Le dossier d'évaluation environnemental permettrait la réalisation du NPNRU et de l'opération d'aménagement de la future ZAC dans une démarche cohérente avec les enjeux de modération de la consommation d'espace, de limitation des déplacements motorisés, de préservation de la biodiversité, de prise en compte des enjeux sociaux, patrimoniaux et paysagers, des risques et nuisances, une gestion intégrée des eaux et des déchets.

- Le projet ne génèrerait que des impacts résiduels négatifs très faibles après mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction des incidences.

4.2.2. SEINE-SAINT-DENIS HABITAT

L'unique bailleur social présent sur le quartier a transmis son avis par courrier en date du 20 août 2024.

RESUME DE L'AVIS

Seine -Saint-Denis Habitat a émis un **avis favorable sans réserve** sur le dossier d'évaluation environnemental du projet d'aménagement du quartier NPNRU Edouard Vaillant – Abreuvoir.

Seine -Saint-Denis Habitat dit partager les enjeux et objectifs portés par l'évaluation environnementale tout en nuançant certains points de cette évaluation.

5. ANALYSE DE L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

5.1. GENERALITES

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public. Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

La MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) a rendu son avis en date du 03 janvier 2024.

Conformément à la procédure, ces décisions ont été rendues publiques car portées au dossier d'enquête.

5.2. SYNTHESE DE L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- Les déplacements et pollutions associées ;
- Le patrimoine architectural et paysager ;
- L'adaptation au changement climatique ;
- Les effets cumulés avec les autres projets environnants ;

5.3. RECOMMANDATIONS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Sur la base de ses observations, l'autorité environnementale formule douze recommandations.
Le maître d'ouvrage a produit un mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale qui a été mis à la disposition du public au sein du dossier d'enquête et ceci durant toute la durée de l'enquête. Le commissaire enquêteur ne reprend donc ici que les recommandations pour lesquelles il considère que des précisions complémentaires sont à apporter.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur pose éventuellement ici des questions complémentaires à l'avis de l'autorité environnementale.

Généralités. Observation en réponse du maître d'ouvrage

Pour rappel, le projet de renouvellement urbain du quartier Edouard Vaillant – Abreuvoir, qui doit notamment permettre la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) à la fin de l'année 2024, a fait l'objet d'une étude d'impact basée sur le projet au stade plan guide. Ainsi, à ce stade du projet, certains éléments de programmation ne sont pas encore fixés et sont susceptibles d'évoluer en fonction notamment des études complémentaires envisagées par la maitrise d'ouvrage.

Suite à l'avis de l'Autorité environnementale en janvier 2024 sur le dossier d'étude d'impact, un mémoire en réponse a été élaboré par la maitrise d'ouvrage en mars 2024, visant à justifier et compléter certains éléments formulés dans l'étude.
Plusieurs remarques de l'Ae recommandent la réalisation d'études approfondies sur diverses thématiques environnementales. La maitrise d'ouvrage s'engage à la réalisation de ces études à des stades ultérieurs du projet, notamment lorsque la maitrise d'œuvre travaillant sur les espaces publics aura affiné son projet et rendu son Avant-Projet (AVP). En effet, la réalisation de ces études ne seront pertinentes que lorsque des éléments plus précis de programmation et des modalités d'aménagement seront formulées.

Le dépôt du dossier de création de ZAC est prévu pour fin novembre 2024. A la suite de ce dépôt seront engagées un approfondissement des éléments de programmation et les études complémentaires suggérées par l'Autorité Environnementale, afin de justifier de l'impact positif du projet sur l'environnement et sur la santé humaine. Au stade du dossier de réalisation de ZAC, à la fin de l'année 2025 ou début 2026, l'étude d'impact initiale sera ainsi actualisée et intégrera ces nouvelles études.

- L'Autorité environnementale recommande de préciser les modalités de suivi de manière à permettre d'apprécier les effets du projet sur l'environnement et la santé humaine et de déclencher, en cas d'écart, des mesures correctives et de mieux représenter les niveaux d'enjeu dans le dossier d'étude d'impact

Question au maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage est invité à répondre à la demande formulée ci-dessus par l'autorité environnementale en complétant les éléments déjà annoncés au sein de son mémoire en réponse.

Avis de la MRAe- modalités de suivi. Observation en réponse du maître d'ouvrage

Comme détaillé dans le mémoire en réponse à l'Ae, l'atteinte des ambitions environnementales du projet via l'application de mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser) sera évaluée par le biais de deux cadres de suivi de la performance environnementale ayant chacun des indicateurs spécifiques. Il s'agit pour rappel :

- De la charte d'objectifs environnementaux d'Est Ensemble ;
- Des 20 indicateurs nationaux de la démarche Ecoquartier.

Les modalités concrètes de suivi des mesures ERC et de leur efficacité via les indicateurs cités ci-avant vont être étudiées dans le cadre des études de maîtrise d'œuvre qui intègre une compétence « développement durable » et seront présentées avec plus de précision lors de la mise à jour de l'étude d'impact en vue de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC.

- L'Autorité environnementale recommande de mieux préciser comment le projet va contribuer à une amélioration significative des mobilités des usagers et habitants en faveur de modes alternatifs à la voiture thermique et de préciser les conditions de stationnement en dressant un bilan du nombre de places avant et après pour chaque mode de transport (voitures, vélos, motos)

Question au maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage est invité à répondre à la demande formulée ci-dessus par l'autorité environnementale, au regard, notamment, de l'étude stationnement et circulations annoncée dans son mémoire en réponse.

Avis de la MRAe - mobilités. Observation en réponse du maître d'ouvrage

La maitrise d'ouvrage a conscience des forts enjeux du projet en termes de mobilités et de stationnement, visant à garantir dans son projet une offre compatible aux besoins des habitants et visiteurs tout en limitant l'impact visuel et paysager des poches de stationnement, et en garantissant la sécurité des pratiques des mobilités douces sur le quartier.
Le projet permettra une amélioration significative des mobilités sur le quartier, et visera un équilibre entre modes actifs et circulations motorisées. La pratique des déplacements doux sera facilitée par des cheminements réservés aux cycles et aux piétons (pistes cyclables, voies piétonnes, voies partagées …), le maillage viaire sera intégralement repris à travers une réflexion approfondie sur tous les profils de mobilités (véhicules motorisés, piétons, cycles, PMR…).

Ces réflexions seront basées sur une étude circulation et stationnement, d'ores et déjà lancée sur le quartier et actuellement en phase diagnostic.
L'étude vise à étudier l'offre existante à travers un diagnostic exhaustif des stationnements (y compris illégaux), des circulations (et de l'état des voiries) ainsi que des continuités et discontinuités viaires sur le quartier. Cette étude a également pour objectif de fournir à l'équipe projet des recommandations permettant d'optimiser et de sécuriser les circulations futures du quartier, en intégrant dans la réflexion le maillage viaire à proximité du quartier, dans la perspective de créer une cohérence et un lien fonctionnel avec les quartiers environnants.

L'étude circulation et stationnement intégrera par ailleurs un bilan précis de l'offre en stationnement actuelle (phase diagnostic en cours) et projeté, qui pourra être dressé à un stade plus avancé du projet, lorsque celui-ci sera doté d'un plan de masse plus précis (niveau AVP) que le plan guide actuel.

- L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'analyse de l'état initial par une campagne de mesure de la qualité de l'air pour intégrer l'ensemble du périmètre du projet et sur une période représentative (hors période de congé estival par exemple) ; - proposer des mesures d'évitement et de réduction des pollutions atmosphériques sur les résidents et usagers du quartier en prenant en compte les valeurs définies par l'Organisation mondiale de la santé en 2021

Question au maître d'ouvrage
Le maître d'ouvrage est invité à répondre à la demande formulée ci-dessus par l'autorité environnementale au regard, notamment, de la nouvelle étude qualité de l'air, à l'échelle de tout le périmètre NPNRU, annoncée au sein de son mémoire en réponse. Cette étude a-t-elle été réalisée ? Des mesures d'évitement et de réduction des pollutions atmosphériques sur les résidents et usagers du quartier ont-elles émergé ?

Avis de la MRAe – Etudes complémentaires. Observation en réponse du maître d'ouvrage

L'étude de la qualité de l'air à l'échelle du périmètre NPNRU est toujours prévue par la maitrise d'ouvrage. Celle-ci sera réalisée dans un stade ultérieur du projet, lorsque les éléments de programmation et les premiers plans de masse du projet (de niveau AVP) seront réalisés. En effet, il n'est pas pertinent de mener cette étude en l'absence d'un projet suffisamment détaillé car celle-ci s'appuie sur des éléments précis de conception du projet. Les conclusions d'une telle étude menée à ce stade seraient trop proches des résultats des études déjà menées.

L'étude qualité de l'air fournira une analyse fine de l'exposition actuelle des habitants à la pollution atmosphérique et sera en mesure d'estimer les expositions futures à partir de modélisations des constructions projetées et d'hypothèses des émissions atmosphériques en fonction de la temporalité du projet. Cette étude sera versée à l'étude d'impact mise à jour à l'occasion de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC.

- L'Autorité environnementale recommande de présenter un bilan général des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre du projet global incluant la phase travaux et les démolitions prévues et d'analyser la possibilité de récupérer la chaleur fatale des data centers situés à proximité pour contribuer à la production d'énergie de chauffage du quartier

Question au maître d'ouvrage
Le maître d'ouvrage est invité à répondre à la demande formulée ci-dessus par l'autorité environnementale en complétant les éléments déjà annoncés au sein de son mémoire en réponse, notamment en ce qui concerne le potentiel de réutilisation de la chaleur des data centers situés à proximité.

Avis de la MRAe – bilan des GES et sources d'énergie. Observation en réponse du maître d'ouvrage

- **Concernant l'étude sur les gaz à effet de serre**

De même que pour l'étude qualité de l'air à l'échelle NPNRU, une étude spécifique aux consommations énergétiques et à l'émission de gaz à effet de serre (GES) est toujours prévue par la maitrise d'ouvrage et sera menée ultérieurement, lorsque des éléments plus précis de projet seront formulés. Cette étude se base en effet sur un plan de masse précis afin d'estimer au plus juste les consommations énergétiques et les émissions de GES de l'état projeté du quartier. Cette étude d'évaluation des émissions de GES sera versée à l'étude d'impact mise à jour à l'occasion de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC.

- **Concernant les sources d'énergies retenues dans le projet**

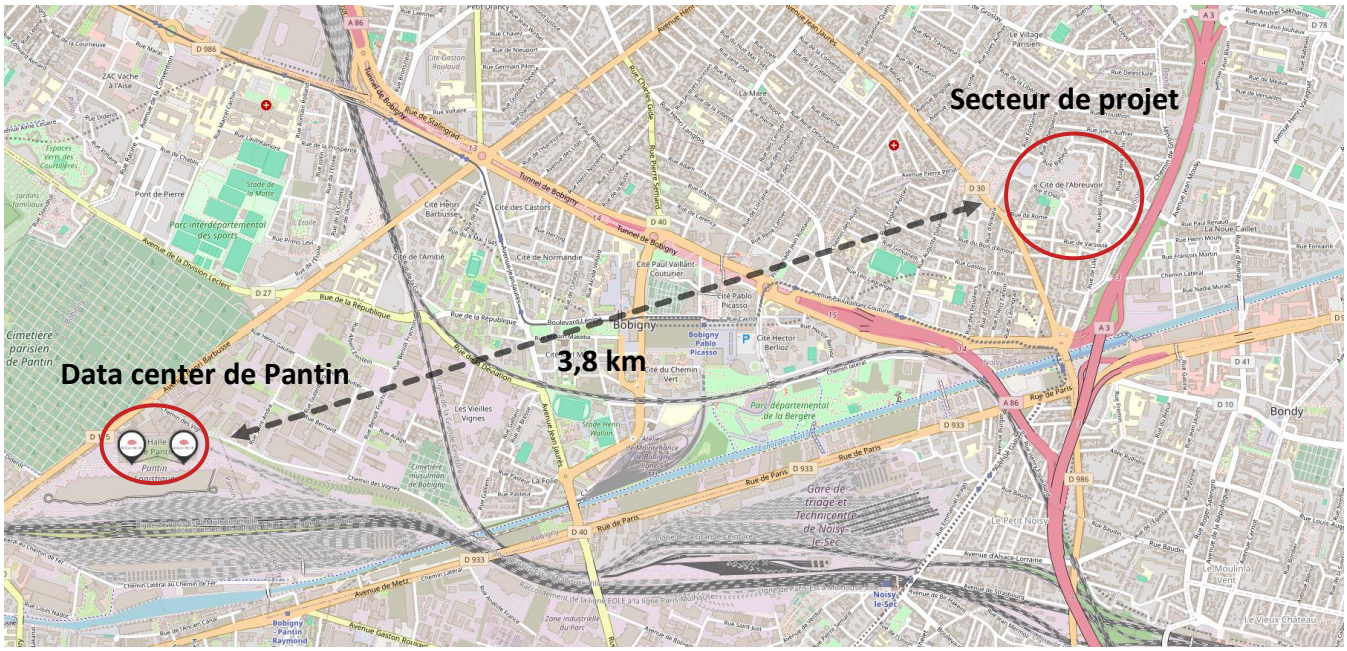
C'est le réseau de chaleur alimenté par source géothermique qui a été retenu dans le projet car la rénovation et l'extension de 2020 à 2022 du réseau existant dans le centre-ville de Bobigny a déjà permis le raccordement du quartier. Le réseau de chaleur géothermique « Gényo » s'étend sur 30 km depuis 2022 et couvre plus de 60% des besoins annuels en chaud du réseau, évitant l'émission de près de 30 000 tonnes de CO^2 par an.

Ainsi dans le cadre du projet, tous les bâtiments de Seine Saint Denis habitat et les équipements seront raccordés à cette solution pour le chauffage collectif. Les tours de Seine Saint Denis habitat seront également raccordées à l'Eau Chaude Sanitaire chauffée par la géothermie.

Pour les locataires, le coût sera moindre du fait du passage du gaz à la géothermie. C'est également un gain d'espace dans les cuisines pour les locataires.

Seine Saint Denis habitat effectuera des travaux de modifications des sous-stations pour l'adaptation à ces nouveaux besoins.

Comme expliqué dans le mémoire en réponse, les datas centers sont beaucoup trop éloignés du site et engendreraient des coûts de raccordement disproportionnés au regard de l'efficacité de cette solution en comparaison avec la solution retenue de la géothermie dont l'extension du réseau a été déjà effectuée. La cartographie suivante permet de localiser les data centers les plus proches du quartier Edouard-Vaillant (Equinix à Pantin), situés à 3,8 km du secteur de projet :



Cartographie des data centers les plus proches du quartier Edouard Vaillant – Abreuvoir – source : DCmag

- L'Autorité environnementale recommande de : - démontrer l'impact positif des mesures prévues dans le cadre du projet contre l'effet d'îlot de chaleur urbain en l'évaluant précisément, - simuler une élévation moyenne de la température de 2 et de 4 °C pour démontrer que le quartier reconfiguré sera bien en mesure de conserver un niveau de confort correct à ses habitants

Question au maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage est invité à répondre à la demande formulée ci-dessus par l'autorité environnementale au regard, notamment, de l'étude complémentaire annoncée dans son mémoire en réponse.

Avis de la MRAe – Etude sur la simulation d'une élévation moyenne de la température. Observation en réponse du maître d'ouvrage

De même que pour les études évoquées précédemment, l'étude de simulation d'une élévation moyenne de la température de 2 à 4 °C est toujours prévue par la maitrise d'ouvrage et sera réalisée par l'équipe de maitrise d'œuvre lorsque les éléments de projet seront affinés dans la poursuite du processus de projet. En effet, mener une telle étude en phase plan-guide se révèle peu pertinent car celle-ci s'appuie sur des éléments précis de programmation générale et d'aménagement des espaces extérieurs (niveau AVP recommandé).
A l'instar des autres études complémentaires à mener, cette étude sera versée à l'étude d'impact mise à jour à l'occasion de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC.

6. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquête souhaite que le maître d'ouvrage lui apporte un éclairage sur les sujets suivants.

Sujet 1 : Sur le niveau de réhabilitation des logements

- Au sein du dossier d'enquête, il est indiqué que la réhabilitation intérieure des appartements n'est prévue qu'au sein des pièces humides (salle d'eau, WC, cuisine). Or, au sein de certains logements l'humidité ainsi que la moisissure sont présentes dans l'ensemble des pièces (voir pour exemple les photos ci-dessus d'un logement visité par le commissaire enquêteur). De quelle manière seront traités les logements concernés ?

Hall d'entrée d'un logement concerné par la réhabilitation

Sujet 1 - Sur le niveau de réhabilitation des logements. Observation en réponse du maître d'ouvrage

Les opérations de diversification de l'offre de logement ainsi que les travaux effectués sur les logements réhabilités sont rappelées dans la réponse relative au thème n°1 (amélioration du cadre de vie) du présent mémoire en réponse. Il est à noter que notamment les travaux concernant l'isolation par l'extérieur de l'ensemble des façades, des caves et des toitures, la reprise complète de l'étanchéité des toitures, la réfection des ventilations dans les logements devraient permettre d'éviter ces problématiques d'humidité à l'avenir.

Il n'est pas prévu de travaux dans les pièces sèches au regard de la complexité à effectuer ces travaux en site occupé. Les travaux d'embellissements restent à la charge des locataires.

Dans les marchés de travaux, Seine Saint Denis habitat, a prévu des prestations (reprise des sols et peinture) pour les pièces sèches permettant de répondre aux cas exceptionnels constatées lors de l'état des lieux. Elles sont prévues en bon de commande (par Bordereau des Prix Unitaires – BPU) de manière à pouvoir traiter le sujet lorsque c'est nécessaire.

Sujet 2 : Sur la biodiversité et l'économie circulaire

- Pouvez-vous préciser les modalités de mise en œuvre de l'économie circulaire ?
- Au sein de son mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale, le maître d'ouvrage indique qu'il y aura 5 arbres d'abattus pour 50 arbres replantés au cours de la 1ère phase du projet. Le maître d'ouvrage peut-il indiquer le nombre d'arbres qui devraient être abattus durant les autres phases du projet et confirmer le niveau ainsi que les modalités des compensations prévues.

- Dans le cadre de la compensation des arbres abattus, un dispositif de suivi du développement des arbres nouvellement plantés sera-t-il mis en place ?
- L'étude d'impact fait ressortir le risque d'une destruction d'habitat des espèces ainsi que d'une dégradation des milieux. Il est proposé que plusieurs études complémentaires soient réalisées par un écologue. Le maître d'ouvrage peut-il préciser le calendrier de réalisation de ces études complémentaires ?

Sujet 2 – Sur la biodiversité et l'économie circulaire. Observation en réponse du maître d'ouvrage

- **Concernant l'économie circulaire et le réemploi**

Pour les opérations sous maîtrise d'ouvrage de la SPL Séquano, les études de MOE sont en cours pour savoir comment seront déclinées les stratégies de réemploi et d'économie circulaire

En ce qui concerne Seine Saint Denis habitat :

Le bailleur dispose d'une mission complémentaire de réemploi et de valorisation intégrée dans les marchés de MOE avec un bureau d'étude spécialisé sur l'ensemble des lots de réhabilitation/résidentialisation.
En ce qui concerne la sélection des entreprises, l'optimisation du bilan carbone et l'intégration du réemploi est un critère du mémoire technique pour sélectionner les entreprises de travaux.

Parmi les prestations prévues en réemploi par Seine Saint Denis habitat, il y a :

- Le réemploi des radiateurs en fonte après dépose-repose et nettoyage
- Le réemploi des ardoises des tours étoiles après dépose-repose pour installer le nouvel insolant et les menuiseries
- Le réemploi d'une partie des équipements sanitaires
- Le réemploi des marches en granitos des parties communes
- Le réemploi des garde-corps pour fabrication d'ouvrage de serrurerie de la résidentialisation
- Le réemploi de luminaires dans les parties communes

Il est également prévu de la valorisation de ces éléments :

- La valorisation des arbres abattus dans le cadre du projet (copeaux ou habitat pour la faune)
- La valorisation des briques de sous-bassement qui sera concassé et utilisé au lot VRD.

- **Concernant le suivi des plantations d'arbres**

Dans le mémoire en réponse, il y avait une erreur sur le nombre de 50 arbres il s'agit en fait de 37 + 84 arbres replantés sur les deux premières phases comme expliqué dans la réponse du présent mémoire au thème n°3 – Nature et biodiversité.

Le bilan des arbres et le dispositif de suivi des arbres à planter pour l'ensemble des maitres d'ouvrages sera assuré par la MOE des espaces publics qui intègre dans son groupement une compétence développement durable et écologue au moment de l'approfondissement du plan guide et dans les phases ultérieures de suivi de projet.

- **Concernant la protection des espèces protégés aviflore et chiroptère sur les opérations de SSDh**

Un écologue a été missionné pour effectuer un diagnostic des espèces protégés sur les secteurs mis en chantier en 2025 (réhabilitations phase 1, démolition Equerres sud). Il est vérifié que des chiroptères ne sont pas installé dans les cavités des bâtiments et que des espèces menées d'aviflore ne nichent pas sur les quelques arbres à abattre évoqués précédemment.

Sujet 3 : Sur les économies d'énergie

- Le projet poursuit un objectif ambitieux d'amélioration de l'étiquette énergétique des logements en B. Le maître d'ouvrage peut-il préciser les moyens qui seront mis en œuvre afin d'atteindre cet objectif ?
- Une étude sur la réutilisation de la chaleur issue des Data Center avait été évoquée. Le maître d'ouvrage peut-il expliquer la raison pour laquelle cette option n'est plus envisagée ?

Sujet 3 – Sur les économies d'énergie. Observation en réponse du maître d'ouvrage

Seine Saint Denis habitat teste un dispositif innovant sur le projet puisque le bailleur a souscrit un contrat de Garantie de Performance Energétique Réelle sur 800 logements (patrimoine Tours, serpentins, tripodes). Ce contrat de maitrise d'œuvre permet d'assurer les gains annoncés dans l'étude thermique soit atteinte de l'étiquette B. Cela concerne la phase d'étude, d'exécution et d'exploitation. Si des écarts sont observés une assurance est déclenchée pour payer les travaux supplémentaires et les écarts de charges pour les locataires.
Le niveau d'investissement est très important avec une moyenne de 100 000 euros investis par logements pour la réhabilitation. Ce montant s'explique d'une part par le programme de travaux complet et par un état du patrimoine dégradé nécessitant une intervention importante.

Programme permettant d'atteindre l'étiquette B :

- Réfection de l'enveloppe (isolant, remplacement des menuiseries)
- Réfection des systèmes de ventilation
- Isolation des toitures et sous-faces
- Chauffage collectif via le réseau de chaleur urbain (géothermie)
- Passage à l'Eau Chaude Sanitaire collective (actuellement gaz sauf sur les tours)

Sur la réutilisation de la chaleur issue des Data Center évoqué par l'avis de l'Autorité Environnemental, la réponse est apportée dans la partie « Avis de la MRAe – bilan des GES et sources d'énergie » ci-dessus.

Sujet 4 : Sur la gestion et l'éradication des nuisibles

- Le quartier Edouard Vaillant – Abreuvoir est confronté à la présence de nombreux nuisibles, rongeurs notamment. Durant la période d'exécution des travaux, il existe un fort risque de voir ces nuisances s'accentuer pour les riverains ? Le maître d'ouvrage peut-il préciser les moyens qui seront mis en œuvre afin de les réduire au maximum ?

Sujet 4 – Sur la gestion et l'éradication des nuisibles. Observation en réponse du maître d'ouvrage

Côté Seine Saint Denis habitat, le marché a été actualisé en avril 2024 avec une amélioration au niveau des prestations pour lutter contre les nuisibles (souris, rats, cafards, punaises de lit). Il est prévu 4 passages par an pour lutter contre les rats, contre 1 passage avant.

Le bailleur prend à 100 % en charge les interventions contre les nuisibles dans les logements sociaux à la demande des locataires quand la nuisance est avérée. Cela est rappelé lors des enquêtes sociales et des réunions publiques. Des flyers informant de cette prise en charge sont également présents dans la loge des gardiens.

Une coordination est menée entre les équipes de proximité et de la maitrise d'ouvrage du bailleur afin de programmer des interventions sur les secteurs mis en chantier. Au moment des travaux, il sera réalisé des interventions coordonnées avec la Ville de Bobigny sur les espaces publics.

Le curage des colonnes montantes des réseaux est en cours par Seine Saint Denis habitat pour réduire le risque de remontée de rongeurs par les réseaux.

Sujet 5 : Sur le stationnement

Le diagnostic sur le stationnement mené en 2017, fait état de près de 820 places de stationnements au sein de poches de stationnement ou sur voirie.

- Pouvez-vous indiquer, à l'issue de la rénovation urbaine, le nombre de places de stationnement qui seront créées au sein du quartier en distinguant les parkings souterrains adossés aux nouveaux logements construits, des stationnent extérieurs adossés aux bâtiments existants ? Au sein du dossier il est annoncé un chiffre de 52 places de stationnement, ce chiffre est-il toujours d'actualité ?
- De nouveaux revêtement perméable sont envisagés pour les parkings et stationnements. Pouvez-vous indiquer de quels types de revêtements il est question ?
- Pouvez-vous préciser l'ensemble des rues concernées par l'installation de barrières filtrantes ?
- Dans le cadre de la résidentialisation, quel(s) dispositif(s) de sécurisations des places de stationnement privatives seront installés, notamment afin de lutter contre le stationnement illicite ?

Sujet 5 – Sur le stationnement. Observation en réponse du maître d'ouvrage

Une étude circulation/stationnement est en cours (phase diagnostic) pour étudier les sujets de stationnement et mieux définir les modalités de stationnement sur les espaces publics. Son résultat devra apporter des précisions sur la base des principes présentés dans l'étude d'impact.

- **Concernant le stationnement dans le projet de résidentialisation de SSDh**

Les logements neufs disposeront chacun de places de stationnement et respecteront les règles du PLU. Ils n'impacteront pas le sujet du stationnement.

Il est mis en œuvre une stratégie de clarification des domanialités avec :
- La fermeture des rues privés SSDh avec barrières (rue Helsinki, rue Amsterdam)
- Le quittancement des places SSDh et leur protection avec des systèmes « stop-car » pour éviter le stationnement sauvage

Il est prévu une augmentation du nombre de place se conjuguant avec une diminution du nombre de logement :
- Amsterdam : de 89 places domaine public à 123 places privatisées et quittancés – nombre de logement équivalents
- Budapest : de 56 places domaine public à 27 places privées et 49 places domaine public – nombre de logement équivalents
- Tours et serpentins nord-ouest : de 271 places domaine public à 49 places privées et 248 publics - 37 logements en moins

- **Concernant la gestion des eaux pluviales pour les parkings**

Il est prévu le respect des objectifs ambitieux d'Est Ensemble en matière de gestion des eaux pluviales avec notamment la déconnexion de l'ensemble des eaux pluviales de toitures du réseau public, l'eau est reversée en totalité dans des noues d'infiltration

Les parkings SSDh auront un revêtement drainant et poreux semi-perméable, a priori des pavés enherbés ou toute autre solution technique offrant des performances d'infiltration équivalentes. Des noues permettront également d'infiltrer le surplus lors de pluies importantes.

Sujet 6 : Sur la création de nouvelles voies

Au sein du dossier d'enquête, il est évoqué la création de plusieurs voies nouvelles permettant de désenclaver le quartier. Le tracé d'une de ces voies, reliant la rue Babeuf à la rue Jules Valles, traverse un espace vert aujourd'hui existant en venant scinder la partie nord du quartier. Le maître d'ouvrage peut-il :

- Exposer plus amplement l'intérêt de la création de cette nouvelle voie sur des parcelles aujourd'hui enherbées ?

- Préciser le type de voie qui sera créé à cet endroit ?
- Indiquer l'incidence de cette voie nouvelle sur les espaces verts existants ? Des arbres devront-ils être coupés pour cela ; Si oui combien ?

Par ailleurs, au sein du bilan de la concertation préalable ainsi que lors de ses permanences, le commissaire enquêteur a observé une certaine opposition des habitants du quartier à ce sujet. Des arguments de sécurité et de quiétude ont été mis en avant. Le maître d'ouvrage est invité à indiquer les dispositifs qui seront mis en œuvre afin de réduire au maximum l'impact de cette nouvelle voie, notamment en termes de nuisances sonores.

Sujet 6 – Sur la création de la voie nouvelle. Observation en réponse du maître d'ouvrage

Le plan guide actuel prévoit en effet la création d'une voie traversant le parc. Il s'agit comme rappelé précédemment d'un principe d'aménagement au stade plan guide dont le détail n'est pas encore fixé : ni le statut (cheminement piéton ou voie circulée), ni le tracé, ni le profil (dimensionnement / largeur prévue) ... Les études de MOE menées aujourd'hui par le groupement travaillant sur les espaces publics va permettre d'approfondir ce principe et de le préciser, voire à le réorienter au besoin. Le sujet de l'incidence de cet élément de projet sur les arbres sera bien évidemment pris en compte et pourra impacter le statut, le tracé et le profil retenu. Une analyse fine et complète doit être faite pour mesurer les opportunités et les menaces sur l'ensemble des composantes de l'opération selon les hypothèses qui pourraient être envisagées.

Il peut être précisé ici les raisons qui ont motivé le fait de retenir ce principe de voie traversant le parc dans le plan guide. En effet celui-ci permet :

- d'ouvrir le quartier et de l'accrocher à son environnement et notamment avec le tissu pavillonnaire qui constitue parfois un barrière physique pour l'accès au parc qui constitue une aménité importante pour l'ensemble du quartier et qui doit devenir un espace public,
- désenclaver et créer une continuité est-ouest facilitant la traversée du quartier dans sa partie centre-nord pour les trajets locaux et permettre éventuellement le passage d'une ligne de bus à cet endroit qui permettrait de mieux le relier à Bondy, notamment au projet de renouvellement urbain de la Noue Caillet et à Drancy et à son centre-ville. Le bus est un moyen de transport très utilisé sur le quartier et le projet d'aménagement du Pont de Bondy pourrait engendrer la réorganisation des lignes de bus.
- dans une logique de « parc habité », constituer une façade ouverte du parc de l'Abreuvoir, amener plus d'animations et d'usages dans le parc qui manque aujourd'hui de fréquentation, avec une voie douce ou secondaire, comme le sont certaines rues du quartier : Oslo, Athènes, ...
- une voie avec des dispositifs adaptés permettrait d'assurer la sécurité des usagers en limitant le passage intempestif de deux-roues au niveau des cheminements piétons, et en assurant la cohabitation entre les différents modes de déplacement.

Sujet 7 : Sur le relogement et la décohabitation

- Pouvez-vous préciser le taux de relogement actuel des habitants concernés par la phase 1 des travaux ? Combiens de propositions sont faites aux habitants ?
- Pouvez-vous expliciter ici la stratégie de relogement mise en œuvre par le Bailleur Seine-Saint-Denis Habitat ?

Sujet 7 – Sur le relogement et la décohabitation. Observation en réponse du maître d'ouvrage

Le relogement est effectué par une équipe interne au sein de Seine Saint Denis habitat, composée de 3 personnes à plein temps, soit 2 chargées de relogement et une conseillère sociale pour traiter les sujets spécifiques de difficultés sociales ou économique tels que les dettes locatives. Les permanences ont lieu deux jours par semaine depuis deux ans à la Maison des Projets pour accueillir les ménages directement sur le quartier. Un comité de suivi relogement est organisé environ tous les 3 mois à destination des représentants des habitants de l'avancement du relogement conformément à la charte locale. La prochaine réunion doit être organisée en novembre 2024.

Le relogement en lien avec le projet de renouvellement urbain respecte pleinement les conditions de la charte territoriale d'Est Ensemble et surtout de la charte locale de relogement, rédigée pour prendre en compte les spécificités du site. Seine-Saint-Denis habitat va au-delà de la charte locale de relogement avec une proposition aux décohabitants et un travail en bonne intelligence avec les familles pour prévenir les refus.

La complexité du plan de relogement tient à son volume et son échelonnement de 2022 à 2028. Il est compréhensible que certains ménages expriment une frustration puisqu'ils peuvent être concernés par un relogement qui se déroulera dans 5 ans, comme pour les Equerres Nord.

Seine Saint Denis habitat a communiqué par courrier boité un planning de relogement en 2022, puis une info-locataire à l'été 2024 pour informer que malgré des décalages opérationnels, le phasage du relogement n'a jamais été modifié contrairement à ce qui est dit par certains habitant.e.s.

Le plan de relogement concerne 379 ménages titulaires auquel s'ajoute 123 demandes de décohabitants soit 502 ménages au total. 146 ménages titulaires ont été relogés et 46 décohabitants, soit un taux d'avancement de 38 %. Sur 352 propositions faites aux titulaires et décohabitants, 146 ont été acceptées.
Sur la phase 1 de démolition qui concerne les Equerres Londres Washington sud (48 logements), 100 % des titulaires sont relogés.

Sur les relogements effectués : 38% ont été fait sur Bobigny, 24% sur Est Ensemble et 38% sur le reste du département.

Sujet 8 : Sur la réalisation des travaux

- De nombreuses craintes d'habitants ont émergé sur la bonne réalisation des travaux ainsi que sur le risque que pourrait faire peser la sous-traitant en cascade sur le coût ainsi que sur la

qualité des travaux. Le maître d'ouvrage peut-il indiquer ici les moyens qui seront mis en œuvre afin de s'assurer de la qualité des travaux.

- Dans le cadre des projets de renouvellement urbain, des clauses d'insertion permettent de former et mobiliser les forces vivantes des territoires. Le maître d'ouvrage peut-il préciser si de telles clauses seront bien intégrées aux marchés conclus et dans quelle proportion ? Le maître d'ouvrage peut-il également préciser si des habitants du quartier bénéficieront de ces clauses d'insertion ?

Sujet 8 – Sur la réalisation des travaux. Observation en réponse du maître d'ouvrage

- **Concernant les inquiétudes sur les modalités de réalisation des travaux**

La qualité des prestations des entreprises lors de la phase travaux constitue une préoccupation et une vigilance très forte de la part de l'ensemble des maîtres d'ouvrages, compte tenu notamment de l'ampleur de ces travaux, les conditions dans lesquels ils seront réalisés et des montants qu'ils représentent.

En ce qui concerne les marchés de travaux pour les entreprises qui vont réaliser les réhabilitations, Seine Saint Denis habitat a pris certaines dispositions visant à encadrer les interventions et la qualité attendue :

- Sélection des futures entreprises en entreprise générale et non en allotissement par corps d'état séparés de manière à garantir la cohérence pour l'intervention des différents prestataires suivant des délais contraints en site occupé
- Etat des lieux dans chacun des logements et réception des travaux effectués en présence du locataire, de l'entreprise, de la maitrise d'ouvrage et de la maitrise d'œuvre. Si des éléments ne sont pas conformes, il peut être soit émis des réserves qui sont consignées et que l'entreprise doit lever, soit il peut être refusé la réception s'il y a trop de réserves.
- Dans le cadre des travaux l'ensemble des travaux est vérifié et réceptionné par la maîtrise d'œuvre. Une importante ingénierie humaine est mise en œuvre par la maîtrise d'œuvre pour le suivi des travaux de manière à vérifier la bonne réalisation des travaux par l'entreprises de travaux
- Un référent locataire est demandé par entreprise de travaux de réhabilitation qui peut rencontrer les locataires lors de rendez-vous. Cette personne est employée par l'entreprise de travaux à plein temps pour assurer la communication entre les locataires et l'entreprises. Elle assure la prise de rendez-vous, la prise des réclamations et la communication sur les travaux.
- En cas de manquements, des pénalités financières prévues dans les marchés publics peuvent être appliquées aux entreprises.

- **Concernant l'insertion professionnelle**

Dans le cadre du soutien et de la promotion de l'Emploi et de l'insertion, l'EPT Est Ensemble est engagé dans une politique volontariste en faveur d'une économie plus responsable ancrée dans les territoires.

L'EPT coordonne les actions d'insertion professionnelle en lien avec les maîtres d'ouvrages qui les mettent en œuvre (SPL Séquano, Seine Saint Denis habitat, Ville de Bobigny). Ainsi, les projets de renouvellement urbain du territoire d'Est Ensemble et notamment le projet de renouvellement urbain Edouard Vaillant-Abreuvoir développent l'insertion professionnelle, notamment par le biais de clauses intégrées dans les marchés publics visant à promouvoir l'emploi de personnes rencontrant des difficultés particulières d'insertion et à lutter contre le chômage. L'ANRU oblige à pratiquer au moins 5% des heures travaillées dans des opérations qu'ils financent, mais la politique de l'EPT vise davantage 10%.

Ainsi sur le projet de renouvellement urbain Edouard Vaillant-Abreuvoir c'est un objectif d'environ 200 000 heures d'insertion qui est prévu, tous maîtres d'ouvrage confondus. Ces clauses sont intégrées à la fois dans les marchés de prestation intellectuelles (études de maîtrise d'œuvre) et les marchés de travaux.
Actuellement, au global, environ 19 000 heures ont déjà été réalisées essentiellement dans le cadre des travaux sur l'école Robespierre sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Bobigny et dans le cadre des marchés de maîtrise d'œuvre de Seine Saint Denis habitat. Ce taux de réalisation s'explique par le fait que pour la plupart des opérations, la phase opérationnelle n'est pas encore lancée.
Les mesures d'insertion et les publics sont validés par le facilitateur clauses sociales de l'EPT Est Ensemble.
Les missions de ce facilitateur sont :

- d'accompagner la maitrise d'ouvrage
- d' accompagner et conseiller les entreprises concernées par les clauses,
- de valider les candidats qui interviendront sur l'opération et en prenant compte des enjeux.
- d'éventuellement orienter des publics éligibles au public cible,
- de proposer et de suivre des actions d'insertions qui visent à promouvoir l'emploi auprès des demandeurs.euses d'emploi et/ou sensibiliser les prescripteurs du territoire
- d'assurer le contrôle des objectifs fixés et de prévenir la maitrise d'ouvrage le cas échant (pouvant donner lieu à des pénalités financières)

La liste des critères pour définir l'éligibilité des personnes en insertion est la suivante :

- Demandeurs d'emploi de longue durée inscrit à pôle emploi depuis plus de 12 mois et n'ayant pas travaillé plus de 910h durant les 12 derniers mois
- Bénéficiaires du RSA ou d'autres minimas sociaux
- Travailleurs handicapés et demandeurs d'emploi
- Personnes de - de 26 ans ayant quitté le système scolaire ou l'enseignement supérieur depuis plus de 6 mois, et ayant un suivi mission locale, EPIDE, école de la deuxième chance ou un suivi avec une structure d'insertion OU jeunes sans expérience professionnelle significative et en recherche d'emploi
- Personnes habitant un quartier prioritaire de ville (QPV) de l'EPT en recherche d'emploi ;
- Personnes de 26 à 50 ans accompagnées par une structure d'insertion (PLIE, MDE, Mission Locale etc…).

- Personnes de + de 50 ans, inscrites à pôle emploi depuis plus de 6 mois et n'ayant pas ou peu travaillé les 6 derniers mois.
- Personnes sous protection subsidiaire / statut de réfugié
- Personne placée sous main de justice

Une attention particulière est portée par le facilitateur sur la mobilisation des publics féminins et des publics jeunes (notamment ceux habitant en QPV à l'échelle du territoire de l'EPT) dans le cadre notamment de la mise en action des objectifs de respect de l'égalité Femmes Hommes.
Au-delà de l'exigence du volume horaire minimum, l'EPT Est Ensemble souhaite mettre en valeur la démarche qualitative attendue grâce au dispositif des clauses sociales, et la plus-value apportée au parcours des bénéficiaires de l'action d'insertion, qui, grâce à cette nouvelle expérience professionnelle, favorise leur employabilité et contribue au développement de leurs compétences professionnelles.
Ainsi cette clause doit permettre au(x) bénéficiaires, notamment féminin et /ou jeune, d'acquérir une expérience professionnelle réelle sur la base non seulement des formations apportées (par l'entreprise ou par les opérateurs de l'insertion), du tutorat mis en place mais aussi des tâches confiées, leur niveau de difficulté pouvant évoluer au fur et à mesure de l'exécution du marché.

Dans le cadre des marché de travaux, il est privilégié l'emploi de personnes extérieures au quartier afin de garantir de meilleures conditions de travail, notamment au regard des conditions salariales plus avantageuses (prise en charge des frais de repas et déplacements), respect de la vie privée de l'employé.e et de ses voisins et valorisation des savoirs-être professionnels (respect des horaires, mobilité, …).

Sujet 9 : Sur le caractère architectural

- Au sein du dossier d'enquête figure plusieurs avis et recommandations des Architectes des Bâtiments de France ? Pouvez-vous rappeler la manière dont les ABF ont été associés à la construction de ce projet de renouvellement urbain ?

Sujet 9 – Sur le caractère architectural. Observation en réponse du maître d'ouvrage

Le mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale détaille les relations de travail avec l'ABF, les éléments ont été repris et actualisés ci-dessous.

- **Une association constante de l'ABF pour un projet partagé :**

La cité de l'Abreuvoir est labelisée Architecture Contemporaine Remarquable (ACR), chaque acteur du projet est ainsi convaincu de la singularité et de la qualité architecturale, paysagère et de la composition et de l'insertion urbaine de cette cité jardin, première réalisation d'Emile Aillaud en Ile-de-France. Le projet de renouvellement urbain Edouard Vaillant - Abreuvoir est un projet partenarial. L'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est un acteur incontournable qui a co-élaboré le projet dès l'origine et encore

aujourd'hui, à toutes les phases, à la fois sur les temps forts du projet (comité technique, comité de pilotage) mais également lors de réunions techniques de suivi et de travail. Chaque intervention sur les bâtiments ou les espaces extérieurs ou publics a fait et fera l'objet d'échanges spécifiques avec l'ABF pour s'assurer du respect de la ligne directrice fixée pour en préserver les qualités. L'ABF va également être associée dans le cadre de la démarche de labellisation Ecoquartier par l'Etat.
Plusieurs documents permettent d'attester ce dialogue nourri avec l'ABF et son appui au projet sur la base d'études patrimoniales. Tous ces documents sont joints au mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale et donc au dossier d'enquête publique :

- Etude patrimoniale réalisée en 2018 et 2019 par J.B. Cremnitzer dans le cadre de la phase « protocole » : diagnostic, prise en compte de la dimension patrimoniale dans le projet urbain, prescriptions et recommandations,
- Rapport d'étude stratigraphique des polychromies des bâtiments à la Cité de l'Abreuvoir – avril-juin 2019,
- Diagnostic historique, Richard Klein, décembre 2021,
- Les différents avis rendus par l'ABF et évoqués ci-dessous.

L'ABF n'étant pas signataire de le convention ANRU et ses avenants, pour garder une indépendance dans ses avis futurs, le projet de renouvellement urbain a donc fait l'objet d'un **courrier du Directeur général des patrimoines (Ministère de la Culture) daté du 31 octobre 2019 adressé à la direction générale de l'ANRU** pour montrer son soutien de principe au projet de renouvellement urbain et soutenir à l'époque, la demande de majoration pour excellence des opérations de Seine Saint Denis Habitat. Ce courrier est également joint au dossier d'enquête publique.

- **Des échanges réguliers avec l'ABF :**

La conception du projet de renouvellement urbain connait un rythme différent : la définition des opérations sous maîtrise d'ouvrage du bailleur Seine Saint Denis habitat (démolitions, réhabilitations/restructurations lot 1 et lot 2, résidentialisation, constructions sur la phase 1 du secteur des Equerres) est avancée au moins en phase APD, on connait déjà les partis-pris des différentes MOE qui portent une attention toute particulière au patrimoine.
Plusieurs avis de l'ABF ont été rendus dans le cadre de la consultation préalable sur les dossiers d'urbanisme du projet dans le cadre du label Architecture Contemporaine Remarquable :

- En ce qui concerne les **démolitions,** elles ont été validées par l'ABF : avis du 06/01/2023 concernant la démolition,
- Concernant les réhabilitations et résidentialisations, Seine-Saint-Denis Habitat a lancé en 2021 la mission de MOE pour la réhabilitation de la cité de l'Abreuvoir et l'aménagement des espaces extérieurs privatifs (résidentialisation). Elle se décompose en 2 lots, confiés à deux groupements distincts :
    - Réhabilitation et résidentialisation lot 1 Bobigny et Drancy pour les bâtiments de Georges Védrès (aussi appelées « Satellites ») : avis du 06/01/2023 concernant le dossier préalable au dossier de Permis de Construire sur le lot 1 sur Bobigny,

- Réhabilitation / restructuration et résidentialisation lot 2 pour les bâtiments d'Emile Aillaud (serpentins, tours, tripodes) : avis du 06/01/2023 et du 28/10/2023 concernant le dossier préalable au dossier de Permis de Construire sur le secteur ouest du lot 2.

- Concernant les secteurs en construction (Plan guide sur le secteur des Equerres Londres Washington et conception de la phase 1 de construction pour Seine Saint Denis habitat). L'équipe de MOE retenue est : Dumont Legrand Architectes (mandataire), Quadriplus Groupe, Atelier Jours (paysagiste), MAGEO (VRD). L'ABF a été rencontrée à deux reprises en mai et en juillet 2024 pour lui présenter l'état d'avancement du plan guide et recueillir son avis préalable.

- Par ailleurs, l'ABF va également est pleinement associée à la **mission de maîtrise d'œuvre urbaine et des espaces publics** lancés par Est Ensemble et l'aménageur et notifiée en mars 2024. L'ABF a ainsi été associé dans l'élaboration du marché et une réunion de présentation a déjà été organisée. Une deuxième réunion sera organisée avec l'ABF en fin d'année 2024 ou en début de l'année 2025 pour présenter l'état d'avancement de la phase approfondissement du plan guide.

Sujet 10 : Sur l'agriculture urbaine

- Un site d'agriculture urbaine est présent au sein du quartier. Dans le cadre du renouvellement urbain, ce site a-t-il vocation à être pérennisé, voire étendu ?
- D'autres poches d'agriculture urbaine vont-elles être installées dans le périmètre du quartier Edouard Vaillant-Abreuvoir ?
- De quelle manière les habitants seront intégrés dans le fonctionnement de ces espaces ?

Sujet 10 – Sur l'agriculture urbaine. Observation en réponse du maître d'ouvrage

Un jardin partagé est bien présent au sein du quartier sur du foncier Seine Saint Denis habitat, proche du passage sous le porche de la rue de Téhéran. Il est géré par l'association Un Petit Coin de Bonheur, avec l'appui de l'association La Sauge, qui l'accompagne dans la formation, l'autonomisation de ses jardinières et l'aménagement du jardin (achats de substrats, semis, terre, paille, matériaux en bois et tuteurs). En lien également avec le service de Développement Social et Urbain du bailleur Seine Saint Denis habitat, un Petit Coin de Bonheur compte une soixantaine de participants réguliers (dont une quarantaine d'enfants) et coordonne l'entretien hebdomadaire et l'animation du jardin. Ce dernier est aujourd'hui très bien entretenu, richement fourni en espèce végétales, et doté en équipements adaptés pour accueillir un grand nombre de participants (tables, pergolas, bancs, récupérateur d'eau). De nombreuses activités sont organisées chaque mois sur cet espace, réunissant les familles et les générations. En effet, des fêtes du jardin, tombolas des plantes, ateliers de fabrication de mobilier (serres, pergolas, bacs de jardinage, irrigation en goutte à goutte…), initiation au bouturage et au paillage ponctuent les différentes saisons de l'année. Aujourd'hui, Un Petit Coin de Bonheur est systématiquement volontaire pour participer aux projets culturels à l'initiative du bailleur, comme l'accueil des séniors du foyer Ambroise Croizat en 2023. De même, en 2024, l'association s'est impliquée

auprès des Bergers Urbains dans le cadre d'une journée de pâturage dans les espaces verts de la cité, communiquant vastement sur l'évènement et organisant différentes activités de jardinage en la présence des brebis.

Dans le cadre du projet, ce jardin sera pérennisé à peu près à son emplacement actuel et peut être même agrandi. En amont des travaux, Seine Saint Denis habitat va mener une concertation avec l'association afin de définir les aménagements adaptés dans le détail.

Il n'est pour l'instant pas prévu d'implanter un autre jardin partagé car des tentatives ont déjà eu lieu par le service Développement Social Urbain de Seine Saint Denis habitat sur d'autres lieux avec l'association la Sauge, derrière le centre de loisirs Guy Môquet, mais il n'y a pas eu de mobilisation suffisante de la part des habitants, des acteurs locaux et d'autres associations et le jardin est tombé en déshérence. L'animation de ces lieux par une association locale a une importance fondamentale pour leur pérennité et leur entretien et pour l'instant seule l'association Un Petit Coin de Bonheur souhaite s'engager sur ce type d'activité.

Dans le cadre des études de maîtrise d'œuvre des espaces publics il va être étudié les usages possibles, une concertation sera également organisée début 2025 avec les habitants et les acteurs locaux et à l'issue, en fonction des demandes des habitants il pourrait être proposé des solutions de jardins ou de plantations pédagogiques ou partagées mais elles ne sont pas arrêtées actuellement. Les solutions seront également étudiées en lien avec les études de pollution des sols pour s'assurer que les propositions respectent bien les conditions de sécurité et de santé requises.

Les propositions de la MOE s'appuieront sur la charte de l'agriculture urbaine développée par Est Ensemble qui donne des pistes variées pour intégrer ces principes à plusieurs échelles.

Pièces à recevoir

Merci de bien vouloir adresser au commissaire enquêteur les pièces suivantes :

- Certificats d'affichage pour toute la durée de l'enquête pour l'EPT Est Ensemble
- Charte territoriale du relogement ;
- Charte locale du relogement ;
- Permis de construire et/ou permis d'aménager déjà accordés sur le quartier

Ces documents ont été envoyés au commissaire enquêteur par courrier électronique en date du 21 octobre 2024.

En vous remerciant une fois de plus pour vos réponses.

Fait à Villepinte, le 18 octobre 2024

Le commissaire enquêteur

M. Méril DECIMUS

MEMOIRE EN REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE AUX QUESTIONS DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

ENQUÊTE PUBLIQUE

relative à l'évaluation environnementale du projet de renouvellement urbain Edouard Vaillant-Abreuvoir

Réponses la maîtrise d'ouvrage suite aux questions complémentaires du commissaire enquêteur
Envoyé le 07/11/2024

Les réponses de la maîtrise d'ouvrage apparaissent en vert dans le corps du document.

Du 09 septembre 2024 au 09 octobre 2024

Commissaire enquêteur
Méril DECIMUS

Dossier n°E24000020 /93

Question au maître d'ouvrage

Au sein de l'étude d'impact, il est indiqué que les logements souffrent d'un manque d'accessibilité PMR. Pouvez-vous me préciser en quoi le projet de renouvellement urbain prend en compte cette carence ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

- **Situation actuelle.**

Les logements ont été construits dans les années 50 avec des normes qui ne sont pas celles actuelles en termes d'accessibilité PMR. Sur 1 509 logements, aucun n'est accessible pour une personne avec fauteuil roulant.

Seules les 6 Tours disposent aujourd'hui de deux cages d'ascenseur pour chacun des bâtiments néanmoins ils ne permettent pas un accès direct aux logements :

- Tours étoiles : rez-de-chaussée surélevé d'un demi-niveau. Desserte des ascenseurs à chaque palier.
- Tours ronde : ascenseur desservant les demi-paliers

Ces ascenseurs ont été installés sur mesure en profitant des espaces disponibles permettant d'éclairer à l'origine naturellement les parties communes.
Les ascenseurs sont de petites tailles et ne permettent pas une desserte PMR des logements. De plus, leur ancienneté et configuration expliquent des pannes fréquentes rendant l'accès aux étages complexes pour les locataires.

Seine-Saint-Denis habitat met en œuvre plusieurs dispositifs dans le cadre du projet afin d'améliorer sensiblement l'accessibilité. Cette problématique a été identifié dès le protocole de préfiguration de la convention ANRU face au vieillissement d'une grande part des ménages.

L'ensemble des stratégies évoquées ci-dessous permettent d'atteindre après travaux 30% d'accessibilité sur le parc de l'Abreuvoir réhabilité (35% en intégrant les 100 logements sociaux neufs construits sur site)

- **Mise en accessibilité de l'ensemble des tours – 159 logements accessible PMR dont 69 aménagés PMR**

Dans les Tours, le projet de réhabilitation prévoit sur chaque bâtiment pour retrouver une accessibilité complète :

- Des halls abaissés au niveau du sol pour supprimer les escaliers actuels qui posent des problèmes d'accessibilité
- L'installation d'un ascenseur PMR (dimension adaptée pour permettre à une personne en fauteuil roulant d'accéder) accessible depuis le hall qui sera lui-même rendu accessible. Les dimensions de cet ascenseur nécessitent le relogement des habitants et de prendre sur l'ensemble des logements de la colonne. Il s'agit de travaux très lourds.

- Un ascenseur non PMR non adapté au fauteuil mais adapté aux personnes qui ont des problèmes de mobilité sans fauteuil.

Pour les autres bâtiments réhabilités et restructurés, il n'est pas prévu d'installer des ascenseurs pour des raisons :

- Techniques et architecturales : l'espace disponible ne permet une installation dans le bâti existant, il faudrait ajouter des cages à l'extérieur ce qui dénaturerait le projet architectural d'Emile Aillaud.
- Economiques : un ascenseur pour 6 ou 8 logements est trop coûteux en investissement, de plus les charges mensuelles ne pourraient pas être soutenue par nos locataires (dont 1/3 sont sous les plafonds PLAI sur l'Abreuvoir).

- **Mise en accessibilité des logements en rez-de-chaussée des tripodes et serpentins sud-est**

Les logements en rez-de-chaussée des tripodes sont actuellement accessible avec une rampe, non PMR, un travail d'accès avec ajout ou mise aux normes de rampe d'accès est effectué sur les rez-de-chaussée des serpentins sud-est et les tripodes qui sont ne sont pas surélevé d'un demi-niveau (contrairement au reste des bâtiments) afin de rendre accessible PMR les logements rez-de-chaussée.

- **Mise en accessibilité des espaces extérieurs**

Les espaces publics seront rendus PMR, ainsi que les cheminements.

- **Logements neufs et restructuré de la Barre de Vienne respectant les normes d'accessibilité**

Pour les logements neufs, ils seront évidemment au normes PMR et donc entièrement accessibles.
Cela induit la création de place PMR dans le parc privé SSDH et l'espace public.

- **Habitat inclusif : soutenir la perte d'autonomie en accompagnant 12 ménages**

Ce contexte est également pris en compte car Seine Saint Denis habitat prévoit un projet d'habitat inclusif, intégré dans « la démarche quartier inclusif » portée par le département de Seine Saint Denis.
Le Conseil Départemental a mené un diagnostic qui a démontré l'importance pour le projet en raison d'un grand nombre personnes de 60 ans et plus qui présentent des problèmes d'accessibilité et un besoin en logements adaptés.
Sur 2 Tours, au R+1 et R+2, Seine Saint Denis habitat va prévoir en tout 12 logements adaptés aux personnes âgées et un local commun résidentiel en rez-de-chaussée du 2 rue de Téhéran pour accueillir des services collectifs.
L'accès à ces logements adaptés repose sur l'adhésion des personnes à un contrat de vie en commun : ils s'engagent à participer à des animations, à un suivi.
Le tout sera géré par une structure gestionnaire et spécialisée en charge de l'accompagnement social pour identifier les personnes, animer le projet de vie en commun notamment au sein du local prévu.

Question au maître d'ouvrage

Concernant la typologie des logements, 52% des demandes de logements du département concernent des T2 tandis qu'il n'y a que 12% de T2 à l'Abreuvoir. Dans le cadre de la restructuration des logements il est prévu une restructuration de 192 logements sociaux en 145 logements sociaux donc en logements plus grands. Pouvez-vous m'expliquer ce choix ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

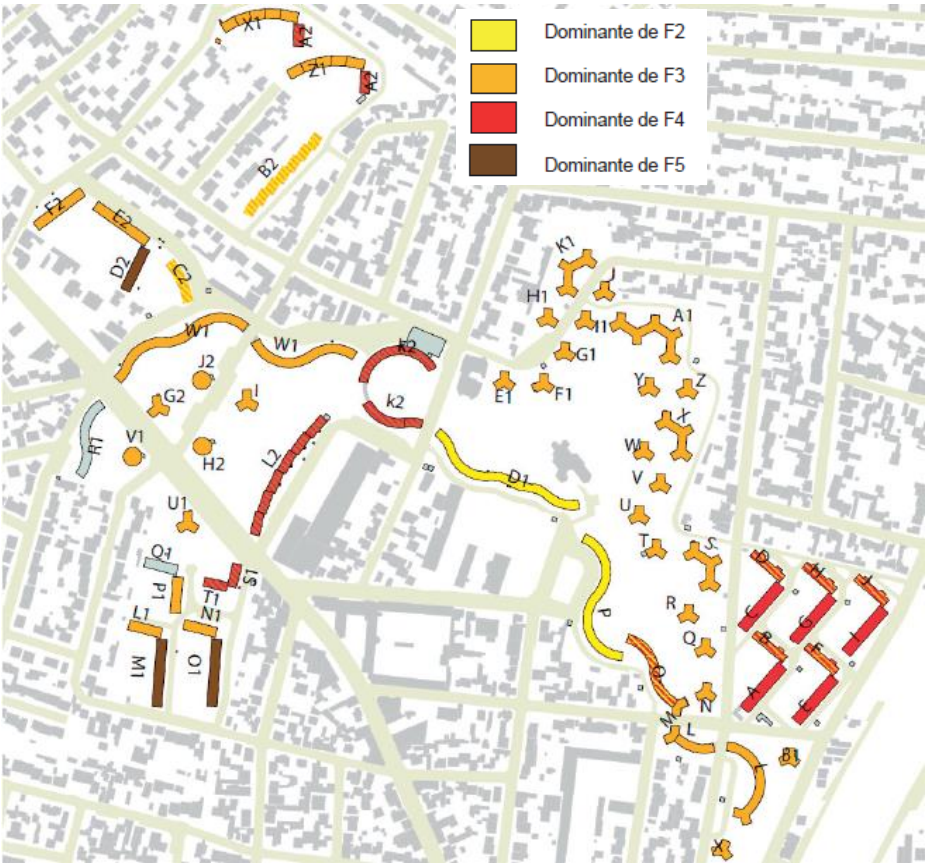
La cité de l'Abreuvoir est composée de logements sociaux (1509 logements sociaux, dont 1237 à Bobigny).

Du fait de son époque de construction, les logements ont des superficies inférieures aux moyennes constatées et éloignées des standards actuels (T3 de 51 m² contre une moyenne de 67m² en moyenne sur Bobigny, T4 de 64 m² contre une moyenne de 82 m²).

Comparaison des surfaces moyennes habitables des logements par typologie

m²	Abreuvoir	Bobigny
T1	-	32
T2	41	50
T3	51	67
T4	64	82
T5	74	94
T6	86	

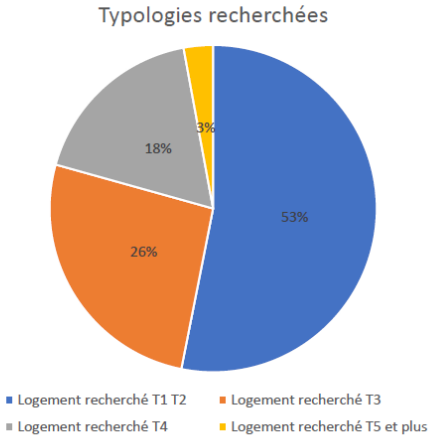
Par ailleurs, le parc de logements est constitué de 16% de T2, 47% de T3 et 37% de T4 et plus. Néanmoins, cette répartition est monotypologique par secteur. Par exemple, les serpentins concentrent les petites typologies (F2 et F3), les tours sont uniquement composées de F3, quand les bâtiments équerres et la place des Nations Unies accueillent l'essentiel des grandes typologies (F4 et +).

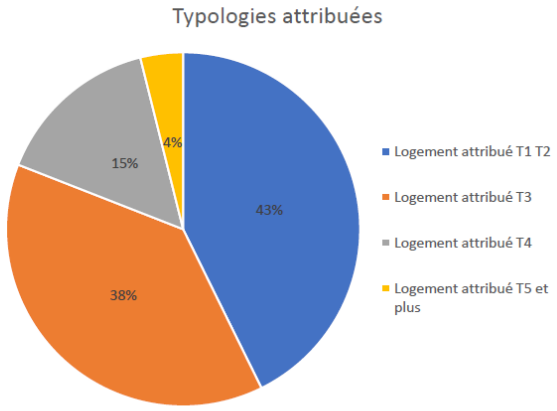


Dans ce cadre, l'enjeu de diversification du parc repose sur :

- **Diversifier l'offre de logement social en offrant des logements avec surface au type plus grande**, en adéquation avec les normes actuelles, pour sortir de la spécialisation du quartier où 100% des logements actuellement peuvent être qualifiés de "très sociaux" au regard du taux de loyer mais surtout de la surface au type ;
- **Proposer des typologies attractives avec une grande diversité de logements** proposée à terme (duplex avec jardin dans les tripodes, logements avec baies vitrées et loggias au droit des démolitions ponctuelles dans les serpentins, logements personnes âgées et PMR dans une tour, etc.) ;
- **Reconstituer des logements T4 et T5 pour un ré-équilibrage des typologies** sur le patrimoine afin de compenser la démolition de grands logements, dont 200 T4/T5/T6 (la détermination des bâtiments à démolir s'est faite par rapport à des logiques urbaines mais qui ont pour conséquence de démolir essentiellement des bâtiments avec de grandes typologies). Ce ré-équilibrage est nécessaire tant pour la vie du quartier à long terme que pour participer positivement au plan de relogement pour le bon déroulement du PRU ;
- **Répondre à la demande de logement social qui est pressante sur les T2 et T4.**

Typologie des logements recherchés et attribué en 2022





Le projet de restructuration du parc existant vise à transformer 192 logements en 145 en procédant par :

- Le déclassement de logements T3 en T2
- La création de T5 par fusion de T2+T3
- Le déclassement de logements T5 en T4 et de logements T4 en T3

Dans ce sens, le projet vise à diversification du parc social de l'Abreuvoir :

- D'une part en accroissant en nombre et en pourcentage, la part des T2 ;
- D'autre part en maintenant une part de grands logements afin de répondre aux besoins de relogement

La part de T3 reste importante sur site, mais dont une majorité correspond à des caractéristiques type T2 de superficie moyenne de 41m² répondant à ce type de demandes.

Typologie	T1	T2	T3	T4	T5	T6	Total
Parc existant	0	248	709	298	215	39	**1509**
en %	*0%*	*16%*	*47%*	*20%*	*14%*	*3%*	***100%***
Parc démoli		13	45	96	84	20	**258**
en %	*0%*	*5%*	*17%*	*37%*	*33%*	*8%*	***100%***
Parc réhabilité	0	239	586	157	117	3	**1102**
en %	*0%*	*22%*	*53%*	*14%*	*11%*	*0%*	***100%***
Nouvelle construction		25	37	27	10		**99**
en %	*0%*	*25%*	*37%*	*27%*	*10%*	*0%*	***100%***
Parc réhabilité et neuf	0	264	623	184	127	3	**1201**
en %	*0%*	*22%*	*52%*	*15%*	*11%*	*0%*	***100%***

Question au maître d'ouvrage

Le quartier souffre d'une forte carence en équipements sportifs. En quoi le projet de renouvellement urbain va permettre de réduire cette carence ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Il n'est pas prévu la construction d'un équipement sportif à part entière sur le quartier Edouard Vaillant Abreuvoir car la Ville de Bobigny a déjà plusieurs équipements sportifs qui font l'objet de projets de restructurations, et pour les pratiques spécialisées. Dans un souci de mutualisation, il est plutôt privilégié d'orienter les personnes vers ces structures existantes facilement accessibles à pied par exemple pour le gymnase Jean Pierre Timbaud et gymnase Auguste Delaune ou en transport en commun (stade Henri Wallon, centre nautique jacques Brel, …).

Pour les pratiques sportives plus quotidiennes, il existe plusieurs terrains de sports sur le quartier et notamment les terrains sportifs Oslo récemment aménagés par la Ville et les terrains Beyrouth / rue du Bois d'Amour qui feront l'objet d'une intervention dans le cadre du projet de renouvellement urbain. L'association Sport dans la Ville anime les terrains de sports Oslo.

Dans le cadre du projet il est prévu d'inclure des activités sportives (par exemple sous la forme d'un parcours sportif) et récréatives dans le cadre de l'aménagement du parc de l'Abreuvoir et de l'aménagement des espaces publics en poursuivant un objectif d'inclusivité des publics femmes/hommes, filles/garçons mais également générationnelle pour tous les âges et y compris pour les personnes séniors ou âgées qui recherchent des activités adaptées (lien avec le foyer Ambroise

Croizat). Dans le cadre des études de maîtrise d'œuvre, ces aménagements seront concertés avec les habitants pour s'assurer de leur adéquation aux profils des habitant.e.s.

Le Comité Départemental Olympique et Sportif de Seine-Saint-Denis (CDOS 93) est un partenaire du projet, il participe à toutes les instances y compris de travail et conseille la maîtrise d'ouvrage sur ces aspects d'urbanisme sportif. Il est à noter qu'en ce moment un partenariat est en cours avec l'Université de la Sorbonne en lien avec le CDOS 93, des étudiants réfléchissent sur ces usages jusqu'à la fin de l'année 2024.

Question au maître d'ouvrage

L'Etat préconise que les zones de centralité et particulièrement celles situées à proximité des pôles de mobilité soient densifiées. Au regard du projet et de la proximité avec la future gare multimodale du Pont de Bondy, comment entendez-vous répondre à cette directive ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Le projet de renouvellement urbain comporte un volet important sur la mixité sociale et la qualité de l'habitat avec les réhabilitations, les restructurations, les démolitions et les constructions neuves (cf. mémoire en réponse envoyé le 25/11).
Les nouvelles constructions, environ 370 logements pour 258 démolitions, proposent une densification raisonnée et adaptée au tissu existant, pavillonnaire et de petits collectifs,
Dans le cadre des comités de vitalité du quartier de gare du Pont de Bondy organisés et animés par Mme la Sous-Préfète, auxquelles participent la Ville et l'EPT, dont la direction de projet des NPNRU, la densification ou du moins l'intensification urbaine est surtout prévue dans le projet urbain du Pont de Bondy.