

**REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE SEINE SAINT DENIS
COMMUNE DE BOBIGNY**

QUARTIER EDOUARD VAILLANT - ABREUVOIR

2 - NOTICE EXPLICATIVE

TABLE DES MATIERES

I.	CONTEXTE DE L'OPERATION	8
A.	Les acteurs de l'opération	8
1.	L'Etablissement Public Territorial Est Ensemble	8
2.	La SPL Séquano Grand Paris	9
3.	Autres acteurs intervenant dans le projet de renouvellement urbain	9
B.	Le quartier Edouard Vaillant Abreuvoir	10
1.	Situation géographique	10
2.	Contexte du quartier Edouard Vaillant - Abreuvoir	12
3.	Le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique	14
4.	La nécessité de la Déclaration d'Utilité Publique	15
II.	JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE AU REGARD DES AMBITIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT	16
A.	Un projet en partenariat avec l'ANRU	16
B.	Les orientations stratégiques du projet urbain.....	17
1.	La vocation du quartier.....	17
2.	Les enjeux et objectifs environnementaux	20
3.	Les enjeux et objectifs urbains	21
4.	La programmation prévisionnelle	23
5.	Le traitement urbain et paysager	26
6.	Travaux de démolition	29
7.	L'évolution de la domanialité.....	29
C.	Le phasage du projet.....	31
D.	Un projet élaboré en concertation avec les acteurs du site et les habitants.....	32
III.	JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE AU REGARD DES AMBITIONS DU PROJET	39
A.	Connecter le quartier Edouard Vaillant - Abreuvoir aux différentes centralités	39

B.	Consolider une mixité fonctionnelle.....	39
C.	Renforcer la qualité de l'habitat	39
D.	Répondre aux ambitions environnementales	40
E.	Bilan inconvénients / avantages / synthèse	41
1.	Inconvénients :	41
2.	Avantages :	41
F.	Synthèse des enjeux du projet (extrait de l'étude d'impact).....	42
G.	Synthèse des incidences cumulées par problématique (extrait de l'étude d'impact).....	57
IV.	COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME	59
A.	Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).....	59
B.	Le Schéma Métropolitain de Cohérence Territoriale (SCoT).....	63
C.	Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Région Île-de-France	65
D.	Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal d'Est Ensemble (PLUi) en vigueur	66
1.	Règlement et zonage.....	67
2.	Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	67
3.	Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	68
4.	Compatibilité du projet de renouvellement urbain avec le PLUi : des modifications à apporter dans la modification n°3	69

PREAMBULE

Classé en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), le quartier Edouard Vaillant-Abreuvoir à Bobigny est inscrit dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Ce projet porte l'ambition de devenir un quartier résidentiel attractif, intégré dans la ville, diversifié, tout en préservant et en valorisant son identité liée à ses qualités patrimoniales et paysagères, disposant, du fait de son relatif éloignement des centres-villes, d'une bonne autonomie en termes de services et de commerces, bien relié au reste de l'agglomération.

Ce programme est fixé en partenariat avec l'Etablissement Public Territorial (EPT) Est Ensemble, la Ville de Bobigny, l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) et ses partenaires qui en sont co-financeurs.

Par délibération du Conseil de Territoire en date du 13 décembre 2016, l'EPT Est Ensemble a approuvé le protocole de préfiguration, phase d'études préalable à l'élaboration du projet et à la signature d'une convention avec l'ANRU. Ce protocole visait à préciser les orientations stratégiques, les études à conduire et les moyens d'ingénierie à mobiliser, ainsi que les engagements financiers des partenaires. La convention ANRU a été signée le 19 juillet 2022 et l'avenant n°1 à cette convention a été signé le 20 août 2024.

En date du 4 juillet 2017, le Conseil de Territoire a approuvé les objectifs à poursuivre pour le projet de renouvellement urbain du quartier Edouard Vaillant – Abreuvoir et a défini les modalités de la concertation réglementaire préalable à l'élaboration de la convention de renouvellement urbain. Ainsi, aux termes de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme, une concertation préalable s'est déroulée de mai 2017 à avril 2023. Le bilan de cette concertation a été approuvé par le Conseil de Territoire le 27 juin 2023 et mis à disposition du public dans le cadre du dossier d'évaluation environnemental.

Le projet de renouvellement urbain portant sur un terrain d'assiette supérieur ou égal à 10 hectares 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.

Un dossier d'évaluation environnementale complet a été établi permettant de mesurer les effets du projet de renouvellement urbain du quartier Edouard Vaillant – Abreuvoir. Le dossier d'étude d'impact a été transmis par l'EPT Est Ensemble à l'Autorité environnementale en novembre 2023, qui en a accusé réception en date du 16 novembre 2023.

En date du 3 janvier 2024, l'autorité environnementale a remis un avis délibéré N° APJIF-2024-001 avec des recommandations. Un mémoire en réponse actant de la prise en compte des recommandations formulées par l'Autorité environnementale et exposant la manière dont celles-ci seraient prises en considération dans la mise en œuvre de l'opération a été transmis en retour à l'Autorité environnementale le 15 mars 2024.

Par ailleurs, en application des dispositions de l'article L.123-2 du code de l'environnement, le projet de renouvellement urbain « *Edouard Vaillant – Abreuvoir* » est soumis à enquête publique. L'EPT Est Ensemble a pris ainsi une délibération à son Conseil de Territoire du 26 mars 2024 pour ouvrir et organiser l'enquête publique portant sur la réalisation du projet de renouvellement urbain du quartier « Edouard Vaillant – Abreuvoir » et pour désigner l'EPT Est Ensemble en tant qu'autorité

chargée de coordonner l'organisation de l'enquête et d'en centraliser les résultats.

Un arrêté conjoint n°A2024_1631 a été publié le 01/08/2024, définissant les modalités de l'enquête publique. Dans ce cadre, le dossier a été soumis à enquête publique du 9 septembre au 9 octobre 2024 inclus. Le dossier comprenait : le bilan de la concertation et ses annexes, le dossier de l'évaluation environnementale et ses annexes tel que déposé, l'avis de l'autorité environnementale, le mémoire en réponse aux remarques de l'autorité environnementale et ses annexes, l'avis des personnes intéressées par le projet.

L'enquête publique étant clôturée, le Conseil Territorial de l'EPT Est Ensemble a approuvé le dossier de déclaration de projet mais également le dossier de création de ZAC et a créé la ZAC à son Conseil de Territoire du 19 novembre 2024.

Le projet de renouvellement urbain du quartier Edouard Vaillant – Abreuvoir vise principalement à :

- Engager une politique active de diversification de l'habitat et de la mixité sociale,
- Structurer le centre du quartier pour qu'il soit plus fonctionnel et plus agréable à fréquenter grâce à la qualité de sa composition urbaine et de ses espaces publics,
- Faire évoluer l'ensemble du maillage de façon à mieux relier le quartier aux pôles de centralité de Bobigny et de Bondy et mieux insérer le parc de logement social dans la continuité de la trame urbaine,
- Reconnaître et valoriser le statut exceptionnel du parc paysager de la cité.

Afin d'atteindre ces objectifs, l'EPT Est Ensemble a décidé de mettre en œuvre ce projet en approuvant la création de l'opération d'aménagement « *Edouard Vaillant – Abreuvoir* » lors du Conseil de Territoire du 27 juin 2023 et en désignant un aménageur pour lui confier les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération de renouvellement urbain dans le cadre d'une concession d'aménagement. Ainsi, par délibération du Conseil de Territoire du 27 juin 2023, l'EPT Est Ensemble a confié la mise en œuvre opérationnelle du projet de renouvellement urbain du quartier Edouard Vaillant – Abreuvoir à un opérateur public spécialisé, la SPL Séquano Grand Paris en qualité de concessionnaire de l'opération d'aménagement, dans le cadre d'un Traité de concession d'aménagement, signé le 3 juillet 2023 et notifié le 2 août 2023, date de son entrée en vigueur. L'échéance du Traité de concession d'aménagement est le 31 décembre 2030 en cohérence avec le calendrier de l'opération d'aménagement.

La réalisation de l'opération d'aménagement nécessite que la SPL Séquano Grand Paris ait la maîtrise foncière de l'ensemble du foncier qui fait directement l'objet des mutations urbaines. Des négociations avec les propriétaires ont déjà eu lieu. Toutefois, certaines propriétés, qui n'ont pu à ce jour être acquises à l'amiable, nécessitent de recourir à l'expropriation. L'EPT Est Ensemble et la SPL Séquano Grand Paris ont décidé de mettre en œuvre une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) afin de garantir la maîtrise foncière du site.

Le Conseil de Territoire, lors de sa séance du 19 novembre 2024, a autorisé son Président à solliciter Monsieur le Préfet de la Seine-Saint-Denis pour prescrire l'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire au profit de la SPL Séquano Grand Paris, au vue de procéder à l'acquisition des biens immobiliers nécessaires à la réalisation du projet de renouvellement urbain du quartier Edouard Vaillant – Abreuvoir à Bobigny.

La Déclaration d'utilité publique est demandée au bénéfice du concessionnaire, la SPL Séquano Grand Paris, en vue de la réalisation de travaux dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement de renouvellement urbain présentée dans la présente notice explicative.

Aux vues de la nature de l'opération projetée, la présente notice explicative est une pièce du dossier d'enquête publique, constitué en vertu des dispositions :

- **De l'article R.112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :**

« Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

1° Une notice explicative ;

2° Le plan de situation ;

3° Le plan général des travaux ;

4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;

5° L'appréciation sommaire des dépenses. »

Comme prévu à l'article R. 112-6 dudit Code, la notice explicative indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.

Le dossier d'enquête publique comprend également les pièces suivantes, en vertu des dispositions :

- **De l'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, 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.»

I. CONTEXTE DE L'OPERATION

A. Les acteurs de l'opération

1. L'Etablissement Public Territorial Est Ensemble

L'Etablissement public territorial Est Ensemble (EPT Est Ensemble) est une structure intercommunale française créée par décret n° 2015-1661 du 11 décembre 2015 relatif à « la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial (EPT) dont le siège est à Romainville » et dont les dispositions sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2016 dans le cadre de la mise en place de la métropole du Grand Paris et située dans le département de la Seine Saint Denis en région Île de France. Elle regroupe les communes de Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville. Elle succède à une communauté d'agglomération du même nom et au même périmètre créée par arrêté préfectoral n° 09-3597 du 22 décembre 2009 la fondant à dater du 1^{er} janvier 2010. L'EPT Est Ensemble est compétent en matière de politique de la Ville et notamment d'« Animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain » :

Statuts de l'établissement public territorial, annexé à l'arrêté préfectoral n° 2018-0827 du 11 avril 2018

« Article 5 – Compétences

En application des dispositions du code général des collectivités territoriales et notamment de l'article L. 5219-5 du CGCT.

Les compétences obligatoires :

1° L'établissement public territorial, en lieu et place de ses communes membres, exerce de plein droit les compétences en matière de :

1° Politique de la ville :

(...) b° Animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local, et d'insertion économique et sociale ainsi que des dispositifs locaux de prévention de la délinquance ; »

C'est pour répondre à cette compétence dite obligatoire que l'EPT Est Ensemble a engagé la réalisation du projet de NPNRU du quartier Edouard Vaillant – Abreuvoir à Bobigny. L'EPT Est Ensemble a concédé son aménagement à la SPL Séquano Grand Paris, par le biais de la signature d'un traité de concession d'aménagement approuvé par délibération n° CT2023-06-27-10 du Conseil territorial de l'EPT Est Ensemble le 27 juin 2023, signé le 3 juillet 2023 et notifié le 2 août 2023, date de son entrée en vigueur.

2. La SPL Séquano Grand Paris

La Société Publique Locale (SPL) d'aménagement Séquano Grand Paris est régie par l'article L1531-1 du Code général des collectivités territoriales, ainsi que par les dispositions du titre II du livre 5 de la première partie du même code, par les dispositions du livre II du Code du commerce sous réserve de celles de son article L. 225-1, ainsi que par les statuts de la société (article 1 des statuts de la SPL).

Elle a été créée le 15 septembre 2022 par douze collectivités : la métropole du Grand Paris, le département de la Seine-Saint-Denis, les Etablissements Publics Territoriaux Est Ensemble, Grand Paris Grand Est, Paris Terres d'Envol, et sept villes, Aulnay, Bagnole, Le Blanc-Mesnil, Bobigny, Pierrefitte, Saint-Ouen et Sevran.

Elle est notamment compétente pour procéder, dans le cadre des concessions d'aménagement à tous actes nécessaires à l'exécution des opérations dont elle aura obtenu la réalisation en application des articles L. 300-1 à L. 300-5 du Code de l'urbanisme, incluant notamment celles relatives au renouvellement urbain et à l'ingénierie sociale (article 2 des statuts).

3. Autres acteurs intervenant dans le projet de renouvellement urbain

La **Ville de Bobigny** assure la maîtrise d'ouvrage des opérations liées aux équipements publics de proximité du quartier Edouard Vaillant – Abreuvoir et notamment : la restructuration du complexe Édouard Vaillant, pour en faire un équipement socio-culturel intégré, lieu majeur d'animation du quartier ; après démolition de l'ancienne école Robespierre, la création d'un groupe scolaire maternel de 21 classes et d'une école provisoire pour accueillir les enfants pendant les travaux ; la réhabilitation du groupe scolaire élémentaire Vaillant Varlin permettant de déployer 6 nouvelles classes et d'accueillir le centre de loisirs Guy Môquet ; la démolition de la crèche Danielle Casanova et la relocalisation des 40 berceaux dans l'équipement Guy Môquet restructuré.

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

B. Le quartier Edouard Vaillant Abreuvoir

1. Situation géographique

Le quartier Edouard Vaillant Abreuvoir se situe à cheval sur deux villes : à l'est de Bobigny et au sud-est de Drancy et sur deux Etablissements Publics Territoriaux : Est Ensemble et Paris Terres d'Envol.

Il fait partie du Quartier Politique de la Ville (QPV) Abreuvoir - Bondy Nord - Bondy Centre - Pont-De-Bondy - La Sablière - Secteur Sud.

Le site est éloigné des centres-villes des communes alentours (Bobigny, Drancy, Bondy) et est relativement enclavé par rapport à son environnement direct. Le site 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 borde le quartier de l'Abreuvoir.

La particularité du site est sa mixité fonctionnelle et la présence d'un parc arboré traversant. A dominante résidentielle, il compte également des équipements communaux (groupes scolaires, maison de quartier...) ainsi que des structures commerciales.

Le projet a été inscrit au nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) : une convention avec l'ANRU et les différents partenaires a été signée le 19 juillet 2022 et son avenant n°1 le 20 août 2024.

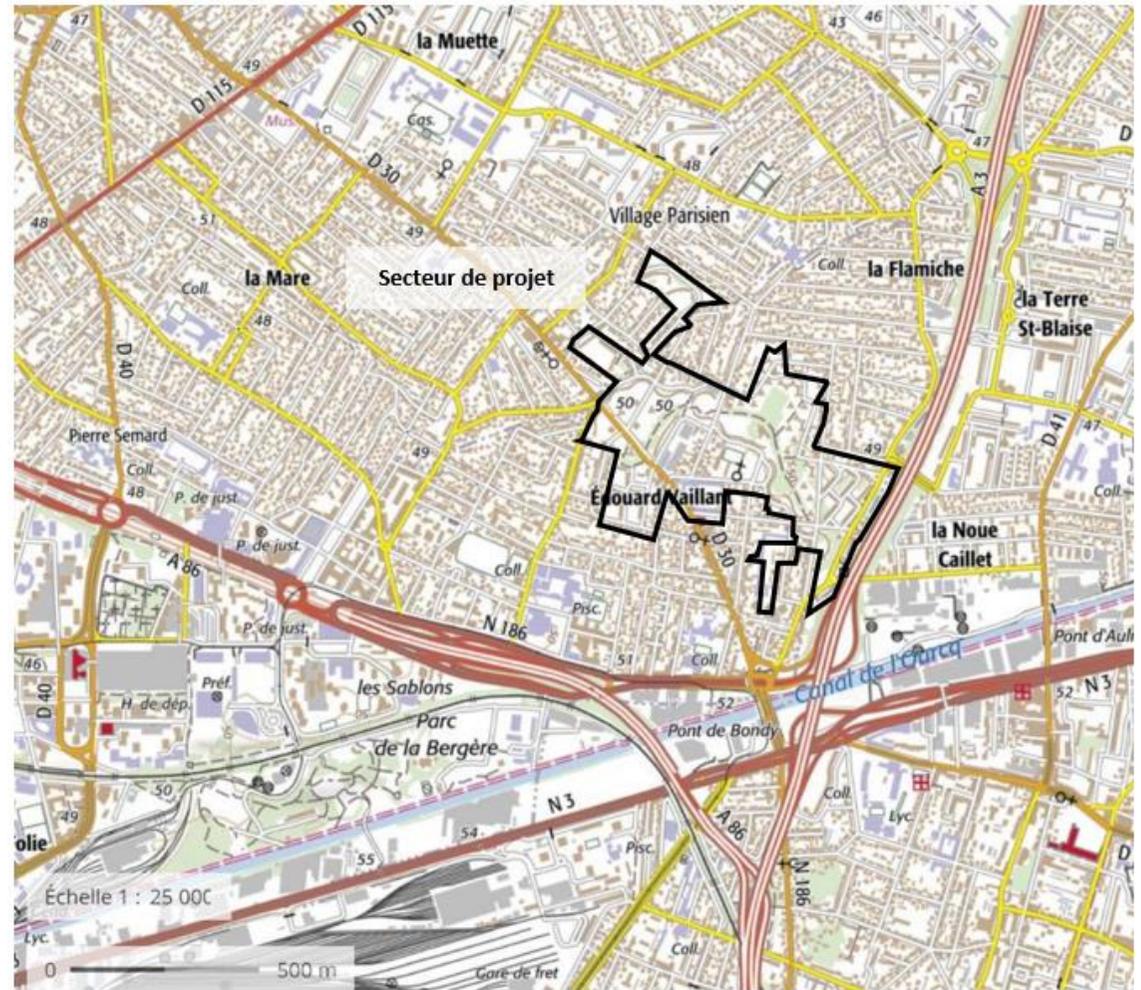


Figure 1. Localisation du projet NPNRU - Source : Géoportail

EST ENSEMBLE

La commune de Bobigny (93000) est membre de la communauté d'agglomération, dénommée Est Ensemble depuis le 1^{er} janvier 2010, devenue, à la suite de la loi NOTRe, un établissement public territorial (EPT) le 1^{er} janvier 2016.

L'EPT Est Ensemble regroupe 9 communes du département de la Seine Saint Denis (93). Il compte actuellement 426 389 habitants sur une superficie de 39,2 km².



Figure 2. Les communes membres de l'EPT Est Ensemble

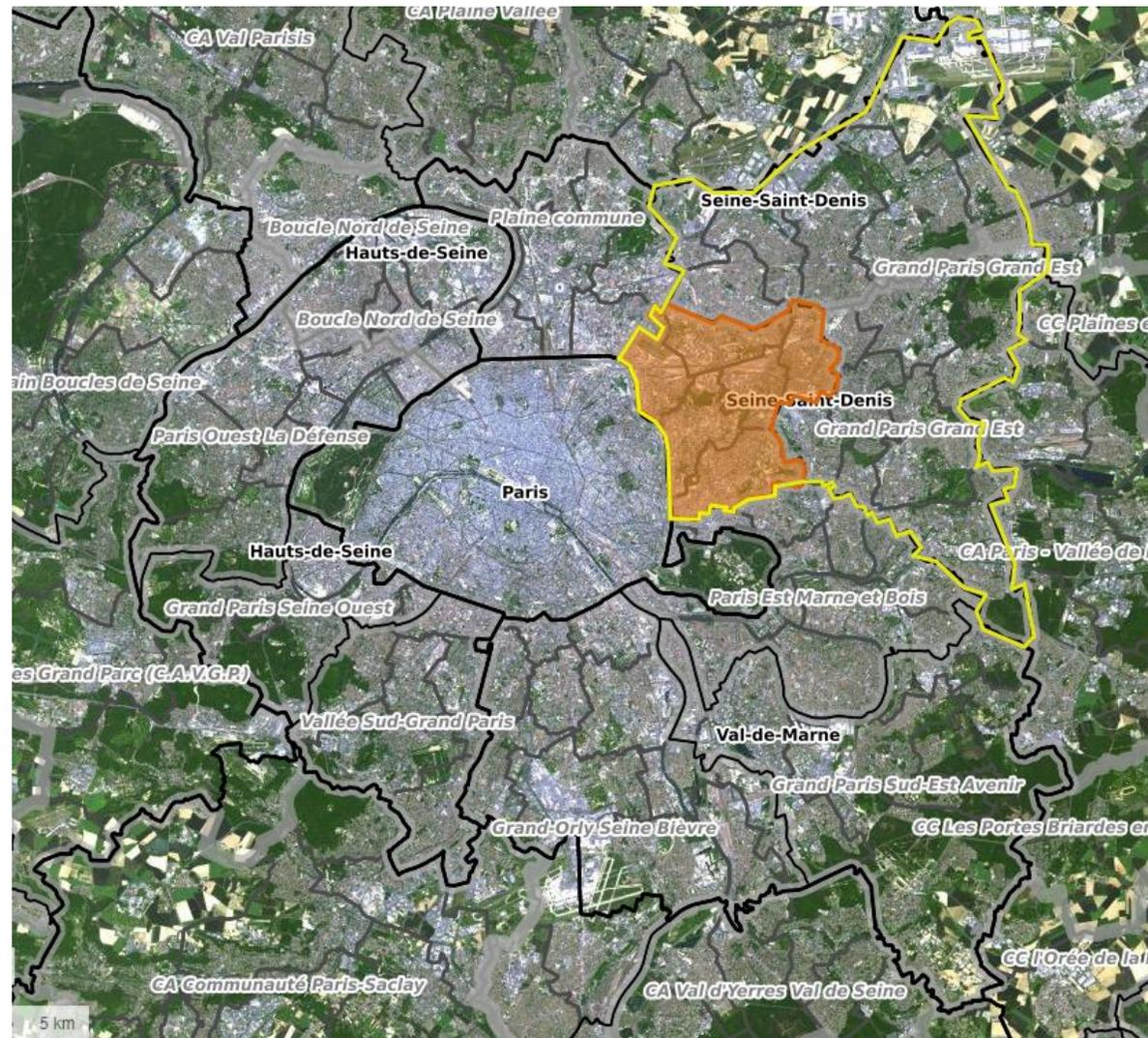


Figure 2. Les communes de l'EPT dans le département

LA COMMUNE DE BOBIGNY

Chef-lieu du département de la Seine Saint Denis et membre de l'EPT Est Ensemble, Bobigny est située à trois kilomètres au nord-est de Paris, sur la rive Nord du Canal de l'Ourcq. La commune est bien desservie par les transports, grâce à deux stations de métro, la ligne de Tramway T1 qui traverse la partie Nord de la commune sur toute sa largeur et plusieurs axes routiers et autoroutiers (A86 et A3). Le chemin de fer de la grande ceinture traverse l'Ouest et le Sud de la commune. Actuellement limitée au trafic fret, la ligne devrait rouvrir aux voyageurs sous la forme d'un tram-train (projet Tram Express Nord). Le projet du Grand Paris Express prévoit trois stations à l'horizon 2030.

2. Contexte du quartier Edouard Vaillant – Abreuvoir

CONTEXTE HISTORIQUE

Conçue par l'architecte Emile Aillaud et construite entre 1954 et 1958, la cité de l'Abreuvoir, composée de 1 509 logements sociaux, dont 1 237 sur Bobigny et 272 sur Drancy, a été labellisée « architecture contemporaine remarquable » en 2008 (anciennement label « Patrimoine du 20^e siècle ») en raison de sa forme urbaine caractéristique (serpentin, tripodes, tours) et de son espace paysager central. Elle accuse aujourd'hui des dysfonctionnements multiples 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.

La cité de l'Abreuvoir est perçue par beaucoup comme un lieu de relégation. Les habitants soulignent régulièrement la vétusté du patrimoine et leur impatience de voir la situation s'améliorer. L'Abreuvoir n'a pas pu bénéficier du premier programme de rénovation urbaine (PNRU) et la précédente rénovation date de plus de 30 ans, il y a donc une urgence à intervenir pour redonner à ce quartier son attractivité.

CONTEXTE ACTUEL

Contexte paysager :

Le site est situé dans la grande unité paysagère « Plaine de France urbaine ». Celle-ci est marquée par la présence du canal de l'Ourcq et de voies ferrées. L'installation de ces infrastructures a engendré, du fait de l'accessibilité, la création d'ensembles industriels longeant le canal, la voie ferrée et les routes nationales, venant également impacter fortement le paysage. Cette grande unité est par ailleurs marquée par la présence de grands ensembles notamment à Bondy et à Bobigny.

La cité de l'Abreuvoir se trouve plus précisément dans la sous-unité paysagère « La Plaine des Petits Ponts », qui est majoritairement pavillonnaire. La cité de l'Abreuvoir est entourée de structures clivantes sur le territoire que sont des axes routiers et autoroutiers ainsi que le Canal de l'Ourcq.

A une échelle plus locale, le site est entouré de zones pavillonnaires au nord, à l'ouest et au sud, et par l'autoroute A3 à l'est. Son paysage est marqué par un large parc arboré qui est tourné vers la cité, sans offrir pour autant beaucoup de perspectives depuis l'extérieur. Le parc central, composé de différentes ambiances sur

plusieurs secteurs, permet de belles perspectives paysagères au sein du site. La trame du parc de l'Abreuvoir est aujourd'hui fortement portée par des arbres de hauts jets isolés, alignés ou situés autour de la promenade.

Contexte environnemental :

Le site du projet s'inscrit dans un environnement dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- **Paysage et patrimoine** : Outre son vaste parc arboré, la cité de l'Abreuvoir est marquée par différentes typologies de bâtiments : serpentins, tours tripodes, équerres, etc. Les bâtiments sont de tailles variées, allant de R+1 jusqu'à R+10. Ce grand ensemble est labellisé « Architecture contemporaine remarquable ».
- **Milieux naturels** : Identifié par le schéma de la Trame Verte et Bleue d'Est Ensemble comme corridor écologique à restaurer, le parc central du quartier Edouard Vaillant – Abreuvoir constitue un réel point de nature en ville. Situé à proximité du canal de l'Ourcq, zone humide et continuité écologique, le parc du quartier est classé comme zone relais. Toutefois, le site s'inscrit dans un tissu urbain dense d'habitat collectif.
- **Mobilités et nuisances** : Le quartier Edouard Vaillant – Abreuvoir s'inscrit dans un tissu urbain dense irrigué par un réseau de transport structurant, amené à évoluer avec l'arrivée prochaine du Grand Paris Express à Pont de Bondy. Ces réseaux génèrent toutefois des nuisances pour les habitants et usagers. Le site est en effet bordé par l'autoroute A3 à l'est et traversé par l'avenue Edouard Vaillant, également départementale D30.
- **Risques technologiques** : Aucune ICPE ou site classé BASOL n'a été recensé sur le secteur de projet ou à proximité. Deux sites BASIAS sont recensés sur le site de projet et 5 à proximité immédiate. Le site est également concerné par le risque de transport de matières dangereuses par la route en raison de la présence d'axes routiers (RD30 et A3).
- **Risques naturels** : La commune de Bobigny est concernée par un PPRN affaiblissements et effondrements, entraînant un risque sur le quartier Edouard Vaillant – Abreuvoir. Par ailleurs, certaines zones du site font l'objet d'un aléa fort de risque de mouvement de terrain, et le risque de retrait – gonflement des argiles est moyen. Enfin, le risque de remontées de nappe phréatique se limite à un risque concernant les caves et souterrains.



Figure 5. Photos du site

ACCESSIBILITE DU SITE

Le site se trouve à l'ouest de l'autoroute A3, qui borde le site, en limite avec les communes de Bondy et Drancy, et à proximité du « nœud » d'infrastructures routières du Pont de Bondy. Le secteur est traversé par l'avenue Edouard Vaillant, également RD30, qui structure le territoire et dessert le site. Le chemin du Grosly borde quant à lui le secteur sur sa partie est, le long de l'autoroute A3. Le site est principalement accessible par voie routière, ainsi qu'en bus et en tramway au niveau du Pont de Bondy.

3. Le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique

Le site du projet correspond au périmètre de projet NPNRU, tel que conventionné avec l'ANRU. Ce périmètre couvre l'ensemble du projet de renouvellement urbain et les interventions des différentes maîtrises d'ouvrage EPT Est Ensemble – SPL Séquano Grand Paris (aménageur) / bailleur Seine-Saint-Denis habitat / Ville de Bobigny). Ce périmètre couvre une surface de 25 hectares au total, majoritairement sur Bobigny et une petite partie sur la Ville de Drancy.

A l'intérieur de ce dernier se trouve le périmètre prévisionnel de la ZAC, d'une superficie d'environ 17 ha, uniquement sur la commune de Bobigny, plus restreint, qui ne vise et couvre que les opérations sous maîtrise d'ouvrage de la SPL Séquano Grand Paris.

Le périmètre de la DUP, objet du présent dossier, correspond au périmètre de la ZAC et se situe sur la commune de Bobigny uniquement.

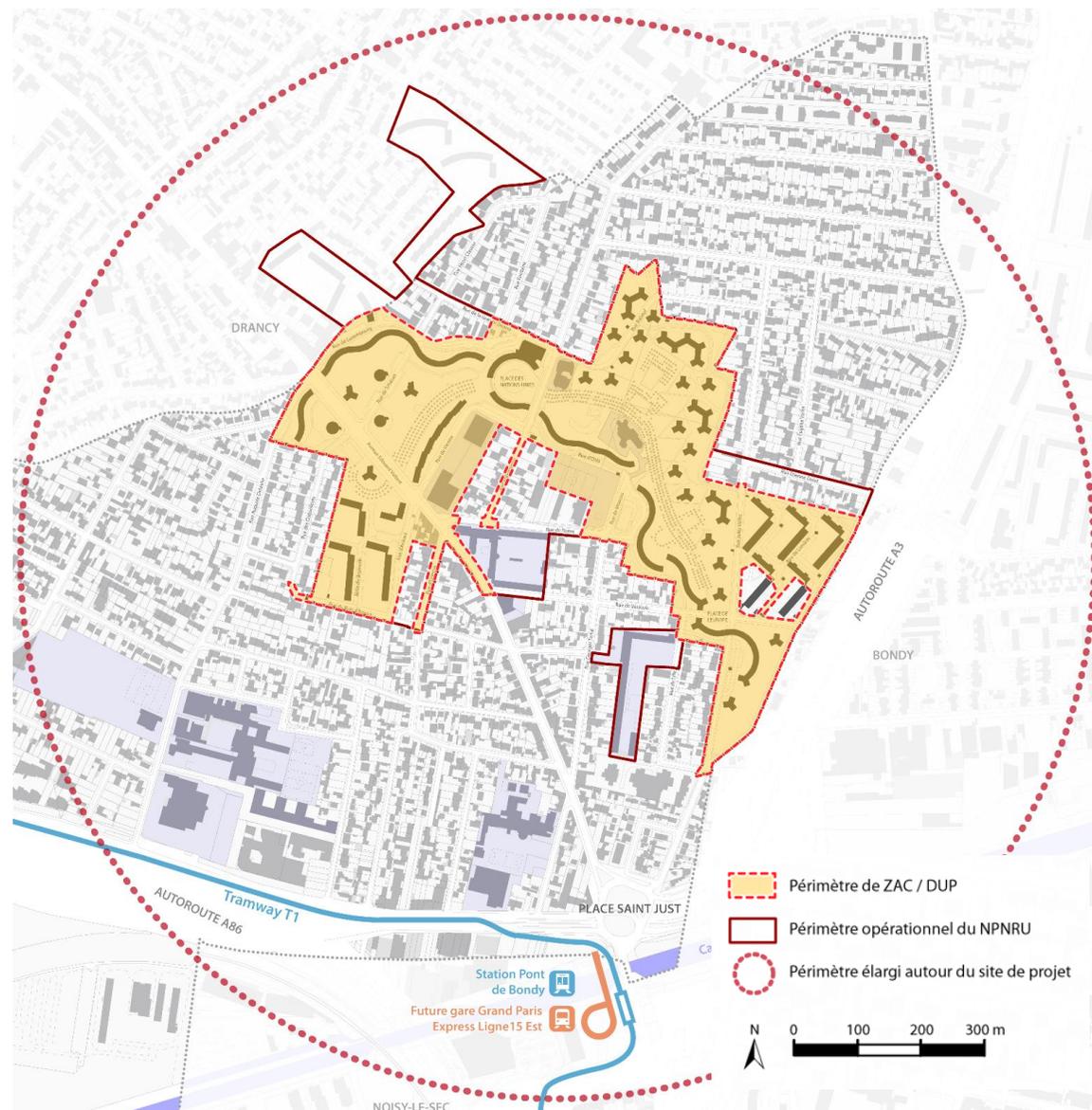


Figure 6. Périmètre de la DUP/ZAC et périmètre opérationnel du NPNRU

4. La nécessité de la Déclaration d'Utilité Publique

La mise en œuvre de l'opération de renouvellement urbain du quartier Edouard Vaillant – Abreuvoir nécessite que la SPL Séquano Grand Paris se rende propriétaire des biens et droits immobiliers inscrits dans le périmètre du projet sur l'emprise desquels de nouveaux ouvrages sont prévus.

Le périmètre de DUP, concordant avec le périmètre de la ZAC, concerne l'ensemble du quartier Edouard Vaillant – Abreuvoir, tandis que le périmètre de l'enquête parcellaire ne concerne que 5 parcelles privées. (cf. plan parcellaire).

Afin de mener à bien l'opération avant l'échéance de la convention ANRU, il est nécessaire que la SPL Séquano Grand Paris engage une procédure de Déclaration d'Utilité Publique afin de garantir la maîtrise foncière du site dans les délais requis.

L'échéance de réalisation de l'opération d'aménagement est prévue au 31 décembre 2030, suivant un objectif défini notamment à la convention avec l'ANRU. Pour respecter ce délai il convient dès que possible que la SPL Séquano Grand Paris acquiert les propriétés du site et démarre les travaux de démolition, d'aménagement et de cession des terrains aux futurs opérateurs.

Ainsi, l'utilité publique du projet à réaliser par la SPL Séquano Grand Paris est fondé sur l'intérêt public à mener une opération dans des délais très contraints dans l'objectif de mettre en œuvre les différents volets du projet de renouvellement urbain du quartier prioritaire Edouard Vaillant – Abreuvoir :

- diversifier l'habitat et apporter une plus grande mixité sociale
- structurer le quartier pour une meilleur fonctionnalité
- relier le quartier aux pôles de centralité des villes adjacentes et insérer le parc de logement social dans la trame urbaine
- valoriser le statut patrimonial du parc paysager de la cité de l'Abreuvoir.

La Déclaration d'Utilité Publique sera demandée au bénéfice de la SPL Séquano Grand Paris.

II. JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE AU REGARD DES AMBITIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT

A. Un projet en partenariat avec l'ANRU

Le projet du quartier Edouard Vaillant – Abreuvoir a été validé lors du 1^{er} comité d'engagement de l'ANRU le 28 novembre 2019 et la convention correspondante a été signée le 19 juillet 2022.

Un 2^e comité d'engagement s'est tenu le 17 novembre 2022 pour valider les modifications de projet et accorder l'excellence pour la réhabilitation du patrimoine de Seine-Saint-Denis Habitat et la construction du pôle maternel Robespierre de la ville de Bobigny. Un avenant n°1 à la convention initiale actant ces éléments a été signé le 20 août 2024.

Les objectifs du plan guide actuel :

Le projet de renouvellement urbain porte des ambitions fortes de mixité sociale globale et intégrée, rappelées ci-après :

« L'objectif partenarial proposé est la transformation de l'Abreuvoir à 15 ans en un quartier résidentiel attractif, intégré dans la ville, socialement diversifié, ayant réussi à préserver et valoriser son identité liée à ses qualités patrimoniales, disposant, du fait de son relatif éloignement des centres-villes, d'une bonne autonomie en termes de services et de commerces, bien relié au reste de l'agglomération »

Il est rappelé ici les **quatre grands axes fixés par le protocole ANRU** :

1. *engager une politique active de diversification de l'habitat et de la mixité sociale :*
 - *d'ici 2025, optimiser le potentiel de renouvellement urbain de la cité de l'Abreuvoir par un processus ciblé de construction (reconstitution) hors site/démolition partielle/construction d'un parc en accession libre sur site ;*
 - *au-delà de 2025, accompagner les mutations urbaines en lien avec la future gare de la ligne 15 au Pont-de-Bondy ;*
 - *procéder pour le parc social maintenu à une requalification ambitieuse de ses qualités d'habitat, dans le respect raisonné des spécificités patrimoniales de ce parc (résidentialisation, réhabilitations, restructurations) et introduire plus de diversité dans l'offre sociale ;*
 - *valoriser et améliorer le parc privé, pour éviter une segmentation de l'habitat ;*
2. *structurer le centre du quartier pour qu'il soit plus fonctionnel (visibilité, stationnement, concentration de l'offre de commerces et de services, sécurité) et plus agréable à fréquenter, grâce à la qualité de sa composition urbaine et de ses espaces publics ;*

3. *faire évoluer l'ensemble du maillage de façon à mieux relier le quartier aux pôles de centralité de Bobigny et de Bondy et mieux insérer le parc de logement social dans la continuité de la trame urbaine.*
4. *reconnaître et valoriser le statut exceptionnel du parc paysager de la cité : ce parc a vocation à devenir un élément de patrimoine original et un lieu de détente rayonnant largement au-delà de la cité, inscrit dans la trame verte de l'agglomération.*

Ainsi que les **objectifs urbains prioritaires** :

1. *prioriser l'intervention sur l'axe Edouard-Vaillant/Vienne/Nations-Unies ;*
2. *adapter l'habitat en engageant la mutation par les franges du quartier ;*
3. *le parc comme un équipement public à l'échelle communale ;*
4. *rompre avec la situation de vase clos de la cité.*

et **facteurs d'excellence du projet** :

- *un quartier labellisé « architecture contemporaine remarquable » : « L'objectif de cette démarche n'est pas de figer une situation existante, mais de considérer la dimension patrimoniale comme une approche dynamique visant à restituer les qualités d'origine, tout en les intégrant aux réponses nécessaires à la requalification du quartier, en termes notamment de défi énergétique, de qualité de vie urbaine, de diversification et de mixité fonctionnelle, et de relation habitat/espace végétal, »*
- *une démarche itérative de définition du projet urbain, paysager et architectural : « Cette analyse a démontré la dimension patrimoniale du quartier, en matière d'innovation urbaine et architecturale, d'actualisation du concept de cité-jardin, et d'invention de nouvelles typologies d'habitat. »*

B. Les orientations stratégiques du projet urbain

1. La vocation du quartier

La vocation recherchée à 15 ans est de transformer l'Abreuvoir en un quartier résidentiel attractif, intégré dans la ville, socialement diversifié, ayant réussi à préserver et valoriser son identité liée à ses qualités patrimoniales et disposant, du fait de son relatif éloignement des centres-villes, d'une bonne autonomie en termes de services et de commerces tout en étant bien relié au reste de l'agglomération.

Le projet de renouvellement urbain porte une opération ambitieuse permettant le renouveau du quartier pour ses habitants actuels et futurs. Il s'attache à structurer le quartier autour d'un centre renforcé et attractif, offrant une bonne autonomie en termes de services et de commerces. Afin de rendre le quartier plus agréable à fréquenter et fonctionnel, la qualité d'aménagement des espaces publics sera améliorée et l'offre d'équipements publics sera réorganisée et complétée. Les espaces verts seront mis en valeur en s'appuyant sur la qualité paysagère du mail pour encourager de nouveaux usages, dans une logique de services rendus aux habitant-e-s, usager-e-s et à la nature. En particulier, ce quartier étant localisé sur le tracé d'un corridor écologique à restaurer, l'ambition du NPNRU est de requalifier le parc pour en faire un noyau secondaire de biodiversité (définition : espace d'un seul tenant, entre 1 et 5 hectares, dont la qualité des habitats permet aux espèces d'assurer une partie de leurs besoins fonctionnels). Le projet prévoit également la réhabilitation totale du patrimoine de Seine-Saint-Denis habitat, quelques démolitions, des constructions neuves et la requalification des espaces extérieurs.



Figure 7. Plan de repérage des orientations stratégiques (source : Atelier 2/3/4)

Les orientations stratégiques du projet NPNRU sont les suivantes :

- **Engager une politique active de diversification de l'habitat et de mixité sociale**

- **A moyen terme : optimiser le potentiel de renouvellement urbain de la cité de l'Abreuvoir par un processus ciblé de construction** (reconstitution de l'offre en logement social démoli) hors site / démolition partielle / construction d'un parc en accession libre sur site) ;

Cela se traduit par la diversification en matière d'habitat sur le secteur Londres-Washington (secteur dit des « Equerres ») à l'est du quartier, et sur le secteur Odessa - Edouard Vaillant, au centre (avec un objectif de 25% de démolition de logements sociaux démolis, et des constructions d'environ 400 logements neufs, dont 25 % de logements sociaux, 25% en locatif intermédiaire et 50% en accession libre ou en accession sociale) ;

- **Procéder pour le parc social maintenu à une requalification ambitieuse de ses qualités d'habitat** dans le respect raisonné des spécificités patrimoniales de ce parc (résidentialisation, réhabilitations, restructurations), et introduire plus de diversité dans l'offre sociale ;

Ainsi le projet prévoit le traitement de 100 % du parc social existant dans une stratégie de diversification du parc social, dont 1/3 de manière lourde pour pouvoir changer structurellement le quartier (restructurations et démolition de 23% des logements) entraînant un plan de relogement de près de 600 ménages ;

- **A long terme : accompagner les mutations urbaines en lien avec la future gare de la ligne 15 du Grand Paris Express au Pont de Bondy ;**
- **Accompagner le parc privé pour éviter une segmentation de l'habitat.**

- **Reconfigurer profondément la centralité de quartier sur l'avenue Édouard Vaillant**, en termes urbains et de programmation, avec des commerces et équipements déployés autour de la place du marché agrandie, pour qu'elle soit plus fonctionnelle (visibilité, stationnement, concentration de l'offre de commerces et de services, sécurité) et plus agréable à fréquenter grâce à la qualité de sa composition urbaine et de ses espaces publics.
- **Restructurer les équipements publics autour de polarités cohérentes**, avec la démolition-reconstruction de 2 équipements municipaux (anticipation des besoins générés par la mutation du secteur Pont de Bondy à l'horizon 2030),
- **Créer un parc public de 4 hectares** au cœur de la cité jardin, valorisant le statut exceptionnel du parc paysager de la cité : ce parc a vocation à devenir un élément de patrimoine original et un lieu de détente et de reconquête écologique rayonnant largement au-delà de la cité, inscrit dans la trame verte du territoire (rétrocession de 3 hectares d'espaces extérieurs du bailleur à la Ville)

- **Faire évoluer le maillage** de façon à mieux relier le quartier aux pôles de centralité de Bobigny et de Bondy et mieux insérer le parc de logement social dans la continuité de la trame urbaine,
- **S'appuyer sur le patrimoine paysager exceptionnel pour positionner l'ensemble du quartier comme un démonstrateur d'excellence environnementale** dans le renouvellement urbain, en accord avec la labellisation EcoQuartier, et dans une triple logique de lutte comme d'adaptation au changement climatique, en lien étroit avec l'amélioration concrète des conditions de vie, favorable à tous les vivants. Les objectifs planchers sont détaillés ci-dessous.

2. Les enjeux et objectifs environnementaux

Le projet porte également une forte ambition environnementale, fondée sur le Référentiel aménagement durable (RAD) d'Est Ensemble composé de neuf entrées thématiques déclinées à chaque étape du projet en action à mettre en œuvre : énergie – matériaux – déchets – biodiversité – eau – sols – mobilité – santé – ambiance & confort. Le projet de renouvellement urbain de l'Abreuvoir a été passé au crible de ce référentiel, pour s'inscrire dans une démarche d'aménagement durable autour de ces neuf thématiques.

Ce travail a permis de mettre au cœur du projet les enjeux et objectifs variés du référentiel, afin de les inclure dès cette étape amont de programmation, d'anticiper et de ne pas obérer leur déploiement dans les phases ultérieures de réalisation. Pour la mise en œuvre des NPNRU, une matrice du référentiel permet de prioriser les sujets environnementaux travaillés et de suivre l'évolution de leur prise en compte, à toutes les étapes du projet, par l'ensemble des intervenants.

Le projet urbain s'inscrit dans plusieurs grandes thématiques de l'aménagement durable

- **Énergie** : rénovation énergétique BBC de l'ensemble du parc social, constructions neuves conformes à la réglementation environnementale, raccordement du quartier au réseau de chaleur en géothermie.
- **Santé** : limiter l'exposition des habitant-e-s aux nuisances sonores et atmosphériques liées à la présence de l'autoroute A3 par des formes urbaines, logements, équipements et aménagements d'espaces publics adaptés aux spécificités du site.
- **Matériaux-Déchets, ville bas carbone** :
 - Seine-Saint-Denis habitat, Est Ensemble et la Ville de Bobigny sont engagés dans une démarche d'exemplarité et de création de boucles circulaires vertueuses- : maximiser l'intégration de matériaux bas carbone et de réemploi (dont issus des boucles locales de déconstruction) dans l'aménagement des espaces publics, les réhabilitations et constructions neuves.
 - Pour toutes les constructions neuves, le PLUi prévoit, pour l'indicateur carbone de la RE2020, la demande du jalon supérieur à l'année de dépôt de PC.

- La signature par l'EPT de la charte Fibois niveau "ARGENT" pour la systématisation du recours aux matériaux biosourcés implique, en plus d'une intégration plancher de 18 kg/m² sdp pour toutes les constructions neuves, d'objectifs renforcés pour 20% minimum des constructions neuves et réhabilitations.
- **Eau** : objectif « zéro rejet » (ou rejet très limité) des eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement.
- **Adaptation au changement climatique et qualité d'usage** : aménagement du parc comme « laboratoire de résilience urbaine » (préservation et gestion des ressources en eau, lutte contre les pollutions, etc.), gestion douce des séparations communs-privés, vision intégrée de la gestion des eaux de pluie, démarche bioclimatique pour la conception de logements, avec des pluri-orientations et espaces extérieurs privatifs, intégrer des matériaux qualitatifs et favorables à la santé...
- **Préservation de la biodiversité et des espaces naturels** : objectif d'inscrire le parc dans la trame verte et bleue et en faire un noyau secondaire de biodiversité, en préservant et renforçant le patrimoine arboré et paysager
- **Labellisation Écoquartier** : la SPL Séquano Grand Paris va engager une démarche de labellisation pour le projet de renouvellement urbain de l'Abreuvoir.

3. Les enjeux et objectifs urbains

Les études menées en phase protocole ont permis d'élaborer un plan guide et de mettre en évidence les conditions de réussite de la stratégie pour le quartier en la contextualisant à travers les enjeux urbains suivants :

- **Prioriser l'intervention sur l'axe Édouard-Vaillant/Vienne/Nations-Unies** : la configuration actuelle de ce secteur, morcelé entre des entités urbaines disparates, ne permet pas son évolutivité, sans une restructuration d'ampleur. Pour engager durablement l'évolution de l'Abreuvoir et pérenniser l'offre commerciale au cœur du quartier, la recomposition de ce secteur – avec une programmation mixte – permettra de renforcer sa centralité en la rendant attractive, plus fonctionnelle et agréable à fréquenter ;
- **Diversifier l'habitat en engageant la mutation par les franges du quartier** : afin de préserver la composition urbaine structurante d'Émile Aillaud, tout en visant une diversification résidentielle, il est proposé d'amorcer la mutation du quartier par ses franges, en particulier dans le secteur Londres/Washington, qui est distinct de la figure bâtie dominante du quartier. Sa démolition permettra de développer une programmation variée de logements, tant en produits qu'en typologies ;
- **Des interventions variées et complémentaires pour diversifier le parc social** : pour répondre aux enjeux techniques et d'attractivité du parc social, deux tiers des logements vont bénéficier d'une réhabilitation ambitieuse de nature à révéler la valeur patrimoniale du site, tout en le transformant

suffisamment pour le réinscrire dans une logique de pérennité. Un tiers des logements seront mobilisés, pour créer une offre nouvelle - aujourd'hui manquante - et ainsi renforcer la diversification amorcée par les démolitions et répondre à des besoins non couverts à ce jour ;

- **Le parc comme un équipement public ouvert sur le quartier** : le parc de la cité de l'Abreuvoir, au vu de sa valeur patrimoniale, apparaît comme l'un des leviers principaux de renouvellement du quartier. La diversification de ses usages, son ouverture sur le quartier, le renforcement de son rôle environnemental, ainsi que l'évolution de sa domanialité, permettront d'améliorer l'image et le cadre vie du quartier ;
- **Une politique d'accompagnement de la dynamique de renouvellement urbain pour un quartier plus attractif et une meilleure qualité résidentielle** : l'offre de services et d'équipements est renforcée, pour répondre aux besoins actuels et à venir. En particulier, les équipements scolaires et de petite enfance seront restructurés et remis à niveau, en lien avec une nouvelle sectorisation.
- **Ouvrir la cité de l'Abreuvoir en favorisant son insertion dans la trame du quartier** : le fil conducteur de la composition urbaine du quartier est de rompre avec la situation de vase-clos de la cité, en multiplication des porosités, pour permettre les traversées piétonnes ou des percées visuelles par la percée des bâtiments en serpent, ou le prolongement de la trame viaire ;
- **Préserver la valeur patrimoniale du plan masse** : Les caractéristiques patrimoniales de la cité de l'Abreuvoir ont amené la direction de projet à associer un spécialiste de l'architecture du XX^e siècle au programme d'étude et à mener une concertation étroite avec l'Union départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) de la Seine-Saint-Denis, afin que le projet urbain prenne en considération les spécificités de l'œuvre d'Emile Aillaud. L'aboutissement de ce processus de travail itératif est un projet de consensus entre l'architecte des bâtiments de France, le bailleur social, les objectifs incontournables de l'ANRU et les priorités exprimées par les habitants. Afin de révéler le potentiel de ce site labellisé « Architecture contemporaine remarquable », tout en le transformant suffisamment pour le projeter dans l'avenir, il a été décidé de ne modifier sa composition que quand cela était nécessaire pour répondre aux dysfonctionnements identifiés, dans une logique de hiérarchisation des interventions.

Le projet d'aménagement est divisé en différents secteurs d'intervention :

- **Les équerres Beyrouth**

Au terme du projet urbain, les bâtiments de Beyrouth réhabilités seront insérés dans un environnement qualitatif, entre le tissu pavillonnaire et les nouvelles constructions adressées avenue Édouard Vaillant. Ils seront reliés au reste de la cité de l'Abreuvoir par le mail qui aura été prolongé entre les équerres. L'évolution du maillage viaire permettra de résidentialiser les bâtiments.

- **Le serpent**

Le serpent, figure dominante qui assure la continuité de lecture du paysage urbain, a été maintenu. Emile Aillaud l'avait ponctué de porches pour enjambrer les rues préexistantes et maintenir la trame viaire historique.

Le projet prévoit de compléter ce maillage, avec des cheminements piétons pour ouvrir le parc sur le quartier et faciliter les déplacements des modes doux.

- **Les places**

Les places des Nations Unies et de l'Europe, souhaitées par Émile Aillaud comme des événements urbains, sont des éléments structurants du plan guide. D'un point de vue patrimonial, le maintien de l'ensemble de leur bâti a été considéré comme indispensable pour maintenir les proportions qui font leur qualité spatiale.

- **L'accompagnement des évolutions du tissu pavillonnaire**

La cité jardin de l'Abreuvoir s'est insérée au cœur du tissu pavillonnaire en créant des limites abruptes, avec un paysage de fonds de jardins peu qualitatif. Toutefois, bien que mis en évidence par le diagnostic urbain, les habitants ont fait relativiser la « sensation de frontière », tant urbaine que sociale, qui n'était pas vécue comme telle et ont fait part de leur étonnement sur l'intérêt de faire de leur gommage un enjeu du projet de renouvellement urbain. Effectivement, le tissu pavillonnaire est considéré par les habitants comme une forme urbaine valorisée et sa présence comme un facteur « d'apaisement » de la cité. De plus, les habitants de l'ensemble du quartier fréquentent de manière indifférenciée les équipements, sans que le lieu de résidence n'ait un impact sur les relations sociales.

Le plan guide validé s'incarne ainsi dans une opération d'aménagement avec 3 secteurs d'intervention majeurs sur les espaces publics :

1. La centralité de quartier Vaillant-Vienne – place du marché

Le projet prévoit le renforcement du rôle de la rue de Vienne dans la structuration et l'animation de la polarité notamment commerçante et la rénovation de l'équipement Edouard Vaillant qui devient l'équipement socioculturel structurant du quartier

2. Le parc central

La valorisation du parc comme atout paysager et écologique majeur du quartier avec la création d'un parc public de 4 hectares au cœur de la cité-jardin, ouvert sur le quartier et connecté au territoire, support d'usages pour les vivants et levier de résilience du territoire (lutte contre les ilots de chaleur, gestion des eaux de pluie, renaturation...).

3. Les équerres Londres-Washington

La mutation de la frange Est du quartier qui permet d'engager une dynamique de diversification en matière d'habitat

4. La programmation prévisionnelle

Le programme global prévisionnel du projet de renouvellement urbain comprend sur deux périmètres qui s'imbriquent :

La programmation prévisionnelle de la ZAC est la suivante sous MOA EPT Est Ensemble / SPL Séquano Grand Paris :

- **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 de la ZAC.

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 ;
- Réhabilitation de 1 017 logements sociaux par Seine Saint Denis habitat ;
- Restructuration de 194 logements sociaux en 145 logements sociaux (49 logements supprimés) par Seine Saint Denis habitat ;
- Démolition de 258 logements sociaux par Seine Saint Denis habitat ;
- Développement d'environ 700 m² SDP de rez-de-chaussée actifs et création d'une maison de santé par Seine Saint Denis habitat ;
- Résidentialisation par Seine Saint Denis habitat des 1 162 logements restructurés et réhabilités et requalification des voies privées.

- **Équipements publics :**

- 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.

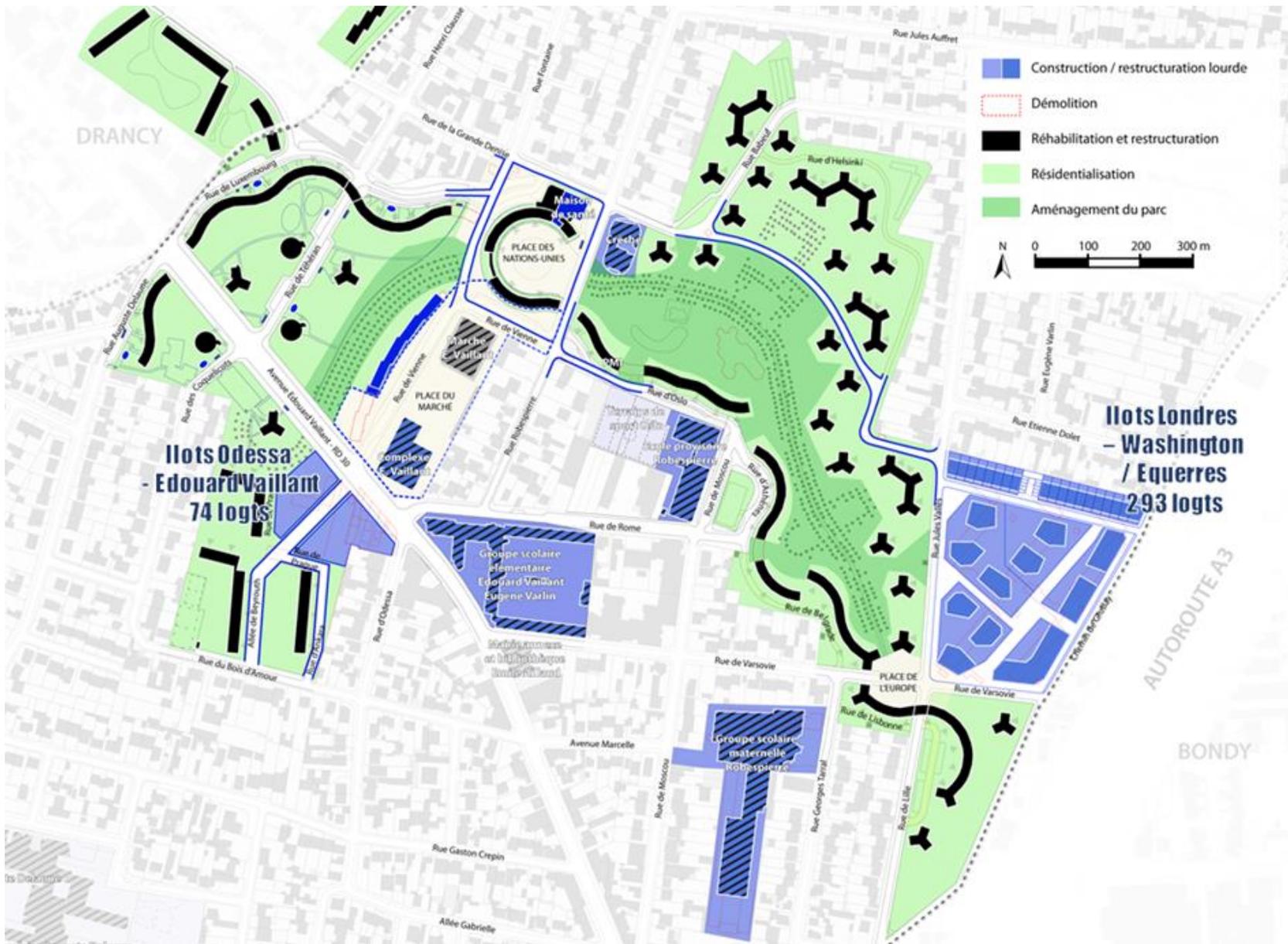


Figure 8. Plan Guide du projet de renouvellement urbain du quartier Edouard Vaillant - Abreuvoir, source : Est ensemble, octobre 2023

En particulier, le projet prévoit le prolongement de deux rues : la rue de Vienne et la rue de la Grande Denise. Le prolongement de la rue de la Grande Denise a pour but de faciliter la traversée du quartier dans sa partie centre-nord pour les trajets locaux et de constituer une façade ouverte du parc de l'Abreuvoir. Le prolongement de cette voie sera accompagné d'une reprise de l'aménagement extérieur des pieds d'immeubles afin de limiter les potentielles nuisances apportées par la circulation, avec la résidentialisation des tripodes qui sera menée par le bailleur. Le réaménagement de la rue de Vienne et son prolongement permettront d'adapter cette voie aux usages, en mixant piétons et attractivité commerciale. La question de la circulation des véhicules légers sur ces voies prolongées sera examinée dans le cadre d'une étude spécifique qui accompagnera la conception des espaces publics. Cette intervention vise donc à améliorer son fonctionnement par plus de maillage et la qualité d'habiter des logements alentours.

Le projet prévoit également l'élargissement du Chemin de Groslay, dont le profil n'est actuellement pas en adéquation avec la circulation actuelle, ni avec les usages projetés en lien avec l'arrivée du Grand Paris Express sur la place Saint-Just. Rendu possible par la mutation du secteur des Equerres, le réaménagement du Chemin de Groslay permettra d'en faire un axe majeur du quartier, en accord avec les trafics actuels et projetés, tout en y offrant des conditions favorables aux déplacements doux. Ce réaménagement permet de désenclaver le quartier et de faciliter les déplacements entre le quartier et le pôle de transport du Pont de Bondy.

Plus ponctuellement, dans le cadre des nouveaux îlots du secteur des Equerres et du secteur Beyrouth, de nouvelles voies de desserte seront aménagées, améliorant localement la desserte des logements.

L'ensemble de ces réaménagements permettra d'une part d'ouvrir le quartier en améliorant les liaisons avec le tissu proche et d'autre part de faciliter la traversée du quartier, avec les deux prolongements envisagés. L'effet positif sera de garantir la fluidité des circulations des véhicules au sein et aux abords du quartier, tout en dégagant de l'espace pour les autres modes de déplacements.

TRAITEMENT PAYSAGER

Le projet met un point d'honneur à conforter le rôle de colonne vertébrale que joue le parc central dans le quartier.

Il s'attache ainsi à le valoriser comme un élément singulier à l'échelle du quartier, aujourd'hui à la fois connectant et excluant (perte d'usages, régression des circulations douces...). En ce sens, le projet prévoit de réaménager cet espace pour en valoriser les atouts et y diversifier les usages, afin de lui donner une attractivité qui dépasse les limites du quartier de l'Abreuvoir, notamment à travers sa prolongation vers le pont de Bondy.

Les principaux partis-pris de sa revalorisation sont les suivants :

- Respect de la trame originelle du parc habité au cœur de la cité, avec la volonté d'en faire un noyau secondaire de biodiversité d'envergure intercommunale (parc d'un seul tenant sur plus de 2ha) ;
- Pérennisation des arbres et structures végétales remarquables faisant de la promenade du mail un fil conducteur du nouveau parc à prolonger jusqu'au canal de l'Ourcq ;

- Enrichissement des usages à travers l'installation d'équipements répondant aux attentes de différents publics (multigénérationnel, habitants, personnes de passage...), et pratiques (sportive, promenade, récréative, agriculture urbaine, repos, passage...);



Figure 10. Un projet s'appuyant sur la revalorisation du parc central comme porteur d'unité sociale et paysagère au sein du quartier - Source : Atelier 2/3/4 - Fors - Citallios - Verdi

- Ouvertures et accroches au tissu urbain adjacent pour un rayonnement du quartier (multiplication des portes et entrées sur le parc, continuité de la Grande Denise, maillage depuis et vers les rues adjacentes, traversées cyclables, limites de gestion invisibles pour préserver l'ouverture initiale et la notion de parc habité...).

Plus précisément, le projet adapte les aménagements et traitements paysagers prévus pour le parc aux usages et à la programmation retenue pour chacun des îlots.

Le projet prévoit par ailleurs de s'inscrire dans la continuité de décroissement, en maintenant autant que possible les espaces ouverts. Pour faciliter la gestion des espaces extérieurs, la limite entre espaces publics et privés sera marquée par un retrait du bâti, un changement de revêtement, un marquage minéral (ligne pavée, passe-pied...) ou en s'appuyant sur des massifs de strate basse.

Par ailleurs, dans l'objectif de conforter les ambiances de cité jardin sur l'ensemble du quartier, le projet prévoit de renforcer le traitement paysager des espaces publics existants (place du marché, place de l'Europe, rues structurantes), mais également des nouvelles voiries. La présence végétale y sera notamment renforcée, en lien avec le développement des modes doux, contribuant à renforcer la présence de nature au sein du quartier tout en créant de vraies continuités paysagères.

6. Travaux de démolition

Le plan ci-après illustre les démolitions prévues dans le cadre du projet ANRU. Au total, il est prévu la démolition :

- De 258 logements sociaux ;
- De 2 équipements ;
- De 8 parcelles privées.

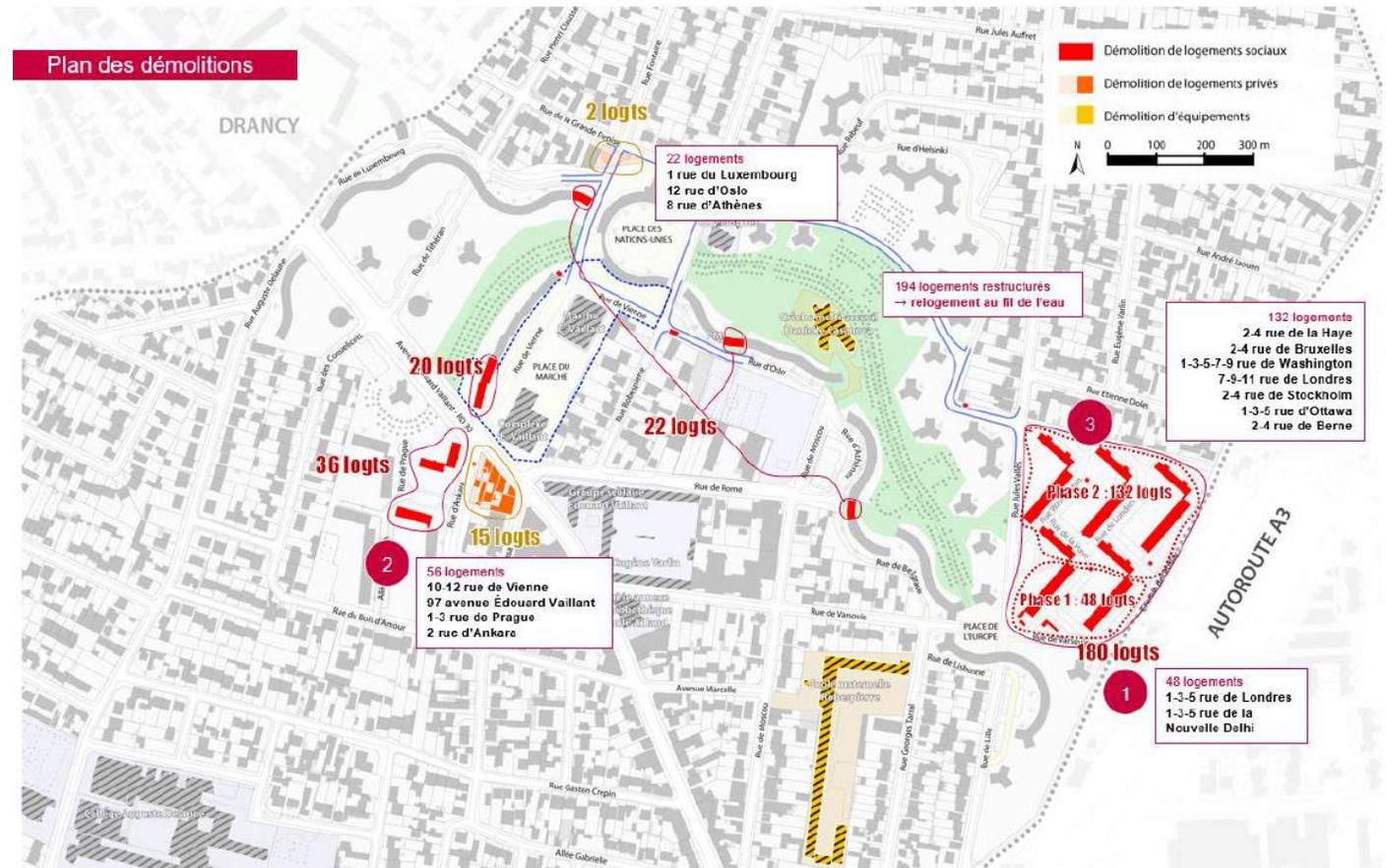


Figure 11. Localisation des bâtiments démolis dans le cadre du projet - source : Est Ensemble 2023

7. L'évolution de la domanialité

Le projet de renouvellement urbain est l'occasion de renforcer par endroit la domanialité du site, en prenant en compte les enjeux de gestion. Actuellement, l'ensemble des espaces verts extérieurs de la cité de l'Abreuvoir appartient au bailleur social, qui a la charge de leur entretien.

Certaines voies de dessertes sont également privées, ouvertes à la circulation. Il existe aujourd'hui des conventions de gestion et des baux emphytéotiques conclus entre la ville de Bobigny (gestionnaire des aires de jeux) et Seine-Saint-Denis Habitat (propriétaire foncier). Le principal changement intervient dans le parc, dont une partie deviendra publique.

2,8 hectares du parc vont ainsi entrer dans le domaine public de la ville, afin de constituer près de quatre hectares d'espace public continu, incluant les terrains de sport rue d'Oslo et la place des Nations-Unies.

Ce transfert de domanialité va permettre d'alléger les charges des locataires, sur lesquels pèse aujourd'hui l'entretien de ces espaces extérieurs et de rationaliser le foncier en superposant propriété et gestion.

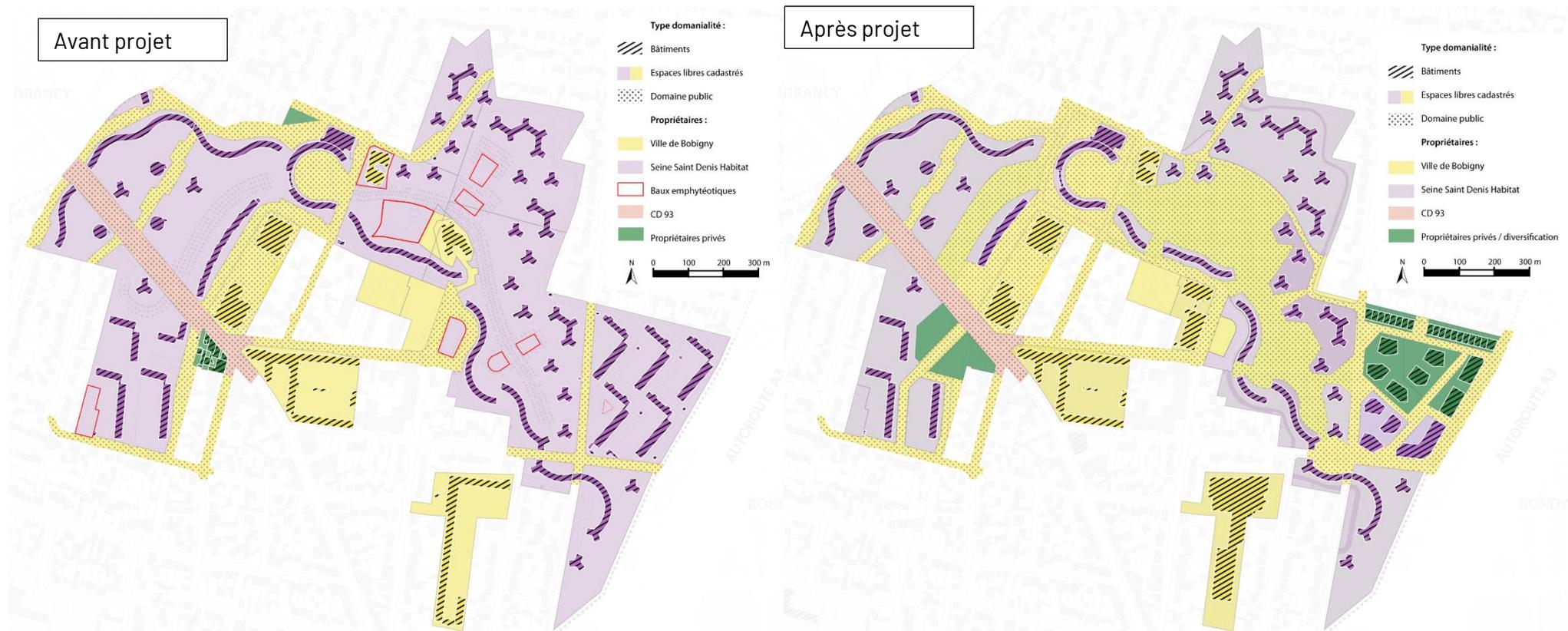


Figure 12. Plan indicatif des domanialités prévisionnelles avant et après projet de renouvellement urbain - source : EPT Est Ensemble

C. Le phasage du projet

Le phasage du projet est déterminé par secteur et par type, en fonction de la nécessité de relogement pour les habitations :

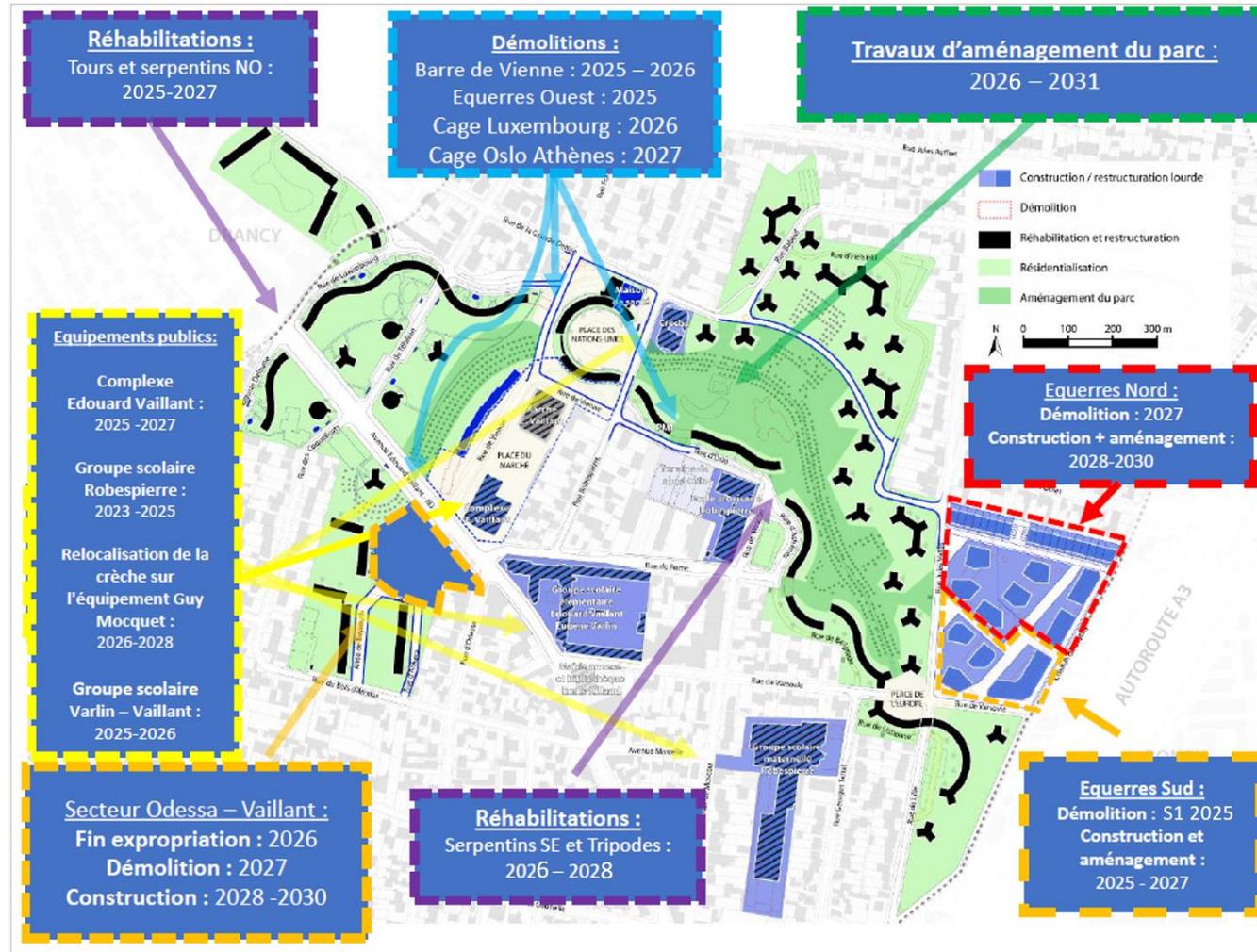


Figure 13. Enchaînement prévu des opérations sur le quartier Edouard Vaillant - Source : SPL décembre 2023

D. Un projet élaboré en concertation avec les acteurs du site et les habitants

Conformément aux articles L. 103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, les projets de renouvellement urbain font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, indiquant que les modalités de la concertation doivent permettre pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

La concertation a été ouverte par délibération n° CT-2017-07-04-46 en date du 4 juillet 2017 du Conseil de Territoire d'Est Ensemble portant sur la « Définition des modalités de concertation pendant la phase de protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain pour le quartier Edouard Vaillant – Abreuvoir à Bobigny ». Cette dernière a fait l'objet d'un avis du conseil municipal de la Ville de Bobigny le 28 juin 2017.

La concertation préalable sur le projet s'est déroulée entre mai 2017 et mai 2019. La concertation et l'information des habitants sur le projet NPNRU se sont poursuivies entre 2020 et 2023 avec plusieurs temps forts pour actualiser le projet urbain aux vues de nouvelles orientations données par la municipalité élue en 2020. Un bilan de la concertation est joint avec le dossier.

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 de projet ;
- La participation d'au moins 2 membres du conseil citoyen aux comités techniques et de pilotage du NPNRU.

Les modalités de la concertation pour le quartier Edouard Vaillant – Abreuvoir sont :

- 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 (a minima)
- La préparation de l'ouverture d'une maison des projets, dont les modalités seront définies selon les spécificités de chaque projet, en tenant compte des réflexions en cours, initiées par Est Ensemble en coopération avec les villes, en vue de la recherche d'un cadre commun

- 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

Une adresse mail, un numéro de téléphone, une permanence (qui s'est tenue de 2018 à 2021 avec 97 demi-journées de présence, puis à compter de mai 2021, deux permanences sur le renouvellement urbain ont désormais lieu chaque semaine à la Maison des Projets), une page d'information spécifique sur le site internet d'Est Ensemble ont été mis en place tout au long de la concertation préalable, un dossier format papier et un cahier de recueil des avis a été mis à disposition à la Maison des Projets et précédemment à la Mairie annexe Emile Aillaud, lors de ses horaires d'ouvertures. Par ailleurs, deux lettres d'information et des articles réguliers (dans plusieurs journaux, locaux et nationaux) ont également été publiés, ainsi que des affiches et des flyers.

Les informations relatives à la concertation ont également été communiquées par mail aux personnes le souhaitant et Seine Saint Denis Habitat a tenu l'ensemble des locataires informer sur les réunions publiques par l'envoi de SMS. De plus, les commerçants du quartier et les propriétaires concernés par l'acquisition et la démolition de leur lot ont reçu une information dédiée.

Une carte interactive a été mise en ligne d'avril à juin 2018 par le biais de « Carticipa » en plus des réunions publiques, des visites des ateliers et des rencontres en plein air (notamment grâce au camion « Parlons ensemble »).

Les échanges avec les habitants et leurs propositions ont été regroupés en quatre thématiques :

- **URBANISME ET HABITAT**

Sous-thème	Propositions des habitants	Prise en compte dans le projet
AMENAGEMENT D'ENSEMBLE	<ul style="list-style-type: none"> → Conserver tous les bâtiments et les réhabiliter → Démolir l'ensemble des bâtiments pour en construire de nouveaux → Démolir certaines barres → Rénover le bâtiment rue de Vienne → Démolir la partie sud des Nations Unies pour ouvrir la place sur le marché → Démolir les tours 	<p>258 logements sont finalement prévus à la démolition par Seine Saint Denis Habitat et 15 dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique par Est Ensemble sur l'îlot Odessa - Edouard Vaillant.</p> <p>Le relogement des occupants est déjà engagé.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> → Résidentialiser les bâtiments 	<p>Requalification des espaces extérieurs respectant les caractéristiques patrimoniales de la cité de l'Abreuvoir.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> → Construire des petits immeubles (3 à 5 étages environ) 	<p>Une densité et des hauteurs raisonnées pour les futures constructions : le projet prévoit que les futures constructions aient des formes urbaines adaptées au contexte urbain, dialoguant avec l'architecture d'Emile Aillaud et la qualité paysagère du parc grâce à une densité raisonnée, en</p>

		respectant le cadre bâti actuel, peu dense et peu haut, et en ménageant des transitions douces avec le tissu pavillonnaire.
	→ Garder le terrain de sport Oslo (Bois d'Amour)	Maintien du terrain et renforcement de la vocation sportive du square.
	<ul style="list-style-type: none"> → Ne pas prolonger la rue de la Grande Denise car elle coupe le parc et amènerait de l'insécurité → Transformer le prolongement de la rue de la Grande Denise en piste cyclable ou en voie piétonne 	Maintien de prolongement routier de la rue de la Grande Denise, conception à venir avec les habitants
LOGEMENTS	<ul style="list-style-type: none"> → Résorber les problèmes d'humidités → Installer des gouttières 	Amélioration de la ventilation dans les logements (VMC basse pression); Assainissement des caves (création d'aérations naturelles); Modification du positionnement des évacuations d'eaux pluviales pour certains bâtiments (remises en façades).
	<p>Pour les extérieurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Rénover les façades immeubles, les repeindre → Rénover les balcons → Améliorer l'isolation thermique des bâtiments → Refaire l'étanchéité des toits et des logements 	Réfection des toitures avec isolation et réfection des façades (dont reprise des balcons), avec isolation par l'extérieur ; Remplacement des menuiseries datant de la réhabilitation des années 90 (dont occultations), en suivant des objectifs thermiques.
	<p>Dans les parties communes :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Sécuriser les halls (porte, interphones, éclairage, boîtes aux lettres) 	Réfection des équipements : éclairage rénové et renforcé, rénovation des gaines techniques et réseaux vétustes, amélioration du système de désenfumage ; Requalification des embellissements : réfection des peintures des murs et plafonds, sols seront remplacés ou rénovés suivants état ; Rénovation des dispositifs de contrôle d'accès.
	<p>Dans les logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Rénover/sécuriser les installations électriques et conduits de gaz → Changer les fenêtres et les portes → Rénover les installations d'eaux, rénover les sanitaires et les mettre aux normes d'accessibilité → Refaire les cuisines → Améliorer l'isolation acoustique → Changer les radiateurs, chauffe-eau à rénover ou à changer 	Mise en conformité des installations électriques, remplacement des chutes d'eaux usées et eaux vannes vétustes, création d'une vanne de barrage de gaz, remplacement ROIA ; Amélioration du confort thermique ; Réfection complète des pièces humides ; Remplacement des portes palières, des menuiseries extérieures et occultations ; Mise en œuvre d'un revêtement de sol acoustique.

	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Fusionner les salles à manger et les salons ➔ Revoir la typologie des logements (étudier la façon de les agrandir) 	195 logements vont être mobilisés (soit 13% du parc social) pour être restructurés en 145 logements, soit par fusion de logements ou par déclassement, pour créer des logements avec des surfaces au type plus grandes et plus conformes aux typologies demandées.
	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Des logements pour séniors ➔ Installer des ascenseurs pour faciliter l'accessibilité des logements ➔ Accès aux immeubles pour les personnes à mobilité réduite 	Une tour va être mise en accessibilité (norme PMR)
	<p>Dans les tours :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Rénover/agrandir les ascenseurs ➔ Lutter contre les nuisibles ➔ Lutter contre les squats et le deal 	Le programme de travaux apporte des réponses à ces problématiques.
	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Changer / garder les parquets ➔ Fermer / rouvrir les caves 	Le programme de travaux apporte des réponses à ces problématiques.
	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Changer les couleurs des façades ➔ Profiter de la rénovation des bâtiments pour changer l'aspect des façades, proposer une image différente 	En raison du caractère patrimonial de la cité de l'Abreuvoir, le projet de réhabilitation doit respecter les intentions de l'œuvre d'Emile Aillaud. Les couleurs des futures façades seront travaillées avec l'Architecte des Bâtiments de France.
	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Rénover les logements sans augmenter les loyers ➔ Faire baisser les charges 	Une baisse des charges est attendue grâce à la réhabilitation énergétique.
	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Créer/agrandir les balcons 	Création de balcons sur la place des Nations Unies.
	<p>QUESTION DES HABITANTS :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Niveau de loyer, localisation, modalités de relogement, de déménagement 	Des propositions sur la base des besoins et souhaits des locataires, avec un principe de maintien du reste à charge, la prise en charge par le bailleur du déménagement. Par ailleurs, une charte locale de relogement sera rédigée avec les amicales de locataires et le conseil citoyen.

- **ESPACES PUBLICS**

Sous-thème	Propositions des habitants	Prise en compte dans le projet
ESPACES VERTS	<ul style="list-style-type: none"> → Création d'une ou plusieurs aires de jeux supplémentaires, avec des tranches d'âges identifiées → Améliorer l'aire de jeux existante → Installation d'équipements sportifs pour la musculation en plein air → Rénovation du terrain Oslo → Installation d'un terrain multisport supplémentaire (basket) → Un terrain de pétanque avec des bancs → Installation de bancs dans le parc, et de mobilier urbain (tables...) → Des aménagements en lien avec l'eau dans le parc. 	<p>La programmation du parc intègre tous ces équipements ; ils seront précisés (choix, localisation...) avec les habitants dans les phases ultérieures de concertation.</p> <p>Le terrain de foot Oslo est préservé et a déjà été rénové.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> → Elaguer les arbres pour rendre le parc plus agréable (mail trop sombre...) → Des zones d'ombres dans le parc → Préserver les espaces verts du quartier → Des jardins partagés → Fleurir le quartier → Permettre la récupération des eaux de pluies pour arroser les jardins partagés 	<p>Le patrimoine paysager qui sera sur la base d'un diagnostic phytosanitaire et des usages projetés.</p> <p>Prise en compte des préconisations de la trame verte et bleue d'Est Ensemble.</p>
ESPACES PUBLICS	<ul style="list-style-type: none"> → Végétalisation de la place des Nations Unies 	Réaménagement et verdissement de la place des Nations Unies
	<ul style="list-style-type: none"> → Améliorer l'éclairage pour la sécurité → Installation de caméras de surveillance 	Réflexions à poursuivre lors de la phase de conception des espaces publics

• **MOBILITES**

Sous-thème	Propositions des habitants	Prise en compte dans le projet
CIRCULATION - STATIONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> → Réserver le stationnement aux locataires → Démolir des bâtiments ou prendre sur les espaces verts pour créer des parkings → Des emplacements de stationnement pour les personnes à mobilité réduite 	Création d'une centaine de places de stationnement

	<ul style="list-style-type: none"> → Créer des parkings payants pour les commerçants du marché → Empêcher le stationnement sauvage et la mécanique de rue 	
	<ul style="list-style-type: none"> → Ralentir la circulation sur le Chemin de Groslay 	Une étude en cours pour requalifier le chemin de Groslay, en lien avec le réaménagement de la place Saint Just
MOBILITES DOUCES	<ul style="list-style-type: none"> → Créer une piste cyclable le long du mail → Résoudre les problèmes de rodéos dans le par cet sur les voies piétonnes 	Création d'une piste cyclable le long du mail
	<ul style="list-style-type: none"> → Sécuriser les cheminements pour aller à l'école → Rendre plus facile la marche à pieds dans le quartier (sols irréguliers, obstacles, stationnements gênants...) → Refaire les trottoirs de la rue de Vienne 	Création de nouveaux cheminements piétons
	<ul style="list-style-type: none"> → Prévoir du stationnement vélo 	Réflexion à poursuivre dans les phases ultérieures du projet
TRANSPORTS EN COMMUN	<ul style="list-style-type: none"> → Améliorer la desserte en bus et rénover les arrêts → Améliorer l'information, la fréquence et la régularité des transports en commun 	Maillage du quartier permettant une desserte en bus du nord du quartier par la rue de la Grande Denise prolongée

• **SERVICES PUBLICS, ACTIVITES, COMMERCES**

Sous-thème	Propositions des habitants	Prise en compte dans le projet
COMMERCES	<ul style="list-style-type: none"> → Un supermarché pas cher sur l'avenue Edouard Vaillant → Faire ses courses dans le quartier sans avoir à prendre le bus → Avoir des commerces plus diversifiés → Repositionner les commerces sur les axes avec du flux (Chemin de Groslay et avenue Edouard Vaillant) 	Ces demandes se traduisent dans le projet urbain par la restructuration d'une polarité commerciale avenue Edouard Vaillant et rue de Vienne, qui renforcera l'offre dans le quartier.
	<ul style="list-style-type: none"> → Garder la Poste → Garder le distributeur automatique de billets 	Maintien de la Poste
	<ul style="list-style-type: none"> → Améliorer la gestion du marché (déchets, horaires) → Diversifier les commerces du marché 	Agrandissement de la Place du marché pour rationaliser sa gestion
SERVICES	<ul style="list-style-type: none"> → Création d'un centre de santé 	Création d'une maison de santé place des Nations Unies

	→ Plus de médecins (généralistes, spécialistes, paramédicaux) dans le quartier	
	<ul style="list-style-type: none"> → Créer une maison de quartier ou un centre social → Développer les locaux pour les associations → Des fêtes de quartier → Offrir plus d'activités pour les jeunes (soutien scolaire, animations, activités sportives, aide aux devoirs...) 	Création d'un espace de vie social Constitution d'un pôle d'équipements publics capable d'accueillir des activités variées et de participer à l'animation du quartier Création d'un centre socio-culturel
	<ul style="list-style-type: none"> → Verbaliser les jets d'ordures par les fenêtres → Amélioration de la communication autour du tri sélectif → Régler la problématique des dépôts sauvages 	Une hiérarchisation du maillage pour limiter les dépôts sauvages La mise en place de points d'apport volontaire enterrés pour les déchets ménagers et recyclable
EQUIPEMENTS PUBLICS	→ Améliorer la visibilité de l'offre actuelle (signalétique)	Constitution d'un équipement public mutualisé rue de Vienne
	<ul style="list-style-type: none"> → Rénover l'école Robespierre, voire la démolir → Placer l'entrée du futur pôle maternelle rue George Tarral → Les habitants ont pu se prononcer sur le projet architectural du futur pôle en choisissant 3 projets leur projet préféré 	Démolition – reconstruction de l'école Robespierre

Les habitants et usagers ont donc pu intervenir, partager, s'informer et influencer la construction du projet et son évolution afin que le projet réponde aux mieux à leurs attentes.

Le bilan de cette concertation préalable a été approuvé par délibération du Conseil de Territoire en date du 27 juin 2023, n° CT2023-06-27-08. Depuis clôture de la concertation préalable, les réunions et temps d'échanges avec les acteurs locaux et les habitants se poursuivent. La permanence d'information sur le projet continue notamment à se tenir deux fois par semaine à la Maison des Projets.

III. JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE AU REGARD DES AMBITIONS DU PROJET

Le projet répond à plusieurs grands enjeux urbains, fondant l'utilité publique, exposés ci-dessous :

A. Connecter le quartier Edouard Vaillant – Abreuvoir aux différentes centralités

Le maillage du quartier Edouard Vaillant et de la cité de l'Abreuvoir sera repensé pour permettre de relier le quartier aux pôles de centralité de Bobigny et de Bondy et mieux insérer le parc de logement social dans la continuité de la trame urbaine. En effet, le diagnostic urbain a mis en évidence l'enclavement de la cité de l'Abreuvoir, lié à son relatif isolement envers les quartiers environnants mais aussi aux porosités faibles entre la cité et le tissu pavillonnaire. Cette insularité génère des espaces résiduels inconfortables dans leurs usages. Le désenclavement du quartier se traduit par des interventions ponctuelles sur le patrimoine bâti afin d'ouvrir le quartier sur son environnement, permettant ainsi des traversées piétonnes et des percées visuelles. Le prolongement de la trame viaire au cœur du quartier participe du même objectif.

B. Consolider une mixité fonctionnelle

La structure socioéconomique du quartier et plus particulièrement de la cité de l'Abreuvoir fait de celui-ci un territoire de plus en plus fragile socialement, qui cumule les difficultés, un quartier isolé dans un environnement pourtant en plein développement. La crise sanitaire de 2020 a confirmé la nécessité d'un renouvellement urbain plus important du territoire, afin de pallier les problématiques de détresse sociale, de mal-logement, de précarité alimentaire ou encore d'isolement.

Afin de pallier ces difficultés, le projet recherche à structurer le centre du quartier pour qu'il soit plus fonctionnel (visibilité, stationnement, concentration de l'offre de commerces et de services, sécurité...) et plus agréable à fréquenter grâce à la qualité de sa composition urbaine et de ses espaces publics. L'axe Edouard Vaillant – Vienne – Nations Unies sera priorisé afin de pérenniser l'offre commerciale au cœur du quartier et la renforcer, pour engager durablement l'évolution du quartier de l'Abreuvoir en recomposant la centralité de quartier.

C. Renforcer la qualité de l'habitat

Le quartier Edouard Vaillant – Abreuvoir est perçu comme un lieu de relégation. La cité présente des dysfonctionnements multiples au regard des standards d'habitation contemporain, les bâtiments et les espaces extérieurs souffrent d'une obsolescence marquée et les problématiques de gestion urbaine de proximité

sont prégnantes. Les habitants soulignent régulièrement la vétusté du patrimoine et souhaitent voir la situation s'améliorer. La dernière rénovation date de plus de 30 ans et le quartier n'a pas pu bénéficier du 1^{er} programme de rénovation urbaine, il y a donc urgence à intervenir pour redonner à ce quartier son attractivité.

Le projet poursuit également un objectif de diversité dans l'offre sociale ainsi que privée afin d'éviter une segmentation de l'habitat.

Par ailleurs, le parc de la cité de l'Abreuvoir est également l'un des leviers du renouvellement du quartier et de participe à la qualité de vie du secteur, ses usages sont donc repensés afin d'en faire un véritable équipement public rayonnant à l'échelle du quartier.

En effet, le développement de ce secteur contribue au respect des grandes orientations stratégiques suivantes du PLH :

1. Inscrire le territoire d'Est Ensemble comme un acteur incontournable du développement métropolitain en réalisant les objectifs de construction de logements du CDT dans la période du PLH
2. Promouvoir la construction de logements abordables au bénéfice des populations locales, pour préserver les ménages fragiles et fluidifier les parcours résidentiels
3. Agir pour l'amélioration du parc privé ancien et lutter contre le logement indigne
4. Atténuer la ségrégation qui contribue au maintien des inégalités sociales et territoriales entre certains quartiers, en s'appuyant sur la mise en œuvre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain, du Contrat de Ville et du réseau Grand Paris Express
5. Communiquer, piloter la politique, animer le réseau local.

D. Répondre aux ambitions environnementales

Le projet de renouvellement urbain du quartier Edouard Vaillant - Abreuvoir a été construit sur le Référentiel aménagement durable (RAD) d'Est Ensemble composé de neuf entrées thématiques déclinées à chaque étape du projet en action à mettre en œuvre :

- Energie
- Matériaux
- Déchets
- Biodiversité
- Eau
- Sols
- Mobilité
- Santé
- Ambiance & confort

Les sujets environnementaux ont été priorisés à toutes les étapes du projet et l'ensemble des partenaires souhaite s'engager dans une démarche de labellisation Ecoquartier qui irrigue outre le cadre de vie et les usages du quartier (la transition entre le tissu de grand ensemble et le tissu pavillonnaire sera travaillée en mettant une protection contre les nuisances sonores en place, de nouveaux équipements publics verront le jour et l'offre de logements sera diversifiée, enfin les espaces extérieurs seront repensés tout en préservant la valeur patrimoniale de la cité de l'Abreuvoir), également le développement territorial (renforcement de la mixité fonctionnelle, et amélioration des connexions afin de favoriser la mobilité des habitants) et l'environnement (la consommation énergétique des bâtiments a été repensée afin d'être moins énergivores, les matériaux seront recyclés autant que possible, le parc de l'Abreuvoir deviendra un « laboratoire de résilience urbaine » et les espaces publics seront végétalisés afin de participer à la trame verte et bleue du territoire d'Est Ensemble).

L'acquisition des terrains sur le secteur Vaillant – Odessa permettra de décliner ces objectifs environnementaux.

E. Bilan inconvénients / avantages / synthèse

1. Inconvénients :

- Atteinte à la propriété privée
- Suppression ou relocalisation de l'offre commerciale de proximité
- Nuisances générées par le chantier

Les logements et les activités localisés dans la cité de l'Abreuvoir ou ses alentours subiront les nuisances générées par les travaux, essentiellement bruit et poussières ainsi que la réduction temporaire des cheminements. Cela nécessitera une information précise de la part du maître d'ouvrage.

- Coût financier d'acquisitions des parcelles et indemnités d'éviction des commerçants

2. Avantages :

- Intervention foncière limitée et circonscrite

En termes foncier, la procédure d'expropriation concernerait uniquement les cinq parcelles du secteur « Odessa - Vaillant » comprises dans le périmètre d'enquête parcellaire qui n'auront pas fait l'objet d'un accord amiable. L'opération de renouvellement urbain du quartier Edouard Vaillant – Abreuvoir s'effectuera ainsi selon le principe de renouvellement de la ville sur elle-même qui vise à limiter l'étalement urbain périphérique ainsi qu'à économiser et recycler le sol urbain. A défaut d'accord amiable sur un prix de cession, il sera procédé à l'expropriation des parcelles situées à l'angle de la rue d'Odessa et de l'avenue Edouard Vaillant. L'intervention

foncière est limitée à ce secteur en particulier et permettra de renforcer l'attractivité de ce secteur et d'améliorer de la porosité avec le cœur du quartier (place du Marché, commerces et parvis de la barre de Vienne, complexe Edouard Vaillant).

- Renforcement de l'attractivité du quartier par le projet de renouvellement urbain

L'ouverture du quartier, passant par l'affirmation de ses centralités et le renforcement des activités présentes sur le site permettront de renforcer l'attractivité du quartier à la fois pour ses habitants et pour les personnes de passage, et notamment les usagers du marché que les habitants du tissu environnant et notamment pavillonnaire.

- Préservation de l'environnement

Le projet architectural s'inscrit dans une démarche de développement durable en adoptant les critères du référentiel aménagement durable (RAD) d'Est Ensemble.

- Résorption d'un tissu d'habitat ancien et hétérogène avec l'environnement- urbain rénovée et inscription dans la dynamique urbaine du projet

Par ailleurs, la multitude de propriétaires ne permet pas de garantir une acquisition à l'amiable totale à court terme et pourrait ainsi compromettre les ambitions de renouvellement urbain du secteur.

F. Synthèse des enjeux du projet (extrait de l'étude d'impact)

L'étude d'impact récapitule les impacts du projet sur l'environnement et a permis d'évaluer 70 impacts positifs, négatifs ou nuls, permanents, temporaires, directs, indirects, à court, moyen ou long terme du projet. Ces impacts sont classés en fonction de plusieurs catégories :

Développement économique et social	
Mobilité et déplacements	
Cadre de vie	Paysage et patrimoine
	Biodiversité
Santé Urbaine et habitabilité du quartier	Risques naturels
	Risques technologiques et pollution des sols
	Nuisances sonores et qualité de l'air
Durabilité des ressources	Gestion de l'eau
	Gestion des déchets

LEGENDE :

Positif	Nul	Négatif
---------	-----	---------

Permanent : P ; Temporaire : T ; Direct : D ; Indirect : I ; Court terme : CT ; Moyen terme : MT ; Long terme : LT

Développement économique et social :

INCIDENCES	D	I	P	T	CT	MT	LT	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES APRES APPLICATION DES MESURES ?
Une offre résidentielle renouvelée et mixte socialement : création, réhabilitation et restructuration du parc de logements	X		X		X				
La création de nouveaux équipements sportifs, de loisirs et de jeux en plein air	X								
La création et le renouvellement de services de proximité : complexe E. Vaillant, crèche, maison de santé, commerces, etc. permettant de répondre aux besoins et aux demandes des habitants du quartier	X		X		X				
Une requalification des places du quartier comme des lieux centraux d'animation sociale	X		X		X				
Un relogement des habitants nécessaire compte tenu de la démolition de bâtiments de logements	X			X	X			COMPENSATION C1 : Une stratégie de relogement	Incidence résiduelle temporaire pour les foyers relogés, mais pas d'incidences permanentes notables
Une perturbation du cadre de vie et de l'accès aux équipements en phase chantier		X		X	X			REDUCTION R1 : Une perturbation du cadre de vie phasée en deux étapes REDUCTION R2 : Application d'une charte chantier	Des perturbations amoindries par les mesures, mais qui subsisteront pendant la durée des travaux

Sur ce volet, l'étude d'impact met en avant des effets positifs qui sont indéniablement liés à l'expropriation des biens concernés par l'enquête parcellaire. Le premier effet direct est la création d'une offre de logements diversifiée pour apporter de la mixité sociale dans le quartier. Le deuxième effet direct également est la création de nouveaux commerces de proximité. Ces modifications sont attendues à court terme et seront permanentes dans le projet. L'expropriation est donc justifiée pour atteindre ses objectifs.

Mobilité et déplacements :

INCIDENCES	D	I	P	T	CT	MT	LT	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES APRES APPLICATION DES MESURES ?
Une réorganisation de la hiérarchisation viaire du quartier, favorisant son accessibilité et sa traversée	X		X		X				
Une conception favorisant le développement des modes doux en lien avec les cheminements existants		X	X			X	X		
Une tendance d'évolution des trafic routiers en légère baisse ou stagnation malgré la création nette de logements		X	X			X	X		
Une augmentation faible des besoins en stationnement avec la création d'environ 52 logements supplémentaires et de nouveaux usages		X	X			X	X	REDUCTION R1 : Un projet favorisant le développement des modes doux COMPENSATION C1 : Une offre en stationnement adaptée aux besoins futurs	Un développement des modes doux et une offre en stationnement qui devraient répondre aux besoins générés
Une perturbation du trafic en phase chantier		X		X	X			REDUCTION R2 : Elaboration d'une charte de chantier incluant des itinéraires de circulation tous modes	Des dysfonctionnements exceptionnels et temporaires qui subsistent

Sur ce volet, l'étude d'impact met en exergue comme effet positif la réorganisation du maillage viaire. L'expropriation des biens concernés par l'enquête parcellaire permet de répondre à un objectif de désenclavement par cette réorganisation. Dans le même temps, cette amélioration renforcera l'attractivité et l'accessibilité du secteur par le développement de nouveaux modes doux de circulation.

Cadre de vie :

○ Paysage et patrimoine :

INCIDENCES	D	I	P	T	CT	MT	LT	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES APRES APPLICATION DES MESURES ?
Une revalorisation du parc central qui renforce son attractivité pour les habitants	X		X			X	X		
Des ambiances de cité jardins renforcés par le traitement paysager des espaces publics et la gestion des limites		X	X			X			
Un désenclavement du quartier par la création de nouvelles traversées et le déploiement d'un maillage continu de cheminements doux	X		X		X				
Une création de points d'appels visuels et accroches au quartier donnant de la visibilité aux espaces paysagers	X		X		X	X			
Une valorisation paysagère par la gestion intégrée des eaux pluviales		X	X			X			
Une nouvelle polarité autour du marché, dans la continuité des centralités locales venant renforcer l'animation urbaine du quartier et les liens fonctionnels	X		X		X				
Une réhabilitation du bâti venant renouveler l'image du quartier et améliorer sa perception	X		X		X				
Un travail sur l'insertion paysagère des nouvelles constructions en frange de quartier par un épannelage du bâti	X		X		X	X			
Une mixité des habitats entraînant une diversification des formes urbaines	X		X			X			
Une conservation de l'emprise du parc central, de sa composition paysagère et du mail arboré existant	X		X		X				
Un maintien des stationnements en périphérie du quartier, permettant de conserver le confort des espaces publics pour les modes doux	X		X		X				
Un projet qui respecte la trame originelle du dessin Aillaud	X		X		X				
Un abattage d'arbres nécessaire à la restructuration du quartier	X		X		X			R1 : Prise en compte du diagnostic phytosanitaire en cours C1 : Remplacement de chaque arbre abattu par 1 à 2 arbres de développement équivalent	Absence d'incidence résiduelle
Une évolution brutale des paysages en phase chantier	X			X	X			R2 : Conservation de la majeure partie des espaces actuellement végétalisés et des bâtiments emblématiques, repères paysagers du quartier	Absence d'incidence résiduelle

								R3 : Revalorisation du patrimoine bâti local, renvoyant une image plus positive du quartier R4 : Mise en place d'une charte chantier à faibles nuisances C1 : Remplacement de chaque arbre abattu par 1 à 2 arbres de développement équivalent	
Une démolition de quelques portions du Serpentin, pouvant altérer le geste architectural emblématique de la cité de l'Abreuvoir	X		X		X			R5 : Création d'accroches paysagères qui donnent une meilleure visibilité au quartier et donc à son patrimoine contemporain R6 : Une réhabilitation du bâti qui revalorise les édifices emblématiques	Absence d'incidence résiduelle

Sur le volet urbain, l'étude d'impact pointe comme effet positif le travail sur l'insertion paysagère des nouvelles constructions avec l'environnement urbain. L'expropriation des biens doit permettre de reconstruire des formes urbaines plus adaptées au paysage urbain et mieux intégrées dans les espaces publics de la ville.

○ **Biodiversité :**

INCIDENCES	D	I	P	T	CT	MT	LT	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES APRES APPLICATION DES MESURES ?
La conservation de la trame existante (arborée notamment) avec un parc d'un seul tenant sur plus de 2 ha se prolongeant à terme jusqu'au canal de l'Ourcq	X		X		X			Evitement du mail central et conservation majoritaire des arbres	
Un renforcement et un enrichissement des espaces végétalisés existants pour mieux intégrer le quartier dans la trame verte et bleue, avec pour objectif d'en faire un noyau secondaire de biodiversité	X		X			X	X	Prise en compte de l'état du patrimoine arboré et utilisation d'une palette végétale adaptée	
Une diversification des habitats proposés à travers la gestion des eaux pluviales	X		X			X	X	Intégration de nouveaux habitats à travers la gestion des eaux pluviales	
Des démolitions de bâti permettant de réduire le morcellement et la fragmentation des espaces de nature	X		X			X	X		
Destruction ponctuelle d'habitats / abattage d'arbres	X		X	X	X			R1 : Conservation du parc central et la majorité des arbres R2 : Vérification de la présence ou non de cavités dans les arbres si abattage (gîtes / nids) C1 : Remplacement de chaque arbre par 1 à 2 arbres de développement équivalent R3 et R4 : Dispositifs d'aides à la recolonisation du milieu en restaurant une strate arborée et arbustive à l'aide d'une palette végétale adaptée / Dispositifs d'aides à la recolonisation du milieu en restaurant ou créant des zones de pelouse et de prairie à l'aide d'une palette végétale adaptée	Faible
Destruction d'habitats d'espèces	X			X	X			R2 : Vérification de la présence d'espèces avant démolition des bâtiments R5 : Plan de gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise du projet dès le démarrage des travaux / Mise en œuvre le plus en amont de la gestion	Faible
Dégradation des milieux	X			X	X			E2 : Adaptation du phasage, des emprises des travaux et des zones de circulations des engins R6 : Balisage des zones travaux R7 : Adaptation de la période des travaux sur l'année	Faible

							R8 / R9 : Installation d'abris ou de gîtes artificiels pour la faune avant le démarrage des travaux dans les espaces conservés / Installation d'abris ou de gîtes artificiels sur les nouveaux bâtiments ou sur ceux rénovés et/ou maintien de ceux mis en place pour la faune pendant les travaux	
							R10 : Mise en place d'une charte chantier	
Destruction d'espèces	X			X	X		Période d'intervention / vérification avant intervention / recréation de milieux après travaux Recréation de milieux et d'éléments d'accueil de la faune	Faible
Dérangement des espèces	X	X		X	X		R11 : Réduction des nuisances envers la faune : adapter l'éclairage nocturne R12 : Mettre en place des dispositifs anticollision et d'effarouchement en fonction des choix retenus pour les nouveaux îlots	Faible
Dissémination des espèces exotiques envahissantes		X		X	X	X	R13 : Dispositif de lutte contre les espèces végétales exotiques envahissantes	Faible

Sur le volet biodiversité, les nouvelles constructions après expropriations permettront de construire des bâtiments modernes et adaptés aux enjeux environnementaux (RE 2020, ...) et seront capables de traiter la question des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle.

La synthèse de l'ensemble des mesures d'évitement, de réduction et de compensation sont résumées dans le tableau suivant :

Code	Actions à mettre en place	Espèces ou groupes d'espèces cibles	Effets attendus
Phase travaux			
E1/R7	Adaptation du phasage, des emprises des travaux et des zones de circulations des engins (définir et rendre visibles les différents espaces de chantier, comme la base vie, le plan de circulation, l'aire d'entretien des engins, le stationnement, le ravitaillement en carburant, etc.)	Habitat et flore, Avifaune, Insectes, Mammifères, Amphibiens	Permettra de réduire la destruction/dégradation des habitats et des cortèges associés en limitant l'emprise des travaux.
R6	Limiter le fuseau d'intervention et baliser les zones évitées (notamment le Parc central)	Habitat et flore, Avifaune, Insectes, Mammifères, Amphibiens	Permettra de réduire la destruction/dégradation des habitats et des cortèges associés en limitant l'emprise des travaux.
R7	Adaptation de la période des travaux sur l'année	Flore, Avifaune, Insectes, Chiroptères, Mammifères, Amphibiens	Permettra de limiter le dérangement et les risques de destructions directes d'individus en période de forte sensibilité (reproduction de la majeure partie des espèces). Les habitats favorables seront perturbés/détruits avant que la majeure partie des espèces ne se soient installées pour entamer la reproduction.
R10	Absence de rejet dans le milieu naturel (air, eau, sol et sous-sol) Adaptation des modalités de circulations des engins d'exploitation (limitation de la vitesse, sens de circulation, etc.)	Habitat, Flore et Faune	Permettra d'éviter toute pollution des habitats associés en s'assurant qu'aucun rejet ne soit fait dans le milieu naturel.

Code	Actions à mettre en place	Espèces ou groupes d'espèces cibles	Effets attendus
	Dispositif limitant l'impact lié aux poussières (arrosage, bâchage des camions)		Permettra de limiter le soulèvement de poussières et des dépôts sur les habitats voisins, de réduire la dégradation des habitats naturels et des cortèges associés proches du périmètre des travaux.
R13	Dispositif de lutte contre les espèces végétales exotiques envahissantes	Habitat et Flore	Permettra de limiter la dispersion et le développement des espèces végétales exotiques envahissantes en mettant en place une procédure dès le début des travaux.
E1	Évitement d'habitats d'espèce : maintien des alignements d'arbres anciens déjà présents	Habitat, Faune et Flore	Permettra de maintenir la strate arborée déjà présente, favorable à la faune.
R2	Vérification de la présence ou non de cavités dans les arbres si abattage (gîtes / nids) Vérification de la présence d'espèces avant démolition des bâtiments	Avifaune, Chiroptères	Permettra d'éviter la destruction d'individus
R5	Plan de gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise du projet dès le démarrage des travaux	Habitat, Faune et Flore	Gérer de manière écologique et adaptée les habitats naturels dès la phase travaux
R3	Dispositif d'aide à la recolonisation du milieu en restaurant une strate arborée et arbustive à l'aide d'une palette végétale adaptée	Habitat, Faune et Flore	Restaurer et renforcer la strate arborée et arbustive en plantant des arbres à fruits et baies dans l'emprise du projet
R4	Dispositif d'aide à la recolonisation du milieu en restaurant ou créant des zones de pelouse et de prairie à l'aide d'une palette végétale adaptée	Habitat, Faune et Flore	Restaurer et renforcer la strate herbacée en créant des zones de prairie fleurie et des zones avec des espèces végétales vivaces et graminées
A1	Dispositif d'aide à la recolonisation du milieu en créant des noues pour la gestion des eaux de pluies à l'aide d'une palette végétale adaptée	Habitat, Faune et Flore	Restaurer un système de gestion des eaux de pluie et diversifier les habitats
R8	Installation d'abris ou de gîtes artificiels pour la faune avant le démarrage des travaux (hibernaculum, nichoirs à oiseaux, gîtes à chiroptères, hôtel à insectes) dans les espaces conservés et dans le bâti au fur et à mesure de la rénovation	Petits mammifères, Avifaune, Chiroptères et Insectes	Permettre à la faune de garder des sites d'accueil/refuge durant la période des travaux
Aménagements/gestion post-travaux			
R15	Mise en place d'une gestion différenciée	Habitat, Flore et Faune	Permettre la libre expression de la végétation.
R11	Réduction des nuisances envers la faune : adapter l'éclairage nocturne (orientation, type de lampe, non permanent)	Faune et Flore	Limiter l'impact de la pollution lumineuse sur la faune et la flore
R9	Installation d'abris ou de gîtes artificiels sur les nouveaux bâtiments ou sur ceux rénovés et/ou maintien de ceux mis en place pour la faune pendant les travaux	Petits mammifères, Avifaune, Chiroptères et Insectes	Renforcer les potentialités d'accueil pour la faune sur le site

Code	Actions à mettre en place	Espèces ou groupes d'espèces cibles	Effets attendus
R12	Mettre en place des dispositifs anticollision et d'effarouchement en fonction des choix retenus pour les nouveaux îlots	Avifaune	Limiter l'impact des surfaces vitrées des bâtiments
A2	Mise en place de panneaux d'information sur la biodiversité et sur les actions mise en œuvre	Faune et Flore	Sensibiliser et informer le public à la présence de la biodiversité et sur les mesures prises pour la protéger
C1	Remplacement de chaque arbre par 1 à 2 arbres de développement équivalent	Faune (en particulier avifaune et chiroptères)	Augmenter les habitats favorables

Santé urbaine et habitabilité du quartier :

○ Risques technologiques et pollution des sols :

INCIDENCES	D	I	P	T	CT	MT	LT	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES APRES APPLICATION DES MESURES ?
Un développement d'une gestion intégrée des eaux pluviales, permettant de limiter les ruissellements et de favoriser l'infiltration locale	X		X		X	X			
Des équipements sensibles non concernées par un risque de pollution des sols		X	X		X	X	X		
Une exposition de nouvelles constructions à un risque de mouvement de terrain (aléa retrait gonflement des argiles et dissolution du gypse)		X	X			X	X	REDUCTION R1 : Mise en œuvre d'une gestion locale des eaux pluviales REDUCTION R2 : Réalisation d'une étude géotechnique et mise en œuvre de fondations adaptées aux risques	D'éventuelles fragilités pourraient subsister malgré les mesures prises
Une éventuelle exposition de nouveaux habitants et usagers à un risque de pollution des sols limitée		X	X			X	X	EVITEMENT E1 : Une implantation de la crèche en dehors des éventuelles zones de pollution confirmées REDUCTION R3 : Une mise en œuvre d'un plan de gestion des terres polluées	Un risque d'exposition qui sera précisé dans le cadre du programme d'investigation mais qui sera maîtrisé grâce à un plan de gestion au besoin
En phase chantier, un risque de pollution des sols		X		X	X			REDUCTION R4 : Application d'une charte chantier	Un risque de pollution des sols en phase chantier maîtrisé

○ **Nuisances sonores :**

INCIDENCES	D	I	P	T	CT	MT	LT	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES APRES APPLICATION DES MESURES ?
Une conception favorisant le développement des modes doux en lien avec les cheminements existants et en intermodalités avec les transports en commun, permettant de limiter les nuisances		X	X			X	X		
Des réhabilitations et des constructions de nouveaux logements et équipements plus performants en matière de confort acoustique	X		X			X			
Un développement des modes doux en lien avec les cheminements existants et en intermodalités avec les transports en commun, permettant de limiter les nuisances		X	X			X	X		
La démolition de logements anciens exposés à des nuisances importantes (secteur des Equerres) et la reconstruction de nouveaux logements sur le secteur, contraints mais dotés de nouveaux bâtiments de logements améliorés	X		X			X		R1 : Un développement des déplacements alternatifs à la voiture R2 : Une conception des logements à l'étude afin de limiter l'exposition des habitants R3 : Une isolation des logements adaptée à leur exposition	Une exposition résiduelle des futurs habitants
Des ambiances sonores qui restent sensiblement similaires	X		X		X	X	X		
Un équipement sensible qui restera exposé à des ambiances sonores dégradées	X		X		X	X	X	R1 : Un développement des déplacements alternatifs à la voiture	Une exposition résiduelle malgré la baisse du trafic routier
La démolition de logements anciens exposés à des concentrations en polluants importantes (secteur des Equerres) et la reconstruction de nouveaux logements sur le secteur, contraints mais dotés de nouveaux bâtiments de logements améliorés	X		X			X		R1 : Un développement des déplacements alternatifs à la voiture R2 : Une conception des logements à l'étude afin de limiter l'exposition des habitants	Une exposition résiduelle des futurs habitants
Des concentrations en polluants atmosphériques qui restent sensiblement similaires	X		X		X	X	X		
Un équipement sensible qui restera exposé à qualité de l'air relativement dégradée	X		X		X	X	X	R1 : Un développement des déplacements alternatifs à la voiture	Une exposition résiduelle malgré la baisse du trafic routier
Une augmentation temporaire des nuisances sonores en phase chantier		X		X	X			R4 : Application d'une charte chantier	Nuisances résiduelles liées aux travaux de démolition et de constructions
Une augmentation temporaire des émissions de polluants atmosphériques en phase chantier		X		X	X			R4 : Application d'une charte chantier	Une phase chantier entraînant des émissions de polluants résiduelles

Durabilité des ressources :

○ Gestion des eaux :

INCIDENCES	D	I	P	T	CT	MT	LT	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES APRES APPLICATION DES MESURES ?
Le développement d'une gestion intégrée des eaux pluviales en tirant parti des capacités d'infiltration du parc	X		X		X				
Une augmentation faible de la consommation en eau potable avec la création de nouveaux logements	X		X		X			REDUCTION R1 : Dispositifs d'économie des consommations dans les logements REDUCTION R2 : Prévoir des dispositifs de récupération des eaux pluviales	Une augmentation des consommations d'eau potable réduite par les mesures
Une augmentation faible des rejets en eaux usées avec la création de nouveaux logements	X		X		X			REDUCTION R3 : Demande de raccordement au concessionnaire et adaptation du débit aux capacités résiduelles	Une capacité de prise en charge des effluents par réseaux qui reste à vérifier auprès du concessionnaire
Une augmentation très limitée des surfaces imperméabilisées sur le site avec les nouvelles constructions (logements, équipements, voiries)		X	X		X			REDUCTION R4 : Développement d'une gestion intégrée des eaux pluviales REDUCTION R5 : Maintien d'une part de pleine terre, permettant la rétention des eaux pluviales dans les sols REDUCTION R6 : Préférer les surfaces semi-perméables sur les espaces artificialisés COMPENSATION C1 : Une désimperméabilisation d'espaces anciennement imperméables (place des NU, démolition de la crèche)	Une augmentation des surfaces imperméables qui restera très limitée après application des mesures
Un risque de pollution des eaux souterraines lors de la phase chantier	X			X	X			REDUCTION R7 : Elaboration d'une charte de chantier	Incidences résiduelles très réduites : la charte chantier permettra de rendre le risque de pollution des eaux souterraines en phase chantier quasiment nul

○ **Gestion des déchets :**

INCIDENCES	D	I	P	T	CT	MT	LT	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES APRES APPLICATION DES MESURES ?
Une optimisation de la gestion des déchets permettant de réduire les dysfonctionnements existants		X	X		X				
Une stratégie de réemploi des matériaux de déconstruction									
Une faible augmentation des déchets à l'échelle du quartier par la construction d'environ 50 nouveaux logements et commerces	X		X		X			EVITEMENT E1 : Mise en place de stockage ou de points d'apport volontaires pour la gestion des biodéchets REDUCTION R1 : Une sensibilisation des habitants à la pratique du zéro déchet et à l'importance du tri et du compostage REDUCTION R2 : Prévoir dans les cuisines un espace intégré au mobilier suffisant pour accueillir chaque type de déchets REDUCTION R3 : Anticiper la production de déchets liés à l'emménagement	Une augmentation très faible de la quantité de déchets à traiter
Une production importante de déchets de démolition	X			X	X			REDUCTION R4 : Une stratégie de réemploi à l'échelle du quartier REDUCTION R5 : Vers un équilibre déblais / remblais REDUCTION R6 : Application d'une charte chantier	Une production de déchets liés au chantier amoindrie par la démarche de réemploi, dont l'incidence résiduelle reste à estimer en fonction de la stratégie appliquée

○ **Performance énergétique et changement climatique :**

INCIDENCES	D	I	P	T	CT	MT	LT	MESURES	INCIDENCES RESIDUELLES APRES APPLICATION DES MESURES ?
Un recours aux énergies renouvelables par le raccordement du quartier au réseau de chaleur du centre-ville	X		X		X				
Une rénovation énergétique des logements existants pour des logements plus performants permettant de réduire la précarité énergétique des ménages		X	X			X	X		
Le renouvellement d'équipements performants BEPOS et HQE	X		X			X	X		
De nouvelles consommations énergétiques par les 50 logements supplémentaires, équipements et commerces à l'échelle du quartier, à priori équilibrée par les rénovations		X	X			X	X	REDUCTION R1 : Un raccordement du quartier au réseau de chaleur	Aucun nouveau besoin énergétique n'est attendu sur le quartier, après application des mesures et d'après les estimations réalisées
								REDUCTION R2 : un parc de logements performant énergétiquement	
								REDUCTION R3 : Mise en place de dispositifs de maîtrise des consommations	
								REDUCTION R4 : Mise en place d'un dispositif de suivi de la consommation à l'échelle des chaufferies du parc de Seine-Saint-Denis Habitat	
								REDUCTION R5 : Une sensibilisation des habitants sur les consommations énergétiques à travers le livret d'accompagnement des habitants et d'un livret d'usage	
Une augmentation des consommations énergétiques et des émissions en phase chantier		X		X	X			REDUCTION R6 : Application d'une charte chantier	Des consommations énergétiques et des émissions moindres mais supplémentaires liées au chantier
Développement d'une gestion intégrée des eaux pluviales contribuant à améliorer le confort climatique et la résilience		X	X			X	X		
Une réduction des émissions carbone liée au raccordement du quartier au réseau de chaleur	X		X		X				
Une réhabilitation des logements existants pour des logements plus performants permettant de réduire les consommations énergétiques		X	X			X	X		
Une utilisation de matériaux engendrant indirectement des émissions de CO ₂		X	X		X			EVITEMENT E1 : Des logements en grande partie réhabilités	Des émissions de CO ₂ indirectes réduites par les mesures, mais qui restent à prévoir
								REDUCTION R1 : Introduction d'une part de matériaux biosourcés et recyclés	

Après prise en compte des mesures environnementales, les impacts résiduels se répartissent de la façon suivante :

- 32 positifs ;
- 15 nuls ;
- 23 négatifs, dont 21 à court-terme.

Seuls deux impacts sont estimés être négatifs sur du long-terme et des mesures en faveur de l'environnement permettent de limiter les effets les plus néfastes du projet. Par ailleurs le projet aura 32 incidences positives sur l'environnement du projet.

Le bilan coût/avantages du projet peut donc être considéré comme positif.

Au vu de l'ensemble des éléments développés, l'EPT Est Ensemble et son concessionnaire, la SPL Séquano Grand Paris, sollicitent l'organisation d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. L'enquête parcellaire relative à cette opération sera ouverte en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

G. Synthèse des incidences cumulées par problématique (extrait de l'étude d'impact)

L'analyse des effets cumulés est qualitative et/ou quantitative lorsque cela est possible. Après chaque incidence négative ou nulle, les mesures d'évitement, de réduction et de compensation intégrées au projet sont rappelées, afin de présenter la démarche ERC mise en place.

Légende appliquée dans les tableaux ci-dessous :

- | | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| <i>+ : impact positif faible</i> | <i>- : impact négatif faible</i> |
| <i>++ : impact positif moyen</i> | <i>-- : impact négatif moyen</i> |
| <i>+++ : impact positif fort</i> | <i>--- : impact négatif fort</i> |

Projets	Volet Socio-économique	Transport et mobilités	Paysage, patrimoine et cadre de vie	Gestion des ressources	Santé urbaine, risques et nuisances
(0) Projet de renouvellement urbain du quartier Edouard Vaillant	++ 394 logements neufs, 1 017 logements réhabilités	++ Développement des modes doux et stagnation voire baisse du trafic routier	++	- Consommation supplémentaire de 4 937 m ² /an, 25,5 tonnes de déchets supplémentaires par an	-
(1) ZAC Rives de l'Ourcq	++ 1 300 logements, 15 000 m ² d'activités, 2 000 m ² de commerces	- Création de nouvelles voiries, désenclavement du site, zone 30, cheminements piétons et cyclables, développement proche des transports en commun (Tzen, T1...), trafic supplémentaire de 350 véhicules en heure de pointe	++	--- Consommation supplémentaire de 221 876 m ² /an, 1 147 tonnes de déchets ménagers supplémentaires par an	-- Trafic supplémentaire de 350 véhicules en heure de pointe, risques naturels et pollution des sols
(2) ZAC Plaine de l'Ourcq	++ 1 680 logements, 75 000 m ² d'activités, services, commerces et pôle loisirs et sport, 3 200 m ² d'équipement hôtelier	- Création d'un maillage secondaire au sein du site, Arrivée du Tzen 3 et du Grand Paris Express, développement des modes doux sur les berges du canal, augmentation du trafic routier sur la RN3	++	--- Consommation supplémentaire de 286 732 m ² /an, 1 480 tonnes de déchets supplémentaires par an	-- Augmentation du trafic routier sur la RN3, risques naturels et pollution des sols
(3) ZAC Ecocité – Canal de l'Ourcq	++ 1 380 logements, 50 000 m ² de locaux d'activités artisanales, industrielles et commerciales, 7 000 m ² de commerces, 8 000 m ² d'équipements publics	- Requalification et pacification des axes de circulation, arrivée du Tzen 3, métro ligne 15, cheminements doux, faible augmentation du trafic routier (+ 1%)	+	--- Consommation supplémentaire de 235 530 m ² /an, 1 217 tonnes de déchets supplémentaires par an	- Faible augmentation du trafic routier, risques naturels et pollution des sols
(4) Projet immobilier de logements et d'équipements avenue de Lattre de Tassigny à Bondy (93)	- Production nette de -69 logements, micro-crèche, centre médical, tiers-lieu, maison de sport et de santé	+ Création de nouvelles voies de circulation, arrivée du Tzen 3 et du Grand Paris Express, pas d'augmentation du trafic routier	+	+ -	- Pas d'augmentation du trafic routier, risques naturels et pollution des sols
(5) Métro ligne 15	/	++ Augmentation de l'utilisation des modes actifs, diminution du trafic routier à proximité et désaturation des axes	/	/	-- Risques de pollution et nuisances forts
Bilan des effets cumulés	++ + 4 685 logements, 1 017 logements réhabilités, 140 000 m ² d'activités, 9 000 m ² de commerces, 8 000 m ² d'équipements	+ Développement des modes doux	+	-- Consommation supplémentaire de 716 000 m ² /an, 3 870 tonnes de déchets supplémentaires par an	-

A noter qu'en mars 2022, la Région Île-de-France a lancé la révision de son Schéma directeur environnemental (SDRIF-E), qui détermine l'aménagement du territoire d'ici à 2040 pour les 12 millions de Franciliens qui y vivent. Le projet de SDRIF-E arrêté par le Conseil Régional le 12 juillet 2023 a été soumis à enquête publique jusqu'au 16 mars 2024 et adopté le 11 septembre 2024. Mis en œuvre il y a 10 ans, le précédent schéma de planification ne permettait plus d'accompagner les grandes mutations que nous imposent les bouleversements de notre siècle tels que le changement climatique, la désindustrialisation ou encore les fractures sociales et territoriales.

Partant de ce constat, le SDRIF-E constituera, une fois entré en vigueur par Décret en Conseil d'Etat fin 2024 ou début 2025, le document de référence pour l'aménagement de l'Île-de-France et la planification stratégique du territoire.

Concrètement, le SDRIF-E fixe plusieurs objectifs:

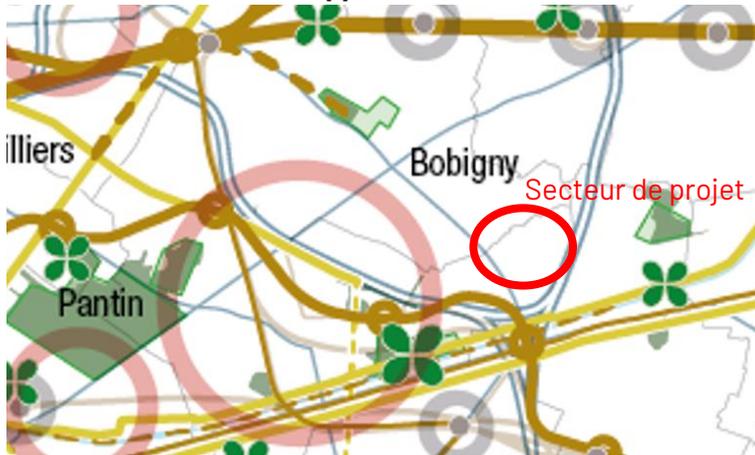
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre grâce à la sobriété énergétique (objectif Zéro Emissions Nettes – ZEN)
- Anticiper les effets du changement climatique grâce à la sobriété foncière (objectif Zéro Artificialisation Nette – ZAN)
- Intégrer les principes de l'économie circulaire aux fondamentaux de l'aménagement du territoire grâce à la sobriété en ressources.

Le SDRIF-E est composé de 3 documents et de 3 cartes réglementaires :

- **Le document « projet d'aménagement régional »** exprime les fondements du SDRIF-E, ses grands objectifs, au travers d'ambitions d'aménagement pour une région sobre, polycentrique et résiliente
- **Les documents « d'orientations réglementaires »** définissent un ensemble des normes que les autres collectivités franciliennes, communes et intercommunalités devront décliner dans leurs documents d'urbanisme locaux (Plan Local d'Urbanisme, Schéma de Cohérence Territoriale...)
- **L'« évaluation environnementale stratégique »** analyse les impacts du SDRIF-E sur l'environnement et explicite les choix d'aménagement retenus

3 cartes réglementaires fixent le champ d'application géographique des orientations :

○ Maîtriser le développement urbain



RENFORCER ET VALORISER LE RÉSEAU DES ESPACES OUVERTS

- Sanctuariser l'armature verte
- Conforter les unités paysagères
- Valoriser les forêts de protection
- Encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional
- Renforcer la liaison
- Maintenir les connexions écologiques d'intérêt régional
- Rétablir un franchissement d'infrastructure linéaire
- Préserver les cours d'eau et reconquérir les berges

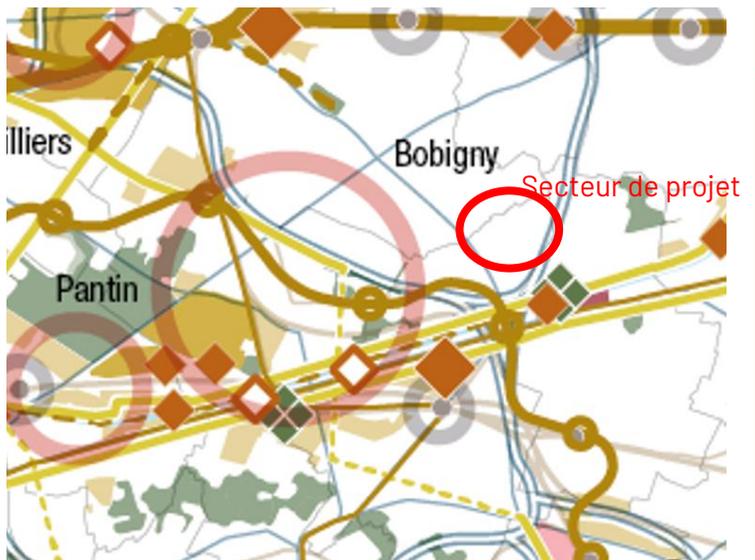
DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE

- Créer un espace vert et/ou un espace de loisirs d'intérêt régional
- Favoriser la réouverture et/ou la renaturation des cours d'eau

PRÉSERVER DES RISQUES NATURELS

- Zone pouvant présenter un risque d'inondation

○ Développer l'indépendance productive régionale ;



CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA RÉGION

- Polarité constituée d'une ou plusieurs communes
- Sanctuariser le site d'activité d'intérêt régional
- Requalifier/moderniser le site économique existant
- Requalifier le site commercial
- Ne pas compromettre le potentiel de mutation du site commercial
- Maintenir la compétitivité des quartiers d'affaires internationaux
- Préserver la fonctionnalité de la plateforme aéroportuaire
- Secteur d'urbanisation préférentielle / pastille entière / demi-pastille
- Secteur de développement industriel d'intérêt régional / pastille entière / demi-pastille
- Secteur de développement à proximité de la gare
- Maintenir le site multimodal / Plateformes portuaires, chantiers de transport combiné et triages ;
Autres sites ferroviaires ou fluviaux implantés majoritairement en zone urbaine dense
- Créer le site multimodal ou renforcer le potentiel multimodal du site / Plateformes portuaires, chantiers de transport combiné et triages ;
Autres sites ferroviaires ou fluviaux implantés majoritairement en zone urbaine dense

COMPLÉTER LE RÉSEAU DE TRANSPORT EXISTANT

- Transport collectif
 - Projet de gare
- Réseau ferré
 - Métro
 - Transport en site propre, câble, navette fluviale
- Transport routier
 - Opération sur le réseau national
 - Opération sur un axe d'envergure régionale
- Projet Vélo Île-de-France
- Aménagement fluvial

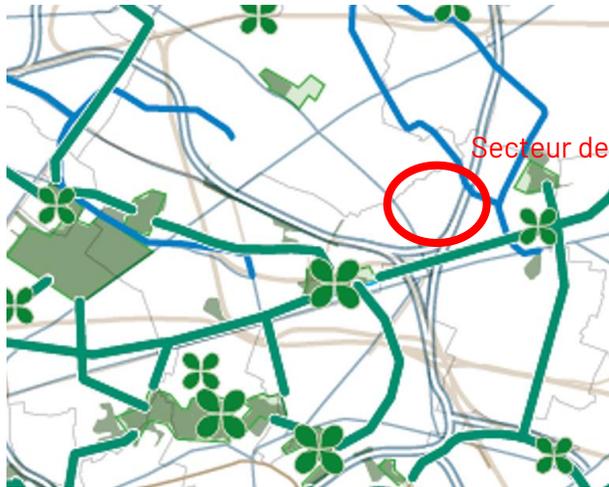
TRANSFORMER LE MÉTABOLISME FRANCILIEN : SOBRIÉTÉ, CIRCULARITÉ ET PROXIMITÉ

- Préserver l'espace agricole
- Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels
- Préserver l'accès au bassin d'exploitation stratégique de gisements franciliens de matériaux
- Maintenir le site support de services urbains ou d'économie circulaire
- Maintenir / rétablir la liaison agricole ou forestière d'intérêt régional

FOND DE PLAN

- Occupation du sol
 - Espace urbain
 - Espace vert et espace de loisirs
 - Emprise aéroportuaire
 - Surface en eau
- Réseau routier
 - Réseau national
 - Axe d'envergure régionale
- Transport collectif
 - Gare ferroviaire existante
 - Vie ferroviaire
 - Transport en site propre (tram-exprès, tramway, bus à haut niveau de service)
 - Métro

○ **Placer la nature au cœur du développement régional.**



RENFORCER ET VALORISER LE RÉSEAU DES ESPACES OUVERTS

- Sanctuariser l'armature verte
- Conforter les unités paysagères
- Valoriser les forêts de protection
- Encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional
- Renforcer la liaison
- Maintenir les connexions écologiques d'intérêt régional
- Rétablir un franchissement d'infrastructure linéaire
- Préserver le cours d'eau et reconquérir les berges

DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE

- Créer un espace vert et/ou un espace de loisirs d'intérêt régional
- Favoriser la réouverture et/ou la renaturation des cours d'eau

PRÉSERVER DES RISQUES NATURELS

- Zone pouvant présenter un risque d'inondation

Le projet est donc compatible avec le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France mais également le SDRIF-E qui entrera prochainement en vigueur.

B. Le Schéma Métropolitain de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le SCoT a été approuvé le 13 juillet 2023 par le Conseil de la Métropole du Grand Paris.

Le SCoT est le premier document de planification urbaine réfléchi à l'échelle du territoire et du bassin de vie métropolitain. Jusqu'alors, les évolutions de ce territoire étaient encadrées à l'échelle communale par le PLU (Plan Local d'Urbanisme) ainsi qu'à l'échelle intercommunale avec le PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal).

Un des enjeux principaux de ce SCoT est la construction d'une métropole résiliente face aux aléas climatiques, aux risques naturels, technologiques et sanitaires. Il aspire à une métropole accueillante pour tous, qui réduit les déséquilibres et les inégalités territoriales. Ce document est le fruit d'un travail itératif et collaboratif, de quatre années, mené avec l'Etat ainsi que l'ensemble des acteurs, des partenaires et des experts, au premier rang desquels les communes et les territoires.

Le projet est compatible avec le SCOT et notamment les cartes et les enjeux associés suivants :

- **carte paysage : mettre en valeur le paysage des abords des autoroutes**



Préserver les grands paysages structurants hérités de la topographie naturelle

LÉGENDE

- < Préserver les vues depuis les belvédères
- ▣ Mettre en valeur les paysages des vallées et des pentes de coteaux

PRESCRIPTIONS

- P109
- P109
- P110

Préserver la qualité des espaces agricoles naturels et forestiers

LÉGENDE

- Renforcer la qualité paysagère des grandes forêts, bois, parcs et jardins et valoriser la présence des grands arbres dans le paysage
- Préserver l'activité agricole et renforcer la qualité des grands paysages ouverts
- Renaturer les cours d'eau et plans d'eau et assurer la continuité des promenades sur leurs berges

PRESCRIPTIONS

- P90
- P91
- P33
- P96
- P85
- P100

Préserver les paysages urbains

LÉGENDE

- Renforcer la qualité paysagère et architecturale en zone urbaine et périurbaine
- Valoriser les grandes compositions
- Mettre en valeur le paysage des abords des autoroutes et des voies structurantes
- Biens inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO (les Rives de Seine, la tour Saint-Jacques et deux réalisations de Le Corbusier : les Maisons La Roche-Janneret et l'immeuble locatif à la porte Molitor)

PRESCRIPTIONS

- P113
- P114
- P111
- P112
- P111

- carte projet : renouvellement urbain des QPV



- Zones de projets assurant la cohérence entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Bois et forêt, espace naturel, espace vert à protéger y compris dans les zones de projets
- Créer de nouvelles centralités près des pôles de transports collectifs, notamment en s'appuyant sur les futures gares du Grand Paris Express
- Rénover les quartiers en difficulté, en priorité les quartiers inscrits « en politique de la ville * » pour améliorer la qualité de vie des habitants, répondre aux enjeux de mixité sociale et fonctionnelle et promouvoir une nouvelle attractivité résidentielle
- * Sont représentés les NPNRU et les PNRQAD
- Engager et/ou poursuivre le renouvellement des zones d'activité par la préservation de leur vocation économique, l'augmentation ou l'optimisation de leur capacité d'accueil d'activités diverses, la densification du bâti et consolider les sites qui accueillent de la logistique
- Créer ou maintenir des espaces verts et des espaces de loisirs d'intérêt régional d'au moins 5 ha et de 2 à 5 ha inscrits au SDRIF
- Créer et/ou rendre accessible au public de nouveaux bois, parcs et jardins (autres projets)
- Réduire les coupures urbaines par la réalisation des projets de franchissement des infrastructures et des cours d'eau
- Projets de transports en commun (tracés de principe)
 - Projet Grand Paris Express et prolongement de lignes, dont les lignes de métro à l'étude
 - Fer / Tram Express
 - Tramway
 - TCSP/ BHNS
 - Projet de gare TGV

- carte trame verte et bleue : préserver/renforcer les corridors écologiques



- Protéger les cours d'eau, les canaux, leurs berges et leurs abords, les renaturer et créer une continuité
- Faciliter la réouverture des rus et rivières
- Préserver et restaurer les zones humides et leur fonctionnalité et en développer de nouvelles
- Préserver les bois, forêts, parcs, jardins. Préserver et renforcer leur biodiversité
- Développer des espaces plantés et les qualités écologiques au sein des espaces dédiés aux sports et aux loisirs de plein air
- Préserver les réservoirs de biodiversité et renforcer les liaisons et secteurs d'intérêts écologiques en contexte urbain (identifiés au SRCE)
- Protéger les alignements d'arbres et les espaces végétalisés et accroître leur présence le long des grandes voies structurantes
- Créer des continuités écologiques dans la réalisation, la transformation et la gestion des infrastructures ferroviaires, routières et autoroutières
- Véloroute
- Créer des espaces verts et des espaces de loisirs d'intérêt régional d'au moins 5ha et de 2 à 5ha inscrits au SDRIF
- Créer et/ou rendre accessible aux publics de nouveaux bois, parcs et jardins (autres projets)
- Préserver les espaces agricoles et prairiaux existants et leurs fonctionnalités
- Préserver les jardins collectifs existants et en créer de nouveaux

Le projet est donc compatible avec le schéma métropolitain de cohérence territoriale .

C. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Région Île-de-France

Le SRCE d'Île-de-France est un schéma d'aménagement du territoire et de protection de certaines ressources naturelles (biodiversité, réseau écologique, habitats naturels, etc.) adopté le 26 septembre 2013.

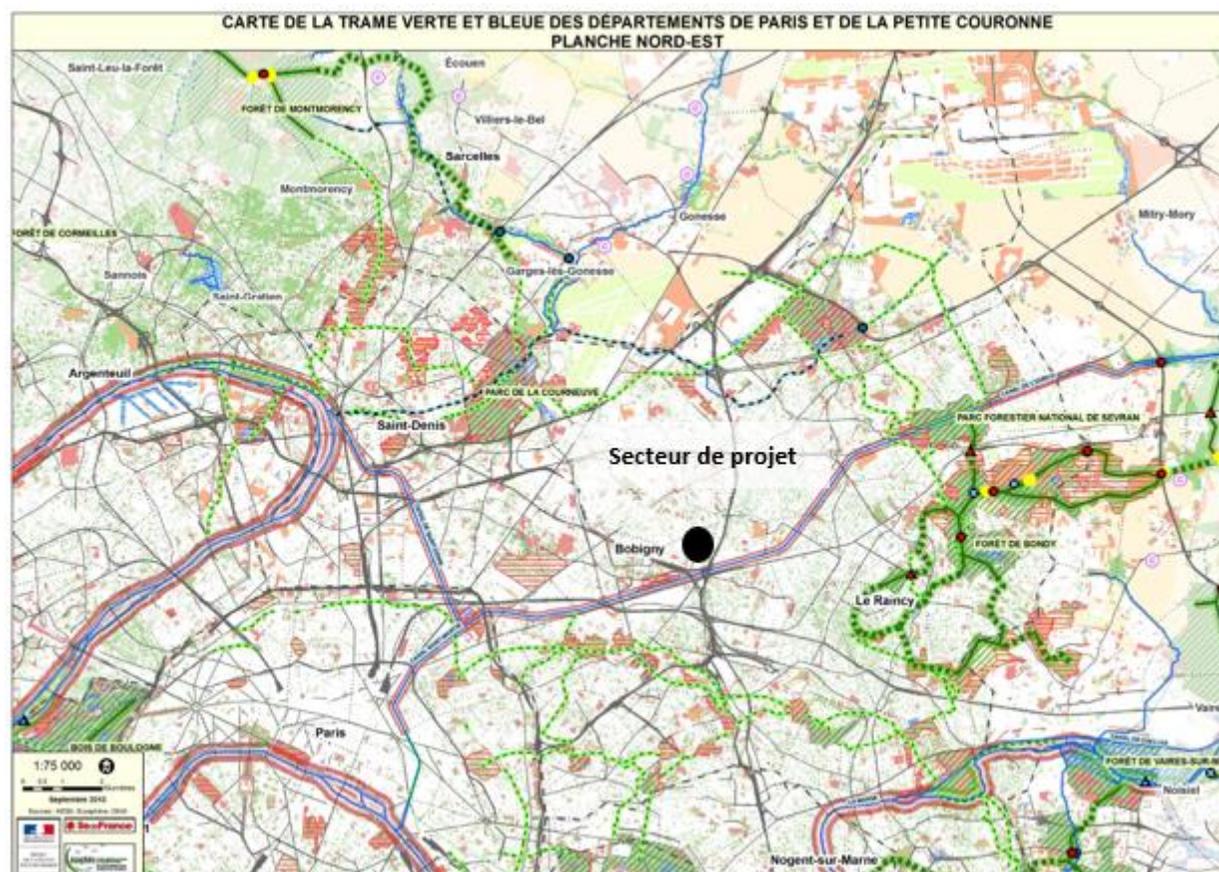


Figure 4. Le site du projet est signalé par le point noir. Source : DRIEE Ile-de-France

Le site du projet s'inscrit dans la Trame Verte et Bleue du nord-est parisien. Il est notamment situé à proximité du canal de l'Ourcq. **Le projet est donc compatible avec le SRCE** puisqu'il préserve et protège la Trame Verte et Bleue constitué par le parc de l'Abreuvoir.

D. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal d'Est Ensemble (PLUi) en vigueur

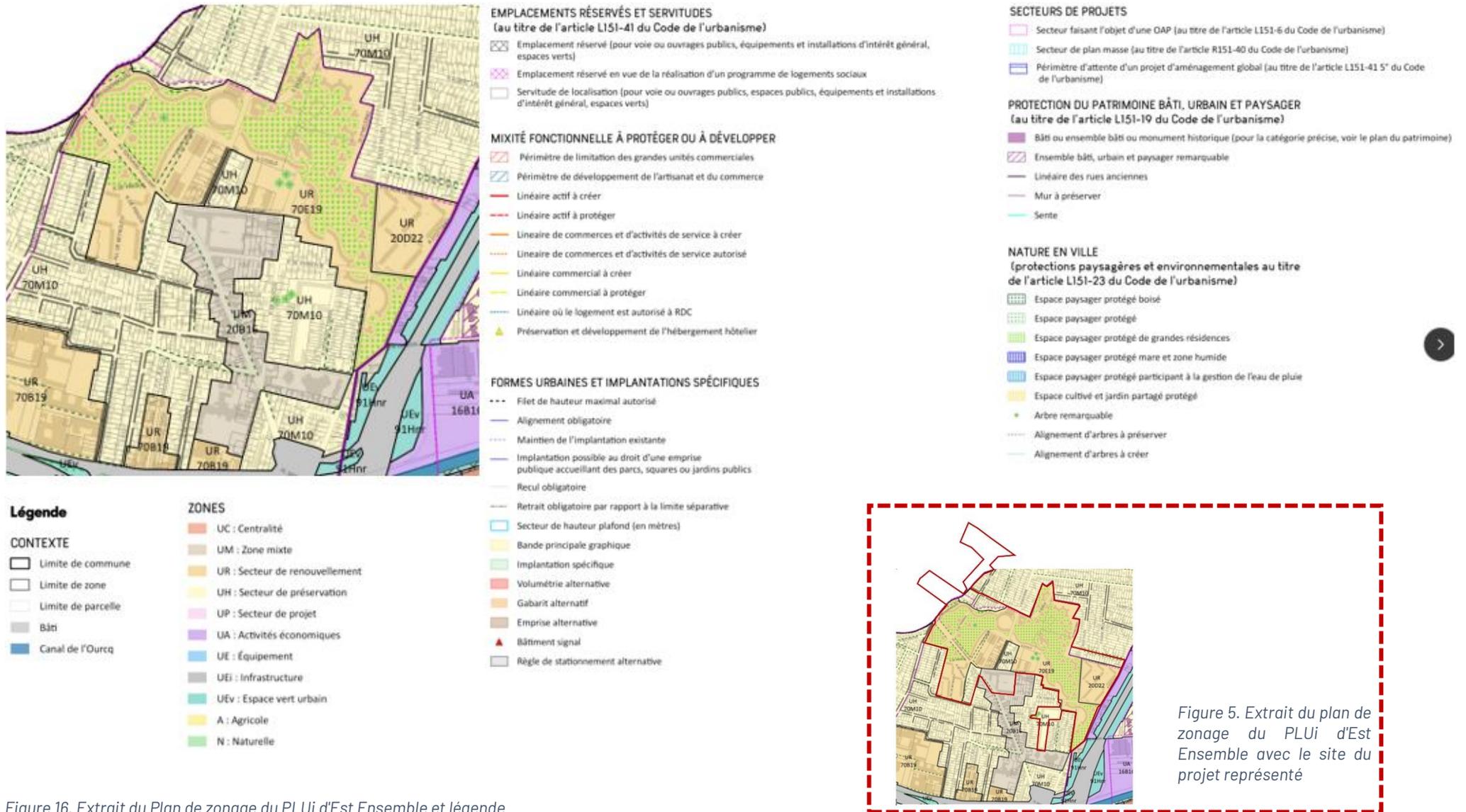


Figure 16. Extrait du Plan de zonage du PLUi d'Est Ensemble et légende

Figure 5. Extrait du plan de zonage du PLUi d'Est Ensemble avec le site du projet représenté

Le PLUi d'Est Ensemble a été approuvé par délibération du Conseil de Territoire le 4 février 2020. Il couvre les communes de Bagnolet, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville. La version actuellement en vigueur du PLUI est la modification n° 2, approuvée par la délibération du Conseil de Territoire d'Est Ensemble du 27 juin 2023 et opposable depuis le 29 juillet 2023.

1. Règlement et zonage

Le site du projet est classé en zones :

- **UR (Secteur de Renouvellement) – Grandes résidences** : cette zone délimite des secteurs d'évolution, de réaménagement voire de renouvellement urbain à dominante d'habitat. La fonction résidentielle y est dominante. Plusieurs objectifs lui sont attribués : volonté de réalisation des opérations de renouvellement urbain, développement de la mixité sociale et renforcement du caractère végétal et paysager.
- **UH (Secteur de Préservation) – Habitat pavillonnaire** : cette zone comprend les secteurs de préservation des formes urbaines existantes qui n'ont pas vocation à évoluer vers une autre forme urbaine. Le tissu urbain y est moins dense et la fonction résidentielle y est majoritaire. Plusieurs objectifs lui sont attribués : préservation des formes urbaines actuelles, préservation des espaces de jardins constitutifs de la trame verte du territoire et volonté d'autorisation d'évolutions ne remettant pas en cause les caractéristiques de la zone.
- **UM (Zone Mixte)** : cette zone correspond aux secteurs mixtes, situés le plus souvent en transition entre les centralités et les quartiers pavillonnaires ou secteurs moins denses du territoire. Cette zone présente des formes urbaines hétérogènes présentant une mixité de fonctions et une certaine densité. Plusieurs objectifs lui sont attribués : maintien d'une mixité de fonctions, densification possible dans le respect de l'environnement urbain, transition avec les quartiers moins denses à traiter et volonté de requalification de certains secteurs dégradés.

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD du PLUi d'Est Ensemble définit trois axes pour mener à bien la politique de développement de l'EPT.

Le premier axe s'intitule « Vers une ville renaturée et de qualité pour tous ». Le site du projet est concerné par plusieurs objectifs répondant à cet axe : requalifier les quartiers inscrits dans les programmes de renouvellement urbain et les inscrire dans une démarche d'intégration totale au reste du territoire, renforcer les liaisons entre les quartiers et maintenir et renforcer les habitats faunistiques et les continuités écologiques.

Le second axe s'intitule « L'humain et le vivre ensemble au cœur du projet » et impacte le projet au travers des objectifs suivants : renforcer les services et équipements dans les quartiers notamment les QPV et développer le maillage des espaces verts de détente, de loisirs et de sports propres à améliorer le cadre de vie.

Enfin, le troisième axe s'intitule « L'héritage, la résilience et la transition écologique comme moteurs d'une évolution maîtrisée ». Le site du projet poursuit les objectifs d'atténuer les coupures naturelles ou d'infrastructures de transport en favorisant les franchissements, requalifier qualitativement, tant au niveau fonctionnel qu'esthétique, les différents types d'entrées et d'accès au territoire, et valoriser le patrimoine vert et bâti et mettre en avant l'histoire du territoire pour le faire connaître.

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le secteur de l'Abreuvoir est concerné par les trois types d'OAP du PLUi d'Est Ensemble : thématiques, sectorielles et territoires.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation Thématiques :

- **OAP Habitat** : le site du projet est concerné par cette OAP divisée en deux thématiques principales :
 - o Mixité sociale et diversification de l'offre de logements,
 - o Qualité de l'habitat.
- **OAP Economie et Commerce** : un pôle de proximité à conforter est identifié autour du marché de l'Abreuvoir :
 - o Maintenir et conforter une vocation mixte favorable à l'activité économique tout en préservant un équilibre dans une logique de mixité fonctionnelle et veiller à l'insertion urbaine des activités,
 - o Renforcer la mixité fonctionnelle et faciliter l'accueil de services et activités complémentaires aux commerces.
- **OAP Environnement** : le site du projet fait partie d'une continuité écologique à créer et constituant une zone relais. Par ailleurs, la majorité du périmètre du site de projet est considérée comme faisant partie de zones bruyantes en raison de la proximité avec des infrastructures routières importantes.
- **OAP Mobilités** : l'avenue Edouard Vaillant est visée par l'objectif de « favoriser les modes actifs en développant un maillage d'axes principaux dotés d'aménagements larges, confortables et sécurisés pour les vélos sur l'ensemble du territoire et permettant des liens avec les territoires environnants ».
- **OAP Patrimoine et Paysages** : le site répond aux objectifs suivants :
 - o Préserver et renforcer la qualité paysagère des principaux pars du territoire et améliorer leur insertion urbaine avec les quartiers environnants,
 - o Valoriser les alignements d'arbres et des arbres remarquables,
 - o Entrées de territoire à qualifier ou requalifier.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles :

Le site du projet est situé dans l'OAP « Pont de Bondy » qui est concerné par quatre grands principes :

- Améliorer les conditions d'habitat pour créer un lieu de vie à part entière (valoriser les continuités vertes, renforcer l'attractivité économique des linéaires commerciaux...)
- Amplifier les usages du canal
- Valoriser les abords des infrastructures (développer une forêt linéaire le long de l'autoroute A3 entre Bobigny et Bondy, améliorer la transformation de la perception des infrastructures...)
- Développer la plateforme multimodale du 21^e siècle (programmation de logements, d'activités et d'espaces publics adaptés et qualitatifs).

Des objectifs à l'échelle de l'OAP concernent également le site du projet :

- Sur la zone concernée par un espace paysager préservé et hors des secteurs de construction neuve, non concernés : Préserver les espaces verts existants et prévoir 50% d'équivalent de pleine terre pour les projets neufs, pour viser l'amélioration de la qualité écologique du secteur,
- Conforter le rôle des commerces de proximité en s'appuyant sur les linéaires commerciaux existants.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation Territoriales :

Le PADD met en avant trois « territoires d'entraînement » au sein d'Est Ensemble, issus de la géographie et de l'histoire de son développement : « le Faubourg » à l'ouest, « le Parc de Hauteurs » au sud et « la Plaine de de l'Ourcq » au nord. **Le projet de renouvellement urbain Edouard Vaillant Abreuvoir fait partie du Territoire « Plaine de l'Ourcq ».**

Le projet situé à l'Abreuvoir est concerné par plusieurs objectifs poursuivis dans le développement de la Plaine de l'Ourcq :

- Construire beau et sain (prise en compte des nuisances atmosphériques et sonores à proximité des infrastructures, utilisation de matériaux durables)
- Favoriser la mixité des fonctions urbaines (mixer les activités au sein des programmes...)
- Viser 100% des rez-de-chaussée actifs (locaux d'activité, d'artistes, commerciaux, mutualisés pour les logements, services privés ou publics)
- Utiliser les matériaux biosourcés, recyclés voire réemployés (favoriser l'économie circulaire, faire des inventaires de matériaux lors des déconstructions, identifier un réemploi aux matériaux...)

4. Compatibilité du projet de renouvellement urbain avec le PLUi : des modifications à apporter dans la modification n°3

La modification n°3 du PLUi est en cours, les modifications ont été arrêtées au Conseil de Territoire du 24 septembre 2024. L'entrée en vigueur de ces modifications est prévue en juin 2025. Le projet de renouvellement urbain Edouard Vaillant Abreuvoir nécessite une modification inscrite dans le cadre de cette procédure qui permettront de rendre compatible le projet avec le PLUi lors de l'entrée en vigueur de la M3.

