

**ETUDE D'OPTIMISATION DE LA DENSITE DES  
CONSTRUCTIONS**

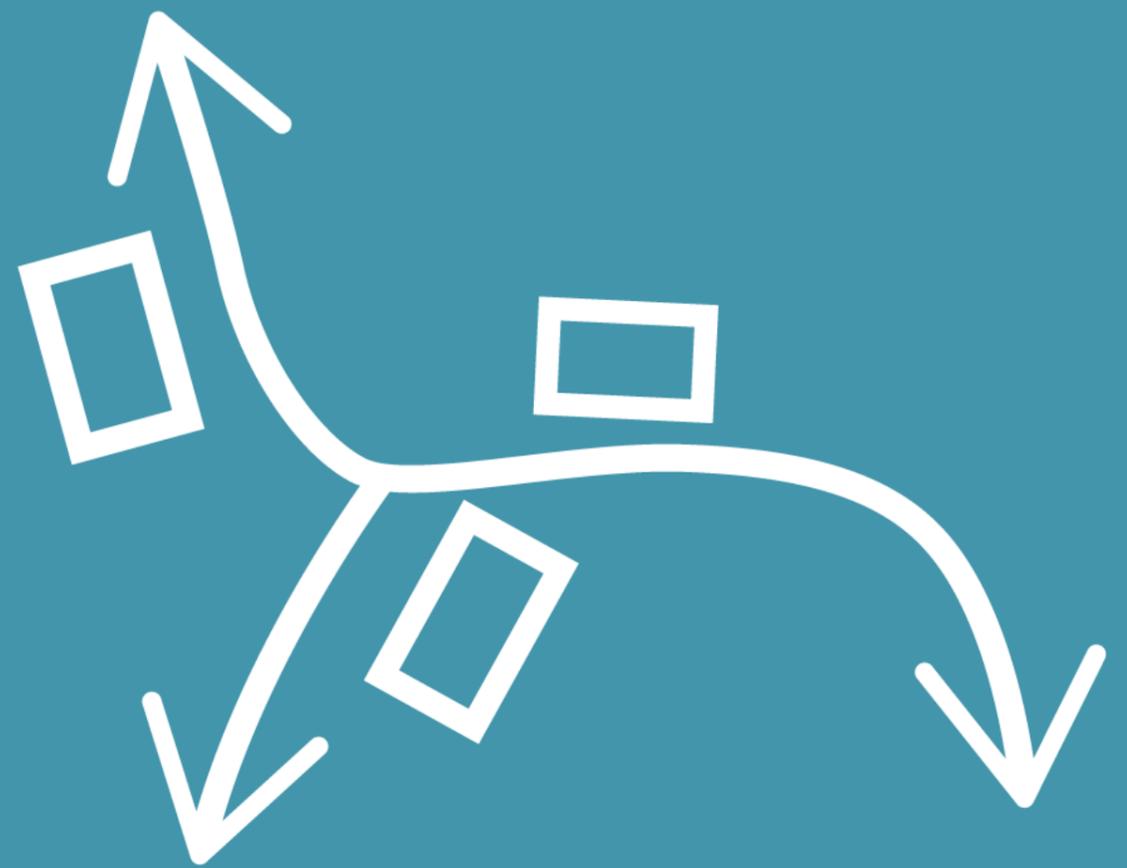
**PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER  
EDOUARD VAILLANT - ABREUVOIR A BOBIGNY (93)**

Octobre 2023

# SOMMAIRE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>I. PREAMBULE.....</b>  | <b>3</b>  |
| 1. OBJET DE L'ÉTUDE.....  | 4         |
| 2. DESCRIPTION DU SITE DE PROJET .....  | 4         |
| 2.1. <i>Le territoire administratif</i> .....   | 4         |
| 2.2. <i>Le site de projet</i> .....   | 4         |
| 2.3. <i>Le périmètre d'étude</i> .....  | 5         |
| <b>II. LES OBJECTIFS TERRITORIALISES DES PLANS, PROGRAMMES ET DOCUMENTS D'URBANISME .....</b>   | <b>6</b>  |
| 1. LE SCHEMA DIRECTEUR REGIONAL D'ILE-DE-FRANCE (SDRIF) .....   | 7         |
| 2. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL (PLHi) D'EST ENSEMBLE .....  | 8         |
| 3. LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) D'EST ENSEMBLE .....  | 8         |
| 3.1. <i>Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)</i> .....   | 9         |
| 3.2. <i>Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</i> .....  | 9         |
| 3.3. <i>Règlement et zonage du PLUi</i> .....   | 23        |
| <b>III. MOTIVATIONS POUR LE CHOIX DU SITE ET PRESENTATION DE L'ÉVOLUTION DU PROJET EN MATIERE DE DENSITE ..</b>                       | <b>27</b> |
| 1. PRESENTATION DES RAISONS DU CHOIX DU SITE DE PROJET .....  | 28        |
| 1.1. <i>Spécificités territoriales</i> .....  | 28        |
| 1.2. <i>Description des raisons du choix du site de projet</i> .....  | 30        |
| 2. PRESENTATION DES DIFFERENTS SCENARIOS ETUDIES POUR L'OPTIMISATION DE LA DENSITE DU PROJET .....                                    | 31        |
| 2.1. <i>Une vision globale de la densité pour un aménagement durable</i> .....  | 31        |
| 2.2. <i>Les scénarios initialement envisagés en phase de conception</i> .....   | 32        |
| 2.3. <i>Les apports de la concertation</i> .....  | 34        |
| 2.4. <i>Une finalisation du projet dans une optique de sobriété limitant les démolitions et favorisant les restructurations</i><br>37 |           |
| <b>IV. ANALYSE DU PROJET EN MATIERE DE DENSIFICATION .....</b>  | <b>38</b> |
| 1. ANALYSE DE LA DENSITE SOUS L'ANGLE DU CADRE DE VIE.....  | 39        |
| 2. ANALYSE DE LA DENSITE SOUS L'ANGLE DE LA QUALITE ARCHITECTURALE .....  | 39        |
| 3. ANALYSE DE LA DENSITE SOUS L'ANGLE DES PRATIQUES URBAINES .....  | 40        |
| 4. ANALYSE DE LA DENSITE SOUS L'ANGLE DES BENEFICES ENVIRONNEMENTAUX .....  | 40        |
| 5. CONCLUSION.....  | 41        |

# I. PREAMBULE



## 1. OBJET DE L'ETUDE

Conformément à l'article L.300-1-1 du Code de l'urbanisme modifié par l'article 214 de la loi Climat et Résilience, préalablement à une opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale, l'article instaure l'obligation de réaliser une étude sur l'optimisation de la densité des constructions. Cette étude, conformément à la réglementation, prend en compte la qualité urbaine ainsi que la préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville.

Elle permettra au maître d'ouvrage d'intégrer les préoccupations environnementales et de santé le plus en amont possible dans l'élaboration du projet envisagé.

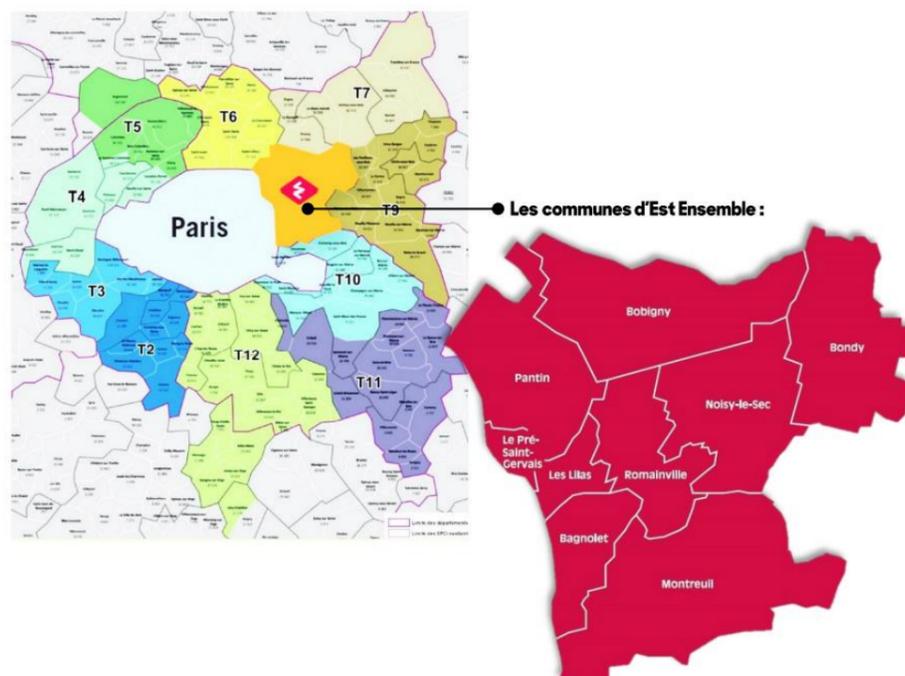
La maîtrise de l'étalement urbain et de ses impacts environnementaux et urbains nécessite de concevoir des formes urbaines plus denses. La densification des villes doit cependant être appréhendée de manière contextuelle, non uniforme et par le prisme des formes urbaines : chaque contexte urbain comporte des spécificités urbaines et architecturales qu'il est nécessaire de prendre en compte dans la planification et l'aménagement.

## 2. DESCRIPTION DU SITE DE PROJET

### 2.1. Le territoire administratif

Le projet de renouvellement urbain du quartier Edouard Vaillant – Abreuvoir est situé au nord-est de Paris, dans le département de la Seine-Saint-Denis (93). Il se trouve en quasi-totalité sur la commune de Bobigny, son extrémité nord-ouest se situant sur la commune de Drancy.

La ville de Bobigny fait partie de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Est Ensemble, qui regroupe 9 communes : Bagnolet, Bobigny, Bondy, Les Lilas, Le Pré Saint-Gervais, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville. Est Ensemble compte 412 972 habitants en 2019, soit une densité de population de 105 habitants par hectare. Son territoire s'étend sur une superficie totale de plus de 39 km<sup>2</sup>.

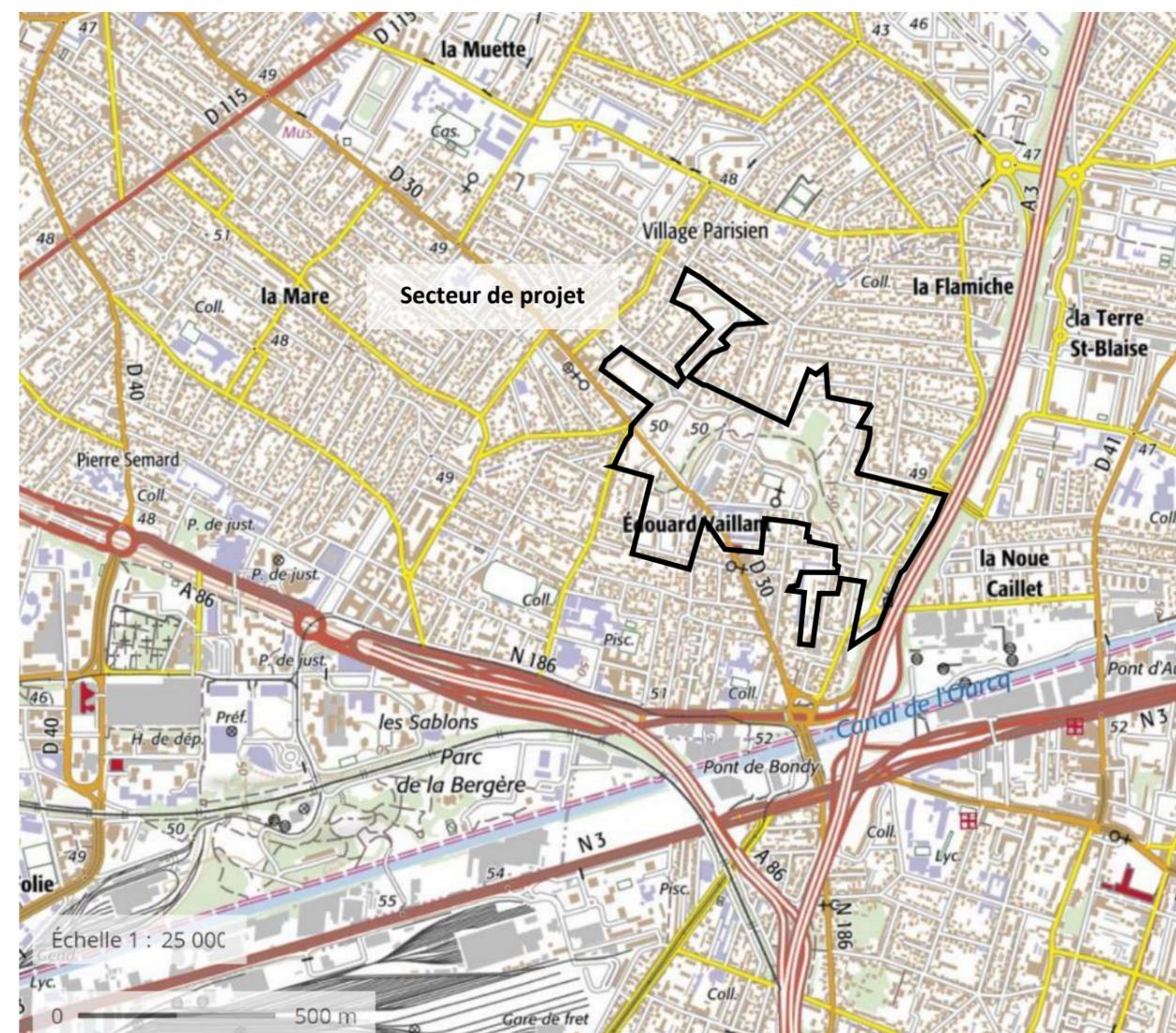


Insertion de l'EPT Est Ensemble dans la métropole du Grand Paris - Source : PLUI d'Est Ensemble

### 2.2. Le site de projet

Le site du projet se situe à l'est de Bobigny et au sud-est de Drancy, dans la cité de l'Abreuvoir, laquelle fait partie du Quartier Politique de la Ville (QPV) Edouard Vaillant-Abreuvoir. Cette cité est un grand ensemble de **1 509 logements** construits dans les années 1950. 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 traverse et borde le quartier de l'Abreuvoir.

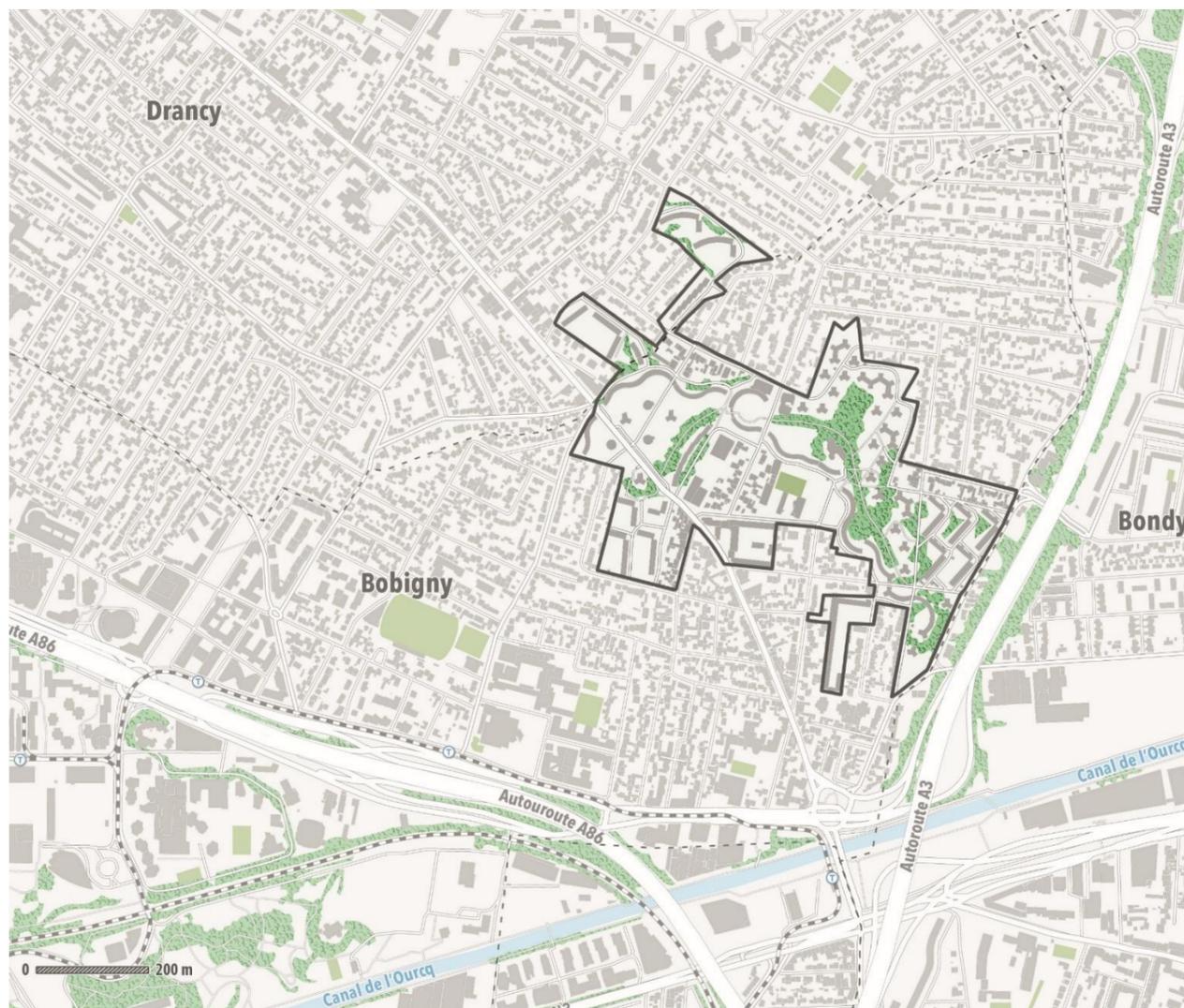
La particularité du site est sa mixité fonctionnelle et la présence d'un parc arboré traversant. A **dominante résidentielle**, il compte également des **équipements communaux (groupes scolaires, maison de quartier...)** ainsi que des **structures commerciales**. Le site de projet a été inscrit au nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).



Localisation du projet - 1 : 25 000ème - Source : Géoportail

### 2.3. Le périmètre d'étude

Le site de projet est d'une superficie de près de 17 hectares et présente **une densité de population de 225 habitants par hectare**. Il représente la majeure partie de la cité de l'Abreuvoir, laquelle a une **emprise totale de 20 hectares, dont 2 hectares de surface bâtie et 18 hectares d'espaces extérieurs**. Ces contours définissent donc le périmètre opérationnel d'étude, présenté ci-dessous.



Périmètre opérationnel et périmètre élargi autour du site de projet – Source : Even Conseil

## II. LES OBJECTIFS TERRITORIALISES DES PLANS, PROGRAMMES ET DOCUMENTS D'URBANISME



La question foncière prend depuis plusieurs années une importance décisive au sein des stratégies d'aménagement du territoire. Plusieurs lois inscrivent la lutte contre l'étalement urbain parmi les priorités nationales et renforcent le rôle des documents d'urbanisme, comme leviers principaux de la gestion économe de l'espace : ils fixent en effet des orientations en matière d'organisation des territoires et des grands équilibres entre espaces urbains et à urbaniser, espaces ruraux, naturels, agricoles, et forestiers.

Cette partie est une analyse du contexte réglementaire s'appliquant au projet de renouvellement urbain du quartier Edouard Vaillant – Abreuvoir de Bobigny. Ces documents d'urbanisme permettent d'encadrer les projets d'aménagement sur le territoire, notamment en termes de densité, en définissant les orientations et prescriptions à appliquer.

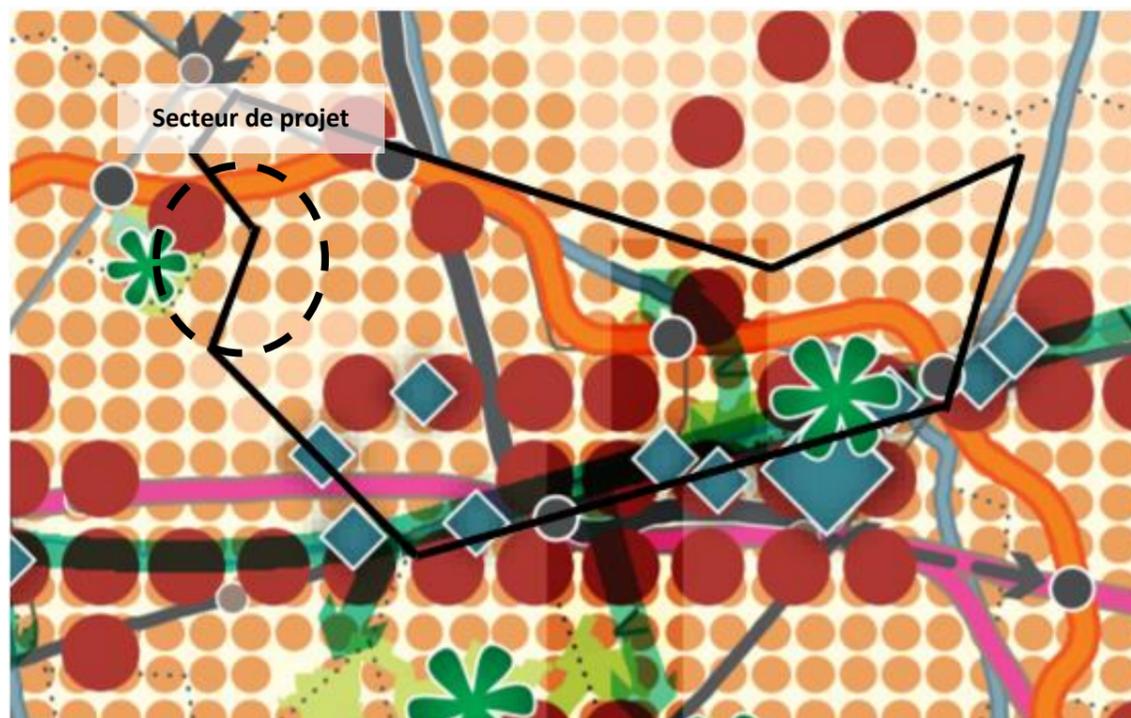
## 1. LE SCHEMA DIRECTEUR REGIONAL D'ILE-DE-FRANCE (SDRIF)

Le SDRIF définit les orientations en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire à l'échelle régionale à l'horizon 2030. Il a été approuvé en 2013. Le SDRIF : Ile-de-France à l'horizon 2040 a été arrêté le 13 juillet 2023.

**Le SDRIF identifie le site de projet comme un quartier à densifier à proximité d'une gare** et comme un **espace urbanisé à optimiser dans sa partie nord**. En effet, le site de projet se trouve à proximité de la future station de métro 15 « Pont de Bondy ». Le document précise que ces quartiers sont « définis par un rayon de l'ordre de 1 000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir ».

Concernant les espaces verts et de loisirs le document préconise de « pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de **valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense** et d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces ».

A proximité sont identifiés des enjeux en matière de pôle multimodal d'enjeux, d'espaces verts et d'espaces de loisirs d'intérêt régional à créer et d'infrastructures liées à l'arrivée du Grand Paris Express.



## Relier et structurer

### Les infrastructures de transport

| Les réseaux de transports collectifs           | Existant  | Projet (tracé)  | Projet (Principe de liaison) |
|--|---|---|------------------------------|
| Niveau de desserte national et international   |   |   |                              |
| Niveau de desserte métropolitaine              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Réseau RER</li> <li>RER A</li> <li>RER B</li> <li>RER C</li> <li>RER D</li> <li>RER E</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Nouveau Grand Paris</li> <li>tracé de liaison</li> <li>différence</li> </ul> | ← - - - - - →                |
| Niveau de desserte territoriale                |   |   | ← - - - - - →                |
| Gare ferroviaire, station de métro Paris Trans | •   |   | •                            |
| Gare TGV                                       | •   |   | •                            |

| Les réseaux routiers et fluviaux | Existant | Bénéficiaire à requalifier | Projet (Principe de liaison) |
|----------------------------------|----------|----------------------------|------------------------------|
| Autoroute et voie rapide         |          |                            | ← - - - - - →                |
| Réseau routier principal         |          |                            | ← - - - - - →                |
| Franchissement                   |          |                            | ← - - - - - →                |
| Aménagement fluvial              |          |                            | ← - - - - - →                |

### Les aéroports et les aérodromes

#### L'armature logistique

- ◆ Site multimodal d'enjeux nationaux
- ◆ Site multimodal d'enjeux métropolitains
- ◆ Site multimodal d'enjeux territoriaux

## Polariser et équilibrer

### Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

### Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

○ Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

■ Pôle de centralité à conforter

## Préserver et valoriser

### Les fronts urbains d'intérêt régional

- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs

### Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer

- ◆ Les continuités
- ◆ Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)

### Le fleuve et les espaces en eau

Zone d'étude : Bobigny. Source : Institut Paris Région

## 2. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL (PLHI) D'EST ENSEMBLE

Le PLH d'Est Ensemble est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique de l'habitat à l'échelle de l'EPT sur la période 2016-2021. Il a été approuvé le 13 décembre 2016. Il définit les 5 grandes orientations stratégiques suivantes :

- Inscrire le territoire d'Est Ensemble comme un acteur incontournable du développement métropolitain en réalisant les objectifs de construction de logements du Contrat de Développement Territorial dans la période du PLHi ;
- **Promouvoir la construction de logements abordables au bénéfice des populations locales**, pour préserver les ménages fragiles et fluidifier les parcours résidentiels ;
- **Agir pour l'amélioration du parc privé ancien et lutter contre le logement indigne** ;
- **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 ;
- Communiquer, piloter la politique, animer le réseau local.

Sur la commune de Bobigny, le PLHi identifie sur l'échéance 2015-2020, 29 opérations pour 3 091 logements dont 1 371 logements sociaux. Sur ce total, 26 opérations sont en cours ou programmées, représentant un potentiel de 2 743 logements considéré comme réalisable d'ici 2020.

Le PLHi identifie sur la commune de véritables besoins en logements, du fait d'une ville qui pour le moment construit peu. Par ailleurs, le plan identifie également les éléments suivants :

- L'importance de la reconstitution d'un parcours résidentiel complet ;
- Le nécessaire renforcement de l'offre abordable, en lien avec une certaine tension du marché ;
- Le besoin d'optimisation des outils et de l'innovation dans le cadre des projets programmés et à l'étude ;
- Le besoin d'améliorer les conditions de vie dans le parc de logements et de résorber les précarités liées au logement.

## 3. LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) D'EST ENSEMBLE

Le PLUI d'Est Ensemble a été approuvé par délibération du Conseil de Territoire le 4 février 2020. Il couvre les communes de Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville.

### 3.1. 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. Cinq orientations principales sont fixées dans chacun des axes.

**Le premier axe s'intitule « Vers une ville renaturée et de qualité pour tous ».** Ses orientations sont d'affirmer les mixités fonctionnelles et les diversités des formes d'habitat, de cultiver une identité économique équilibrée et diversifiée, d'intégrer la nature en ville et la biodiversité dans la conception urbaine et l'aménagement pour renforcer la résilience du territoire, de favoriser à court et moyen termes l'amélioration et la création de transports collectifs et de valoriser et développer les qualités architecturales paysagères et urbaines dans les projets.

**Le deuxième axe s'intitule « l'humain et le vivre ensemble au cœur du projet ».** Ses orientations sont les suivantes :

- Répondre qualitativement aux besoins des populations et favoriser leurs mixités ;
- Rapprocher la formation et l'emploi, d'agir pour un environnement vecteur de santé publique, de développer et diversifier les moyens de se déplacer
- Valoriser les pratiques et initiatives citoyennes dans les usages et l'évolution du territoire.

**Le troisième axe du PADD est « l'héritage, la résilience et la transition écologique comme moteurs d'une évolution maîtrisée ».** Ses orientations sont de :

- Maîtriser l'évolution du territoire ;
- Favoriser et initier l'innovation et l'expérimentation sur le territoire ;
- Rendre le territoire résilient face au dérèglement climatique ;
- Réduire l'impact des coupures urbaines ;
- Améliorer les espaces déqualifiés du territoire ;
- Valoriser le patrimoine existant et l'histoire du territoire.

### 3.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le PLUi fait mention de trois types d'OAP : thématiques, sectorielles et territoires. Le secteur de l'Abreuvoir est concerné par chacune d'entre elles.

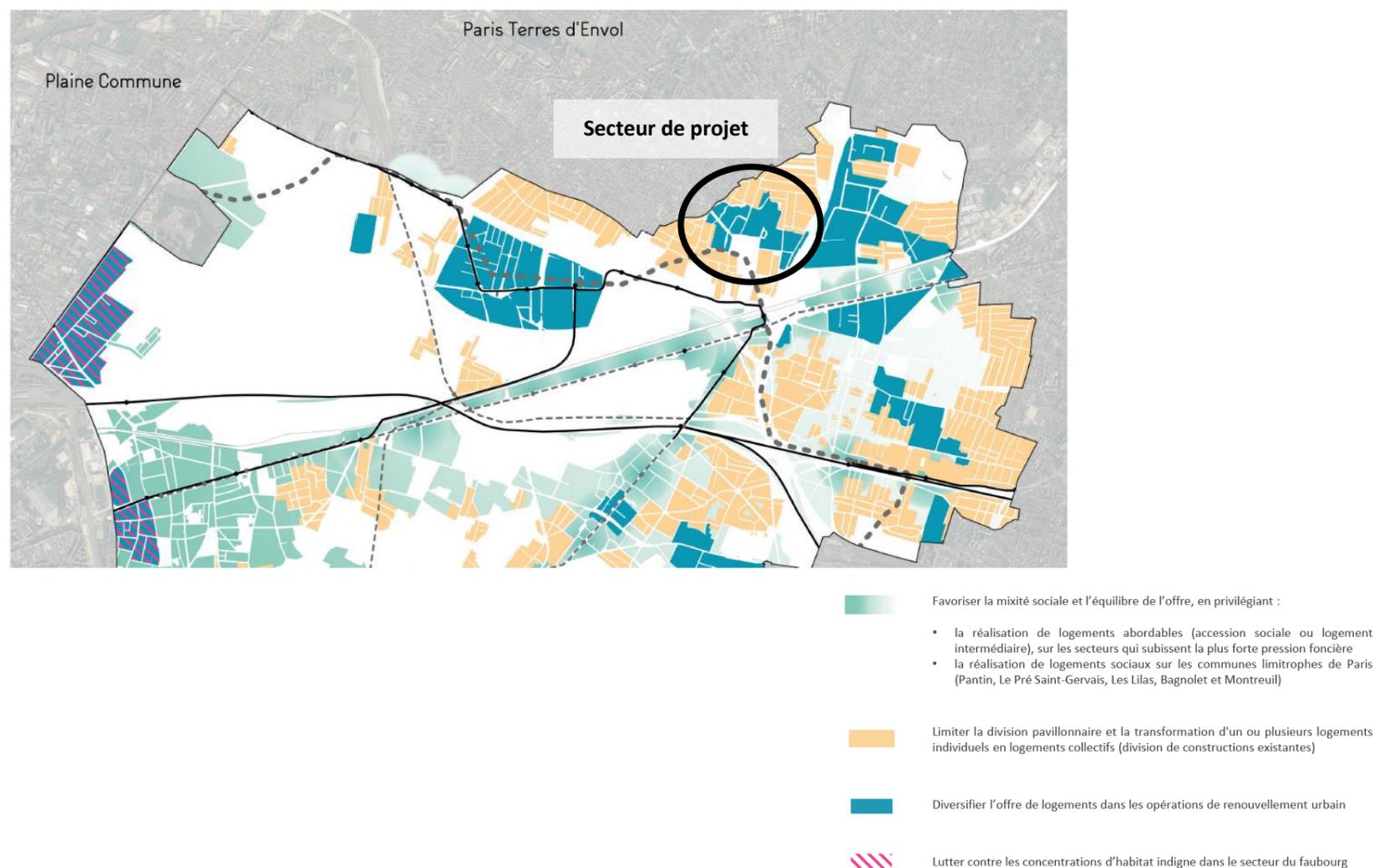
Chaque thématique traitée par les différentes OAP vient orienter les choix programmatiques du projet, notamment en matière de densité en lien avec la mixité fonctionnelle, la préservation de la nature et le cadre de vie.

#### a. Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques

##### i. OAP Habitat

Le site de projet est concerné par l'OAP « **Habitat** », divisé en deux thématiques principales :

- **Mixité sociale et diversification de l'offre de logements** : Le secteur de l'Abreuvoir est concerné par l'objectif de « diversifier l'offre de logements dans les opérations de renouvellement urbain » ;



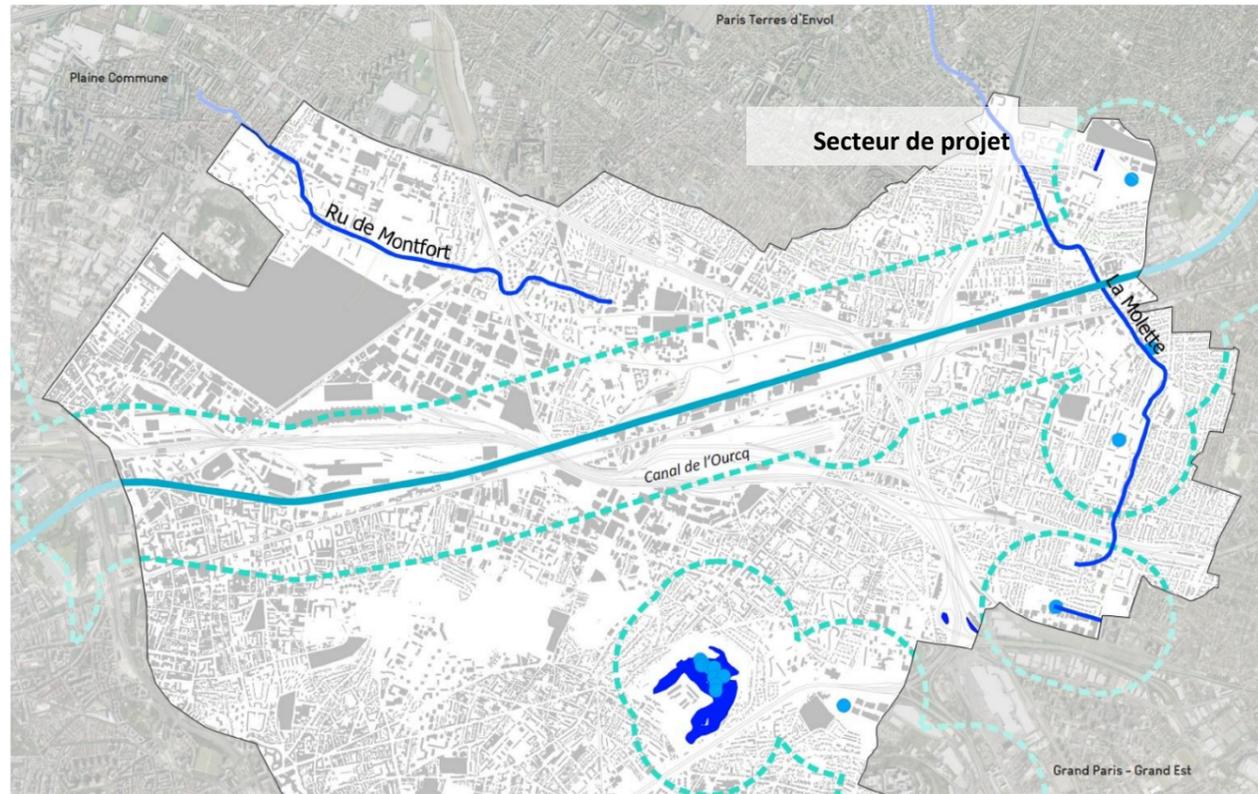
Extrait de la carte d'OAP Habitat / Mixité sociale et diversification de l'offre de logements – Source : OAP Thématiques PLUi d'Est Ensemble

- **Qualité de l'habitat** : Améliorer la qualité environnementale des logements et des bâtiments, développer des logements adaptés aux besoins des populations, développer des espaces communs appropriables.

ii. OAP Environnement

Le site de projet est identifié par l'OAP « **Environnement** » comme faisant partie d'une continuité écologique à créer et constituant une zone relais. Par ailleurs, une 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. Le site de projet est concerné par les objectifs suivants :

- Recréer un réseau de mares ;

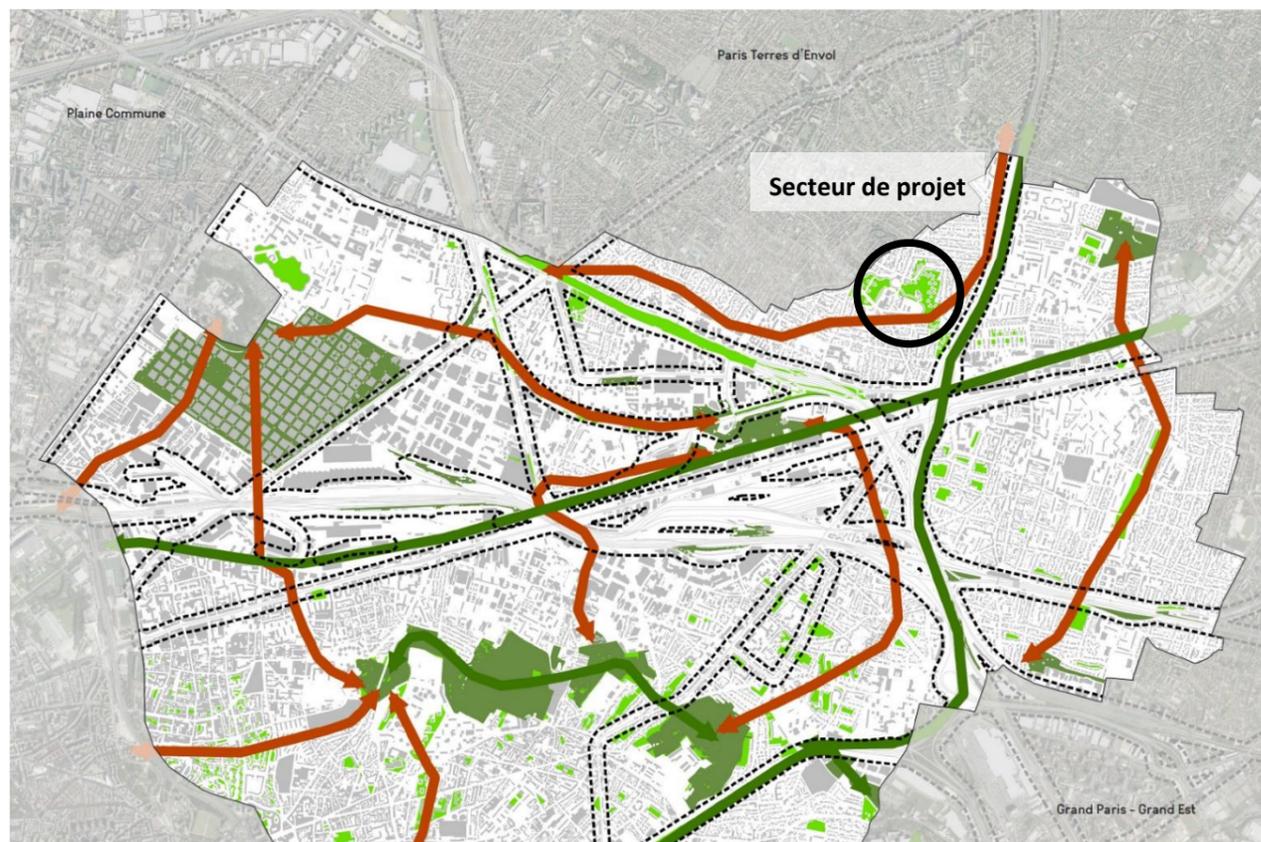


• Protéger la trame bleue du territoire :

-  Identifier les anciens rus
-  Protéger les mares et plans d'eau identifiés
-  Recréer un réseau de mares
-  Protéger les zones humides identifiées
-  Intégrer la renaturation du canal de l'Ourcq et du ru de Gobétue

Extrait de la carte d'OAP Environnement / Biodiversité, nature et eau en ville – Source : OAP Thématiques PLUi d'Est Ensemble

- Renforcer les continuités écologiques à travers les continuités à créer et les zones relais ;

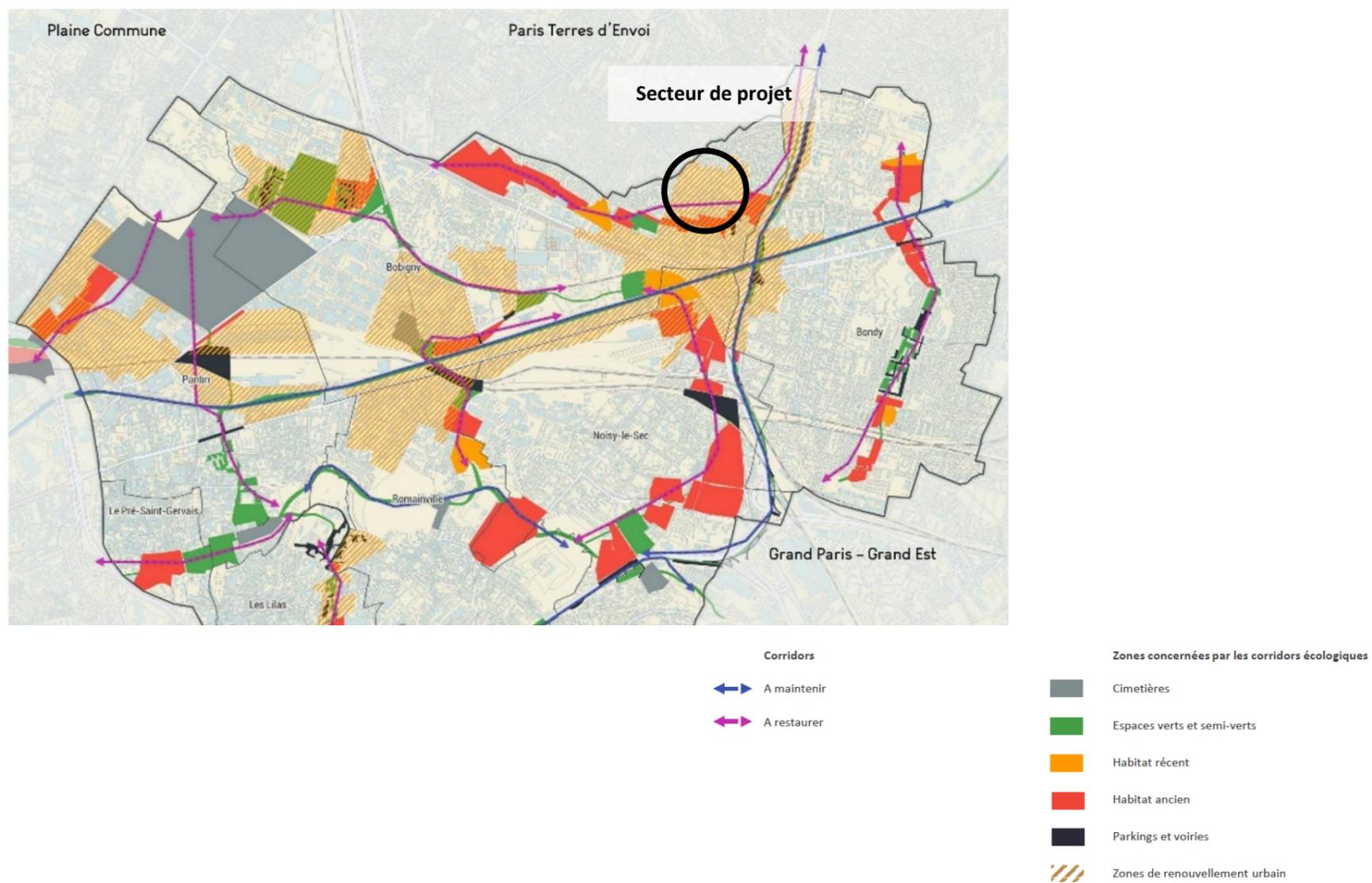


• Renforcer les continuités écologiques :

- Protéger les abords des grandes infrastructures routières et ferroviaires
- Continuités à maintenir
- Continuités à créer
- Zone relais
- Réservoirs

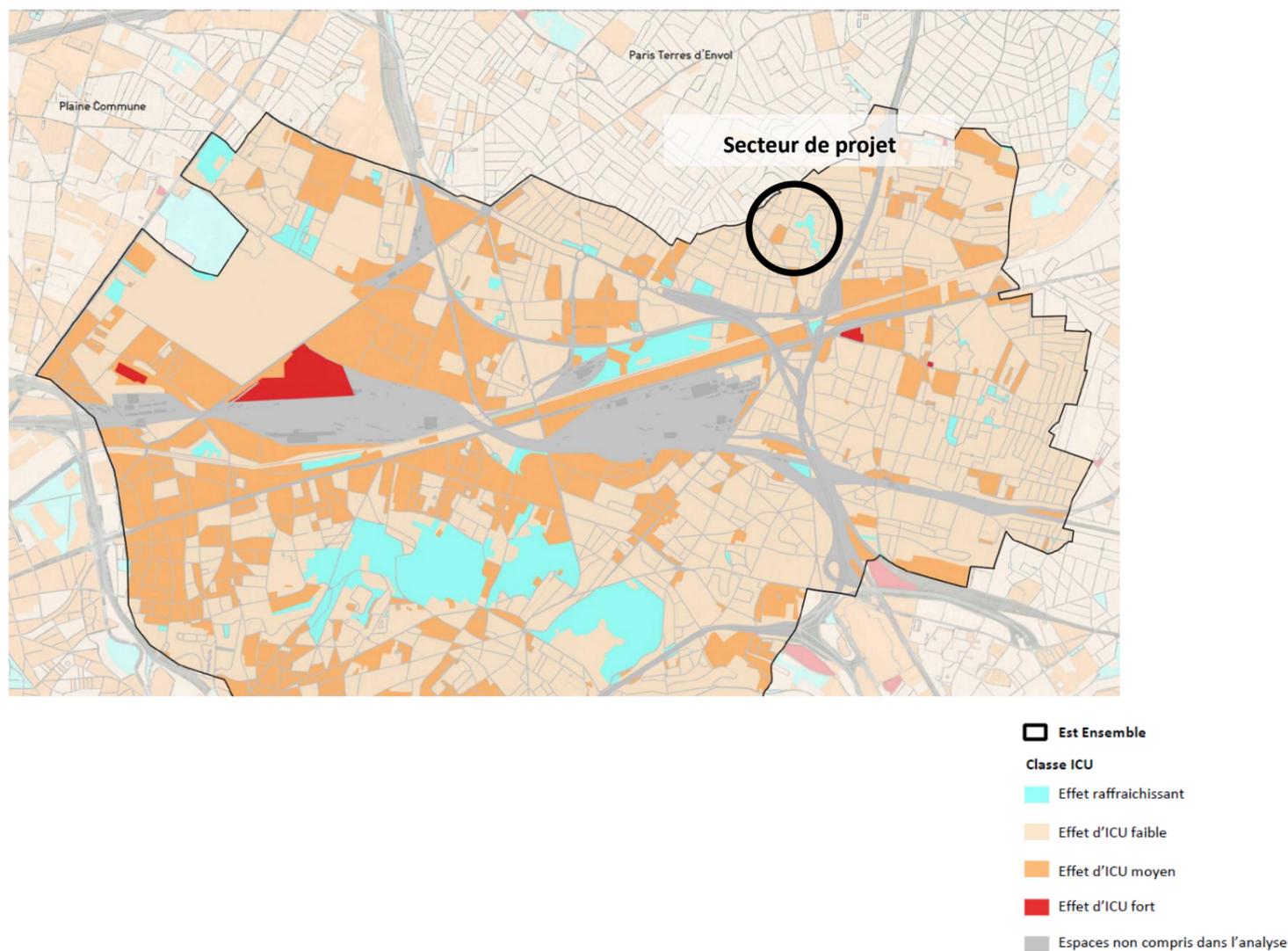
Extrait de la carte d'OAP Environnement / Biodiversité, nature et eau en ville – Source : OAP Thématiques PLUi d'Est Ensemble

- Revégétaliser et rendre plus perméables les espaces supports de biodiversité, avec un corridor à restaurer qui traverse le site de projet ;



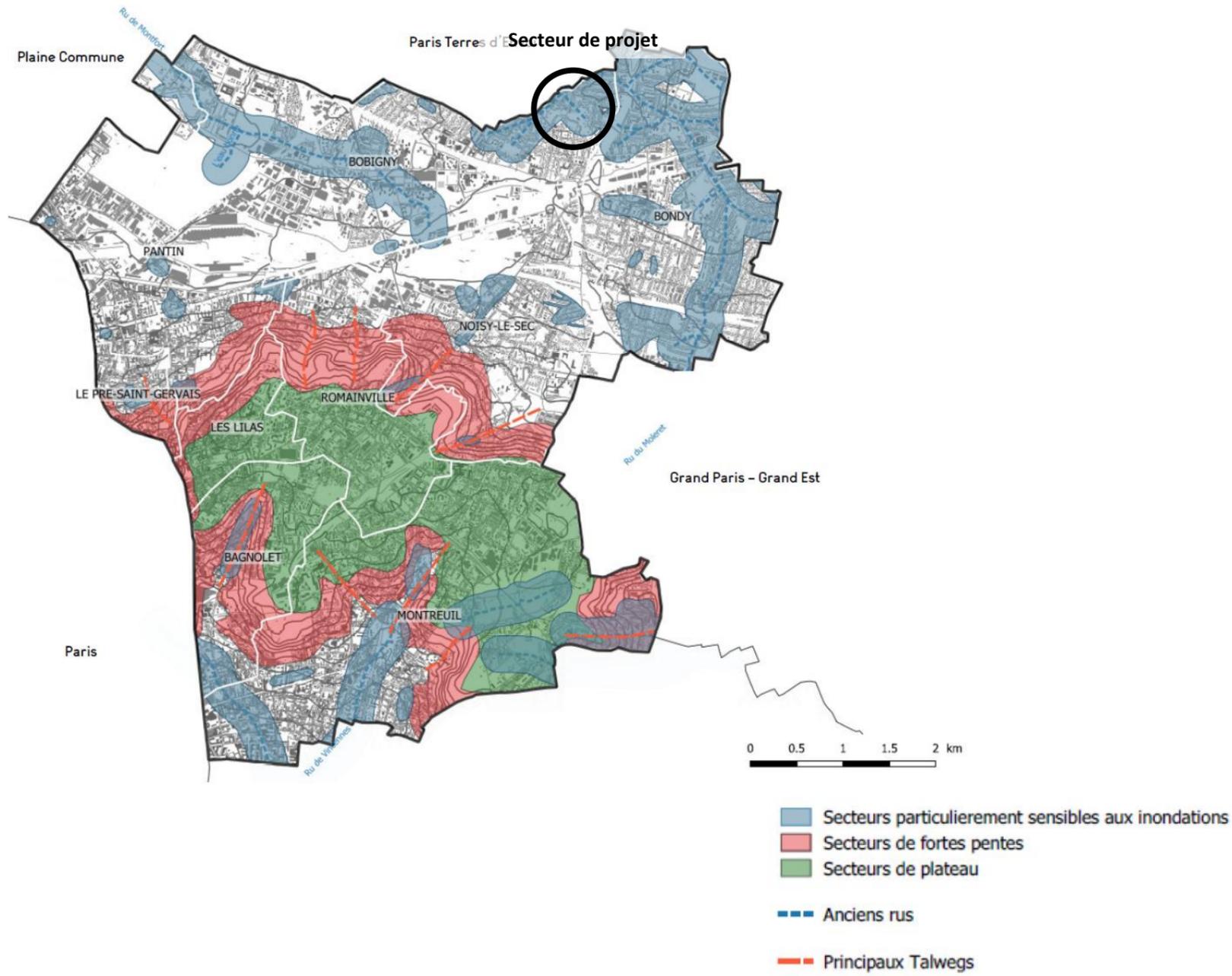
Extrait de la carte d'OAP Environnement / Biodiversité, nature et eau en ville – Source : OAP Thématiques PLUi d'Est Ensemble

- Lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain, avec sur le site de projet des espaces verts constituant des îlots de fraîcheur ;



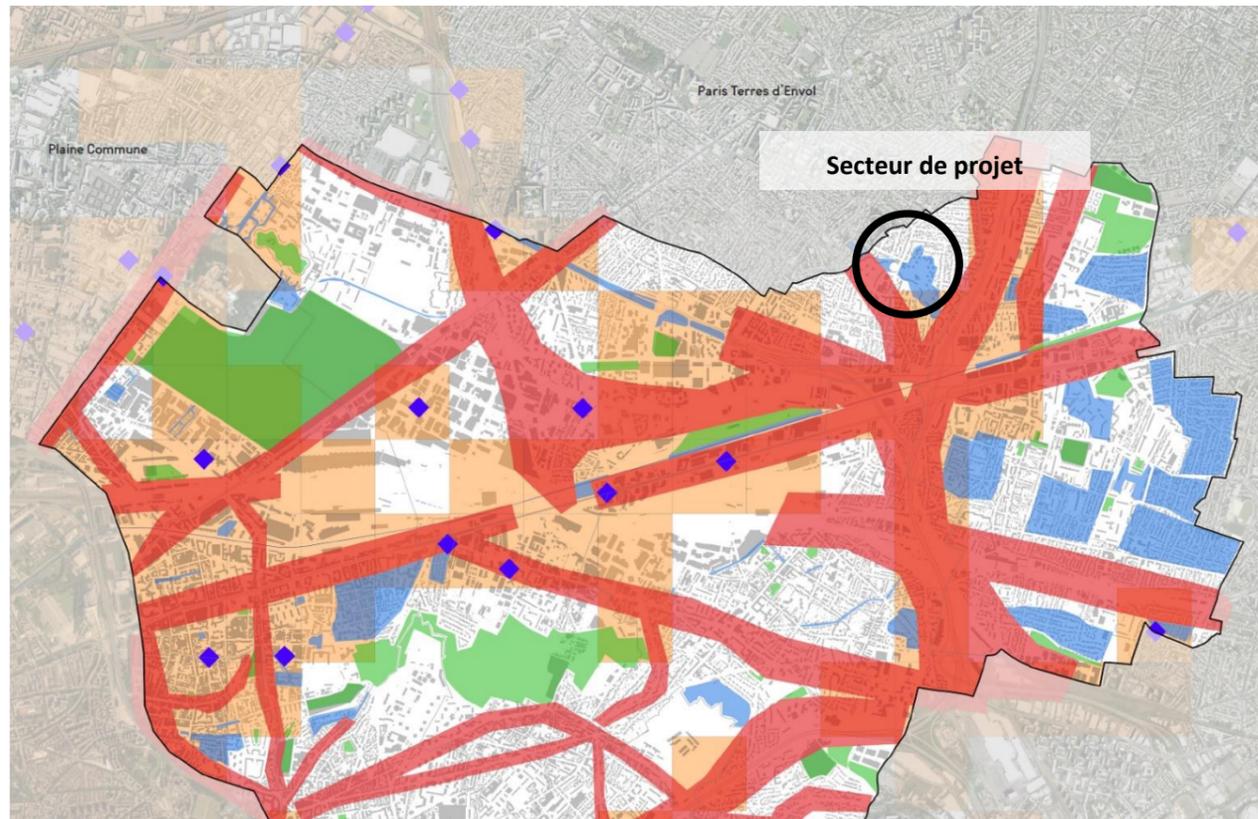
Extrait de la carte d'OAP Environnement / Biodiversité, nature et eau en ville – Source : OAP Thématiques PLUi d'Est Ensemble

- Construire en intégrant la sensibilité du territoire aux inondations, avec une partie du site de projet considéré comme particulièrement sensibles aux inondations ;



Extrait de la carte d'OAP Environnement / Santé, risques et nuisances – Source : OAP Thématiques PLUi d'Est Ensemble

- Promouvoir un urbanisme favorable à la santé, avec la proximité de grandes infrastructures, toutefois des zones de calme en cœur de quartier ;



◆ Sites pollués (BASOL)

■ Zones apaisées

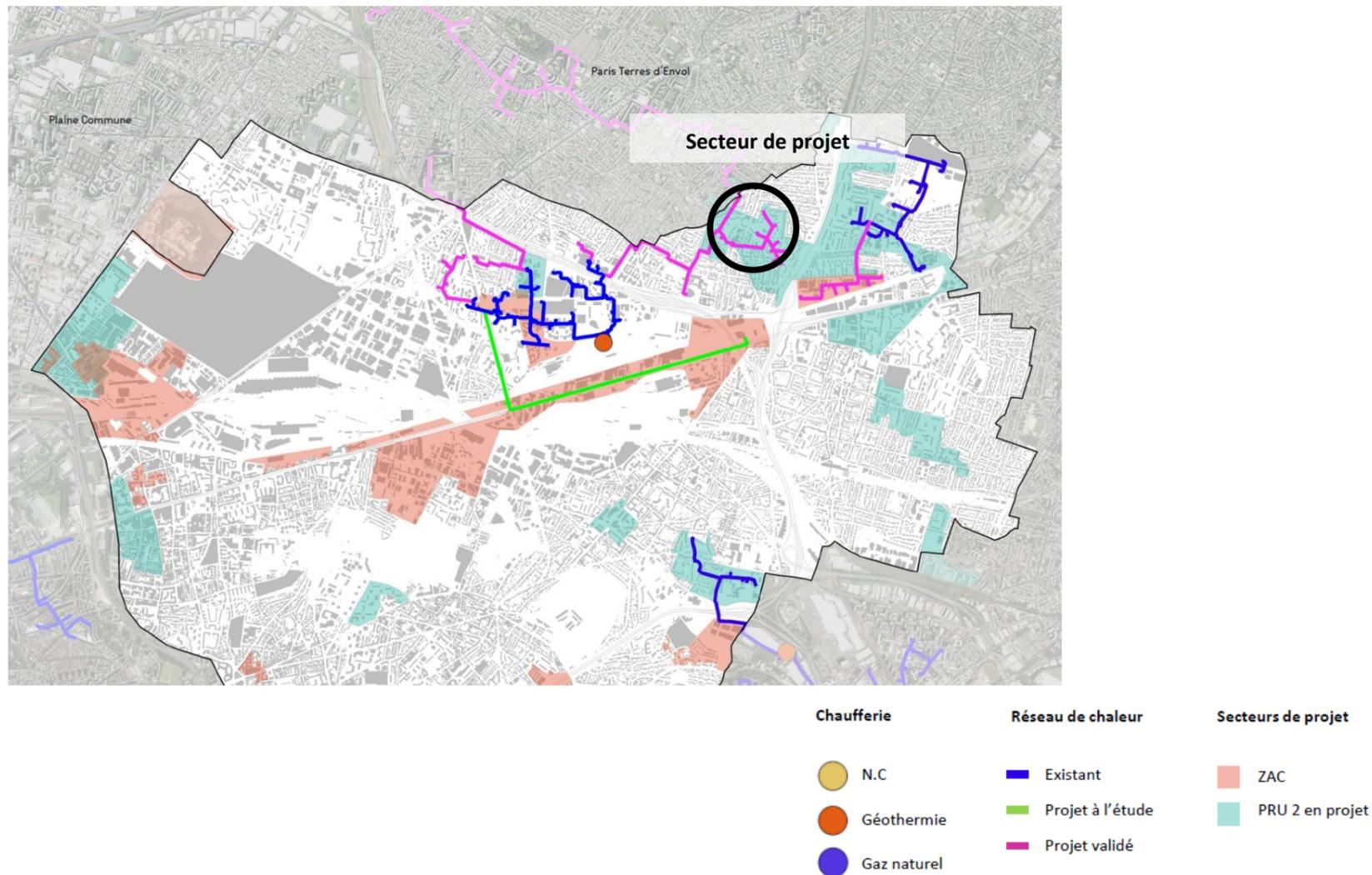
■ Zones de calme

■ Zones bruyantes

■ Mailles cumulant au moins 2 nuisances (pollution de l'air, bruit, pollution du sol, pollution liée aux industries) et dont la surface cumulée est supérieure à la maille (>250 000m<sup>2</sup>) OU mailles cumulant 3 nuisances (sans distinction de surface cumulée).

Extrait de la carte d'OAP Environnement / Santé, risques et nuisances – Source : OAP Thématiques PLUi d'Est Ensemble

- Exiger l'exemplarité environnementale pour les « grands projets d'aménagement ».



Extrait de la carte d'OAP Environnement / Energie et climat – Source : OAP Thématiques PLUi d'Est Ensemble

### iii. OAP Mobilités

Le site de projet est concerné par l'OAP « **Mobilités** », car 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 ». Le site est en effet concerné par les objectifs suivants :

- Mettre le territoire intégralement en zone 30 hors axes structurants de grande circulation ;
- 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.

### iv. OAP Patrimoine et Paysages

Le site de projet est concerné par l'OAP « **Patrimoine et Paysages** ». L'objectif est de « préserver et renforcer la qualité paysagère des principaux parcs du territoire et améliorer leur insertion urbaine avec les quartiers environnants ». Le site de projet est concerné par les objectifs suivants :

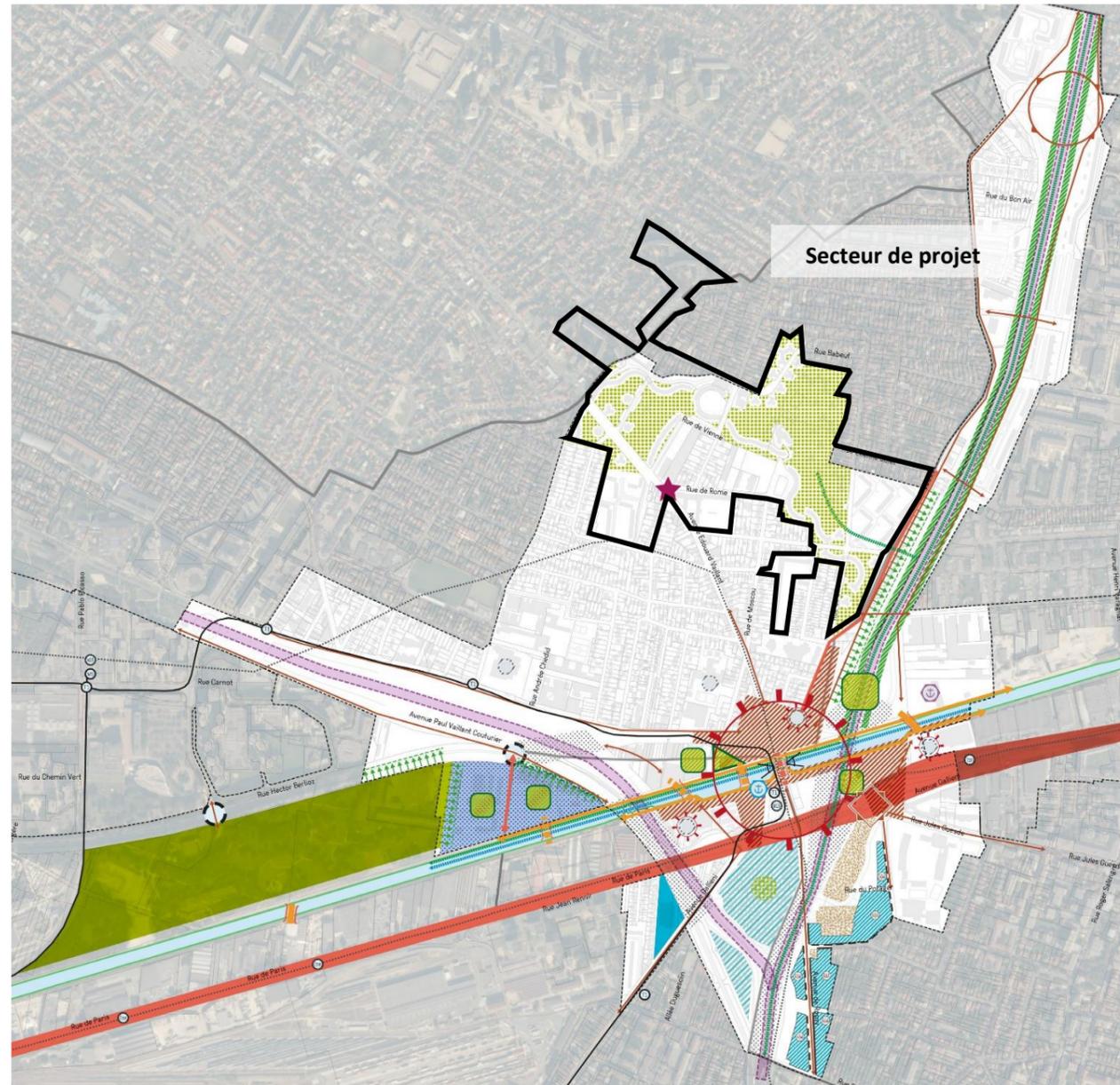
- Préserver et renforcer la qualité paysagère des principaux parcs du territoire et améliorer leur insertion urbaine avec les quartiers environnants ;
- Valoriser les alignements d'arbres et des arbres remarquables ;
- Entrées de territoire à qualifier ou à requalifier.



Étude d'optimisation de la densité des constructions du projet de renouvellement urbain du quartier Edouard Vaillant – Abreuvoir à Bobigny (93)

- Préserver les espaces verts existants et prévoir 50% d'équivalent de pleine terre pour les projets neufs, pour viser une amélioration de la qualité écologique du secteur ; *Cette orientation ne concerne pas les secteurs de construction neuve (cf. plan de l'OAP).*
- Conforter le rôle des commerces de proximité en s'appuyant sur les linéaires commerciaux existants.

La carte ci-dessous présente les orientations et objectifs à l'échelle de l'OAP.



### Populations Logements Equipements Densités

#### Logements :

- Secteurs mixtes logements/activités
- Programmation mixte logements et équipement
- Secteur de logements

#### Equipements :

- Équipement à réaliser ou conforter
- Port de plaisance et de loisirs à préserver ou à conforter

#### Densités / Projets :

- Préserver les cœurs d'îlots verts et apaisés et adapter la morphologie et la programmation du bâti sur les franges des îlots
- Îlot non mutable

### Economie Emplois commerces

#### Commerces :

- Conforter le rôle des commerces de proximité en s'appuyant sur les linéaires commerciaux existants
- Port d'activité à préserver ou à conforter

### Paysages Patrimoine Citoyenneté

#### Paysage :

- Maintenir les cônes de vue (percées sur le paysage depuis des points en hauteur, ponts, passerelles...)
- Hauteur maximale des constructions :
  - Jusqu'à R+5+A maximum
  - R+3+A maximum avec des hauteurs dégradées vers les cœurs d'îlots pavillonnaires

(Les règles concernant les hauteurs inscrites dans l'OAP permettent de déroger, sur ce secteur, aux règles des hauteurs définies dans le règlement et le zonage)

- Respecter un alignement par rapport aux voies
- Respecter un retrait par rapport aux voies

### Mobilités Coupures urbaines

#### Général :

- Liaison à créer afin d'atténuer les ruptures des infrastructures et du canal et d'assurer une meilleure accessibilité
- Ex-RN3 à requalifier :
  - Création d'un transport en commun TZen3
  - Requalification des voies et espaces publics
  - Préservation des alignements d'arbres
  - Création d'une voie cyclable
- Aménager une centralité à l'échelle métropolitaine et intercommunale

#### Desserte et liaisons :

- Améliorer les traversées existantes du canal
- Créer des nouvelles traversées du canal
- Pont à réhabiliter
- Aménager les berges en assurant une continuité est-ouest
- Voie (chemin de Grosly) à élargir pour aménager une liaison douce

#### Liens et coupures :

- Valoriser les espaces d'entrées de ville
- Valoriser/ aménager les sous-faces des infrastructures existantes via des programmations artistiques et culturelles, de loisirs, commerciales, d'espaces verts.
- Compléter l'échangeur A3, en lien avec la suppression des 2 piquages aériens (entrée et sortie) de l'A3

### Environnement Santé Energie

#### Trame verte et bleue :

- Préserver les espaces verts existants et prévoir 50% d'équivalent de pleine terre pour les projets neufs, pour viser une amélioration de la qualité écologique du secteur
- Maintenir et renforcer les habitats faunistiques et les continuités écologiques
- Espaces verts à requalifier / protéger

Requalifier et étendre les espaces naturels et paysagers en limite d'axes routiers et restructurer et élargir le chemin de Grosly

Créer une forêt linéaire le long de l'A3 en assurant une continuité paysagère et écologique entre les talus et les berges du canal vers le parc de la Bergère

Aménager des espaces naturels et paysagers le long du canal : poches de verdure, cœurs d'îlot végétalisés

Ménager des espaces paysagers de qualité

Végétaliser les talus de voies ferrées et les gérer en faveur de la biodiversité

Canal de l'Ourcq et ses berges :
 

- Développer les alignements d'arbres à haute tige le long du canal
- Élargir les berges de 5 à 10 mètres par rapport au domaine public fluvial
- Garantir une continuité paysagère et végétalisation des berges
- Apporter une programmation ludique et de loisirs en lien avec le canal (escales pour des navettes fluviales, port de plaisance, activités nautiques, canoë-kayak, etc.) et conforter l'activité logistique

Instaurer des aménagements et des mesures de protection contre les nuisances acoustiques et atmosphériques (murs anti-bruit le long des autoroutes A3 et A86, programmation adaptée, etc.)

S'éloigner le plus possible et se protéger des sources de bruit, de vibration et de pollution de l'air (notamment pour les équipements les plus sensibles ainsi que les logements) et renforcer la végétalisation de ces zones bruyantes

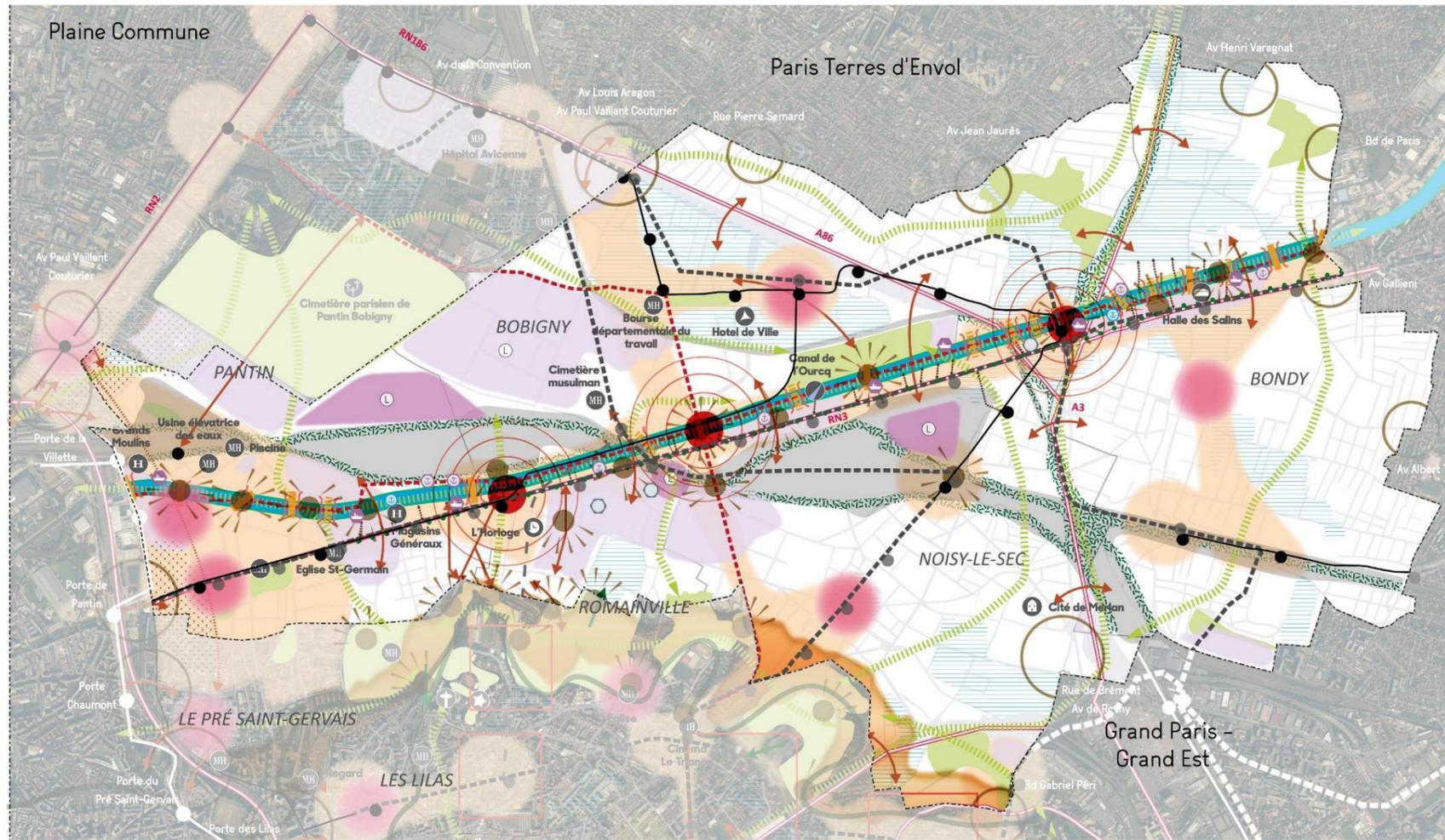
Carte de l'OAP sectorielle du Pont de Bondy. Source : OAP du PLUi d'Est Ensemble

*c. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 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. **Bobigny se situe dans l'OAP Territoires « 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, réaliser des inventaires de matériaux lors des déconstructions, identifier un réemploi aux matériaux...)

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



**Populations  
Logements  
Équipements  
Densités**

- Équipements :**
- Grands équipements et services
  - Ports de plaisance et de loisirs à créer
  - Port d'activité existant à préserver et créer
  - Escales pour péniches à préserver

- Densités / projets :**
- Secteurs préférentiels de développement mixte
  - Renforcer les liaisons intercommunales et entre les quartiers (notamment pour les Quartiers « Politique de la Ville »). Requalifier les quartiers inscrits dans le Programme de Renouvellement Urbain et les inscrire dans une démarche d'intégration complète au reste du territoire

**Economie  
Emplois  
commerces**

- Commerces :**
- Logistique urbaine à préserver ou à créer
  - Renforcer les principales centralités de centre-ville et conforter leurs dimensions commerciales, artisanales, et de services
  - Maintenir et conforter la dimension économique des secteurs présentant une forte densité d'emplois, d'activités et de bureaux

**Paysages  
Patrimoine  
Citoyenneté**

- Paysage :**
- Préserver les cônes de vue, depuis et sur les lieux identifiés et créer des effets belvédères permettant de multiplier les points de vue sur le grand paysage tout en limitant au maximum le nombre d'arbres coupés et en compensant ces coupes d'arbres par des arbres replantés dans le cadre du projet "Parc des Hauteurs"
- Patrimoine**
- Valoriser et mettre en scène les « totems » du Territoire
- MH : Monuments historiques

**Mobilités  
Coups urbaines**

- Desserte et liaisons :**
- Traverses RN3/Canal à créer, à améliorer à travers la végétalisation, les mobilités douces et la gestion alternative des eaux de pluie
  - Favoriser les modes actifs en s'appuyant sur les grands tracés internationaux (eurovélo 3) et la dimension événementielle (JO 2024)
  - Améliorer les traversées existantes du canal
  - Créer des nouvelles traversées du canal
- Polarités:**
- Conforter les 3 centralités habitées complémentaires aux polarités de centre-ville : Raymond Queneau, La Folie et Pont de Bondy en développant des services à rayonnement métropolitain et la mixité urbaine

- Transports:**
- Développer les transports collectifs structurants pour permettre les circulations intra et extra territoriales
  - Soutenir l'amélioration de l'offre de transport existante
- Liens et coupures :**
- Entrées de ville/territoire à valoriser, développer ou qualifier
  - Atténuer les coupures naturelles ou d'infrastructures de transport en favorisant les franchissements

**Environnement  
Santé  
Énergie**

- Trame verte :**
- Préserver, améliorer et valoriser les réservoirs de biodiversité majeurs ou en devenir et le patrimoine vert (Espace de nature ouvert au public)
  - Maintenir et renforcer les habitats faunistiques et les continuités écologiques
  - Végétaliser et gérer de manière différenciée aux abords du faisceau ferroviaire, des autoroutes et de leurs abords
  - Préserver et développer/compléter l'alignement d'arbres le long de la RN3

- Trame bleue:**
- Aménager le canal (voir la coupe ci-après) :
    - Créer ou préserver des alignements d'arbres de haute tige
    - Élargir les berges (10 à 15m de part et d'autre du canal), les végétaliser et les utiliser pour la gestion alternative des eaux pluviales
    - Permettre la circulation technique du service des canaux sur 4 m
    - Permettre la circulation piétonne et cycle sur les deux berges

- Santé:**
- S'éloigner le plus possible et se protéger des sources de bruit, de vibrations et de pollution de l'air (notamment pour les équipements les plus sensibles ainsi que les logements) et renforcer la végétalisation de ces zones bruyantes

Carte de l'OAP territoire « Plaine de l'Ourcq » - Source : OAP du PLUi Est Ensemble

### 3.3. Règlement et zonage du PLUi

#### i. Règlement

Le règlement impose à l'ensemble des zones les dispositions suivantes :

- **En termes de nature en ville**, la totalité de la superficie des espaces de pleine terre doit être végétalisée, et lorsque de **l'unité foncière de l'opération est inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>**, les espaces doivent comporter **un minimum d'un arbre à moyen développement par tranche de 100 m<sup>2</sup>** d'espace de pleine terre. La tranche est prise en compte dès que le seuil de 50 m<sup>2</sup> est dépassé. Lorsque **l'unité foncière de l'opération est supérieure à 500 m<sup>2</sup>**, espaces doivent comporter **un minimum de deux arbres à moyen ou grand développement par tranche de 100 m<sup>2</sup>** d'espace de pleine terre. La tranche est prise en compte dès que le seuil de 50 m<sup>2</sup> est dépassé. Par ailleurs, les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre à grand développement au moins par tranche de 4 emplacements. Des dispositions sont également à prendre dans le cas d'abattage d'arbres à grand développement existants.
- **En termes de performances énergétiques et environnementales**, les opérations de plus de 10 logements ou de plus de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher de logements, il est exigé la certification suivante :
  - Certificat NF Habitat HQE (Cerqual), BEE+ (Prestatere), Habitat neuf (Promotelec) (ou équivalent aux certificats cités) . Pour toute nouvelle construction, les exigences suivantes sont fixées :

#### Sur la commune de Bobigny

Pour les opérations **entre 15 et 49 logements** ou **entre 900 m<sup>2</sup> et 2999 m<sup>2</sup>** de surface de plancher de logements **dont le terrain est desservi par un réseau de chaleur alimenté en énergies renouvelables**, il est exigé les certifications cumulatives suivantes :

- Certificat NF Habitat HQE (ou équivalent)
- Labellisation Energie Positive et Réduction Carbone E+C- (niveau E3C1) (ou équivalent) pour la performance énergétique
- Labellisation Effinature niveau « Pass » ou Biodiversity niveau « Base » (ou équivalent) pour la prise en compte de la biodiversité

Pour les opérations de plus de **15 logements** ou de plus de **900 m<sup>2</sup>** de surface de plancher de logements, il est exigé les certifications cumulatives suivantes :

- Certificat NF Habitat HQE (ou équivalent) ;
- Labellisation Energie Positive et Réduction Carbone E+C- (niveau E3C1) (ou équivalent) pour la performance énergétique ;
- Labellisation Effinature niveau « Pass » ou Biodiversity niveau « Base » (ou équivalent) pour la prise en compte de la biodiversité.

#### Sur la commune de Bobigny

Les dispositions ci-dessus s'appliquent pour les opérations de plus de **50 logements** ou de plus de **3 000 m<sup>2</sup>** de surface de plancher de logements.

Source : Règlement PLUi Est Ensemble

- **En termes de stationnement**, il est exigé au minimum 0,5 place par logement créé au sein des périmètre autour des gares identifiés sur le plan de stationnement et 1 place par logement créé hors de ces périmètres. Pour les commerces et activités de services, au-delà de 200 m<sup>2</sup>, il est exigé au minimum 1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée. Des règles sont également applicables en termes de stationnement pour les vélos, trottinettes, poussettes, etc.
- **En termes de gestion des eaux pluviales**, la gestion des eaux pluviales à la source par infiltration et sans rejet vers le réseau d'assainissement doit être systématiquement recherchée jusqu'à une pluie d'occurrence décennale (aléa de référence en Seine-Saint-Denis). Au-delà des pluies courantes, le rejet sera autorisé au réseau d'assainissement ou dans les cours d'eau et canaux avec un débit limité à 10 L/s/ha.

Tout projet doit privilégier une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, intégrée au parti d'aménagement, d'architecture et de paysage, tant pour sa collecte et son cheminement que pour son stockage.

#### ii. Zonage

Le site de projet est concerné par trois zones sur sa partie sur la commune de Bobigny : UR, UH et UM. Le règlement du PLUi détaille les dispositions particulières applicables selon les zones urbaines.

##### ii.i. La zone UR – Grandes résidences

Elle délimite des secteurs d'évolution, de réaménagement voire de renouvellement urbain à dominante d'habitat collectif. La fonction résidentielle y est dominante.

Plusieurs objectifs lui sont attitrés : volonté de réalisation des opérations de renouvellement urbain, développement de la mixité sociale et renforcement du caractère végétal et paysager.

A Bobigny, toutes les destinations sont autorisées, sauf l'industrie. Par ailleurs, les logements sont autorisés, à condition que les constructions ou les divisions de constructions existantes comprennent un minimum de 50% de logements de plus de 40m<sup>2</sup>.

##### ii.ii. La zone UH – Habitat pavillonnaire

Elle 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 attitrés : 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 urbaines de la zone.

À Bobigny, à condition que les constructions ou les divisions de constructions existantes comprennent **un minimum de 50 % de logements de plus de 60m<sup>2</sup>** (au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme).

A Bobigny, certaines destinations sont interdites : restauration, commerce de gros, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition et certains équipements recevant du public.

Par ailleurs, certaines sont autorisées sous conditions :

- L'artisanat et le commerce de détail sont autorisés, à condition que ces constructions soient liées à des projets de transports collectifs souterrains ou à condition de ne pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les bureaux sont autorisés, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les autres destinations sont autorisées.

##### ii.iii. La zone UM – Zone mixte

Elle 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.

A Bobigny, toutes les destinations sont autorisées. Cependant, certaines sont autorisées sous conditions :

- Les logements sont autorisés, à condition que les constructions ou les divisions de constructions existantes comprennent un minimum de 50% de logements de plus de 40 m<sup>2</sup>.
- L'artisanat et le commerce de détail est autorisé, à condition que ces constructions soient liées à des projets de transports collectifs souterrains.
- L'industrie est autorisée, à condition de ne pas présenter de risques de dommages graves ou nuisances pour le voisinage.
- L'entrepôt est autorisé, à condition d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques autorisées sur la zone.

| CONTEXTE   | ZONES  |
|--|--|
|  Limite de commune  |  UC : Centralité            |
|  Limite de parcelle |  UM : Zone mixte            |
|  Bâti               |  UR : Grandes résidences    |
|  Limite de zone     |  UH : Habitat pavillonnaire |
|  |  UP : Secteur de projet     |
|  |  UA : Activités économiques |
|  |  UE : Équipement            |
|  |  UEv : Espace vert urbain   |
|  |  UEi : Infrastructure       |
|  |  N : Naturelle              |

Zonage du site de projet à Bobigny. Source : PLUi de l'EPT Est Ensemble

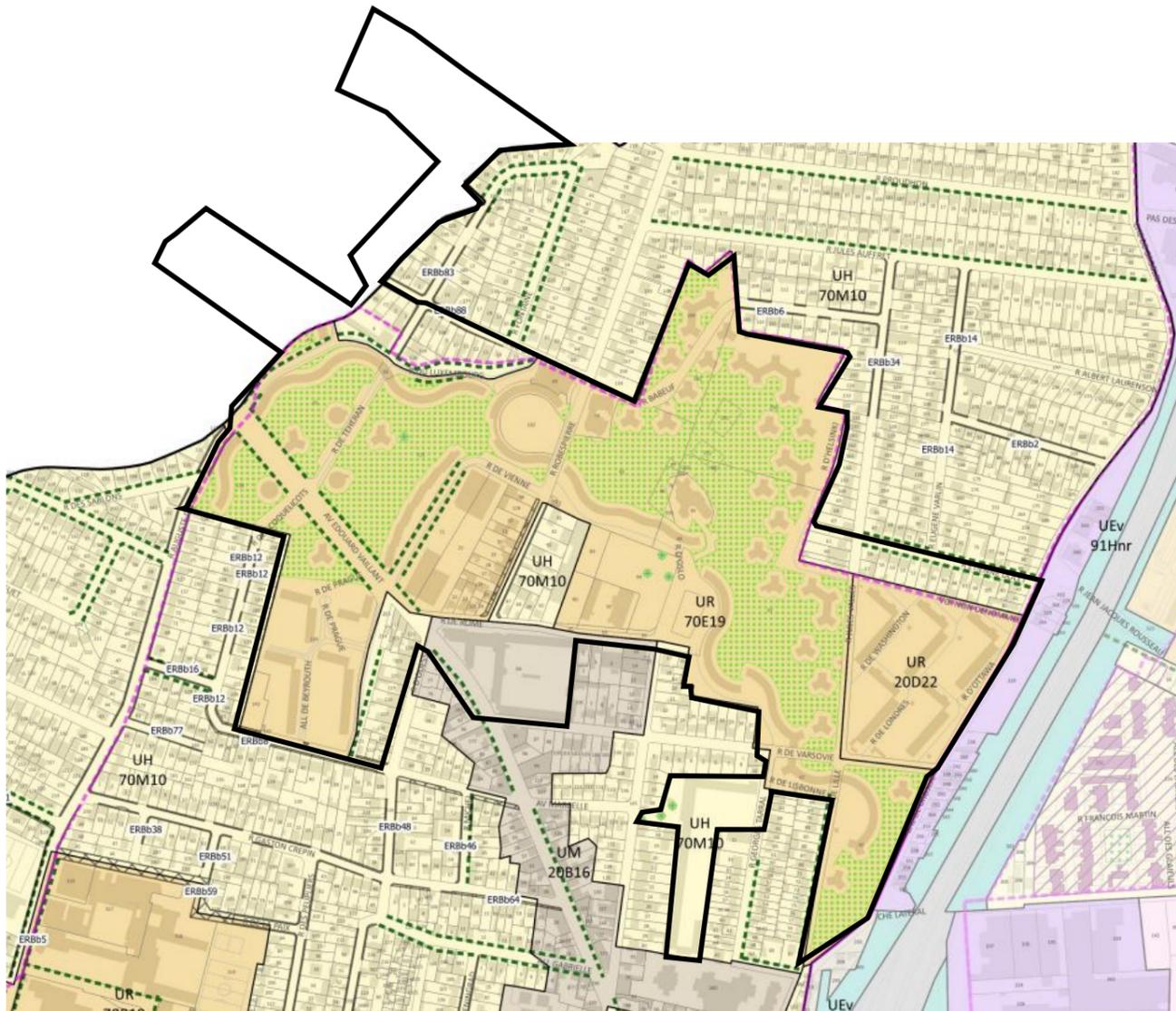
### b. Plan Local d'Urbanisme de Drancy

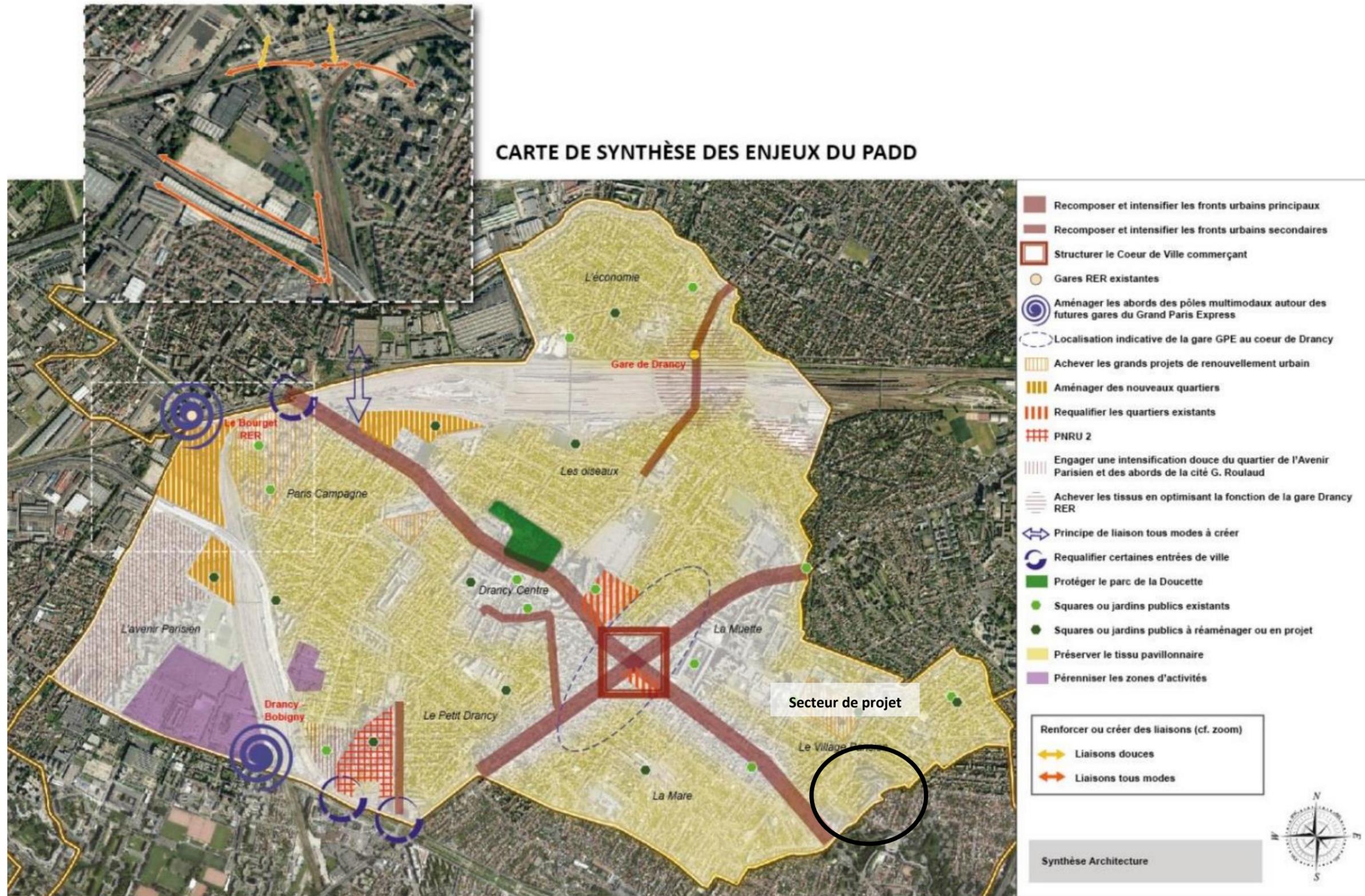
#### i. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Drancy a été arrêté en Conseil Territorial le 3 juillet 2017. Celui-ci a fait l'objet d'une modification n°1 le 4 juillet 2022. Le PADD de la ville de Drancy s'organise autour de 4 axes :

- Renforcer l'attractivité résidentielle ;
- Améliorer la qualité de vie à Drancy ;
- Développer la mobilité alternative à l'automobile ;
- Favoriser les démarches environnementales.

La carte suivante présente la synthèse des enjeux du PADD.





Carte de synthèse des enjeux du PADD de la ville de Drancy – Source : PADD de la ville de Drancy

## ii. Orientations d'Aménagement et de Programmation

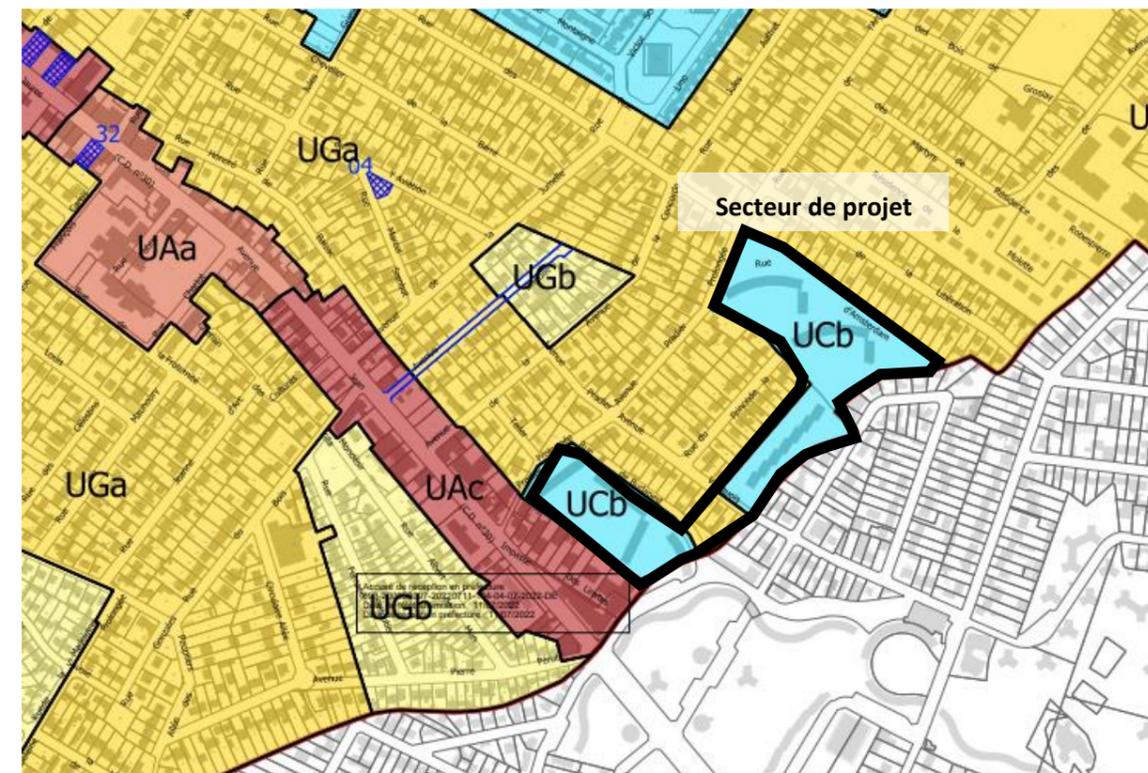
Le PLU de la ville de Drancy comporte trois Orientations d'Aménagement et de Programmation. Le secteur de projet n'est pas concerné par ces orientations.

## iii. Règlement et zonage

La partie du site de projet située à Drancy est classée en zone UC b, correspondant à la majeure partie des quartiers d'habitat collectif. Le PLU prévoit plusieurs dispositions pour ce type de zonage.

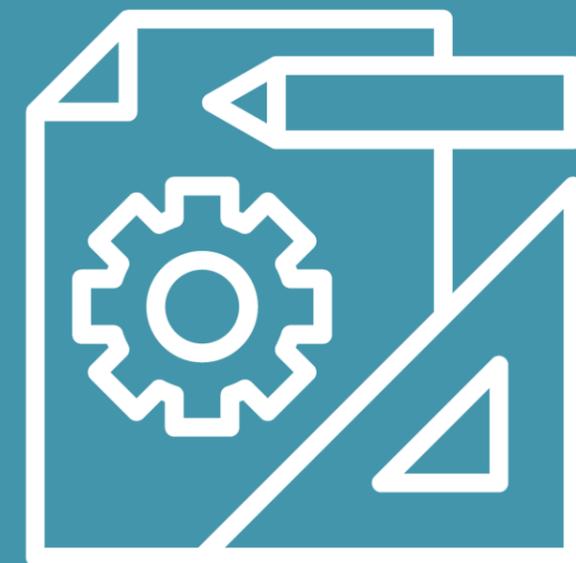
**Sur le volet environnemental, plusieurs dispositions s'appliquent sur le secteur UC b :**

- Toute construction doit permettre à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des bacs roulants destinés à recevoir les ordures ménagères des occupants en attente de collecte lorsque des colonnes à déchets enterrées ne sont pas implantées sur le domaine public
- 30% au moins des surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantés (pelouse, arbustes, buissons...) et entretenus en bon état.
- Il sera planté au minimum 1 arbre de haute tige par 500 m<sup>2</sup> d'unité foncière.
- Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'approbation du PLU, des dérogations aux règles des articles 6, 7 et 10 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,20m et sans surplomb du domaine public.
- Les constructions respecteront le recul obligatoire de 2,00 m défini au document graphique.
- Les constructions s'implanteront soit en limite séparative, soit avec un retrait au minimum égal à 1,00 mètre. Dans le cas où les constructions s'implanteront en limite séparative, elles ne comporteront pas d'ouverture sur les limites séparatives latérales.
- Les façades des constructions implantées en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives latérales qui comportent des ouvertures transparentes, doivent respecter une marge d'isolement dont la longueur au droit de la limite concernée sera au minimum égale à 5,00 m.
- Aucune marge d'isolement n'est définie pour les façades des constructions implantées en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives latérales, qui sont aveugles ou qui comportent des ouvertures translucides.
- La hauteur des constructions est mesurée en tous points de la construction, à l'égout du toit, et par rapport au terrain naturel au point le plus haut de la voie.
- La hauteur totale des ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et des locaux techniques, mesurée en tous points de ces constructions, ne peut pas excéder 4,00 m.
- La hauteur des constructions principales ne peut pas excéder R + 4 ou 16,00 m à l'égout du toit.
- Les extensions devront être conformes à l'existant en ce qui concerne le choix des matériaux, et les revêtements de façades à l'exception des vérandas.
- En termes de gestion des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée. Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Sur le territoire de Drancy, le débit de rejet autorisé est alors de 1L/s/ha.



Zonage du site de projet à Drancy. Source : Géoportail-urbanisme

### III. MOTIVATIONS POUR LE CHOIX DU SITE ET PRESENTATION DE L'EVOLUTION DU PROJET EN MATIERE DE DENSITE

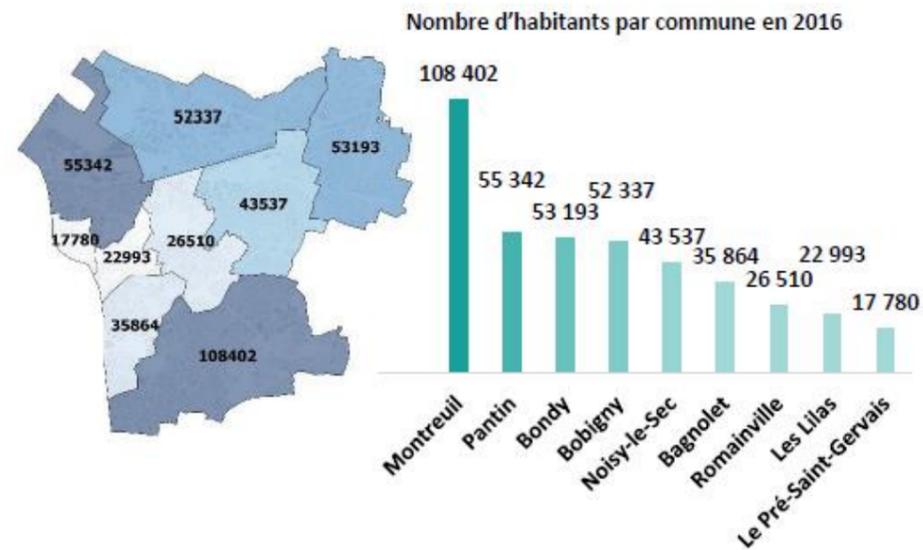


## 1. PRESENTATION DES RAISONS DU CHOIX DU SITE DE PROJET

### 1.1. Spécificités territoriales

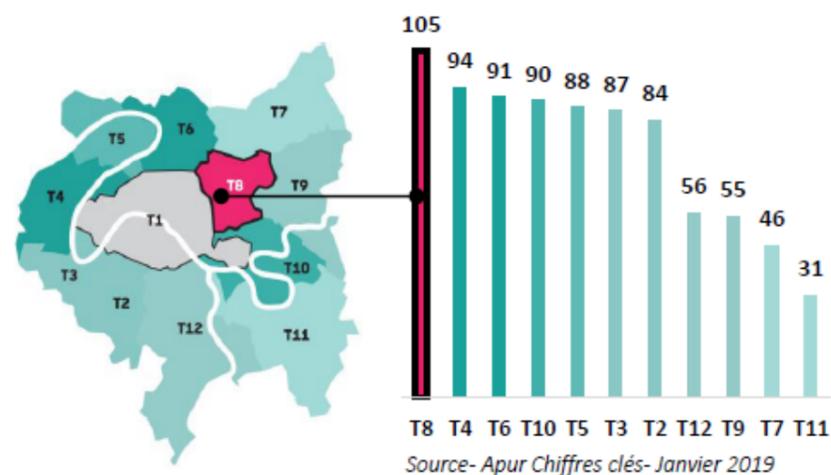
#### a. Contexte démographique

Bobigny s'inscrit dans le territoire d'Est Ensemble, qui compte environ 413 000 habitants. Ce territoire connaît une **forte dynamique démographique**, avec une croissance de sa population de +14,2% entre 1999 et 2015. Au sein du territoire, Montreuil est de loin la commune la plus peuplée. Bobigny vient en quatrième position et compte environ autant d'habitants que Pantin et Bondy.



Graphique du nombre d'habitants par commune de l'EPT Est Ensemble en 2016- Source : Diagnostic du PLUi Est Ensemble

Par ailleurs, après la ville de Paris, l'EPT Est Ensemble est le territoire le plus densément peuplé de la Métropole du Grand Paris avec 105 habitants/hectare. La densité moyenne de la métropole est de 86,2 habitants/hectare.



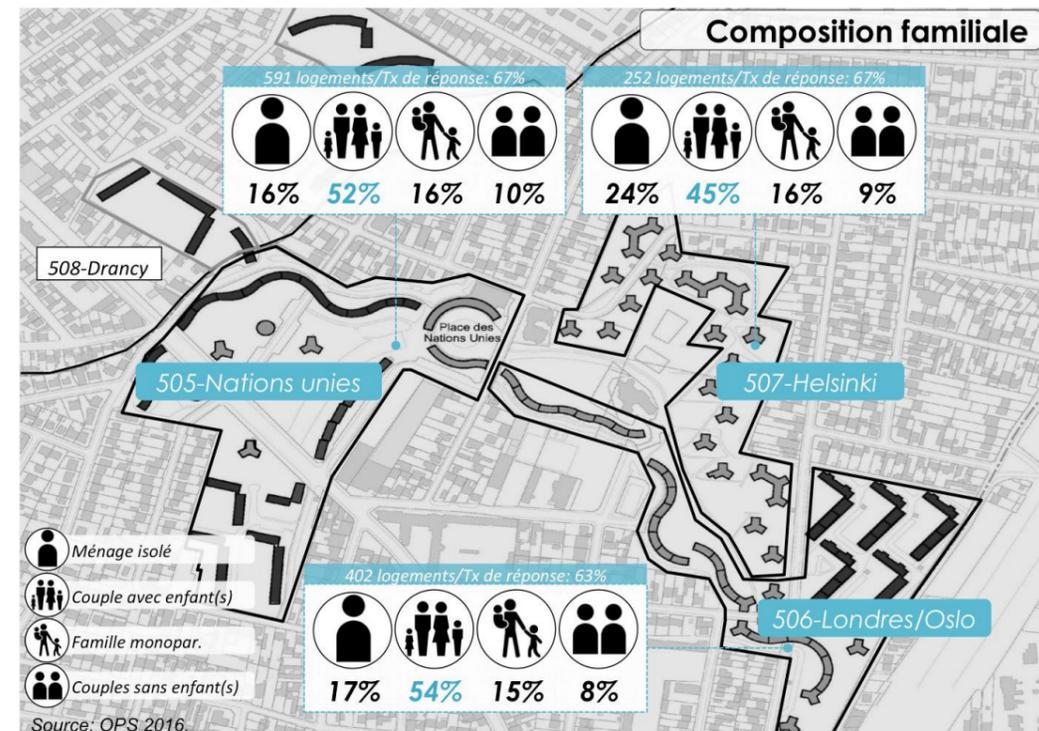
Graphique de la densité des EPT de la Métropole du Grand Paris en 2019 - Source : Diagnostic du PLUi Est Ensemble

A l'échelle communale, le nombre d'habitants est en augmentation quasi constante depuis 1968 : +1,3% par an entre 1968 et 1975, +0,6% par an entre 1982 et 1990, +1,1% pour an entre 1999 et 2007 et +2% par an entre 2012

et 2017. La commune passe ainsi de 39 453 habitants en 1968 à 53 640 habitants en 2017. **La cité de l'Abreuvoir compte environ 3 800 habitants.**

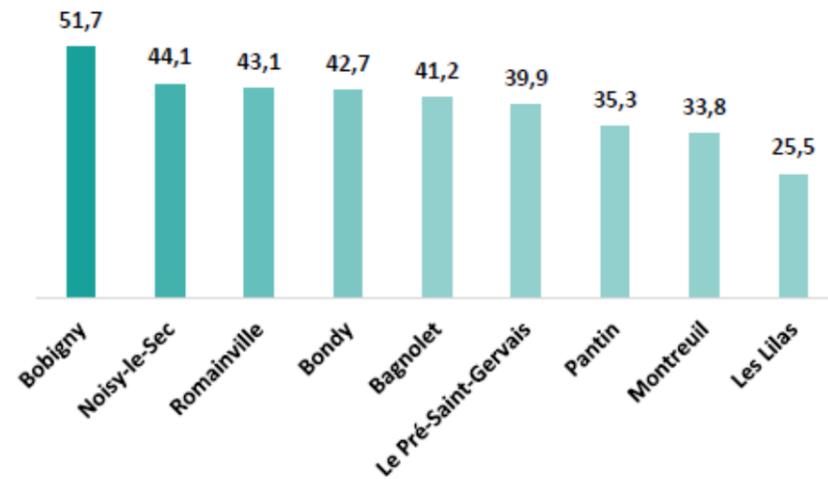
En 2017, une grande majorité des ménages est constituée de ménages avec famille (69,6% de l'ensemble des ménages, INSEE 2017), couple avec ou sans enfant et famille monoparentale. La part de la population vivant seule représente 26,1%, part bien inférieure à celle à l'échelle française (35,8%). Bobigny compte par ailleurs le plus fort taux de familles nombreuses (3 enfants ou plus) de l'EPT Est Ensemble avec 30,5% des ménages en 2015.

D'après une enquête Occupation du parc social (OPS) de 2016, tous les secteurs de la cité sont composés majoritairement de couples avec enfants. De nombreux ménages isolés sont présents, notamment dans le secteur Helsinki.



Composition familiale des ménages du quartier Edouard Vaillant en 2016 – Abreuvoir – Source : Etude projet urbain du quartier Edouard Vaillant Abreuvoir, 2016

En 2015, Bobigny comptait 51,7% de logements sociaux, ce qui est le plus haut taux de l'EPT et qui est bien supérieur à la moyenne à l'échelle nationale (14,8% en 2017) mais également au-dessus des exigences réglementaires (25%). La commune accueille de ce fait une population majoritairement fragile.



Taux de logements sociaux par commune à l'échelle de l'EPT Est Ensemble en 2015 – Source : Diagnostic du PLUi Est Ensemble

Par ailleurs, **11,5% de la population de Bobigny était en situation de mal logement en 2015, c'est-à-dire des logements présentant des conditions insatisfaisantes (précarité, insalubrité, manque de confort)**. Une mauvaise qualité de l'habitat, une faible superficie et le fait de ne pas avoir de logement à soi en sont les trois formes principales du mal-logement.

### b. 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 marquer fortement le paysage. Cette grande unité est par ailleurs marquée par la présence de grands ensembles de logements, 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.** En conséquence, le site prend la forme d'une enclave qui dialogue peu avec les quartiers limitrophes. **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.



Espaces extérieurs de la cité de l'Abreuvoir - Source : Dossier de présentation des nouveaux projets de renouvellement urbain de Bobigny



Tissus pavillonnaire avenue Edouard Vaillant, en bordure ouest du site d'étude – Source : Even Conseil



Les Tours, édifices emblématiques, symboles de la cité de l'Abreuvoir – Source : Even Conseil



Le parc central – Source : Even Conseil

### c. Contexte environnemental

Le site de 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. Aucun élément remarquable n'a été repéré au sein du site, toutefois ce grand ensemble a été labellisé « Architecture contemporaine remarquable » (anciennement « Patrimoine du XXème siècle ») par la Ministère de la Culture en 2008.
- **Milieus 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, par l'autoroute A86 plus au sud, et traversé par l'avenue Edouard Vaillant, également départementale D30.

- **Risques technologiques** : Aucun IPCE 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.

### 1.2. Description des raisons du choix du site de projet

Il n'existe pas d'automatisme pour réaliser un projet d'aménagement hormis la nécessité de partir des ressources et spécificités du territoire. Face à ce constat, il est nécessaire de présenter les spécificités territoriales afin de contextualiser et de favoriser la réussite et l'intégration d'un projet de densification. Dans cette optique, le site du quartier Edouard Vaillant à Bobigny présente de nombreuses problématiques permettant de justifier la décision de l'ANRU d'intégrer le projet de renouvellement urbain en tant que quartier d'intérêt national au titre du NPNRU.

#### Un quartier enclavé à l'obsolescence marquée :

La cité de l'Abreuvoir du quartier Edouard Vaillant fut construite dans les années 1950. Sa forme architecturale originale et son espace paysager central lui ont valu une labellisation « Patrimoine du XXème siècle » depuis 2008. Néanmoins, le quartier souffre aujourd'hui de dysfonctionnements importants, notamment liés à des **problématiques de gestion urbaine** et à une certaine **dégradation des bâtiments et des espaces verts** qui le composent. En conséquence, les édifices emblématiques du quartier comme les Tours à l'ouest font partie intégrante de son identité, mais portent aujourd'hui une image dégradée auprès des habitants, et renvoient donc plus largement une image peu valorisante du quartier.

En effet, la cité de l'Abreuvoir connaît des problèmes de conformité par rapport aux habitations récentes, et ne répond pas aux normes de confort actuelles. L'objectif du réaménagement est de **renforcer l'attractivité du quartier** afin de le rendre plus fonctionnel et plus agréable à fréquenter.



Place des Nations Unies, espace minéralisé créant une rupture dans le paysage - Source : Etude projet urbain du quartier Edouard Vaillant Abreuvoir

**Une offre en commerce peu qualitative, contribuant à l'enclavement du quartier :**

Bien qu'ayant commencé la métamorphose du centre-ville en 2017 avec la démolition du centre commercial existant et du réaménagement du pôle d'échanges avec la nouvelle gare, le projet de la cité Abreuvor de Bobigny s'inscrit dans cette même continuité. En effet, il permettra au quartier, bien que connaissant des difficultés, de lui redonner une nouvelle attractivité commerciale en réaménageant les places du quartier.



Devanture des locaux de l'association « Femmes relais ». Source : Etude de préprogrammation des équipements publics du quartier Edouard Vaillant – l'Abreuvor

**Des potentialités de mise en place d'un cadre de vie qualitatif à saisir :**

La cité de l'Abreuvor possède un parc central magistral remarquable, rare dans le contexte urbain dense dans lequel elle s'inscrit. Ce vaste espace vert de plusieurs hectares est néanmoins peu attractif en termes de biodiversité : composé majoritairement par des pelouses monospécifiques tondues régulièrement, et confère au quartier un cadre paysager peu qualitatif, malgré le large potentiel que présente cet espace.



Exemple de pelouses du quartier, régulièrement tondues (Alisea)

**Une position géographique stratégique dans le cadre du développement du Grand Paris :**

Le quartier occupe une position centrale stratégique à l'échelle de la ville. En effet, il dispose d'une proximité directe avec la station de tramway ligne 1, de la gare de métro 5 et de la gare routière accueillant 12 lignes de bus et d'une bonne desserte automobile (A1, RD40). De plus, à l'occasion du développement de la ligne 15 du Grand

Paris, une gare de métro va s'implanter à proximité, au Pont de Bondy et le pôle multimodal Pablo Picasso sera réaménagé dans le centre-ville. Ainsi, le quartier Edouard Vaillant se présente comme une véritable vitrine du territoire. En améliorer la fonctionnalité et l'aspect extérieur permettra de valoriser l'image générale du territoire.

La proximité future des transports en commun, le contexte urbain et économique du quartier de l'Abreuvor qui ont mené à choisir ce site pour un projet de renouvellement urbain ambitieux à densité similaire à l'avant-projet.

## 2. PRESENTATION DES DIFFERENTS SCENARIOS ETUDIES POUR L'OPTIMISATION DE LA DENSITE DU PROJET

### 2.1. Une vision globale de la densité pour un aménagement durable

La densification consiste à orienter le développement des territoires à l'intérieur de leurs enceintes bâties. L'objectif final étant de densifier les espaces déjà urbanisés et de limiter l'ouverture à l'urbanisation. La densité est un rapport entre un élément quantifiable (un habitant, un emploi, etc.) et la surface d'un espace de référence (en hectare, en kilomètre carré, etc.).

La densité se mesure de diverses manières et se traduit par des formes urbaines variées. La proximité de la nature, une bonne offre de services/commerces et la desserte par les transports en commun sont les critères principaux de satisfaction.

- **La densité brute** : se rapporte à l'ensemble des espaces constituant la surface d'étude, et comprend donc les équipements publics, les voiries et les espaces verts construits dans la surface d'étude. Cet indicateur est très dépendant de l'échelle considérée.



- **La densité nette** : spécifique à l'échelle de la parcelle ou de l'îlot. Elle prend en compte l'ensemble des surfaces occupées par une affectation spécifique, sans y intégrer les espaces publics. Elle concerne donc les logements, les activités, les commerces et autres équipements.



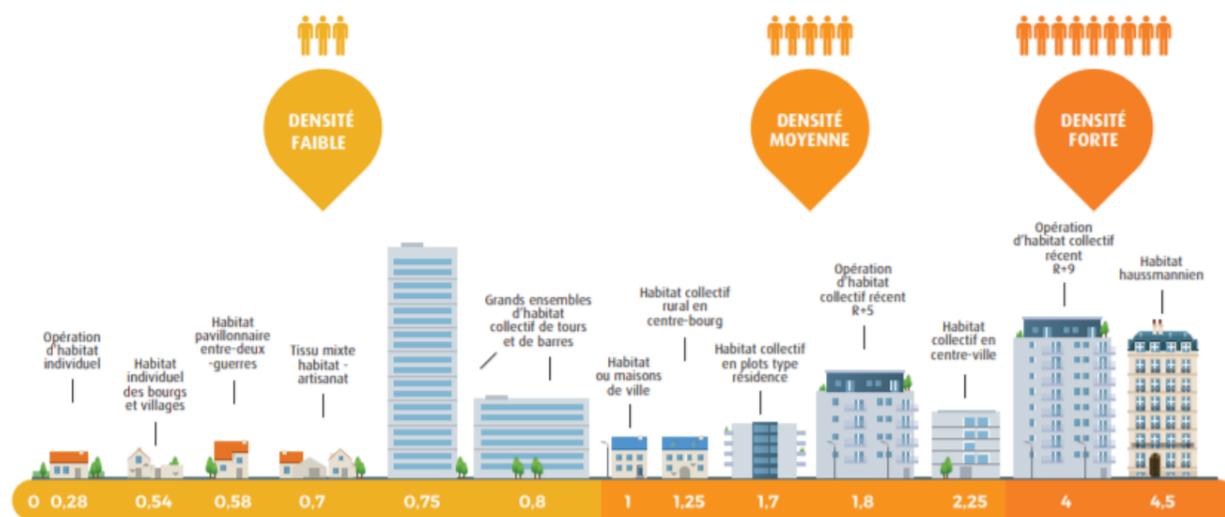
- **La densité végétale** : se calcule par télédétection au moyen d'une image satellitaire qui repère les masses végétales en volume et en qualité. Cet indicateur n'opère pas de distinction entre la végétalisation des espaces publics et des espaces privés : il prend en compte l'ensemble des espaces verts présents sur un périmètre défini.

Le Code de l'Urbanisme précise quant à lui (article L112-1) « le rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface de terrain sur laquelle cette construction est ou doit être implantée définit la densité de construction. »

Ces différentes définitions de la densité ont trouvé une traduction réglementaire au sein des documents d'urbanisme par l'intermédiaire de notions telles que le Coefficient d'occupation du sol (COS) et le Coefficient d'emprise au sol (CES). Ces notions ont aujourd'hui évolué grâce à la mise en œuvre de dispositifs plus fins d'encadrement des gabarits et de la volumétrie (recul, prospect, hauteur...). Il est à noter que la densité s'exprime avant tout par rapport à une référence et un contexte local.

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est l'outil réglementaire par excellence. C'est lui qui permet de définir un « droit à bâtir » sur une parcelle. Autrement dit, il représente les possibilités de construire sur une parcelle. Il est la densité rendue possible par le règlement d'urbanisme. Cependant, ce n'est pas un outil de maîtrise de la forme urbaine. Celle-ci est modulée selon d'autres règles : la hauteur, le rapport du bâtiment avec la rue, ou avec les autres bâtiments, etc.

$$DB \text{ (densité bâtie)} = \frac{\text{Emprise au sol du bâti} \times \text{Hauteur moyenne}}{\text{Surface de l'îlot}}$$



## 2.2. Les scénarios initialement envisagés en phase de conception

Durant la phase d'étude, la stratégie urbaine a été traduite en deux scénarios, l'un dit « minimal » et l'autre « maximal ». Toutefois, des invariants ont alors été fixés :

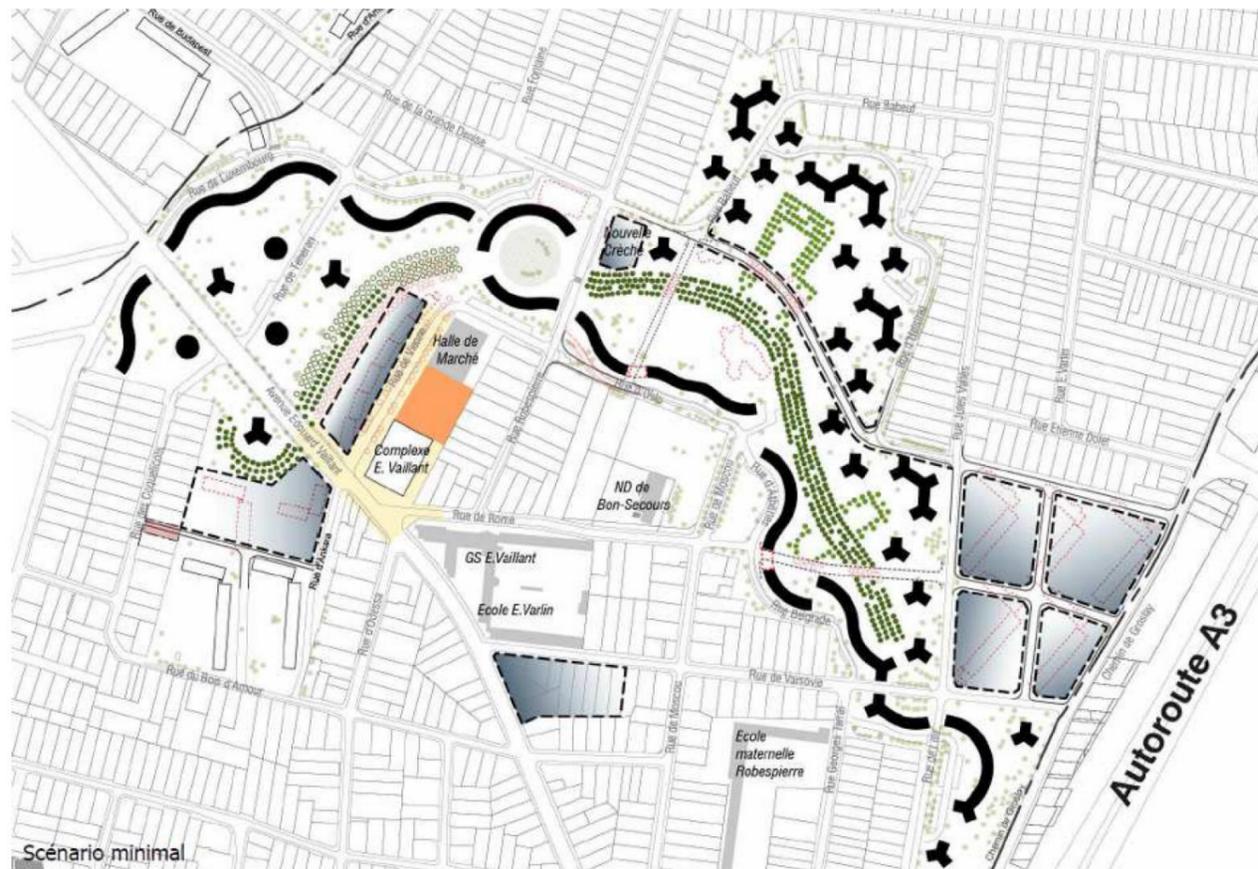
- La démolition de la barre de la rue de Vienne pour restructurer le secteur central et diminuer les conflits d'usages avec le marché, ouvrir le parc sur de nouveaux équipements publics et sur la nouvelle centralité du quartier ;
- La percée du serpentins rue d'Oslo et rue d'Athènes pour ouvrir le parc sur le quartier et faciliter les porosités piétonnes ;
- La démolition du secteur Londres-Washington pour diversifier l'offre de logements et améliorer l'habitat ;
- Le prolongement de la rue de la Grande Denise pour mieux mailler le quartier.

Les deux scénarios permettaient de répondre aux mêmes objectifs urbains.

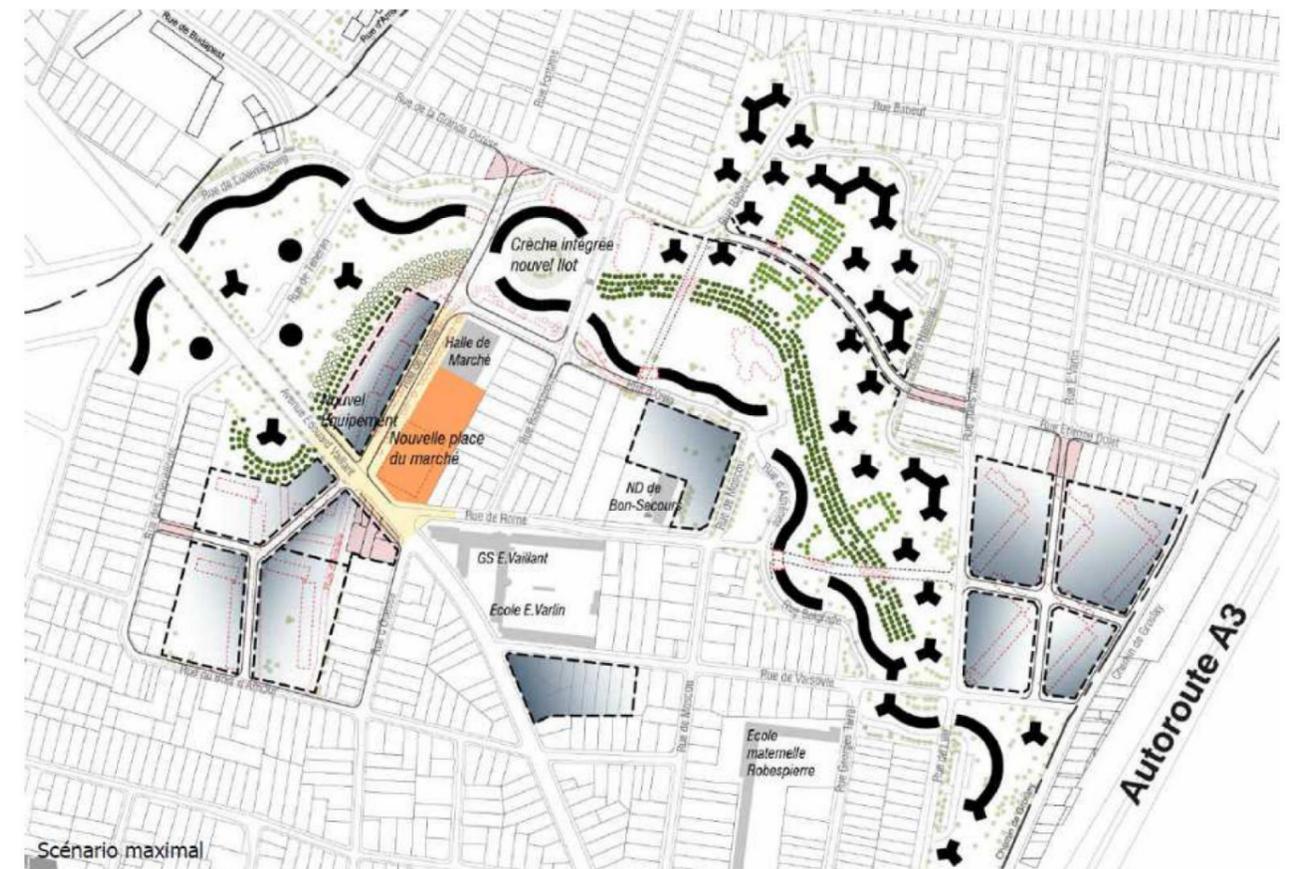
### a. Scénario minimal

Le scénario minimaliste prévoyait la démolition de l'ensemble du secteur des Equerres, une partie du secteur Beyrouth, les logements rue de Vienne, ainsi que des logements au sud du groupe scolaire Edouard Vaillant. Le complexe Edouard Vaillant était rénové dans sa configuration actuelle. La crèche existante était démolie et relocalisée au niveau de la Place des Nations Unies.

Le déplacement de la crèche permettait d'améliorer l'accessibilité de cet équipement par rapport à la situation actuelle.



Plan masse envisagé dans le cadre du scénario minimal – Source : Est Ensemble



Plan masse envisagé dans le cadre du scénario maximal – Source : Est Ensemble

### b. Scénario maximal

Le scénario maximaliste prévoyait des démolitions plus conséquentes, notamment avec une démolition totale du secteur Beyrouth. Le complexe Edouard Vaillant était déplacé et couplé à la mutation des parcelles privées situées de l'autre côté de l'avenue, permettant ainsi la transformation du secteur central. La crèche existante était démolie pour être intégrée dans les îlots de la Place des Nations Unies.

Le déplacement de la crèche permettait d'améliorer l'accessibilité de cet équipement par rapport à la situation actuelle.

|                         | ATOUTS  | CONTRAINTES  |
|-------------------------|---|--|
| <b>SCENARIO MINIMAL</b> | <p>Des démolitions permettant de travailler sur la conception des îlots et la qualité des espaces publics</p> <p>Une réhabilitation importante de bâtiments de logements permettant de conserver l'identité du quartier</p> <p>Une accessibilité du quartier renforcée par sa réorganisation viaire : prolongement de rues et percées</p> | <p>Une crèche implantée le long d'un axe routier secondaire et peu circulé, limitant les nuisances sonores associées</p>                           |
| <b>SCENARIO MAXIMAL</b> | <p>Des démolitions permettant de travailler sur la conception des îlots et la qualité des espaces publics</p> <p>Une réhabilitation importante de bâtiments de logements permettant de conserver l'identité du quartier</p>   | <p>Des démolitions relativement plus importantes que dans le premier scénario entraînant une quantité de déchets de démolition plus importante</p> |

|  |  |
|--|--|
| <p>Une accessibilité du quartier renforcée par sa réorganisation viaire : prolongement de rues et percées</p> <p>De nombreuses nouvelles constructions permettant d'améliorer les performances énergétiques et environnementales des logements (confort acoustique, qualité de l'air, confort climatique)</p> <p>Une implantation de la crèche en cœur d'îlot permettant de limiter une éventuelle exposition de population sensible</p> <p>Une extension de la place du Marché favorisant l'animation sociale</p> |  |
|--|--|

#### Approfondissement du parti d'aménagement et de construction retenu sur le site au regard des différentes solutions étudiées au fur et à mesure de la conception

Lors de la présentation de ces deux scénarios d'aménagement au comité de pilotage de juillet 2018, l'ANRU et ses partenaires avaient invité à aller vers le scénario qui engageait la transformation la plus structurante pour le quartier et rappelé que l'Abreuvoir n'ayant pas bénéficié du premier programme national de renouvellement urbain, il était une priorité.

Ainsi, le projet a été approfondi en tirant parti des atouts des deux scénarii précédents, les choix ont été les suivants :

- Privilégier la restructuration ambitieuse du secteur central avec une intervention d'envergure, à la fois sur le parcellaire privé, les équipements et l'espace public. Le scénario maximal est le seul à même de porter l'objectif de constituer une centralité de quartier capable de diversifier les commerces et contribuer à l'attractivité et l'image du quartier.
- Hiérarchiser les interventions sur le maillage viaire en priorisant l'élargissement du Chemin de Groslay, axe stratégique pour désenclaver le quartier en le connectant mieux au Pont de Bondy pour les modes doux. Pour faire aboutir cette intention, il convient de concentrer les efforts financiers de mutation du parcellaire privé sur le tronçon sud du Chemin Groslay, plutôt que sur des parcelles dispersées dans le quartier pour des améliorations ponctuelles du maillage.
- Limiter sur le secteur Beyrouth les démolitions aux seuls besoins fonciers pour constituer la centralité de quartier, sans faire muter l'ensemble du secteur. En effet, lors de la présentation des scénarios urbains aux habitants, beaucoup ont fait remarquer qu'il s'agissait d'un secteur parmi les mieux vécus du quartier et qu'il ne pouvait être considéré comme prioritaire à la démolition.
- Maintenir les terrains de sport rue d'Oslo plutôt que d'envisager la constructibilité de ce secteur. En effet, le diagnostic a mis en évidence le bon fonctionnement de ces équipements de plein air et leur appropriation par un public varié. L'emplacement actuel, relativement éloigné des habitations, protège le voisinage des nuisances sonores, ce que n'aurait pas permis leur déplacement au cœur du parc.
- Pour le prolongement de la rue de la Grande Denise, le choix a été fait de retenir le tracé qui segmentait le moins le parc, afin de préserver la possibilité d'intensifier les usages dans ce dernier.

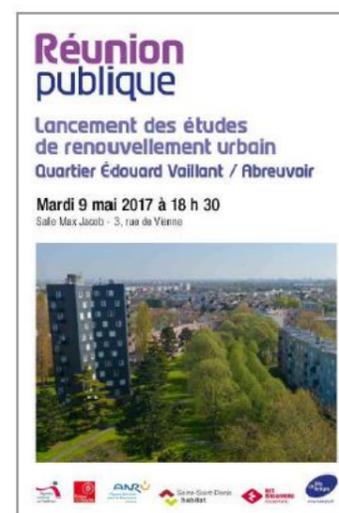
**Compte tenu du contexte du site, de la densité déjà existante et de la présence du parc central, il a été fait le choix dans le cadre de la programmation de ne pas densifier davantage le quartier. En effet, le projet prévoit la**

**production nette de près de 30 logements, ce qui reste une augmentation très limitée. En matière de formes urbaines et d'emprises au sol des futures nouvelles constructions, non déterminés précisément à ce jour, le PLUi d'Est Ensemble relativement ambitieux et contraignant s'appliquera pour garantir la qualité de vie des habitants et l'attractivité du quartier.**

### 2.3. Les apports de la concertation

L'Établissement Public Territorial d'Est Ensemble a mené des démarches de concertation auprès des habitants du quartier Edouard Vaillant tout au long des différentes étapes d'élaboration du projet, de mai 2017 à mai 2019 et qui se sont poursuivies jusqu'en 2023.

Le diagnostic a été construit à partir des témoignages fournis par les habitants lors d'une réunion publique, de huit ateliers et de deux visites qui ont été organisées en 2017. C'est sur la base de toutes ces contributions, qui ont souligné les atouts à valoriser et les dysfonctionnements à résoudre dans le quartier et dans les logements, que le projet de renouvellement urbain a été conçu. Il a également été alimenté par la centaine d'idées recueillies lors de deux rencontres en plein air au printemps 2018 et par un site internet dédié, qui ont mis en évidence les actions à mener en priorité sur des sujets très variés.



Les différentes étapes de la concertation en ce qui concerne l'élaboration du projet (2017-2019) se sont déroulées comme suit :

- Lancement des études : 27 avril 2017, 6 conseillers
- Diagnostic et zoom sur les équipements publics : 21 septembre 2017, 2 conseillers et 5 représentants associatifs.
- Formation à Carticpe : 27 mars 2018
- Stratégie urbaine en amont de l'élaboration des scénarios : 24 avril 2018, 2 conseillers et 1 représentant associatif
- Communication : 18 décembre 2018, 50 personnes

En raison de la difficulté à mobiliser les conseillers citoyens sur les rencontres dédiés, ces temps d'échange ont été élargi à d'autres acteurs afin de concerner plus de participants. Les acteurs associatifs du quartier et acteurs locaux (représentants de collectifs habitants ou d'amicale de locataire) ont été conviés à ces réunions dès la deuxième rencontre.

Les avis et propositions émanant de la concertation sont synthétisés ci-dessous de manière thématique.

#### Les principales interventions des participants ont porté sur :

- Une attente très forte de rénovation du quartier depuis de nombreuses années qui entraîne un sentiment d'abandon
- Des interrogations sur les impacts du projet quant aux potentielles démolitions, les relogements, le niveau des loyers, etc.
- La priorité pour les habitants est d'améliorer la qualité des logements
- Sur les espaces verts : fleurir le quartier, préserver les espaces verts, ne pas construire dessus, prévoir des jardins partagés
- Prendre en compte aussi bien les enfants (aires de jeux) que les personnes âgées (bancs)

- Le projet doit se faire pour les habitants actuels, et non à leur détriment (augmentation des loyers, relogement subi hors du quartier...)
- Des questions sur le budget et le financement des travaux, le planning
- Le souhait d'un quartier attractif et non « dortoir », que soient pris en compte les commerces dans les réflexions
- Des dysfonctionnements à résoudre : la rue de Vienne, les déchets.

**Mobilités et stationnement :**



|   |  |
|---|--|
| <p>La proximité du quartier avec le tramway</p> | <p>Le Pont de Bondy encombré aux heures de pointes, les problèmes de stationnement les jours de marché et les vendredis, l'absence d'aménagement et de stationnement pour les vélos, les trottoirs peu praticables (cabossés, stationnement gênant...)</p> <p>Idées : Ralentir la circulation sur le Chemin de Groslay avec des aménagements pour faire respecter la zone 30 ; Améliorer la desserte des bus dans le quartier ; Valoriser le mail pour qu'il soit utilisé par les vélos pour rejoindre le canal.</p> |
|---|--|

**Commerces :**



|   |   |
|---|---|
| <p>Le marché, malgré le constat d'une offre de faible qualité et les nuisances engendrées</p> | <p>Le manque de visibilité et d'accessibilité (stationnement, sens uniques...) des places des Nations Unies et de l'Europe, qui sont peu qualitatives pour favoriser l'attractivité des commerces ; Faible diversité de l'offre commerciale sur le quartier (problème de choix et niveaux de prix). Un seul distributeur dans le quartier (La Poste).</p> <p>Idées : profiter de l'arrivée de la ligne 15 du Grand Paris express au Pont de Bondy pour repositionner les commerces sur les axes les plus passants (chemin de Groslay, avenue Edouard Vaillant)</p> <p>Parole de commerçants : « on est dans une impasse » à la fois en termes d'accessibilités « les commerces ne sont pas visibles » et en termes économiques « c'est le cercle vicieux des faibles chiffres d'affaires qui ne permettent pas de rendre l'offre plus attractive ».</p> |
|---|---|

**Equipements :**



|  |  |
|--|--|
| <p>Présence d'une offre d'équipements de proximité importante (marché, bibliothèque...) qu'il convient d'améliorer et de pérenniser.</p> | <p>Faible offre de santé qui est saturée. Travaux nécessaires sur certains équipements, notamment l'école Robespierre. Manque de structures de sports et de jeux pour les jeunes et les enfants.</p> <p>Idées : ouvrir les équipements sur la ville en améliorant la signalétique et la visibilité ainsi que la communication sur ce qu'ils proposent</p> <p>(Réservation de salles pour les associations, animations du Foyer Ambroise Croizat...).</p> |
|--|--|

**Patrimoine :**



|  |  |
|--|--|
| <p>Un quartier avec une architecture originale par rapport aux barres des autres grands ensembles ; La taille des espaces verts qui est généreuse, avec de nombreux arbres</p> | <p>L'état dégradé du quartier qui fait honte, la trop grande proximité entre certains bâtiments, la différence de prestation avec les constructions neuves (balcons, taille des fenêtres...).</p> <p>Ce qui a changé : la disparation des terrains maraichers au sud du quartier et de certains commerces (fleuriste, poissonnier, mercerie...).</p> <p>« Il n'y avait pas de jeux pour enfants mais ils jouent sur la mail », « on descendait les chaises et on préparait le goûter »</p> |
|--|--|

**Espaces paysagers :**



|   |  |
|---|--|
| <p>Les beaux arbres, la lumière, le calme, les oiseaux, le sentiment d'être à la campagne</p> | <p>L'absence de bancs, de lieux pour se retrouver et d'éclairage qui créer de l'insécurité, les motos sur le mail qui sont dangereuses, trop d'ombre pour le terrain de pétanque</p> <p>Idées : des jardins partagés, une piste cyclable qui longe le mail, de Beyrouth au canal, un parcours sportif, du mobilier urbain pour plus de convivialité (table de pique-nique, jeux d'échec...)</p> <p>Parole d'habitants : « on a de l'espace, on y tient, on ne veut pas que le parc soit réduit »,</p> <p>« Les terrains de sport de Beyrouth sont trop excentrés »</p> |
|---|--|

**Fonctionnement du quartier :**



|   |   |
|---|---|
| <p>L'attachement des habitants au quartier, un quartier vert même si peu aménagé, la desserte en transports en commun, les tripodes</p> | <p>La vétusté des logements, la gestion des déchets, l'éloignement du centre-ville, le manque de services, de stationnement, d'aménagement du parc et d'espaces faisant le lien entre les habitants</p> <p><u>Idées</u> : « les gens se croisent, il faut aménager les espaces pour leur donner envie de s'arrêter, de discuter »</p> <p><u>Parole d'habitants</u> : « on a de grands espaces mais ils sont vides, ils ne servent à rien », « il est difficile de se projeter car l'essentiel des problèmes porte sur l'intérieur des logements »</p> |
|---|---|

De manière plus générale, les **démolitions présentées pour le secteur des équerres Londres- Washington ont été globalement admises par les participants** présents, y compris ceux concernés, certains évoquant qu'il s'agissait de « la seule solution au vu des problèmes ». **Les avis ont été plus mitigés sur le secteur des équerres de Beyrouth.** Sa mutation qui permet l'implantation d'un supermarché a été très appréciée mais les participants qui habitent ce secteur ont fait part de leur **incompréhension sur la démolition de leurs bâtiments alors qu'ils s'y sentent bien**, surtout par contraste avec d'autres bâtiments du quartier jugés plus problématiques. En effet, ce ne sont pas tant les secteurs proposés à la démolition qui ont suscité des réactions, mais sur les autres, en particulier les tours et la place des Nations Unies, pour lesquels ils semblaient à certain participants inconcevable qu'un **projet de renouvellement urbain n'envisage pas leur démolition** tant ils concentrent les difficultés et en dépit de leur valeur patrimoniale.

Les attentes exprimées concernent le **changement d'image du quartier**, en particulier sur **des formes urbaines souhaitées moins « stigmatisantes »**. Pour les nouvelles constructions, des participants ont suggéré des **formes plutôt « en carré » ou îlot, de faible hauteur**, avec des parkings sous-terrain sécurisés.

A aussi été évoquée la crainte que **les nouvelles constructions viennent renforcer l'image négative des bâtiments actuels par effet de contraste**. Pour les réhabilitations, il est demandé qu'elles soient l'occasion de **changer les façades**, par exemple leur couleur, pour trouver **une harmonie avec les nouvelles constructions** et ne pas faire un « copier-coller » de l'existant. Le consensus a porté sur la mise en garde de « ne pas faire les choses à moitié », « pas de bricolage » mais des travaux pérennes avec des finitions de qualité.

Lors de la présentation de ces deux scénarios aux habitants, les participants ont mis en avant :

**+ Ce qui a été apprécié** : la possibilité d'avoir un grand supermarché, de concentrer les commerces autour d'une grande place qui permettra de désengorger le marché et de créer un lieu de vie.

**= Ce qui a posé question** : le prolongement de la rue de la Grande Denise qui vient « casser » le parc, notamment pour des raisons de sécurité. Des propositions ont été faites : la transformer en piste cyclable ou y faire passer le bus.

**= Ce qui déplaît** : rien n'avait été présenté pour la place de l'Europe, les projets présentés préservent sa configuration, or ce lieu n'est pas considéré comme une place mais comme un carrefour.

La concertation a permis d'adapter la programmation initialement prévue afin de correspondre aux besoins et volontés des habitants. Ainsi, quelques modifications de la programmation sont notables :

- **Secteur Odessa Edouard Vaillant / Beyrouth** : Sur ce secteur, **les démolitions ont été réduites aux seuls besoins fonciers** pour constituer la centralité de quartier, sans faire muter l'ensemble du secteur. En effet, lors de la présentation des scénarios urbains aux habitants, qui proposait un nombre plus important de logements démolis dans ce secteur, beaucoup ont fait remarquer qu'il s'agissait d'un secteur parmi les mieux vécus du quartier et qu'il ne pouvait être considéré comme prioritaire à la démolition.
- **Secteur des équerres Londres-Washington** : Le secteur des Equerres a été identifié par les habitants lors du diagnostic comme le **secteur cumulant le plus de difficultés et d'obsolescence** (gestion, tranquillité publique, qualité des logements...). Il s'agit de l'entité bâtie qui présente une image plus dégradée en termes de logements et de cadre de vie. En témoigne le nombre important de demande de mutation enregistrés à ces adresses. Une réhabilitation des logements de ce secteur ne serait toutefois pas suffisante pour remédier aux dysfonctionnements identifiés dans le diagnostic urbain. Le caractère autonome et périphérique de ce secteur le rend plus propice à remanier en profondeur afin de le réintégrer dans le tissu existant. Afin de préserver la composition urbaine structurante d'Émile Aillaud, il est proposé d'amorcer la mutation du quartier par ses franges. Le secteur Londres-Washington, en étant distinct de la figure bâtie dominante du quartier et en incarnant peu d'enjeux patrimoniaux, il a donc été identifié comme privilégié pour la **diversification de l'habitat**.
- **Rue de la Grande Denise** : Bien que les habitants aient exprimé le souhait de ne pas vouloir prolonger la rue, la programmation prévoit tout de même son prolongement. En revanche, sa conception sera faite en partenariat avec les habitants et le choix a été fait de retenir le tracé qui segmentait le moins le parc, afin de préserver la possibilité d'intensifier les usages dans ce dernier.
- **Réhabilitations des logements** : Suite aux difficultés d'humidité relevées par les habitants du quartier, le projet prévoit une amélioration de la ventilation (VCM), un assainissement des caves et une modification du positionnement des évacuations des eaux pluviales pour certains bâtiments
- **Aspect extérieur des bâtiments** : Les façades extérieures des bâtiments est un point faible du quartier évoqué régulièrement par les habitants. Dans ce cadre, la programmation prévoit une réfection des toitures avec isolation et réfection des façades, ainsi qu'un remplacement des menuiseries.



## 2.4. Une finalisation du projet dans une optique de sobriété limitant les démolitions et favorisant les restructurations

A la suite de cette concertation, une actualisation du projet a été réalisée en 2022 menant au projet actuel :

- Les démolitions ont été réduites notamment le long de la rue de Vienne et au niveau du quartier Beyrouth augmentant ainsi le nombre de logements restructurés à 226. En ce qui concerne la Barre de Vienne, L'Architecte des Bâtiments de France a souhaité conserver cet immeuble représentatif de l'œuvre d'Emile Aillaud. Ainsi le projet retenu prévoit la démolition de deux cages d'escalier pour ouvrir la place et mieux la connecter au Parc et le reste du bâtiment est entièrement restructuré, les logements en rez-de-chaussée deviendront actifs pour participer à l'animation de la Place du Marché.
- L'implantation des bâtiments au niveau des Equerres Londres-Washington a été optimisée favorisant ainsi la mixité sociale dans ce secteur.
- Le complexe Edouard Vaillant sera, non plus démolie et reconstruit, mais finalement conservé et restructuré en lui donnant une vocation de pôle socio-culturel structurant pour le quartier.
- La crèche sera implantée dans l'équipement Guy Môquet qui sera lourdement restructuré, profitant ainsi de la proximité du parc et participant à l'animation de la Place des Nations Unies.

Ainsi, le scénario final est inférieur au scénario minimal envisagé lors de la phase de conception. Il limite les démolitions et favorise la réhabilitation et la restructuration du bâti existant. En effet, le nouveau projet vise à la démolition de 258 logements sociaux, de 17 logements individuels et de l'école maternelle Robespierre. Il vise à la construction de 367 nouveaux logements sociaux et libres et à la restructuration de 194 logements en 145. Enfin, le projet vise en priorité à la réhabilitation des logements existants par la réhabilitation de 1017 logements.

- **Taille des logements** : Un souhait de revoir la typologie des logements afin de proposer une offre locative d'habitations plus grandes a été fait par les habitants du quartier. Pour répondre à cette problématique, 226 logements vont être mobilisés (soit 15 % du parc social) pour être restructurés en 177 logements, soit par **fusion de logements** (ex : regrouper un T2 et un T3 pour faire grand un T5) ou **par déclassement** (transformer un T3 en grand T2), pour créer des logements avec des surfaces au type plus grandes et plus conformes aux typologies demandées.
- **Logements séniors/accès PMR** : Des logements adaptés aux personnes âgées/personnes à mobilité réduite sont souhaités. La programmation a ainsi prévu la mise en accessibilité (normes PMR).
- **Taille balcons** : Les habitants ont exprimé un souhait d'avoir accès à des balcons plus grands. Il a donc été prévu la création de loggias pour les 54 logements de la place des Nations Unies.
- **Stationnement** : Une réelle réflexion sur le stationnement sur le quartier, et notamment les dysfonctionnements (parking sauvage, places handicapées, places réservées aux résidents) est prévue dans le cadre de la programmation. La création d'une centaine de places supplémentaires est envisagée, ainsi que la création de stationnements pour vélo.

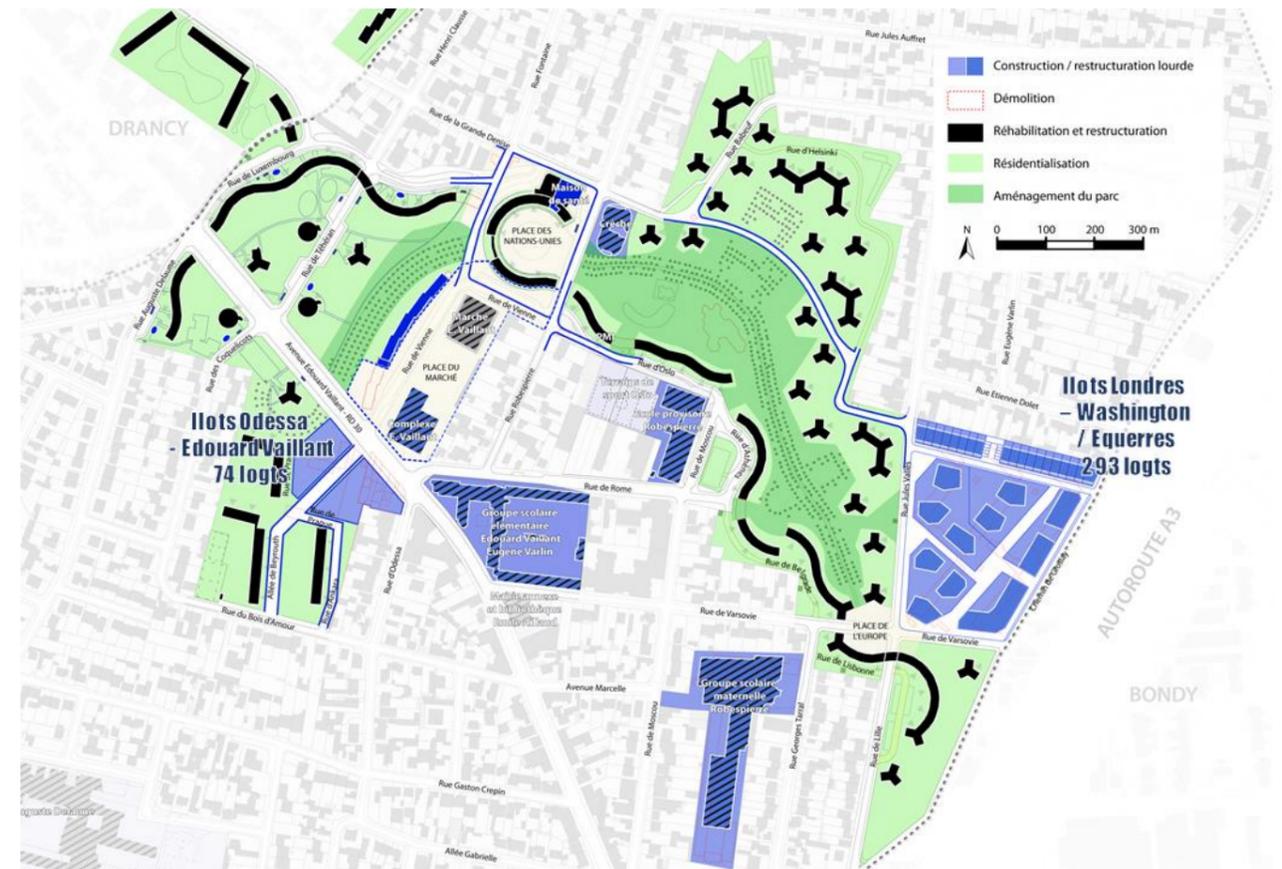
Les souhaits relatifs aux **espaces extérieurs** des habitants ont également été entendus, et sont venus alimentés la programmation urbaine du quartier :

- La végétalisation de la place des Nations Unies
- Création d'une piste cyclable le long du mail des Tilleuls
- Création de nouveaux cheminements piétons

De même pour **les équipements du quartier** :

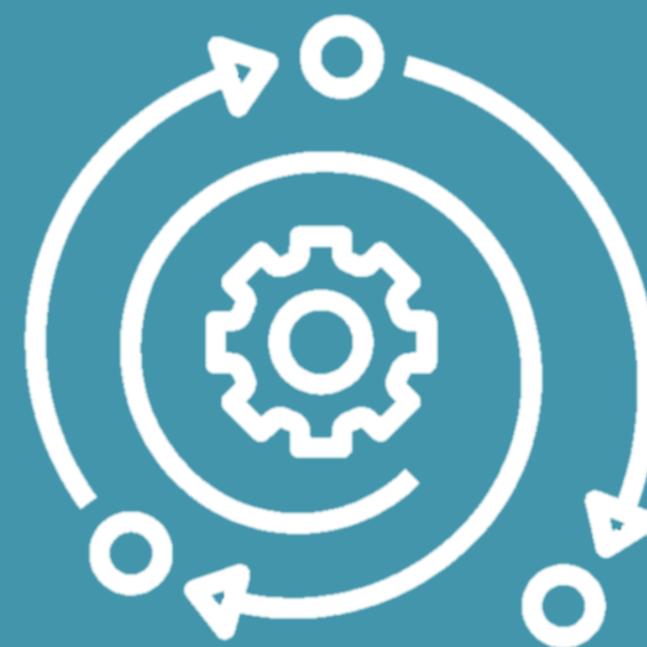
- Prise en compte des volontés d'équipements des habitants (aires de jeux, commerces notamment)
- Maintien de la Poste
- Agrandissement de la place du marché
- Création d'un centre de santé au niveau de la place des Nations Unies
- Mise en place d'un espace de vie social

Ainsi, la concertation avec les habitants du quartier a fortement influencé la programmation prévue sur le quartier Edouard-Vaillant.



Plan-masse du projet – Source : Est Ensemble 2023

## IV. ANALYSE DU PROJET EN MATIERE DE DENSIFICATION



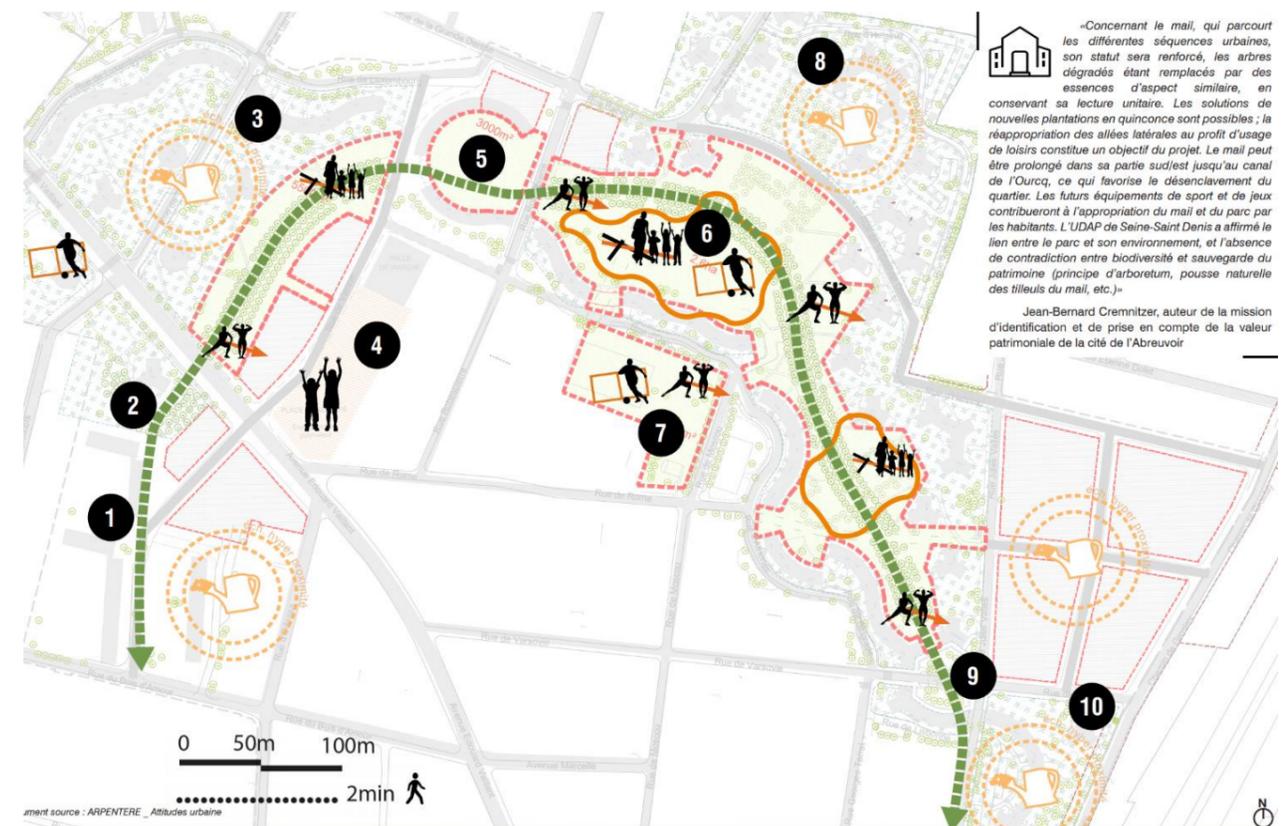
Cette partie s'attache à analyser le choix de densification du projet à travers les 4 critères suivants :

- **Cadre de vie**, concernant le potentiel d'amélioration sensible du cadre de vie des habitants : qualité des espaces de nature, ambiances urbaines désirables, qualité sanitaire des espaces urbains ;
- **Qualité architecturale**, concernant les qualités intrinsèques des bâtiments en matière de forme architecturale et de performance environnementale : performances énergétiques et environnementales, intégration dans l'environnement urbain, forme architecturale ;
- **Pratiques urbaines**, concernant la capacité à initier de nouvelles pratiques ou à s'adapter aux pratiques urbaines existantes : nouvelles formes de mobilités, nouveaux usages au sein des espaces urbains, technologies innovantes, avis de la population, densité d'emplois ;
- **Bénéfices environnementaux**, concernant l'amélioration de l'environnement : limitation de la consommation d'énergie, des émissions de gaz à effet de serre et des polluants atmosphériques liés aux transports, limitation de la dégradation des sols et des eaux, limitation des inondations et protection de la biodiversité

## 1. ANALYSE DE LA DENSITE SOUS L'ANGLE DU CADRE DE VIE

Le projet en conservant une densité similaire à celle existante permet de conserver et d'améliorer le cadre de vie des habitants. En effet, il prévoit la conservation totale du parc actuel, tout en le revalorisant : pérennisation des arbres et structures végétale, enrichissement des usages à travers l'installation d'équipements répondant aux attentes des différents publics et pratiques, permettant d'améliorer le cadre de vie du quartier pour les habitants. Les équipements ainsi créés permettront de répondre aux besoins des habitants en matière d'activités sportives et de loisirs. Ces derniers renforceront en outre la convivialité du quartier en apportant un dynamisme au sein du parcours du mail.

Une densification du quartier aurait entraîné une artificialisation des sols importante et donc la diminution d'espaces verts et de nature à disposition des habitants, nuisant à un cadre de vie qualitatif.



Localisation des nouveaux aménagements du parc du quartier – Source : Atelier 2/3/4 – Fors – Citallios – Verdi

Par ailleurs, les logements neufs vont apporter une meilleure qualité de vie aux habitants avec le développement d'espaces extérieurs, et une amélioration du confort climatique. Dans le cadre de ces nouvelles constructions, un travail est en cours sur les formes urbaines sur le secteur des Equerres en particulier afin de limiter l'exposition des logements aux nuisances sonores et émissions de gaz à effet de serre liées à l'autoroute A3. Les formes urbaines veilleront également sur l'ensemble des secteurs nouvellement construits à limiter l'emprise au sol des bâtiments afin de limiter l'artificialisation des sols et de proposer aux habitants des espaces verts plus qualitatifs. En effet, le PLUi d'Est Ensemble impose un coefficient de pleine terre de 40% dans les projets d'aménagements en zone UR (hors secteur des Equerres où il est imposé 30% de pleine terre), 20% en zone UM, ainsi que 25% pour la zone UH, favorisant ainsi le développement d'espaces verts.

## 2. ANALYSE DE LA DENSITE SOUS L'ANGLE DE LA QUALITE ARCHITECTURALE

Le projet, malgré une densité relativement similaire à celle actuelle, permet d'améliorer et valoriser la qualité architecturale du quartier. En effet, le projet se donne comme ambition structurante de conserver et de valoriser le patrimoine bâti du quartier, en l'adaptant aux modes de vie actuels. Ainsi, il prévoit la réhabilitation de la majeure partie des édifices existants, emblématiques de la cité de l'Abreuvoir et porteurs de son image. En retravaillant leur qualité architecturale et en améliorant leur habitabilité, notamment à travers des démolitions ciblées, le projet permet de renouveler l'image du quartier et donc d'en améliorer plus largement sa perception,

autant par les habitants que par les visiteurs ponctuels. Les démolitions ciblées permettent également de créer des percées visuelles valorisant la qualité du quartier.

Par ailleurs, le projet prévoit d'accueillir des populations variées, et vient également diversifier les formes urbaines préexistantes à travers les nouvelles constructions. Cette mixité des habitats contribue à diversifier les paysages et ainsi de limiter la création de logements aux formes répétitives. Les îlots seront ainsi composés d'une morphologie urbaine mixte dans le but de proposer un paysage hiérarchisé depuis l'espace public. Ces nouvelles formes urbaines, plus modernes, innovantes et travaillées amélioreront l'habitabilité des logements. Il sera demandé aux opérateurs de veiller à la bonne insertion de leur construction dans l'environnement, en apportant un soin aux transitions avec le tissu pavillonnaire et au dialogue avec le patrimoine Emile Aillaud.



Bègles-les-Sècheres\_ FABRE\_DEMARIEN



Requalification urbaine, projet IBA vers 1990 \_ L. KRIER Arch. Urb.



Centre culturel «Les Bleuets», espace Jean Ferrat, Créteil \_ Hesters Oyon Architectes



Rez-de-chaussée actif, supermarché, logements, Castro-Denissof, Gennevilliers



Blanc Mesnil, Hester Oyon architectes



Logements intermédiaires\_ CAAU

Images de référence illustrant la diversité des typologies bâties envisagées – Source : Atelier 2/3/4 – Fors – Citallios – Verdi

### 3. ANALYSE DE LA DENSITE SOUS L'ANGLE DES PRATIQUES URBAINES

La construction du projet de renouvellement urbain du quartier Edouard Vaillant – Abreuvoir s'est fortement appuyée sur la concertation avec les habitants du quartier afin de réaliser un renouvellement qualitatif prenant en compte les pratiques et habitudes de ceux qui y vivent. Comme présenté précédemment dans la partie III.2.3., leur avis a été pris en compte et a guidé les choix programmatiques, notamment sur la question de densification en logements et en services et commerces.

Ainsi, il a été souhaité dans le cadre du projet de conserver le parc central dans sa totalité du fait des pratiques et usages existants, et de renouveler et renforcer l'offre en équipements, services et commerces sur le quartier. Le projet prévoit ainsi le renouvellement et la restructuration des équipements scolaires, le renforcement de l'offre en équipements publics, et le développement d'une programmation commerciale et d'une maison de santé (établissement privé), apportant de la mixité fonctionnelle au quartier.

Plus précisément, le projet prévoit de constituer un pôle éducatif maternel sur l'actuel site Robespierre, avec la création de deux écoles maternelles distinctes de 10 et 11 classes classes, en lien avec la réorganisation de l'offre éducative à l'échelle du quartier. Ces deux écoles devraient représenter une surface totale de près de 6 001 m<sup>2</sup> SDP. Le scolaire Vaillant-Varlin sera réaménagé pour accueillir un pôle élémentaire, incluant un centre de loisirs. La restructuration de ce pôle permettra l'ouverture de 9 classes.

Cette programmation permettra d'anticiper la hausse des effectifs scolaires et améliorer le confort des écoliers actuellement dans des structures vétustes et peu fonctionnelles. Les équipements ainsi restructurés contribueront à renforcer l'attractivité résidentielle du quartier

Le projet prévoit par ailleurs la construction de nouvelles cellules commerciales en apportant une réponse aux besoins des habitants afin de combler les lacunes en offre de services de proximité, et redynamiser le territoire. Plus précisément, les nouvelles constructions prévoient :

- 598 m<sup>2</sup> SDP, soit 3 à 4 cellules commerciales situées rue de Vienne ;
- Le maintien de la Poste en cœur de quartier ;
- 2 700 m<sup>2</sup> SDP pour le supermarché, avec une surface de vente estimée à 1 800 m<sup>2</sup>, incluant des cellules commerciales en façade pour animer l'avenue Edouard Vaillant.

La réponse complète aux besoins courants pourra s'appuyer, en lien avec une offre alimentaire généraliste (le supermarché), sur les activités essentielles suivantes (existantes ou à créer) : boulangerie-pâtisserie, boucherie, coiffure, esthétique, pharmacie, laverie, tabac PMU, restauration, etc.

### 4. ANALYSE DE LA DENSITE SOUS L'ANGLE DES BENEFICES ENVIRONNEMENTAUX

En faisant le choix de limiter l'artificialisation des sols avec une augmentation faible du nombre de logements sur le quartier et des formes urbaines relativement compactes pour les nouvelles constructions (avec une part de pleine terre imposée par le PLUi – entre 25% et 40% selon les zones), le projet permet de préserver et améliorer l'environnement.

En effet, la programmation prévoit la préservation du parc central du quartier, dont environ 2 ha en parc public, et sa revalorisation, en matière d'usages mais également en termes de biodiversité avec une diversification des strates et des espèces. Au même titre que l'enrichissement de la palette végétale, il a été choisi d'augmenter la diversité des habitats en profitant de l'opportunité de la gestion des eaux pluviales à la parcelle. De ce fait, plusieurs

éléments seront aménagés de manière à avoir un double usage gestion des eaux pluviales / supports de biodiversité. Ces éléments permettront donc d'accueillir une biodiversité supplémentaire en offrant des lieux d'alimentation et de reproduction plus variés.

Le développement de toitures végétalisées dans le cadre des nouvelles constructions favorisera également la biodiversité avec un travail sur l'épaisseur de terre. En complément de ces espaces, le projet prévoit la mise en œuvre de gîtes au niveau des bâtiments.

Le projet priorise la réhabilitation et la restructuration avant la démolition, avec une part de logements neufs relativement réduite, limitant la production de déchets de déconstruction et l'émission indirecte de gaz à effet de serre en lien avec les matériaux de construction. En effet, le bailleur Seine-Saint-Denis Habitat prévoit dans le cadre du projet la réhabilitation de près de 1 017 logements, permettant de limiter l'utilisation de nouveaux matériaux.

Les réhabilitations et les nouvelles constructions envisagées permettront par ailleurs de limiter et réduire les consommations énergétiques avec des ambitions environnementales fortes portées par Est Ensemble et le bailleur Seine-Saint-Denis Habitat. La réhabilitation totale permettra de proposer une offre résidentielle plus performante, avec un objectif de performance, pour les logements réhabilités, de niveau BBC-20%. Les logements nouvellement construits devront par ailleurs se conformer, compte tenu de la temporalité du projet, à la RE2020. Ces logements viseront la certification NF Habitat HQE.

## 5. CONCLUSION

Le projet de renouvellement urbain du quartier Edouard Vaillant – Abreuvoir est le fruit d'un réel travail de construction du projet en lien étroit avec les enjeux environnementaux existants dans une volonté de faire un quartier durable, attractif et agréable pour les habitants et usagers. La conservation totale du parc actuel dans le contexte très urbain de la ville de Bobigny ainsi les ambitions environnementales dans le cadre des réhabilitations constituent les deux principaux témoins de cet engagement fort.

Le travail sur la densité des constructions se poursuit sur les secteurs concernés par des démolitions avec les nouvelles constructions, notamment un travail sera réalisé sur les formes urbaines qui seront développées.

# Étude d'optimisation de la densité des constructions du projet de renouvellement urbain du quartier Edouard Vaillant – Abreuvoir à Bobigny (93)

EVEN Conseil – Agence de Paris

52 Rue Jacques Hillairet

75012 Paris CEDEX 12



Etablissement Public Territorial Est Ensemble

100 Avenue Gaston-Roussel

93232 Romainville CEDEX

