

Projet de Renouveau Urbain Quartier Edouard vaillant Abrevoir

Étude projet urbain du quartier Edouard vaillant Abrevoir
Séquence 1 // Phase 1 // Diagnostic urbain // Septembre 2017



Projet de Renouveau Urbain PRU Quartier Edouard vaillant Abrevoir

Étude projet urbain du quartier Edouard vaillant Abrevoir

Séquence 1 // Phase 1 // Diagnostic urbain

Maître d'ouvrage

Est Ensemble
Ville de Bobigny

Groupement de maîtrise d'oeuvre

Ateliers 2/3/4/ : Urbanisme - Architecture - Paysage

FORS RS : Sociologie et recherche sociale

CITALLIOS : Montage opérationnel et financier

VERDI: Conseil et ingénierie

Sommaire

0. INTRODUCTION	p.4
1. ANTICIPER LES MUTATIONS	p.6
2. APPROCHE HISTORIQUE	p.14
3. ÉVOLUTION URBAINE DU QUARTIER	p.18
4. DES ENJEUX MAJEURS	p.48
5. PATRIMOINE BÂTI ET MODE DE VIE ACTUEL /// DES AMBIVALENCES	p.62
6. DES NUISANCES QUI S'ADDITIONNENT	p.82
7. SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS	p.94

0. INTRODUCTION

UN TERRITOIRE MIS DE COTÉ PENDANT LE PNRU 1 /// UNE ATTENTE DÉCUPLÉE

Malgré le fait que **le quartier Edouard Vaillant Abreuvoir ait été désigné quartier prioritaire au titre du PNRU 1**, il n'a, faute de moyens suffisants de la part de la ville de Bobigny, déjà engagée sur d'autres PRU, **pas pu bénéficier des transformations présagées dans le cadre du premier programme national**. Bien qu'étant resté en marge de toute dynamique de développement, accentuant encore plus son décrochage, des actions ont été menées en parallèle soit :

- **L'étude urbaine d'Albert Amar** conduite sous la maîtrise d'ouvrage Seine-Saint-Denis Habitat,
- **La réalisation d'un nouvel ensemble halle et place de marché forain en juin 2014** comme projet de transformation et d'amélioration du quartier.

> Les attendus du NPNRU sur le quartier de l'Abreuvoir

- ▶ **216 quartiers d'intérêt national** sélectionnés en France dont 2 quartiers à Bobigny:
 - Le quartier centre-ville
 - Le quartier Edouard Vaillant Abreuvoir

La volonté est de faire de la cité de l'Abreuvoir à 15 ans **un quartier résidentiel attractif intégré à la ville, socialement diversifié et offrant une relative autonomie en termes de services et commerces**.

- ▶ **Des grands axes stratégiques** listés dans le protocole de préfiguration:

- **Engager une politique active de diversification de l'habitat et de mixité sociale**,
 - D'ici 2025 : « optimiser » le **potentiel de renouvellement urbain de la cité Abreuvoir** par un processus ciblé de construction hors site / démolition partielle / construction d'un parc en accession libre sur site,
 - Au-delà de 2025 : **accompagner les mutations urbaines** en lien avec la future gare de la ligne 15 du Pont de Bondy,

lification ambitieuse de ses qualités d'habitat dans le respect raisonné des spécificités patrimoniales de ce parc, et introduire plus de diversité dans l'offre de logement social,

- **Valoriser et améliorer le parc privé pour éviter une segmentation de l'habitat**,
- **Structurer le centre du quartier** pour qu'il soit plus fonctionnel et plus agréable à fréquenter grâce à la qualité de sa composition urbaine et de ses espaces publics,
 - Faire évoluer l'ensemble du maillage de façon à **mieux relier le quartier aux pôles de centralité de Bobigny et de Bondy** et mieux insérer le parc de logement social dans la continuité de la trame urbaine,
 - **Reconnaître et valoriser le statut exceptionnel du parc paysager de la cité** : ce parc a vocation à devenir un élément de patrimoine original et un lieu de détente rayonnant largement au-delà de la cité, inscrit dans la trame verte de l'agglomération.

▶ 6 objectifs « incontournables »

En plus de ces axes stratégiques fixés pour le quartier, il s'agit de répondre aux nouveaux attendus suivants de la commande partenariale en lien avec les études préalablement réalisées :

- **Augmenter la diversité de l'habitat**,
- Adapter la densité du quartier à son environnement,
- **Favoriser la mixité fonctionnelle** (logements, activités, équipements...),
 - Renforcer **l'ouverture du quartier et la mobilité** des habitants,
 - Viser l'efficacité énergétique et la transition écologique des quartiers,
- Réaliser des **aménagement de qualité prenant en compte les usages**, les enjeux de gestion et de sûreté.

▶ Les orientations de l'étude d'A.AMAR à réaffirmer et développer dans le NPNRU

- Le volet démolition reconstruction à entreprendre pour introduire plus de diversité sociale, de mixité fonctionnelle et faire évoluer l'image du quartier,
- L'émergence d'une vraie centralité de quartier en appui sur l'avenue Edouard Vaillant,
- Une vision de la place du quartier dans la future agglomération,
- La question du stationnement et de la collecte des déchets,
- L'enjeu d'accompagner les jeunes dans leur parcours éducatif et une refonte de l'offre en matière d'équipement petite enfance et enfance.

▶ Une étude multi-scalaire lancée par Est Ensemble

En vue **d'enrichir l'étude urbaine** et la phase de diagnostic, ci-dessous, **la Ville de Bobigny a lancé en parallèle de l'étude urbaine six études complémentaires** relevant de connaissances spécifiques en termes de **patrimoine, de déplacements, de paysage, d'équipements publics, de commerces et d'habitat privé**.

Cette vision globale, portera sur l'ensemble des problématiques urbaines, à plusieurs échelles d'interventions :

- La mixité du peuplement
- Les centralités Europe, Nations-Unies, Av. E.Vaillant
- La gestion de l'espace et de la propriété foncière

0. INTRODUCTION

PLUSIEURS ÉTUDES LANCÉES EN PARALLÈLE

2017-2019

PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION

- Les orientations stratégiques à poursuivre
- Le programme d'études à mener pour préciser le projet urbain

2 ANS



2019

CONVENTION PLURIANNUELLE

- Les projets opérationnels et leurs conditions de mise en œuvre
 - montant des travaux
 - calendrier des opérations

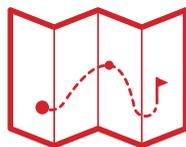


À PARTIR DE 2020

DÉBUT DES TRAVAUX

ÉTUDE URBAINE

ATELIERS 2/3/4 / FORS / CITALLIOS / VERDI
MOA / EST ENSEMBLE



ÉTUDES ARCHITECTURALES ET TECHNIQUES

SEINE-SAINT-DENIS HABITAT



ÉTUDE PATRIMOINE

J-B CREMNITZER
MOA / EST ENSEMBLE



ÉTUDE DE PRÉ-PROGRAMMATION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

ATTITUDES URBAINES
MOA / VILLE DE BOBIGNY



ÉTUDE CIRCULATION DÉPLACEMENT STATIONNEMENT

CITEC
MOA / VILLE DE BOBIGNY



ÉTUDE DES ESPACES À VOCATION COMMERCIALE

PIVADIS
MOA / VILLE DE BOBIGNY



ÉTUDE DU PARC PAYSAGER DE LA CITÉ DE L'ABREUVOIR

ARPENTÈRE
MOA / VILLE DE BOBIGNY



ÉTUDE SUR LE PAVILLONNAIRE ET LE PETIT COLLECTIF

MOA / EST ENSEMBLE

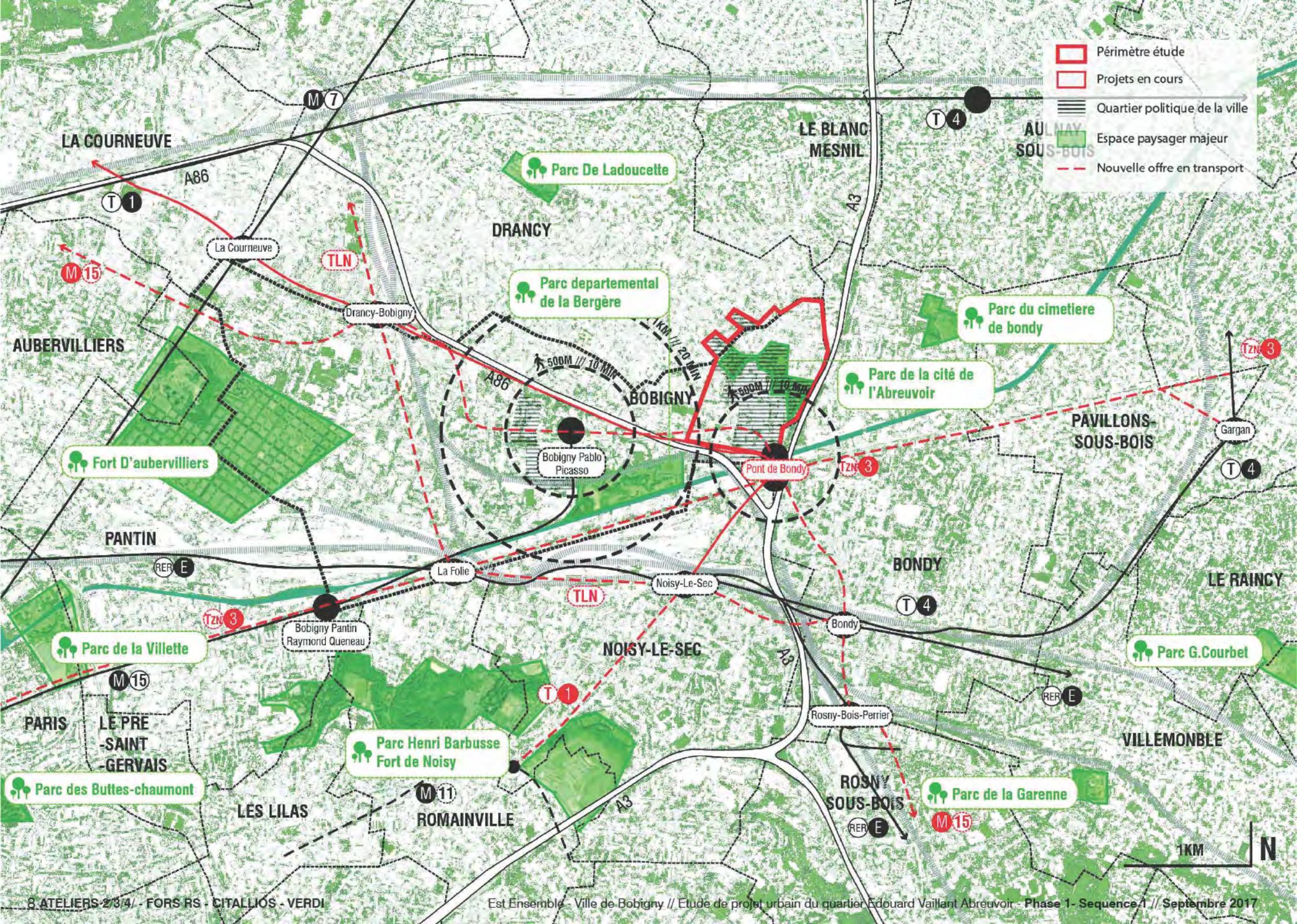






1. ANTICIPER LES MUTATIONS

Des dynamiques en cours à inscrire dans la transformation du quartier Edouard Vaillant Abreuvoir



- Périmètre étude
- Projets en cours
- Quartier politique de la ville
- Espace paysager majeur
- Nouvelle offre en transport

LA COURNEUVE

LE BLANC MESNIL

AULNAY SOUS-BOIS

DRANCY

Parc départemental de la Bergère

Parc du cimetière de bondy

AUBERVILLIERS

Fort D'aubervilliers

BOBIGNY

Parc de la cité de l'Abreuvior

PAVILLONS-SOUS-BOIS

PANTIN

Parc de la Vilette

NOISY-LE-SEC

BONDY

LE RAINCY

Parc G.Courbet

PARIS

LE PRÉ-SAINT-GERVAIS

Parc des Buttes-chaumont

Parc Henri Barbusse Fort de Noisy

LES LILAS

ROMAINVILLE

ROSNY SOUS-BOIS

Parc de la Garenne

VILLEMONTBLE

1. ANTICIPER LES MUTATIONS

UNE NOUVELLE OFFRE DE TRANSPORT QUI VA ACCELERER LA MUTATION DU SECTEUR

Pour amorcer le désenclavement de ce quartier, l'Abreuvoir bénéficiera à l'échéance de 2025 d'une connexion au nouveau pôle multimodal du pont de Bondy. Celui-ci verra son offre en transport en commun revalorisée avec le prolongement du tram 1, de la ligne 15 du Grand Paris Express ainsi que l'apparition du Transport en commun en site propre TZen 3 via la requalification de la rue de Paris (EX RN3). **Le pont de Bondy et plus largement la place Saint-Just, actuellement des nœuds routiers générateurs de fortes nuisances, vont être amenés à muter afin de devenir une nouvelle entrée de ville.**

> Une ouverture engagée - Vers une meilleure desserte du quartier

Les transformations en matière de transports lourds sur le territoire sont des atouts majeurs dans la construction d'une dynamique de développement sur l'Est du territoire balbynien et l'une des clés pour le désenclavement du secteur Edouard Vaillant Abreuvoir. Par ailleurs, la ligne 15 va considérablement ouvrir le quartier aux bassins d'emplois présents sur le territoire tels le Bourget, Rosny-Bois-Perrier et plus largement aux dynamiques salariales de Roissy.

Le prolongement de la ligne T1 du tramway jusqu'à Fontenay-sous-Bois

Il est prévu que la ligne de tramway T1 soit prolongée de la station Bobigny-Pablo Picasso jusqu'à la gare de Val-de-Fontenay. L'objectif du projet est d'améliorer le maillage et la desserte de l'Est Parisien, 40 000 voyageurs/jours sont attendus. Ce prolongement du T1 permettra aux usagers des transports en commun d'avoir des correspondances avec les RER A et E. Ce projet a pour ambition de participer à la requalification de l'espace public des communes traversées, de limiter les nuisances et d'encourager le développement de projets urbains au sein des territoires. **Echéance : Mise en service de la ligne en 2020.**

La création du BHNS TZen 3 entre la porte de Pantin et Le Pavillons-sous-Bois

Il s'agit de mettre en place un Bus à Haut Niveau de Service, mode de transport qui présente les mêmes caractéristiques qu'un tramway mais avec un matériel roulant de type bus, entre la Porte de Pantin jusqu'aux Pavillons-sous-Bois

avec 42 000 voyageurs par jour estimés. Cette nouvelle offre permettra de desservir les lignes majeures de transports du territoire : T1, T3, T4, Métro 5 ainsi que les futures lignes du réseau Grand Paris Express et la Tangentielle Nord. Pour ce faire, la RN3 sera réaménagée, requalifiée et s'inscrira dans les nombreux projets de développement envisagés sur ce territoire (ZAC Ecocité à Bobigny, ZAC du Quartier durable de la plaine de l'Ourcq à Noisy, ZAC Rives de l'Ourcq à Bondy).

Echéance : Mise en service de la ligne en 2020.

La Ligne 15 du Grand Paris Express

Le projet consiste en la création d'une ligne de métro automatique de rocade en proche couronne appelée métro ligne 15. Elle reliera les stations de Saint-Denis-Pleyel à Champigny-Centre et améliorera la desserte des territoires de première couronne, permettant ainsi les déplacements de banlieue à banlieue sans passer par Paris. Elle permettra de rejoindre les lignes de transports majeurs du territoire métro 5,7 et 11, le RER E et les lignes T1 et T4 du tramway. Avec ces nouvelles possibilités de déplacements il s'agit de contribuer au désenclavement des quartiers qui sont dépourvus de transports lourds tels le secteur Edouard Vaillant Abreuvoir.

Echéance : Mise en service de la ligne qui desservira la gare du Pont de Bondy en 2025.

Le secteur du pont de Bondy est d'autant plus stratégique qu'il se situe à la croisée des deux quartiers d'intérêt national de l'Abreuvoir à Bobigny et des quartiers du Nord de Bondy et de la limite intercommunale entre Bobigny, Bondy et Noisy-le-Sec. Véritable place d'entrée d'agglomération et de pôle structurant de la Plaine de l'Ourcq, le pont de Bondy offrira aux habitants de l'est balbynien un accès facilité à un mode de transport lourd. Il impactera grandement la réussite escomptée pour ces projets de rénovations urbaines. Cette ouverture métropolitaine amplifiée pour ces quartiers permettra un meilleur rayonnement en termes d'emplois/services pour leurs habitants. Mais elle viendra également questionner les interventions à impulser sur ces quartiers pour rester compétitifs face aux projets de grande envergure en cours ou à venir sur ce secteur en forte mutation.

> Un territoire en mutation

Le Pont de Bondy est situé sur le secteur stratégique de la

Plaine de l'Ourcq qui est au confluent de nombreux grands projets d'aménagement, d'habitat et de développement économique. Ce territoire en lien avec celui du canal de l'Ourcq est engagé dans une profonde mutation et constituera dans les années à venir l'une des dynamiques de projets les plus fortes de la métropole parisienne. Ce territoire des possibles, s'étendant des portes de Paris à Bondy sur plus de 200 ha et constituant l'une des façades de Bobigny est appelé à être métamorphosé. Il s'agira pour le secteur prioritaire de Bobigny de rendre compte de ces dynamiques en cours et d'en soulever les potentialités tout en composant une offre en logements si ce n'est plus compétitive tout du moins analogue et complémentaire.

La ZAC des Rives de l'Ourcq

Située sur les bords du canal de l'Ourcq, cette ZAC de 12Ha constitue l'un des territoires de mutation les plus forts de la métropole du Grand Paris et représente la dynamique la plus proche du secteur prioritaire de l'Abreuvoir. En lien avec les projets de requalification de l'ex-RN3 et sa transformation en boulevard urbain intégrant un BHNS (TZen3) et les projets de transports autour de la gare du pont de Bondy, ce nouveau quartier hébergera une offre de 1300 logements, un équipement métropolitain «la halle des Salins», un port requalifié accompagné de commerces et d'un parc pme-pmi. Ce projet a pour vocation de reconnecter le nord et le sud, de valoriser le canal comme atout environnemental, patrimonial et social.

La ZAC du quartier durable de la Plaine de l'Ourcq

En lien avec les projets de requalification de l'ex-RN3 et des projets de transports du pont de Bondy, des gares de la Folie et de Noisy-le-Sec, cette opération de 28 ha représente un enjeu fort pour le devenir de Noisy-le-Sec et une reconquête urbaine d'une partie conséquente de son territoire en lien avec le centre-ville avec la création de 1380 logements, d'équipements publics, de bureaux, de commerces et de services ainsi que d'activités économiques.

La ZAC Ecocité canal de l'Ourcq

Ce secteur économique bien desservi, établi sur 20Ha le long du canal de l'Ourcq et de la rue de Paris (EX-RN3), accueillera d'ici 2018 un quartier d'habitat durable de 1200 logements accompagné d'équipements publics, de commerces et d'une offre de bureaux et d'activités existantes

1. ANTICIPER LES MUTATIONS

UN TERRITOIRE À LA CONFLUENCE DE NOMBREUX GRANDS PROJETS /// UN ÉQUILIBRE À TROUVER

maintenues et renforcées compatibles avec la fonction résidentielle. Bénéficiant d'un cadre paysager remarquable le long du canal de l'Ourcq et d'atouts logistiques indéniabiles à la croisée d'infrastructures routières, le projet prévoit la création d'un Ecoparc avec différents secteurs d'activités dont celui du BTP adapté aux habitants de Bobigny.

Ces futurs pôles de transport et futures zones d'intensifications urbaines d'échelle métropolitaine, du fait de leur proximité immédiate avec le secteur prioritaire Edouard Vaillant, doivent rentrer dans la réflexion globale sur ce quartier. Si cette transfiguration viendra impacter durablement l'image du quartier et être un accélérateur / générateur d'une mobilité et d'un accès à l'emploi de la population présente sur le secteur, elle ne peut être le seul aboutissement à impulser sur le quartier.

Ces futures zones de développement avec leurs programmations diverses et variées d'échelle métropolitaine soulèvent la question de l'équilibre et de la place donnée

au quartier de l'Abreuvoir et de sa capacité à bénéficier de ces nouvelles dynamiques territoriales.

Quand bien même les perspectives offertes par ces mutations laissent présager une attractivité renforcée de ce territoire, les effets de ces transformations ne seront pas directement visibles pour les quartiers monofonctionnels de l'Est Balbynien. Ces derniers, qu'ils présentent un habitat social majoritaire dégradé tels que la cité de l'Abreuvoir, ou un habitat individuel paupérisé comme le tissu pavillonnaire l'englobant, devront être requalifiés en termes de connexions, de diversification, de cadre de vie et de qualité du bâti pour s'ajuster aux métamorphoses du territoire à venir.

> Réinscrire le quartier dans un territoire en projet

> S'appuyer sur les dynamiques de projets de la plaine de l'Ourcq

> Rechercher un équilibre d'actions en lien avec les dynamiques en cours

> Viser une complémentarité dans la programmation des quartiers

ZAC DE L'OURCQ - BONDY

Est Ensemble /// 2014-2029 /// 11,4 ha

GROUPEMENT /// A.Grumbach et M.Szwarc
/// Techni'cité /// S'Place Environnement ///
Territoires Sites & Cités



PROGRAMME /// 95 000 M² SDP comprenant :



Logement 77 000 m² /// 1 300 logements (+2 850 hab)



Parc PME-PMI 15 000 m².

Port requalifié 10 000 m².



Commerces 2 000 m²

Équipement public /// la "Halle des Salins" / 1500 m²

Espaces publics 40 000 m²



ZAC ECOCITE - BOBIGNY

Est Ensemble /// 2007-2025 /// 20 ha

GROUPEMENT /// Agence Nicolas Michelin
& Associés /// BERIM /// INDDIGO



PROGRAMME /// 300 000 m² SDP comprenant :



Logement 100 000 m² /// 1 200 logements

Bureaux 140 000 m²



Activités artisanales / industrielles / commerciales 50 000 m²



Commerces de proximité en RDC 4 000 m²

Équipements publics 6 000 m²

Espaces publics 20 000 m²



● Passerelle piétonne et cycliste /// Agence Devillers & Associés /// 2014



PROGRAMME /// 234 000 m² SDP comprenant :



Logement 90 000 m² /// 1380 logements

Logements spécifiques 18 000 m²



Bureaux / Activités tertiaires 31 000 m²

Activités économiques / services / commerces / pôle loisirs / sports 75 000 m²

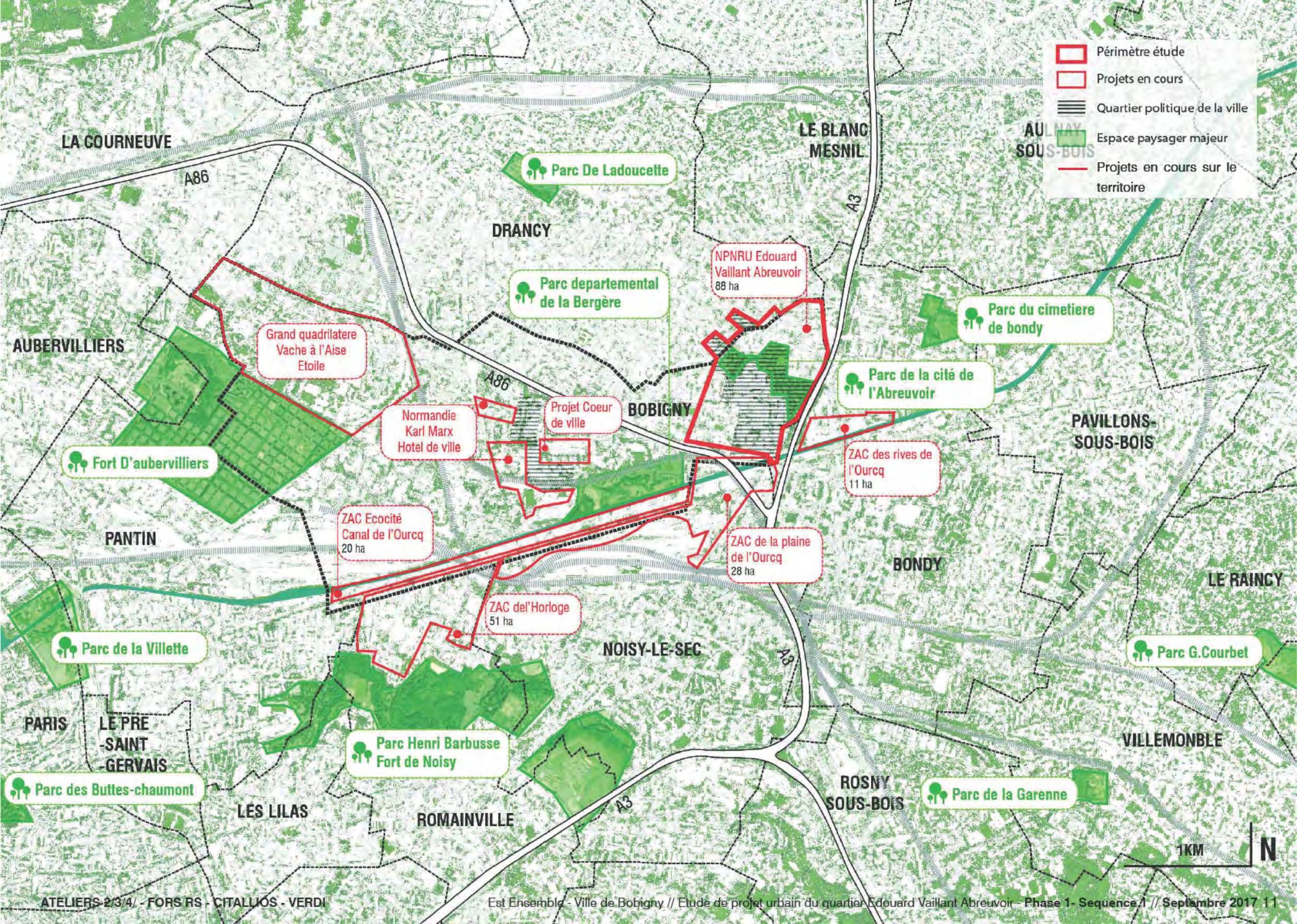


Équipement hôtelier 3 200 m²

Stationnement en superstructure 17 000 m²



● Passerelle piétonne /// Aménagement des berges du canal de l'Ourcq /// Création de nouveaux espaces publics



- Périmètre étude
- Projets en cours
- Quartier politique de la ville
- Espace paysager majeur
- Projets en cours sur le territoire

Grand quadrilatère
Vache à l'Aïse
Etoile

NPNRU Edouard
Vaillant Abreuvoir
88 ha

Normandie
Karl Marx
Hotel de ville

Projet Coeur
de ville

ZAC des rives de
l'Ourcq
11 ha

ZAC Ecocité
Canal de l'Ourcq
20 ha

ZAC de la plaine
de l'Ourcq
28 ha

ZAC del'Horloge
51 ha

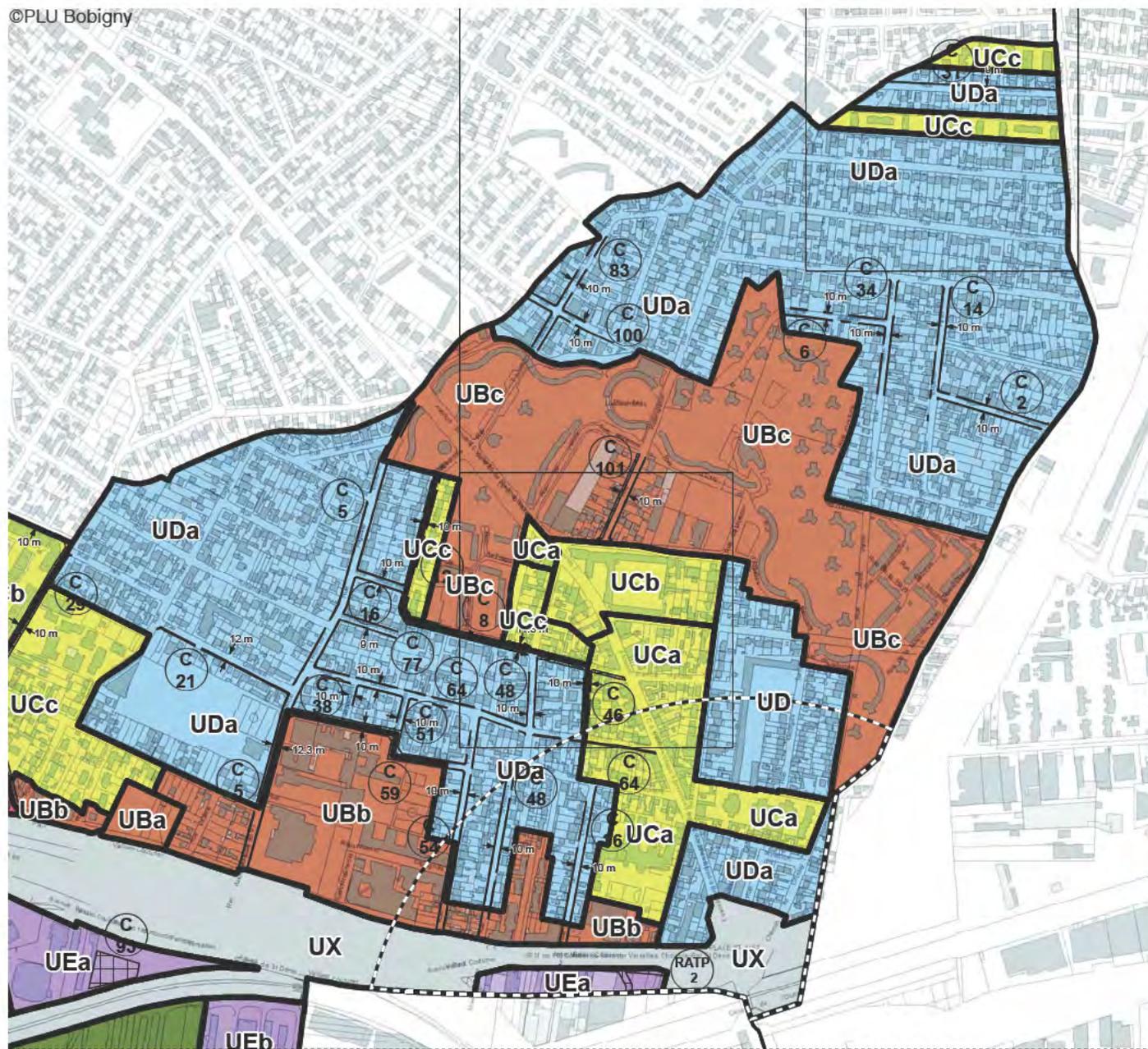
Parc Henri Barbusse
Fort de Noisy

Parc de la Garenne

1. ANTICIPER LES MUTATIONS

DÉVELOPPER DES MOYENS D' ACTIONS POUR LIMITER LES OPÉRATIONS AU COUP PAR COUP

©PLU Bobigny



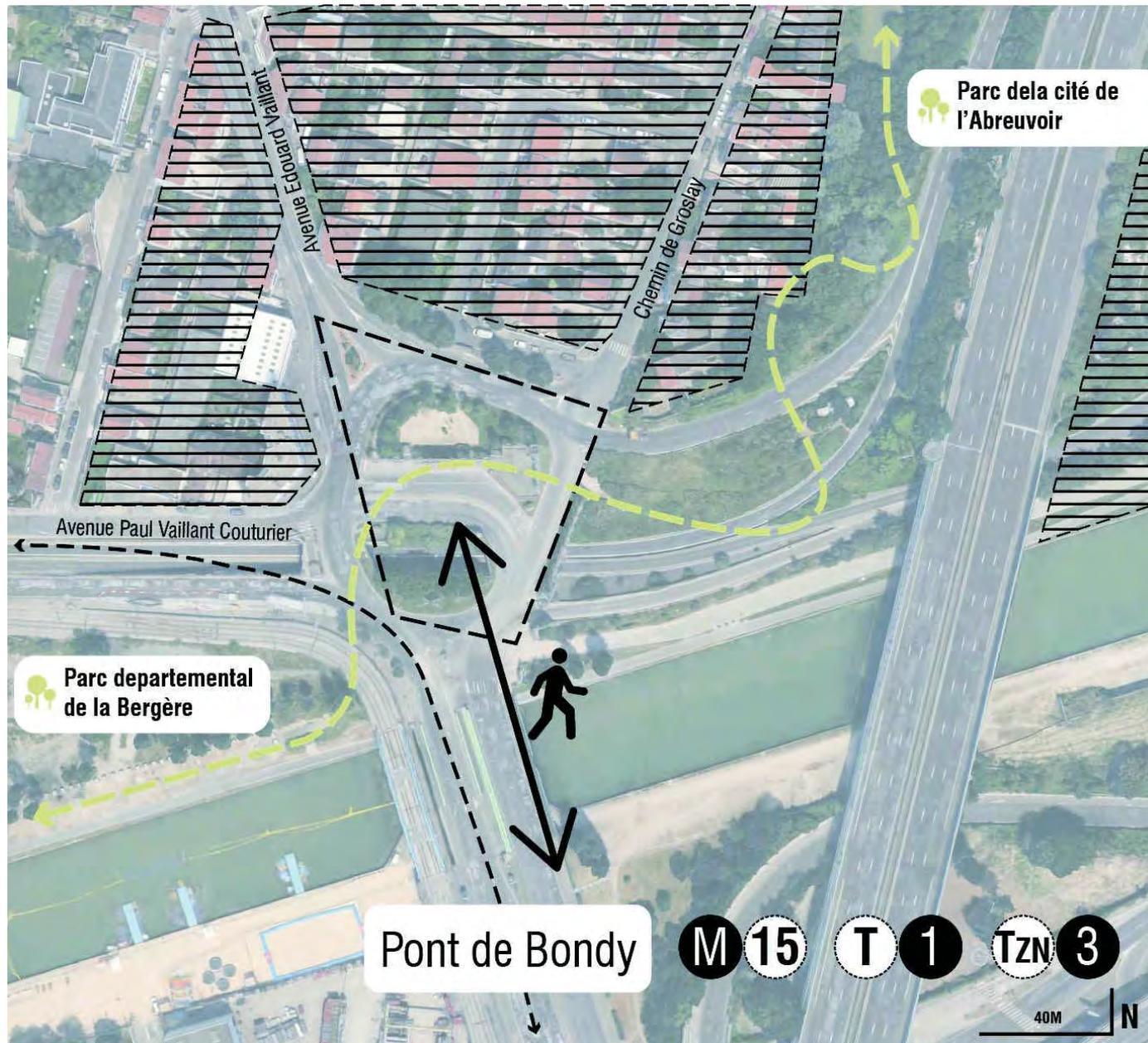
Place Saint-Just - Réalisation en cours

Il s'agira également de profiter de l'élaboration en cours du plan local d'urbanisme intercommunal depuis juillet 2017 et visant à être adopté fin 2019 / début 2020 pour affirmer un projet d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle territoriale partagée par les villes et Est Ensemble et encadrer les mutations du quartier en termes de formes urbaines, densité, etc.



1. ANTICIPER LES MUTATIONS

UNE DYNAMIQUE FORTE À PRENDRE EN COMPTE AU SUD DU QUARTIER

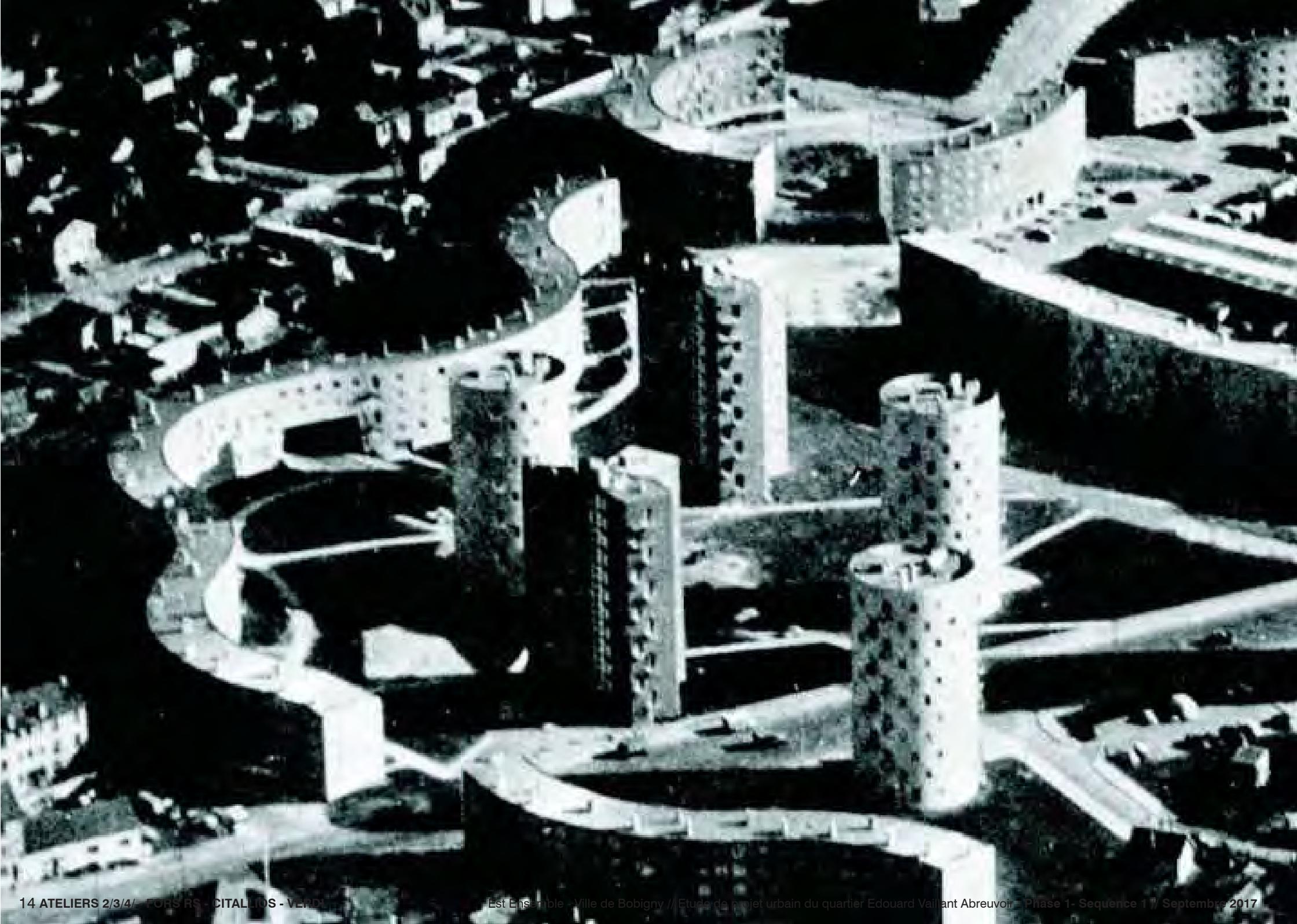


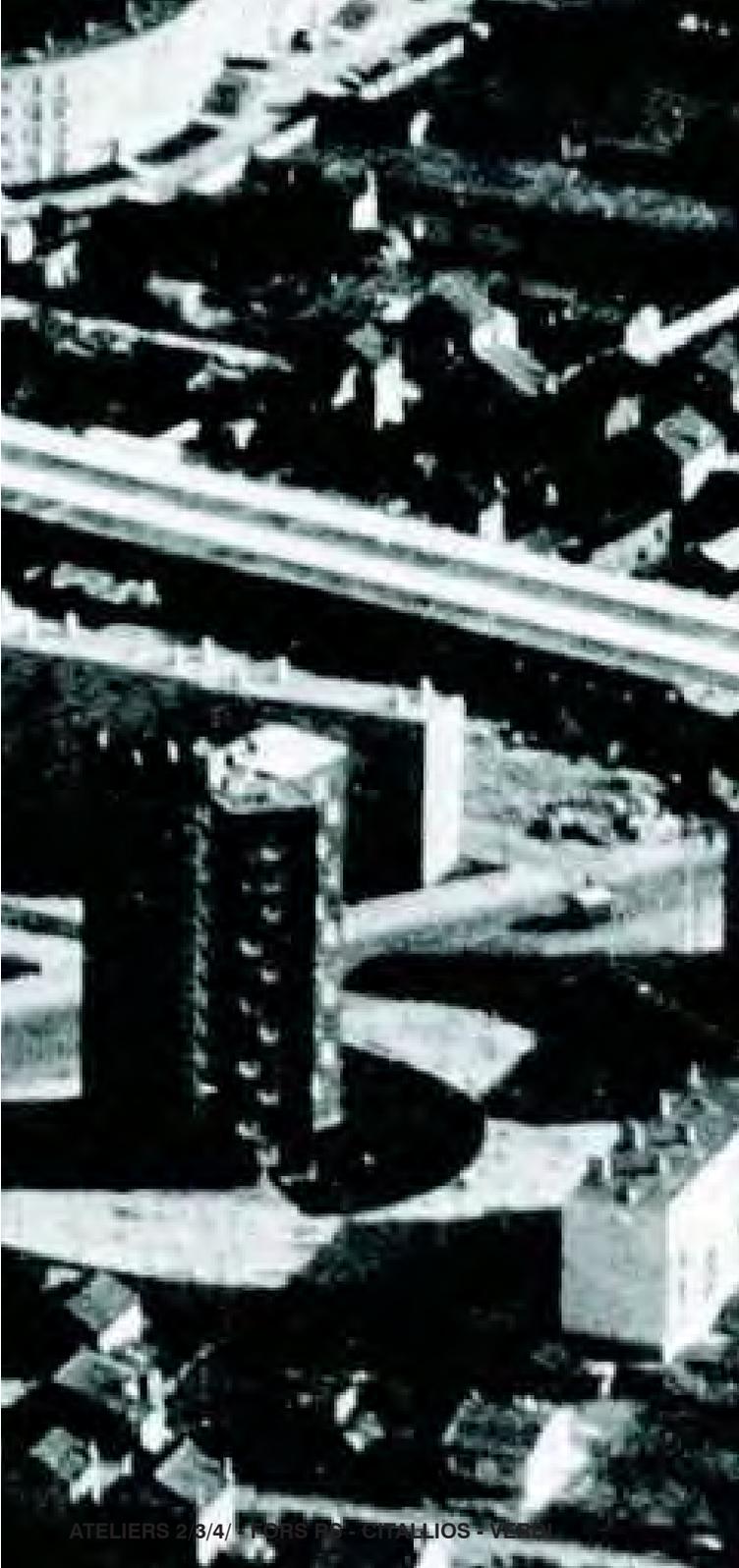
> La place Saint-Just une nouvelle entrée de ville et d'agglomération

Au vu de sa situation stratégique en lien avec les grands projets d'envergure pour le territoire et à la convergence des autoroutes A83, A3, et de l'Avenue Paul Vaillant Couturier, sa valorisation et mutation semble assurée. La transformation du pont de Bondy et par conséquent de la place Saint-Just en véritable **pôle multimodal** va amorcer une nouvelle intensité urbaine qui pourra devenir **une centralité à l'échelle métropolitaine**. Actuellement, la place Saint-Just joue le rôle d'échangeur pour les automobilistes souhaitant se diriger sur une autoroute. Cette configuration en fait un **nœud routier considérable** avec un taux de véhicules empruntant la place de 3 325 véhicules par heure. Assurant la desserte des quartiers Delaune et de l'Abreuveir, elle ne permet pas pour autant des traversées piétonnes qualitatives depuis le pont de Bondy et marque une coupure urbaine forte. Toutefois, **si ce nouveau positionnement de la place Saint-Just comme entrée de ville à l'échelle métropolitaine est porteur d'espoir pour le devenir du quartier, cette mutation doit s'entendre sur un temps long. Il s'agira de contrôler les mutations qui seront engagées sur le tissu résidentiel la bordant et faire bénéficier la cité de l'Abreuveir de ces dynamiques tout en maîtrisant la programmation à y associer.**

© Diagnostic du Plan Local de Déplacements

- >Veiller à contrôler et maîtriser le foncier dans une vision globale de projet /// Valoriser le sud et la couture urbaine avec Edouard Vaillant et le chemin de groslay pour un désenclavement du quartier
- >Viser une complémentarité dans la programmation en particulier dans l'offre commerciale
- >Favoriser et créer une continuité écologique de la trame verte et bleue entre les quartiers en développement





2. APPROCHE HISTORIQUE

Une insertion forcée dans le paysage urbain

2. APPROCHE HISTORIQUE

UN SECTEUR TOURNÉ HISTORIQUEMENT VERS LE CENTRE DE BONDY /// UNE ARMATURE URBAINE HISTORIQUE FORTE

> Un quartier tourné vers Bondy

Sur la carte des chasses de 1764, nous pouvons noter que le secteur d'étude est à la frontière du centre-ville historique de Bondy et bien éloigné de celui de Bobigny. Par ailleurs, le quartier Edouard Vaillant Abreuvoir se situe entre deux espaces boisés historiques celui du Bois de Groslay et celui coté Bondy à proximité du canal de l'Ourcq. Nous pouvons également remarquer que le foncier est découpé en petits tènements de parcelles agricoles en lanière.

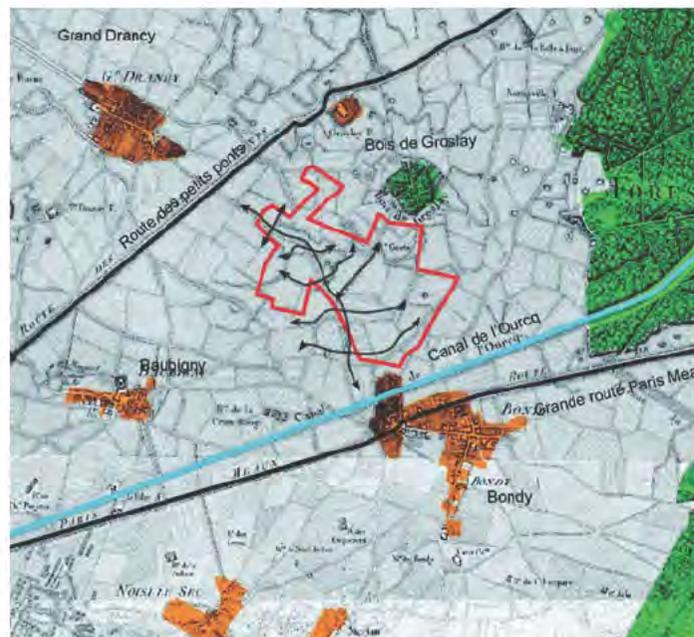
> Des axes structurants forts qui délimitent le secteur

Sur la carte d'état-major de 1835, les axes structurants délimitant aujourd'hui le secteur Edouard Vaillant Abreuvoir sont clairement identifiables soit : le chemin de Groslay, l'Avenue Paul Vaillant Couturier / RN186 et le canal de l'Ourcq avec la RN3 le bordant. Par ailleurs, l'avenue Edouard vaillant, épine dorsale du quartier est clairement marquée et permet de rejoindre le centre de Bondy.

> Une tradition d'habitat social de fait

Comme le souligne l'étude A. Amar, le quartier Edouard Vaillant Abreuvoir, avant même la construction de la cité par E. Aillaud, était recevait déjà un milieu social populaire. Le tissu fait de maisons individuelles construites sans réglementations administratives et de faibles qualités était déjà structuré autour de l'avenue Edouard Vaillant. Par ailleurs, l'activité du maraichage, une des spécialités de Bobigny, y était fortement active.

©Etude diagnostic 2012 d'A.AMAR
Périmètre de l'ancienne ZUS



©Etude diagnostic 2012 d'A.AMAR
Périmètre de l'ancienne ZUS

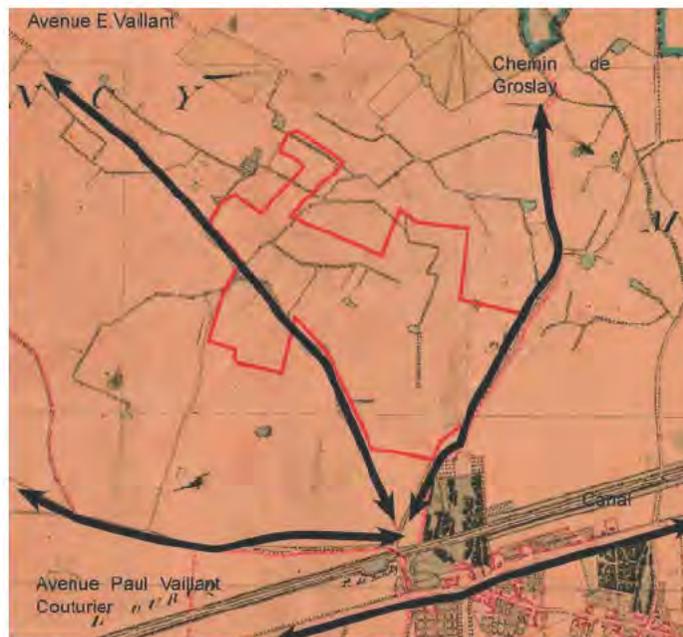


Photo aérienne du périmètre d'étude en 1950 - Géoportail
Périmètre de la cité de l'Abreuvoir



2. APPROCHE HISTORIQUE

UN TISSU HISTORIQUEMENT FAIT D'HABITAT INDIVIDUEL /// UNE ÉVOLUTION DU QUARTIER EN RUPTURE AVEC LA TRAME RÉSIDENTIELLE EXISTANTE



Pour répondre à la crise du logement des années 1950, de nombreuses cités viennent à être construites à Bobigny dont la cité de l'Abreuvoir. Composition urbaine emblématique, cette dernière construite par E. Aillaud entre 1951-1954 a de quoi surprendre dans le paysage urbain balbynien. Loin de la vision angoissante des grands ensembles trop souvent médiatisés, la cité jardin de l'Abreuvoir affiche une qualité et une originalité de la composition urbaine indéniable ainsi qu'un patrimoine paysager remarquable qui en fait **un quartier d'habitat social peu dense** même si elle dénombre 3800 habitants répartis dans 1509 logements dont 1245 logements / 3200 habitants sur Bobigny et 264 logements/environ 600 habitants sur Drancy. Paysage urbain et architectural frappant, la cité de l'Abreuvoir dénote clairement avec le tissu pavillonnaire cloisonné l'environnant dont elle vient remplir les tènements encore non exploités

Œuvre fondatrice d'E. Aillaud dans le territoire, elle participe à l'édification de son style et sa recherche liée à la poésie urbaine. Conçue dans la lignée des cités jardins, Aillaud a organisé sa composition urbaine autour d'un parc pourvu d'un large mail planté permettant de rejoindre d'un bout à l'autre la cité. **Propriété intégrale du bailleur social Seine Saint-Denis Habitat** et d'une superficie de 17 ha, la densité y est pour autant limitée avec 225 habitants à l'hectare du fait de son insertion dans cette « prairie originelle ».

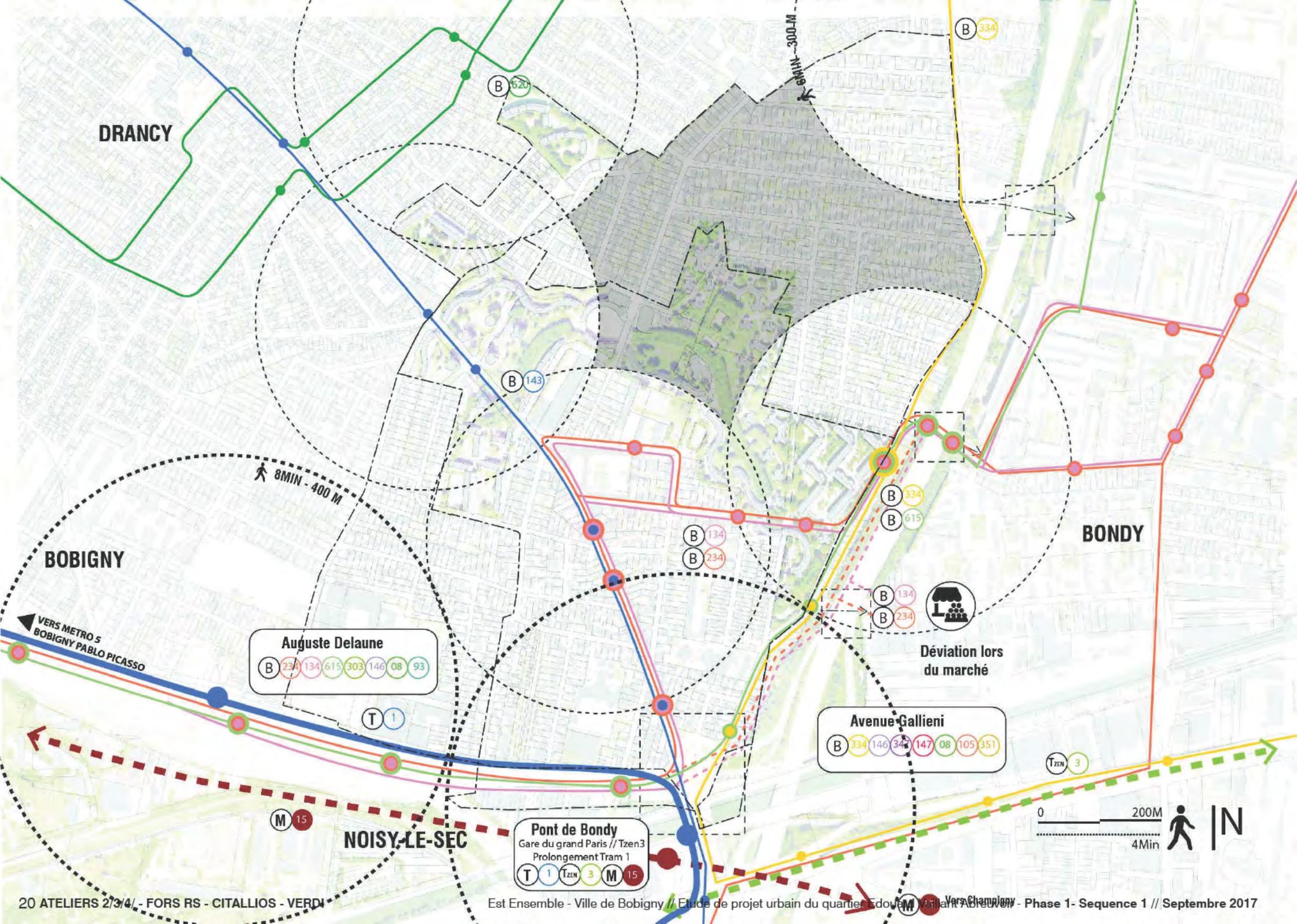
Labellisée « Patrimoine du 20e siècle » par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) en 2008, sa valeur patrimoniale est ainsi reconnue. Toutefois, considérée aujourd'hui comme **la cité à la plus faible attractivité résidentielle de tout Bobigny**, il est clair que le déficit en termes d'image du quartier est patent et a comme corollaire de regrouper dans un seul et même quartier des taux d'exclusion et des indicateurs socio-économiques en décrochage avec les moyennes intercommunales.





3. ÉVOLUTION URBAINE DU QUARTIER

Une ville morcellée
Une insularité urbaine



3. ÉVOLUTION URBAINE DU QUARTIER

UNE OFFRE EN TRANSPORT EN COMMUN GLOBALEMENT SATISFAISANTE MÊME SI CERTAINS QUARTIERS SEMBLANT DÉLAISSÉS

Inscrit dans le territoire morcelé Balbynien, le secteur prioritaire Edouard Vaillant Abreuvoir apparaît comme l'un des secteurs clés de la ville pour impulser une transformation durable du territoire. Pourtant du fait de son isolement géographique et de sa fonctionnalité prédominante de cité pavillonnaire abritant en son sein de l'habitat social très paupérisé, ce secteur situé en rotule urbaine entre différentes communes périphériques de l'est parisien semble aujourd'hui **déconnecté de la ville mère**. A ce jour, **le tramway et les lignes de bus constituent les deux seuls modes de transports en commun assurant les déplacements dans le secteur**. Le tramway T1 allant d'Asnières-Gennevilliers à la gare de Noisy-le-Sec en passant par Saint-Denis et Bobigny dessert tous les grands quartiers de Bobigny et offre des liaisons avec les lignes de métro 5 à Bobigny, 7 à La Courneuve et le RER E à Noisy-le-Sec. **Cette infrastructure si elle offre une possibilité pour les habitants de sortir de leur quartier représente une rupture urbaine entre le secteur d'étude et la commune de Bobigny**. Par ailleurs, l'accès à ce service n'est pas favorisé sur le périmètre d'étude avec des traversées piétonnes complexes et périlleuses au niveau du nœud routier actuel de la place Saint-Just pour rejoindre le pont de Bondy et plus largement sur l'avenue Paul Vaillant Couturier.

> Une offre en transport en commun globalement limitée

Le quartier Edouard Vaillant est desservi par 3 lignes de bus du réseau RATP :

- **La ligne n°143** qui dessert l'avenue Edouard Vaillant et relie la gare RER de la Courneuve-Aubervilliers à la gare RER de Rosny.

- **La ligne n°234** qui relie le Fort d'Aubervilliers à la Mairie de Livry-Gargan,

- **La ligne n°134** qui relie le Fort d'Aubervilliers à Bondy.

Si les habitants n'ont pas forcément exprimé leur mécontentement quant à l'offre en transport en commun, nous pouvons toutefois remarquer que celle-ci **dessert majoritairement les franges du secteur**. Le cœur de quartier est desservi au sud via les bus 134 et 234 et le bus 143. A l'inverse, **le nord du quartier est très peu desservi** avec

une offre uniquement de bus assez éloignée. Par ailleurs cette offre en TC se voit les jours de marché soit 3 fois par semaine subir **des conflits de fonctionnement** sujets à de nombreuses déviations ce qui ne facilite pas l'usage de ces transports en commun. **Si les évolutions en matière de transports lourds sont envisagées sur le secteur elles ne doivent pas venir impacter l'offre actuelle en transport en commun en termes de tracé et de plage horaire au vu de l'éloignement et des difficultés d'accès au pont de Bondy**. Par ailleurs, les arrêts de bus présents sur le secteur sont pour une partie d'entre eux dégradés et peu qualitatifs.

> Une offre qui s'articule autour de trois artères principales

L'offre de transport en commun se répartit sur trois grands axes majeurs sur le territoire avec comme pierre d'achoppement l'actuel nœud routier que représente la place Saint-Just :

- **Avenue Paul Vaillant Couturier** Avec sa concentration en offre de transports, l'avenue Paul Vaillant Couturier semble bénéficier des dynamiques et d'une intensité de projets en cours pour poursuivre sa métamorphose. Avec les mutations en cours au sud du secteur et la présence du canal de l'Ourcq, il s'agira sur ce secteur attractif de surveiller les mutations et valorisations foncières en cours et à venir et **de les mettre en cohérence avec la vision globale à amorcer sur ce territoire**.

- **Avenue Edouard Vaillant** Elle constitue la colonne vertébrale du quartier où semble se concentrer en grande partie toute la vie et l'animation du quartier avec ses commerces et ses équipements publics. La cité de l'Abreuvoir bien qu'en contact direct avec cette artère ne semble pas avoir tenu compte de la portée de cet axe et tend vers s'en éloigner. Avec la mutation du pont de Bondy, de la place Saint-Just et les demandes de permis en cours sur cette avenue **l'accroissement de son attractivité est incontestable mais insuffisante pour changer le dessein de la cité**.

- **Chemin de Groslay** Troisième artère majeure du secteur avec **sa desserte en transport en commun fluctuante en cas de marché**, le rôle de ce chemin serait en

cours de **revalorisation avec les aménagements envisagés au niveau de la place Saint-Just** avec un report de la circulation de l'Avenue Edouard Vaillant envisagé sur celle-ci.

> De la nécessité de conforter la centralité du quartier de l'Abreuvoir

Au vu des projets de transports à venir les rôles du quartier de l'Abreuvoir et en particulier de l'Avenue Edouard Vaillant et de la place Saint-Just vont être décuplés. Bien qu'isolé du centre-ville, **le secteur de l'Abreuvoir se trouve à la croisée de trois communes** (Drancy, Noisy-le-Sec, et Bondy) et est **un lieu privilégié de traversée** permettant de relier un grand nombre de communes de la première couronne parisienne.

Pourtant à l'échelle du piéton, **les centralités environnantes restent relativement éloignées du quartier** (plus d'1/2heure à pied) et leur accès, dans un tissu d'habitat individuel peu lisible, nécessite le plus souvent un franchissement d'infrastructures routières peu propices au déplacement piéton. Avec une offre en transport non performante sur l'intégralité du quartier et au vu des distances à parcourir pour atteindre une centralité à proximité, il nous semble **nécessaire de conserver et conforter une polarité forte sur ce secteur**.

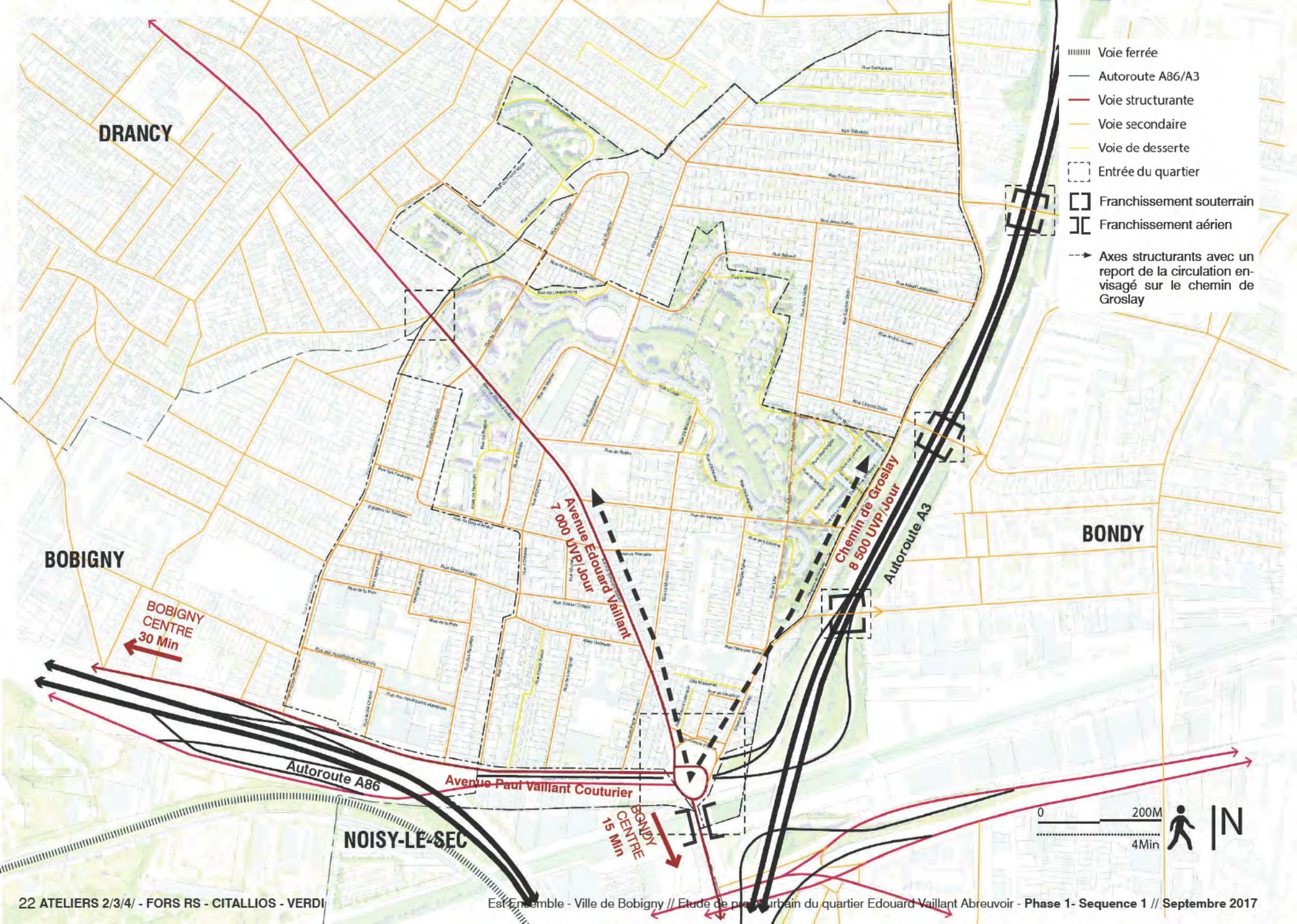
> Conserver une offre performante en bus sur le secteur

> Le chemin de Groslay un rôle structurant en devenir

> Revaloriser et requalifier les franchissements interquartiers

> Clarifier et valoriser les cheminements doux sur le quartier

> Conforter les centralités en coeur de quartier



- ▬▬▬▬▬▬ Voie ferrée
- Autoroute A86/A3
- Voie structurante
- Voie secondaire
- Voie de desserte
- ⊠ Entrée du quartier
- ⊠ Franchissement souterrain
- ⊠ Franchissement aérien
- Axes structurants avec un report de la circulation envisagé sur le chemin de Groslay

DRANCY

BOBIGNY

BONDY

NOISY-LE-SEC

BOBIGNY
CENTRE
30 Min

Avenue Edouard Vaillant
7 000 UVP/Jour

Chemin de Groslay
8 500 UVP/Jour

Autoroute A3

Avenue Paul Vaillant Couturier

BONDY
CENTRE
15 Min



3. ÉVOLUTION URBAINE DU QUARTIER

UN ENCLAVEMENT DE LA CITÉ DE L'ABREUVOIR /// DES CONNEXIONS EST/OUEST FAIBLES

Si le quartier de l'Abreuvoir est bel et bien un **quartier identifié à l'échelle de la ville de Bobigny**, il s'est comme nous l'avons vu historiquement rattaché du fait de sa proximité à Bondy. Le réseau d'infrastructure actuel bordant de part et d'autre le secteur crée un effet de « rempart » par le réseau autoroutier et routier denses ne permettant que de **faibles porosités**.

> Un territoire aujourd'hui enclavé

Isolé géographiquement du centre-ville de Bobigny (plus de 30 minutes à pied), ce secteur est aujourd'hui délimité par un tissu dense d'infrastructures routières et autoroutières véritables **coupures urbaines limitant l'accessibilité piétonne** de ce secteur :

• Autoroute A86

Deuxième des quatre voies de contournement de Paris, elle traverse la commune de Bobigny et divise clairement la ville de Bobigny en plusieurs secteurs en isolant complètement le quartier de l'Abreuvoir. Avec 113 000 véhicules par jour elle génère d'importantes nuisances sonores.

• Autoroute A3

Tronçon de la route européenne E 15, cette autoroute, rejoignant Gonesse et Roissy, si elle permet un accès à des pôles d'emplois majeurs du Nord-est parisien provoque une rupture forte entre Bobigny et Bondy.

• RN186/ Avenue Paul Vaillant Couturier

Axe privilégié d'entrée dans la ville de Bobigny, il draine un trafic élevé avec 88 000 véhicules par jour.

Le Canal de l'Ourcq avec ses faibles franchissements délimite le sud du secteur. Si le réseau viaire apparaît comme la première limite entre le quartier de l'Abreuvoir, le centre-ville de Bobigny et d'autres centralités environnantes comme celle de Bondy, le tissu dense d'habitat individuel englobant la cité avec de faibles porosités est un deuxième rempart pour le quartier retourné sur lui-même.

Si des aménagements semblent déjà en cours sur l'avenue Paul-Vaillant Couturier leur **impact accompagné des traversées piétonnes difficiles et limitées font de ces axes de véritables ruptures urbaines fortes**. La transformation de l'axe Paul Vaillant-Couturier en boulevard urbain et une

revalorisation de la place Saint-Just pour y limiter les transports lourds et offrir plus d'espaces pour le piéton sont nécessaires pour venir inscrire la cité de l'Abreuvoir et plus largement tout le quartier de l'Abreuvoir dans son contexte.

> Une trame viaire inégalement répartie et une lisibilité des parcours complexe

Le tissu résidentiel existant présente une trame viaire normée et régulière. Toutefois celle-ci **ne se prolonge que partiellement dans la cité de l'Abreuvoir** avec une prédominance **donnée aux axes Nord/Sud conservés sur les traversées Est/Ouest**. Globalement, le maillage du quartier de l'Abreuvoir et en particulier de la cité de l'Abreuvoir apparaît **faible sans toutefois engendrer de problèmes majeurs de circulation**. Les problèmes de congestions sont le plus souvent liés à **des conflits d'usages en temps de marché sur l'avenue Edouard vaillant, des grandes prières sur le chemin de Groslay ou encore à des stationnements sauvages compliquant le trafic**. La complexité et la lisibilité des parcours automobiles proposés dans le secteur contribuent également à rendre difficile la circulation dans le quartier. En effet, **les nombreuses voies en sens unique présentes sur le secteur associées à une signalétique quasi-inexistante et à des fran-**

chissements complexes des infrastructures routières ne facilitent pas les traversées de ce territoire pour atteindre le centre-ville ou les communes périphériques. Plus largement, nous pouvons noter un **manque de cohérence intercommunale** avec de nombreuses voies censées être structurantes pour le quartier n'être que des boucles de desserte ou se finir en cul de sac telle la rue Robespierre.

> Un gabarit de voie faible : force et faiblesse

Propice à la création d'une **circulation apaisée** sur le secteur, **les gabarits faibles présents sur la quasi totalité du secteur ne sont aujourd'hui que faiblement exploités**. Accompagnés d'un stationnement sauvage forçant une **circulation altéernée** sur des voies à doubles sens, celles-ci ne donnent que **peu de place aux piétons**. Les trottoirs sont le plus souvent étroits, encombrés et/ou dégradés. Les espaces dédiés aux vélos sont quasi inexistant mis à part un tronçon de voie cyclable au gabarit insuffisant sur l'axe Edouard vaillant. **Avec une concentration des conflits d'usages entre circulation, stationnement, traitement des ordures ménagères et sécurité incendie, la lecture des parcours est difficile**.

©Etude diagnostic 2012 d'A.AMAR



> ouvrir le quartier vers son environnement et le relier aux autres quartiers de Bobigny et de Bondy

> Le chemin de Groslay un rôle structurant en devenir

> Conforter les polarités existantes source d'attachement des habitants au quartier

> Impact négatif des infrastructures qui empêchent la perméabilité du territoire et imposent aux piétons de nombreux détours mais un potentiel pour l'accès aux bassins d'emplois

DRANCY

BOBIGNY

NOISY-LE-SEC

BONDY

-  Interface qualitative en lien avec les entrées des logements individuels
-  Interface pauvre /// Un paysage de fonds de jardins et de murs
-  Interface qualitative /// Paysage ouvert sur des espaces végétalisés



3. ÉVOLUTION URBAINE DU QUARTIER

UN ENCLAVEMENT RENFORCÉ PAR UN PAYSAGE MAJORITAIRE DE FONDS DE JARDINS /// UNE CITÉ RETOURNÉE SUR SON PARC

L'isolement du quartier Edouard Vaillant Abreuvoir du centre-ville de Bobigny n'est pas le seul motif contribuant à intensifier son enclavement.

> Insularité urbaine

Si le lacis autoroutier apparaît déjà comme une frontière entre le centre-ville de Bobigny et le quartier Edouard Vaillant Abreuvoir, **le tissu pavillonnaire englobant la cité de l'Abreuvoir représente une seconde barrière à traverser** pour permettre à ce secteur de bénéficier des dynamiques en cours sur le territoire balbynien. **Territoire insulaire, la cité de l'Abreuvoir engoncée dans ce tissu résidentiel dénote dans le paysage urbain environnant tant en termes d'envergure de tènements fonciers que dans la composition urbaine tournée autour d'un large parc historique.** Cette composition urbaine semble s'être insérée en force dans le tissu existant tout en prenant soin à laisser en son sein un large vide dévolu au parc.

> Un paysage de fond de jardin

La composition urbaine d'Emile Aillaud privilégie **les constructions en interface du tissu pavillonnaire** et permet de libérer un large espace central paysager. Si cette cité d'habitat social ne pâtit pas des maux de nombreux grands ensembles en termes d'épannelage du bâti, elle apparaît toutefois en **déconnexion totale avec son environnement.** **Si la trame bâtie repliée en interface et tournée vers le parc donne lieu pour certains bâtiments d'être considérés comme « privilégiés », le diaporama offert aux habitants n'en est pas pour autant qualitatif.** Alternant entre murs, murailles, barbelés et haie en décomposition, **ce tableau urbain de fonds de jardins ne demande qu'à être amélioré.**

Avec la majorité des maisons individuelles tournant le dos à la cité, cette frange bâtie apparaît clairement comme des interfaces majeures à requalifier pour inscrire l'îlot social dans la trame urbaine globale du secteur. Si certaines limites sont mieux traitées et connectées au reste du territoire tels qu'au niveau de l'îlot périphérique de Beyrouth, le traitement des franges pour quasiment l'ensemble des interfaces avec le tissu résidentiel reste peu qualitatif. **Etant l'un des paysages directs pour de nombreux logements de la cité, ces interstices urbains sont, en plus d'être excluants, le réceptacle non organisé pour le tout venant en ordures ménagères et le stationnement automobile**

sauvage. Certains de ces fonds de parcelles offrent des jardinets aux logements en RDC comme dans les tripodes au nord de la cité. Considérés comme un espace à vivre supplémentaire ils sont pourtant au vu de leur situation donnant sur ces interfaces dégradées le plus souvent peu ou mal utilisés avec une accumulation de déchets **accentuant l'image chaotique de ces espaces en retrait.**

> Des porosités quasi-inexistantes entre la cité et le tissu pavillonnaire

Les interfaces avec le tissu résidentiel ne permettent actuellement que de **minimes porosités entre les tissus.** Elles sont le réceptacle de toutes les nuisances décuplées avec le mode d'habité actuel non présagé aux origines de la construction. Ainsi sur les faibles axes en frange de cité se déversent les ordures ménagères, les stationnements liés à l'aire de l'automobile avec leurs lots de conflits d'usages associés. Par ailleurs, **cette faible perméabilité urbaine renforce la sensation d'isolement ressentie et vécue par les habitants au quotidien. Ces territoires apparaissent pourtant au vu des faibles tènements fonciers libres sur le secteur ne venant pas impacter la trame paysagère les territoires du possible de demain.**



> Une mutation du quartier par ses franges

Les différents entretiens avec les habitants du quartier n'ont fait que consolider l'importance au combien majeure de valoriser et de préserver cette prairie originelle. Par conséquent l'une des clés des actions à entreprendre est de travailler **la mutation de ce secteur en premier par un traitement et revalorisation de ses interfaces urbaines.**

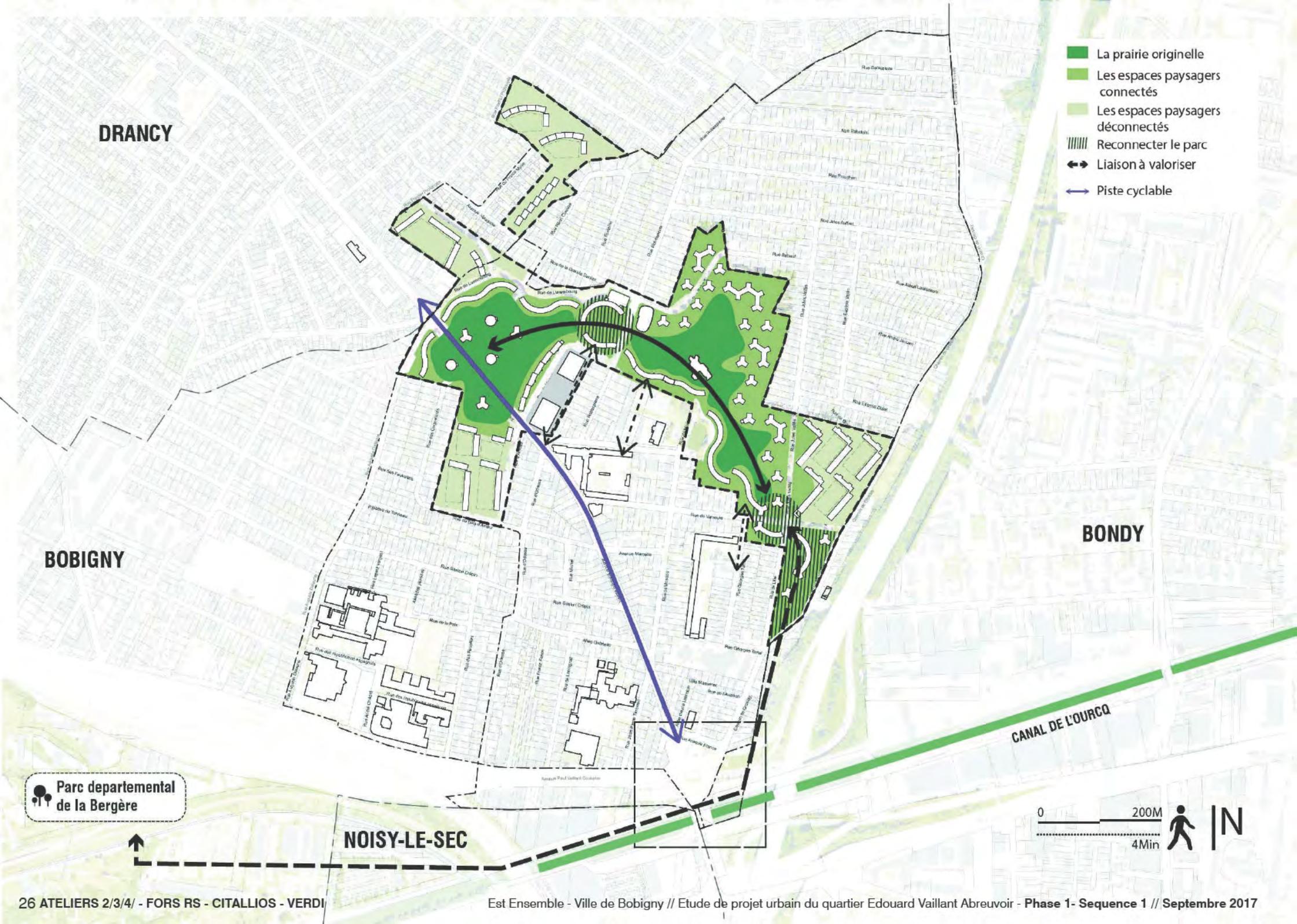
Même si elles ne présentent en termes de foncier que de **faibles opportunités** leur valorisation bâtie ou non viendra **renforcer la connexion de ces différents quartiers.** Cette requalification **passera par un remaillage des tènements fonciers de la Seine-Saint-Denis Habitat quand ils le permettront, une ouverture à la constructibilité en fond de parcelle aujourd'hui en cours sans déclaration préalable ni respect des règles d'urbanisme ou plus simplement par une valorisation de ces limites avec des aménagements pensés avec les aménités s'y déroulant** (stationnement, gestion des ordures ménagères...). Dans l'optique d'un désenclavement du quartier il s'agira également de retravailler et favoriser le maillage interquartier.

> Un ensemble en vase clos

> Un paysage de fond de jardins /// une frange bâtie qui s'évite /// Une interface déconnectée

> Des espaces résiduels inconfortables dans leur usage

> Une trame discontinue /// Des porosités limitées



DRANCY

BOBIGNY

BONDY

NOISY-LE-SEC

CANAL DE L'OURCQ

Parc départemental de la Bergère

- La prairie originelle
- Les espaces paysagers connectés
- Les espaces paysagers déconnectés
- Reconnecter le parc
- Liaison à valoriser
- Piste cyclable



3. ÉVOLUTION URBAINE DU QUARTIER

UNE CITÉ JARDIN HISTORIQUE NON UNITAIRE /// UN PARC NE DIALOGUANT QU'AVEC UNE PARTIE DE LA PIÈCE URBAINE

Le quartier de la cité de l'Abreuvoir bénéficie d'un large espace paysager et piétonnier, colonne dorsale de la composition urbaine imaginée par Emile Aillaud. Toutefois cette structure paysagère reste mésestimée à ce jour que ce soit dans son rôle de poumon vert ou bien d'équipement à part entière à l'échelle de l'agglomération.

> Unique motif paysager de l'est balbynien /// Un rôle majeur en devenir

La présence végétale est inégale sur la ville de Bobigny avec une **majorité d'espaces publics paysagers sur l'ouest de la ville et une offre à l'est se limitant, hormis les jardins individuels, au parc de la cité de l'Abreuvoir**. Au vu de cette faible présence d'espaces végétalisés son changement de statut dans un avenir proche pourra être interrogé. Pensé originellement comme une cité jardin, cet espace paysager ne semble pourtant pas faire figure de parc à l'échelle de la commune. Propriété du bailleur social, sa gestion est également différenciée de celle des espaces verts présents sur le reste du territoire. Au vu de sa localisation et de sa singularité dans le territoire immédiat, ce parc a vocation à **devenir une continuité écologique structurante participant à la constitution d'une trame verte amplifiée à l'échelle de l'agglomération en lien avec le parc de la bergère et le canal de l'Ourcq**. Il s'agirait d'inscrire le parc de la cité dans une **séquence paysagère à plus grande échelle** venant utiliser les espaces mutables en lien avec l'aménagement de la place Saint-Just et **proposer un réseau de cheminement doux qualitatifs permettant de relier le parc de la cité au parc de la Bergère en passant par les aménagements du canal de l'Ourcq**.

Avec les larges percées visuelles qu'offre ce parc dans un tissu urbain majoritairement morcelé et replié, il nous semble important de conserver cette ouverture sans édification de multiples clôtures d'une résidentialisation pouvant favoriser la rupture plutôt qu'une connexion du territoire. Aussi vaste que soit cet espace aux limites floues, la valorisation de son statut en tant que parc public fédérateur et porteur de cohésion social est central pour le devenir de ce quartier. **Élément paysager qui dénote dans l'Est Balbynien sa valeur doit être retrouvée et apparaître comme une particularité positive pour transformer l'image de ce quartier**.

> Un parc central morcelé aux multiples identités

Le parc de l'Abreuvoir se divise actuellement en deux parcs majeurs l'un tourné vers Edouard vaillant et l'autre vers la place de l'Europe. **La place des Nations-Unies bien qu'ayant été originellement végétalisée s'est au fil de réhabilitations minéralisée et est venue rompre le caractère unitaire de ce parc**.

Ce dernier présente également **différentes composantes et identités paysagères**. Premièrement, nous pouvons distinguer **le cœur de parc** avec les allées de tilleuls, les poches végétalisées initialement dédiées aux usages et le cheminement piéton permettant de traverser d'un bout à l'autre la cité. Puis, nous pouvons remarquer **les espaces verts paysagers de bords d'immeubles tournés majoritairement vers la frange bâtie** en limite de la cité et présentant **un paysage majoritaire de fonds de jardins aux forts conflits d'usages**. Cette deuxième strate végétale comprend les jardins des tripodes. Ceux-ci font l'objet de **phénomènes d'appropriations** assez marqués valorisant ou non l'image de la cité. En effet, seule typologie sur le secteur présentant une possibilité de **rapport au sol direct depuis son logement**. Ils sont aujourd'hui, pour la plupart, **des lieux de stockage notamment d'encombrants pour les habitants des RDC et ne jouent pas le rôle de pièce à vivre supplémentaire qualitative**.

Prévus dès l'origine du projet par Emile Aillaud, leur valorisation reste encore à clarifier. L'usage et la gestion de ces espaces varient d'un logement à l'autre et soulèvent la **question du maintien de ceux-ci en tant que jardins individuels ou leur transformation en espaces jardinés ou de jardin à usage collectif**. Enfin, nous pouvons également identifier **des espaces paysagers bordés par des bâtiments ne dialoguant pas directement avec la trame paysagère du parc et présentant des reliquats d'espaces de convivialité**. Cette dernière strate comprend les espaces arborés des secteurs Washington qui retournés sur eux-mêmes accueillent des **usages déconnectés du parc**. Ils sont parfois, comme dans le cas de ce secteur, sources de nuisances du fait de leur proximité avec les poches de stationnement.

Plus généralement, nous pouvons noter que **les espaces paysagers n'ont pas ou peu d'usages directs dans la**

continuité de l'habitat mais conditionnent la **gestion des stationnements et le stockage des déchets**.

> Une prairie originelle excluante

Si certaines séquences urbaines, notamment sur l'avenue Edouard Vaillant, permettent de grandes ouvertures sur le parc de la cité, sa lisibilité et sa visibilité depuis la trame viaire secondaire comme la rue de Vienne où encore depuis la trame présente dans le tissu pavillonnaire ne permettent que de faibles porosités.

Ainsi ce large parc central ne semble dialoguer qu'avec une seule trame bâtie celle composée des serpentins, des rotules urbaines que sont la place de l'Europe et des Nations-Unies et enfin des tripodes/tours aux épannelages dégressifs. Les quartiers périphériques présentent des espaces paysagers fortement déconnectés de la trame paysagère centrale et sont tournés majoritairement vers les bâtiments et les poches de stationnements.

> Relier le mail de l'Abreuvoir à une trame paysagère élargie reliant les éléments attractifs du territoire en lien avec le canal de l'Ourcq

> Des relations batis/parc disparates entre les secteurs /// Un rapport au sol à privilégier

> Rechercher la perméabilité et les porosités du bati sur le parc

DRANCY

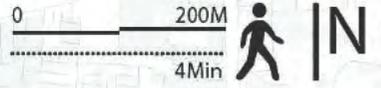
BOBIGNY

BONDY

NOISY-LE-SEC

PLACE SAINT-JUST

- Séquence avec un alignement des constructions
- Séquence paysagère dans le parc de la cité /// Les portes de la cité
- Voies de desserte /// Voies sinueuses



3. ÉVOLUTION URBAINE DU QUARTIER

UNE TRAME VIAIRE DE LA CITÉ DE L'ABREUVOIR EN RUPTURE AVEC LE TISSU RÉSIDENTIEL

Avec ses courbes et ses ouvertures sur le parc, la traversée de la cité ne laisse pas indifférent. **En rupture totale avec la trame résidentielle l'encerclant, resserrée et ortho-normée, la trame spécifique de la cité offre une pause paysagère dans le parcours routier et piéton** d'autant plus singulière au vu de la faiblesse des espaces paysagers dans l'est balbynien. Toutefois le traitement et la qualité des espaces publics viennent minorer la qualité de cette traversée avec des déplacements routiers et piétons le plus souvent difficiles en termes de traversées, de confort des trottoirs, d'une faiblesse de stationnements, de gestion et des aménagements qui peuvent faire naître un sentiment d'insécurité.

> Une trame viaire interrompue par la cité de l'Abreuvoir

La cité de l'Abreuvoir s'engouffre dans un tissu résidentiel avec une trame viaire étroite et bien marquée de gabarit faible. **Les différentes voies viennent s'interrompre pour la majeure partie d'entre elles aux portes de la Cité ne faisant que renforcer la singularité de ce secteur et en complexifiant sa desserte.** Les axes poursuivant la trame résidentielle dans la cité favorisent les connexions Nord-sud. Ils offrent aux utilisateurs un paysage ouvert sur le parc après avoir dépassé **les portes de la cité le plus souvent matérialisées par un resserrement / confrontation de deux pignons de bâtiments.**

Globalement peu de continuités Nord-sud ont été maintenues, l'emprise d'un parc paysager piéton semble avoir dominé la composition urbaine imaginée par Aillaud. **Les connexions Est-Ouest sont quant à elles encore plus faibles et présentent une configuration le plus souvent alignée au bâti tout en courbe.** Au vu du mode de vie actuel avec une prédominance de la voiture, l'utilisation de ces voies peut être complexe et inconfortable dans l'usage.

> Une trame viaire discontinue aux gabarits limités

La cité de l'Abreuvoir avec sa trame spécifique suivant l'implantation courbe des bâtiments a de quoi surprendre. Si avec leurs faibles gabarits et les percées visuelles sur le parc elles sont dans le courant de la recherche de poésie et du refus de la ligne de leur auteur elles **cumulent**

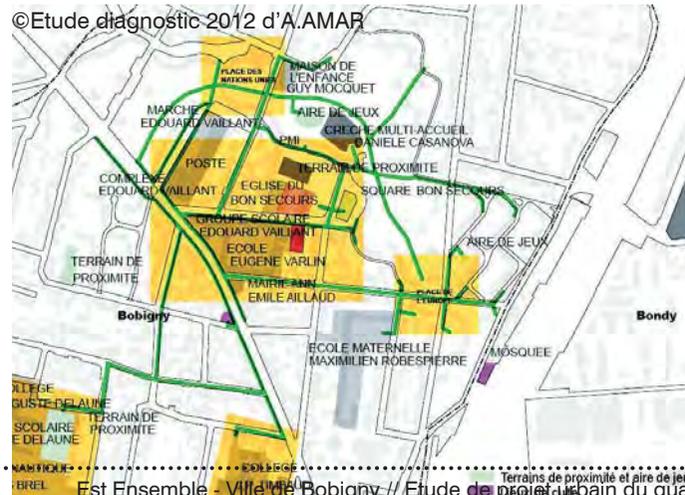
aujourd'hui de nombreux usages (stationnement, ordures ménagères, accès logement et équipement...) rendus non confortables au vu de l'étroitesse de ces voies de desserte. Pourtant, **cette trame viaire sinueuse s'entrelaçant entre les bâtiments et permettant en certains points de grandes percées visuelles sur le parc renforce la sensation de petit village et se fond dans le paysage.** A l'inverse de cette trame ondulée, **la trame présente dans le quartier Washington et Beyrouth est beaucoup plus conséquente et détachée du paysage ambiant.** Elle marque beaucoup plus fortement la présence de la voiture comme dans le secteur Washington avec des poches de stationnements entourant des places en stabilisé aux usages limités.

> Des cheminements doux à appuyer sur le territoire

Si le mail planté tient lieu de cheminement doux majeur dans la cité son usage diffère selon les moments de la journée. **La continuité de ce cheminement est mal assurée et faiblement qualitative. La majorité des espaces dévolus aux piétons présentent un inconfort d'usage, une faible largeur, un encombrement par des déchets ou des plantations et un stationnement sauvage courant les rendant inaccessibles aux PMR.** Le croisement est parfois rendu impossible et oblige les piétons à descendre sur la chaussée les plaçant alors en situation d'insécurité. Au vu des transformations en cours au sud du secteur avec

une offre de mobilité renforcée il s'agira de **valoriser les cheminements doux** et d'en renforcer les conditions d'accès sécurisés que ce soit dans le quartier ou au niveau des traversées des infrastructures routières au niveau du Pont de Bondy.

Les aménagements cyclables sont actuellement faiblement présents avec seulement deux zones discontinues le long de l'avenue Edouard Vaillant et du Canal de l'Ourcq. Cette situation favorise également l'utilisation des trottoirs par les cyclistes ne faisant que **pénaliser encore plus la place du piéton dans l'espace public.** La question des traversées des infrastructures se pose également pour la piste cyclable afin de valoriser la trame écologique récréative pouvant être imaginée entre le parc de la cité et le canal de l'Ourcq. **Plus largement, l'usage du vélo apparaît faible bien que leur présence sur les balcons atteste du potentiel présent sur le secteur.** Cette situation est en partie due au **manque d'aménagements** (garage, local vélo, piste cyclable...) dédiés à cette activité et à la moindre qualité de ceux déjà réalisés comme sur l'avenue Edouard Vaillant. Le secteur ne présente ni de système de location de vélo en libre-service, Vélib', ni de centre d'autolib. Une réflexion est en cours en lien avec les transformations du pont de Bondy en hub multimodal. Sous une forme organisée des modes alternatifs de déplacement ou des systèmes de covoiturage pourraient être envisagés et pourquoi pas étudiés en lien avec les ateliers mécaniques déjà présents sur le territoire.



> Une trame viaire spécifique au quartier se fondant dans le paysage mais déconnectée de la trame existante

> Des gabarits faibles peu exploités /// Une gestion du stationnement et des déchets à intégrer /// Clarifier les parcours automobiles

> Renforcer les cheminements doux en lien avec le parc, les territoires en mutation et le centre de Bobigny

> Valoriser les circulations douces /// La place du piéton dans la rue est à retrouver

3. ÉVOLUTION URBAINE DU QUARTIER

UNE FORME ARCHITECTURALE DIFFÉRENCIÉE QUI RENFORCE CETTE DÉCONNECTION



LES QUARTIERS PÉRIPHÉRIQUES



LE TRIPODE

LE PARC CENTRAL

LE SERPENTIN



©Etude diagnostic 2012 d'A.AMAR

- Places de stationnement aménagées depuis l'origine
- Modifications apportées aux espaces extérieurs
- ↔ Requalification de l'avenue Vaillant
- Requalification du mail
- Nouveaux équipements
- Aires de jeux en moins
- Isolation par l'extérieur des façades.
- ↔ Suppression des halls traversants



3. ÉVOLUTION URBAINE DU QUARTIER

UNE FORME ARCHITECTURALE DIFFÉRENCIÉE QUI RENFORCE CETTE DÉCONNECTION

A l'origine prévue par Aillaud pour être une cité-jardin, la composition urbaine et architecturale en fait une cité atypique dont certaines caractéristiques ont forgé le style de son concepteur.

> Un style Aillaud caractéristique mais peu signifiant pour les habitants

Œuvre fondatrice dans le parcours d'E. Aillaud la cité de l'Abreuvoir regroupe **une partie des caractéristiques qui définiront le « style Aillaud » avec une recherche de souplesse / légèreté / poétique**. Nous pouvons noter dans la cité **deux formes architecturales spécifiques, le tripode et le serpent**, très souvent présentes dans les différents projets qui ont suivis tels celui aux courtilières ou encore à la Grande Borne. La question du cadre de vie a également nourri le travail de l'architecte **avec la composition d'un urbanisme le plus souvent tourné autour d'un espace central et fédérateur**. Comme à l'Abreuvoir, les spécificités urbaines et architecturales des deux autres projets précités tiennent à l'intérêt donné à la courbe, à l'existence d'un espace paysager central, **au caractère polychromique de l'ensemble architectural et d'une composition faite de replis, de volumes clos chers à l'architecte**.

La valeur patrimoniale si elle permet d'en bien des cas de pouvoir protéger le patrimoine historique et culturel, qu'il soit ancien ou plus contemporain, ne doit pas être l'unique leitmotiv à la conservation d'un bâti ne répondant plus à son usage. **Si la communication sur le quartier a informé un grand nombre d'habitants quant à la labellisation de celui-ci ce n'est pas pour autant qu'un sentiment d'habiter dans un patrimoine particulier et classé est né**. Au contraire, pour les plus éclairés il en vient même une incompréhension sur la possibilité de laisser des personnes vivre dans une telle vétusté du bâti. Plus que la question de l'état du bâti, ce type de propos soulève **la question de la valeur du produit et de sa capacité plus générale à répondre à l'usage et aux modes de vie actuels**.

L'attachement des habitants à leur quartier est visible et nous pouvons envisager que la forme urbaine, et en particulier le parc, y ont sûrement participé. Pourtant aujourd'hui les usages ont changé, la tolérance quant aux conditions de vie également et plus largement le mode de vie des populations ne se retrouvent plus forcément dans l'offre présente sur le territoire. Dans quelles conditions

pouvons-nous réajuster le tir en tenant compte des tenants et aboutissants. Quelle est **la capacité de ce territoire à rester une terre d'accueil tout en prônant et offrant une mixité sociale et une attractivité renforcée du territoire ?**

> Des réhabilitations qui ont appauvri la cité

Si la cité de l'Abreuvoir a bénéficié de plusieurs vagues de réhabilitations celles-ci apparaissent aujourd'hui datées. Au regard des mutations en cours sur le sud du secteur, **des actions de grandes envergures seront à privilégier sur le bâti afin de le rendre si ce n'est plus compétitif que les produits à venir à proximité tout du moins équivalent ou complémentaire**. Si nous ne remettons pas en cause la maintenance des bâtiments par la SSDH, nous pouvons noter **l'état vieillissant du patrimoine qui au fil des réhabilitations a vu son rapport au parc s'affaiblir, la polychromie initiale se compromettre, et plus largement relever un degré insuffisant de transformations mises en œuvre pour remettre le « produit » en correspondance avec les modes vie, les conditions d'habitabilité et d'accessibilité des populations en présence**. Concernant le bâti, les immeubles ont été réhabilités mais les halls traversants donnant sur le parc ont été fermés et les caves des logements condamnées. Pour l'espace public si l'offre supplémentaire en stationnement apparaît comme une amélioration, la suppression du mobilier, des surfaces de stabilisé dénuée de leur fonction originelle d'aires de jeux et le réaménagement de la place des Nations-Unies n'ont fait qu'appauvrir l'usage et le rôle d'espace fédérateur du parc. Concernant le travail sur la couleur, cher à son concepteur, les réhabilitations visant à conserver les tons d'origines ont été lancées mais ne présentent pas réellement les effets désirés en matière d'attractivité bien au contraire. A l'inverse, certains changements de vocabulaire comme au niveau des tours tripodes atteste d'une meilleure inscription dans le contexte.

> Un patrimoine en décalage avec les standards actuels

Bien que la cité affiche un paysage architectural varié dans ses formes d'habitat, l'uniformité de l'état du bâti n'en révèle pas les potentialités. Productions des années cinquante, les logements se caractérisent par **des surfaces habitables bien en deçà des surfaces de logements à typologie égale actuelle**. Marqueur du contexte social dif-

ficile de la population présente sur le territoire, cet état de fait du bâti rend son niveau de loyer abordable et fait de **ce territoire une terre d'accueil** pour la population la plus précarisée du territoire balbynien. Si pour les habitants la faiblesse des loyers leur donne la possibilité de vivre dans ce territoire, elle a comme corollaire de **spécialiser la cité dans l'image d'un quartier très paupérisé**. Par ailleurs, cette situation semble compromise et difficilement compatible avec l'objectif d'amélioration de l'attractivité et de diversité de l'habitat. Les réhabilitations / démolitions qui seront à engager seront particulièrement sensibles tant du point de vue technique pour cibler les actions à entreprendre que du point de vue humain pour maintenir une partie de la population face aux contreparties locatives et aux problématiques de relogement.

La composition urbaine et architecturale relèvent d'autres **incohérences avec le mode de vie actuel en matière d'utilisation de la voiture et de dépôt d'ordures** ayant décuplés depuis les années 50. Si les politiques actuelles vont vers une diminution de l'usage de la voiture et un comportement vertueux avec un tri sélectif glorifié, il en résulte que ce changement se fait sur un temps long et n'est pas encore manifeste dans le secteur d'étude. Si certains réaménagements ont déjà amélioré la situation, la gestion des stationnements et des ordures ménagères reste encore problématique et sera à améliorer en fonction des modes de vie actuel et de demain.

>Un patrimoine classé aux valeurs d'usages et aux conditions d'habitabilité contrastés /// Une appréciation habitante dissonante selon les secteurs

>Des produits immobiliers en décrochage

>Cibler les actions à entreprendre sur le bâti pour changer durablement l'image du quartier

3. ÉVOLUTION URBAINE DU QUARTIER

UNE FORME ARCHITECTURALE CARACTÉRISTIQUE D'ÉMILE AILLAUD

Les Courtilières - Pantin - Seine-Saint-Denis - Emile Aillaud - 1956-1965 - Patrimoine XX^{eme}

Programme : 1700 logements + équipements publics (crèche, école, collège, bibliothèque, maisons de quartier, centre de soins)

La cité des Courtilières, située entre Pantin et Bobigny, a été réalisée par Emile Aillaud sous les mêmes préceptes que celle de l'Abreuvoir, soit de créer une prairie au milieu d'un urbanisme fait de serpentins et de tripodes. Nous retrouvons ces deux formes architecturales caractéristiques de l'architecte dans sa recherche de légèreté et de souplesse via un travail sur la courbe permettant des replis, des zones closes organisées autour d'un large espace paysager central.

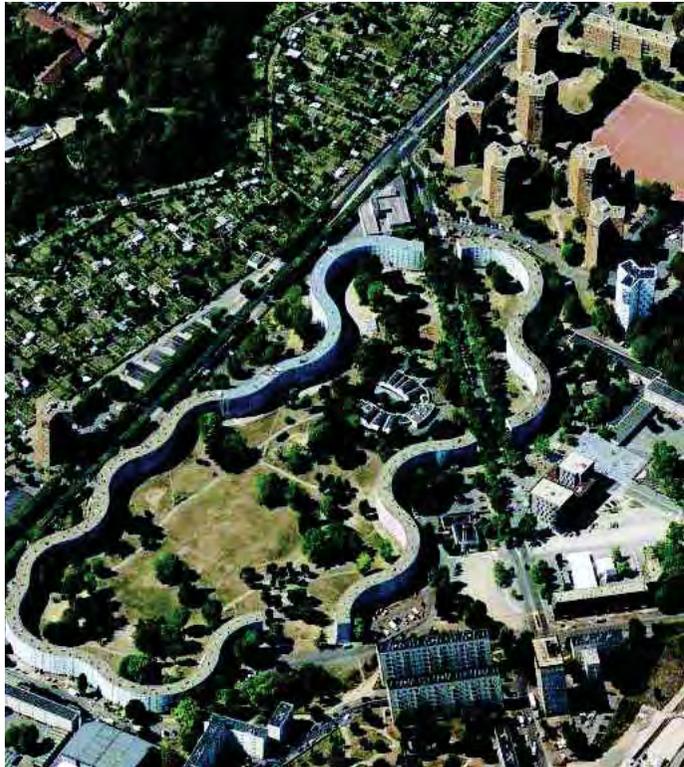
LE TRIPODE



LE PARC CENTRAL



LE SERPENTIN



3. ÉVOLUTION URBAINE DU QUARTIER

UNE FORME ARCHITECTURALE CARACTÉRISTIQUE D'ÉMILE AILLAUD

La Grande Borne - Grigny - Essonne - Emile Aillaud - 1967-1980 - Patrimoine XX^{ème}

Programme : **3685 logements + équipements publics** (groupes scolaires, gymnases, piscine, maison de quartier, locaux associatifs et studios d'enregistrement)

La cité de la Grande-Borne, située sur le territoire de Grigny et Viry-Châtillon a été réalisée par Emile Aillaud et se rapproche de la cité de l'Abreuvier par l'attention portée sur le travail de la courbe dans la conception d'un ensemble urbain fait de serpentins et de bâtiments rotules tournés autour d'un vaste ensemble paysager central.

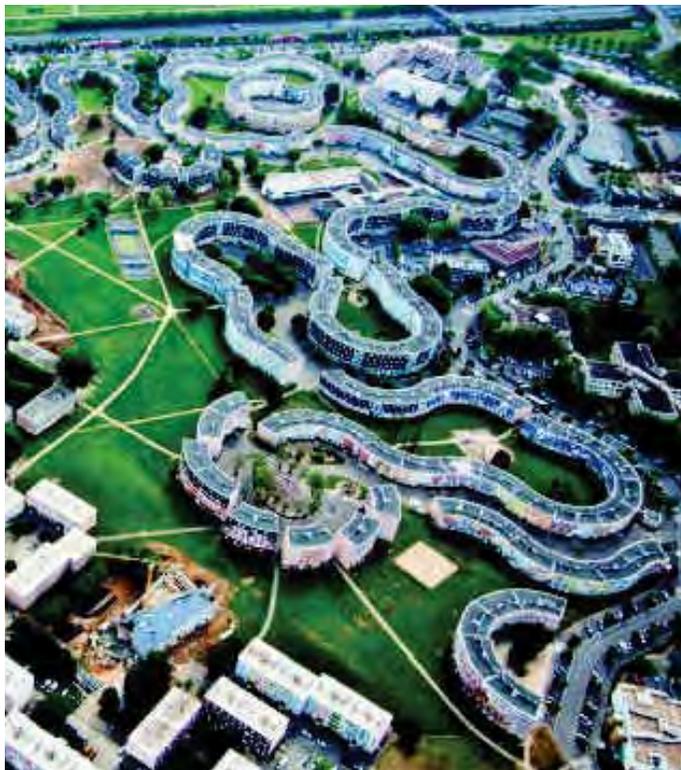
LE PARC CENTRAL



LA ROTULE



LE SERPENTIN



DRANCY

BOBIGNY

NOISY-LE-SEC

BONDY

-  La composition urbaine
-  Le collage urbain
-  Les quartiers périphériques
-  Centralités structurantes
-  Structure de la composition



3. ÉVOLUTION URBAINE DU QUARTIER

UNE PIÈCE URBAINE ENTRE COMPOSITION ET COLLAGE URBAIN

La valeur patrimoniale des grands ensembles est à évaluer dans une vision globale tenant compte de la valeur historique mais également intrinsèque du patrimoine architectural en termes de possibilité de mutations et de remises aux normes actuelles.

> Une composition urbaine avec une structure forte /// Des îlots qui se détachent

La composition d'E. Aillaud s'organise autour d'un axe piétonnier majeur interrompu par deux rotules urbaines, la place de l'Europe et celle des Nations-Unies, connectées par les serpentins venant créer une façade urbaine au parc central. En opposition, formant la deuxième façade de ce parc, un nuage de bâtiments objets aux épannelages différenciés fait de tours dans la partie Ouest et de bâtiments tripodes de faibles hauteurs dans la partie Est vient refermer la cité sur elle-même en rupture avec le tissu résidentiel.

Bien que le tissu résidentiel et les formes d'habitat en interface de la cité ne communiquent pas entre eux, **une politesse de la part de son concepteur en matière d'épannelage peut être soulevée avec le choix porté sur une échelle en harmonie avec les maisons du tissu pavillonnaire.** A cette composition d'ensemble structurante vient se juxtaposer en profondeur des quartiers faits de bâtiments en équerres déconnectés de la trame bâtie et paysagère primaire. Ils possèdent leur propre système viaire et paysager. Nous pouvons donc répertorier 3 formes architecturales dominantes dans la cité de l'Abreuvoir :

Les Serpentins Tout comme les tripodes, les serpentins sont les bâtiments qui profitent le plus du parc central. Toutefois suite aux réhabilitations passées et dans un but de tranquillité publique les halls traversants ont été comblés et ne permettent plus l'accès au parc. Ces bâtiments participent par leur forme à la spécificité du quartier mais également à la singularité de la trame viaire qui vient en alignement du bâtiment courbe et présente ce caractère sinueux frappant sur le territoire.

Les Tripodes Avec leur implantation en frange de parc et la présence de jardinets pour les logements au RDC, ces bâtiments ont le plus grand rapport au parc et plus largement au sol sur le secteur. Leur faible épannelage, le

nombre limité de logements qu'ils accueillent ainsi que leur répartition en retrait du parc en lien avec le tissu résidentiel en font **un habitat intermédiaire très apprécié par les habitants.** Toutefois, l'implantation de cette typologie dans un trame sinueuse faible soulève **des questions en termes de gestion du stationnement, des ordures ménagères.**

Les Tours Etoiles Bien qu'elles présentent un épannelage beaucoup plus conséquent que les tripodes, elles valorisent également le mode d'habiter un parc. Situées en cœur de parc elles offrent de larges percées visuelles sur le territoire et **marquent l'espace** en particulier sur la séquence paysagère de l'avenue Edouard Vaillant.

Les Equerres Les quartiers périphériques sont le plus souvent isolés et déconnectés de la matrice urbaine faite des rotules, serpentins, tripodes et tours du parc central. Il s'agit des îlots d'Amsterdam et Budapest. Les îlots de Beyrouth et de Londres-Washington bien qu'ils semblent se rapprocher de la structure majeure de la composition urbaine s'en écartent de bien des manières. En effet avec leur typologie en équerre, contrastant avec la recherche de légèreté esquissée dans le reste de la composition urbaine, ces deux îlots s'inscrivent **en retrait de la composition générale et sont repliés sur leur espaces de cœur d'îlots et de poches de stationnement totalement déconnectés de l'espace paysager central.**



> Une action à la hauteur des enjeux /// Des actions prioritaires

Le repositionnement du quartier dans son territoire engage **des actions d'ampleur** afin d'atteindre cet objectif faute de poursuivre l'essoufflement perceptible sur le secteur et **tendre vers l'obsolescence de l'offre en logements.** Il s'agira de prendre mesure des marges de manoeuvre possible sur le territoire et des ambitions allouées à ce territoire.

• Adapter son Habitat

Une action structurelle forte nécessaire pour marquer la mutation du quartier /// Quelle ambition entre mixité sociale et politique sociale du quartier

• Revaloriser ses équipements

Affiner les besoins de la population présente et à venir sur le secteur /// Quelle politique d'intégration

• Améliorer son cadre de vie

Revitaliser le secteur par un travail sur le confort de vie, l'activation des usages, les interconnexions /// Quelle fonction pour le quartier dans la mutation du territoire en cours

• Clarifier sa fonction et examiner les potentialités

Quartier résidentiel ? /// Quartier social ? /// Confluence active faisant le lien /// Une polarité multiple à conforter /// Quels atouts à valoriser

> Un patrimoine classé aux valeurs d'usages et aux conditions d'habitabilité contrastés /// Une appréciation habitante dissonante selon les secteurs

> Des invariants à l'urbanisme d'Aillaud /// Des quartiers d'habitations qui s'en écartent

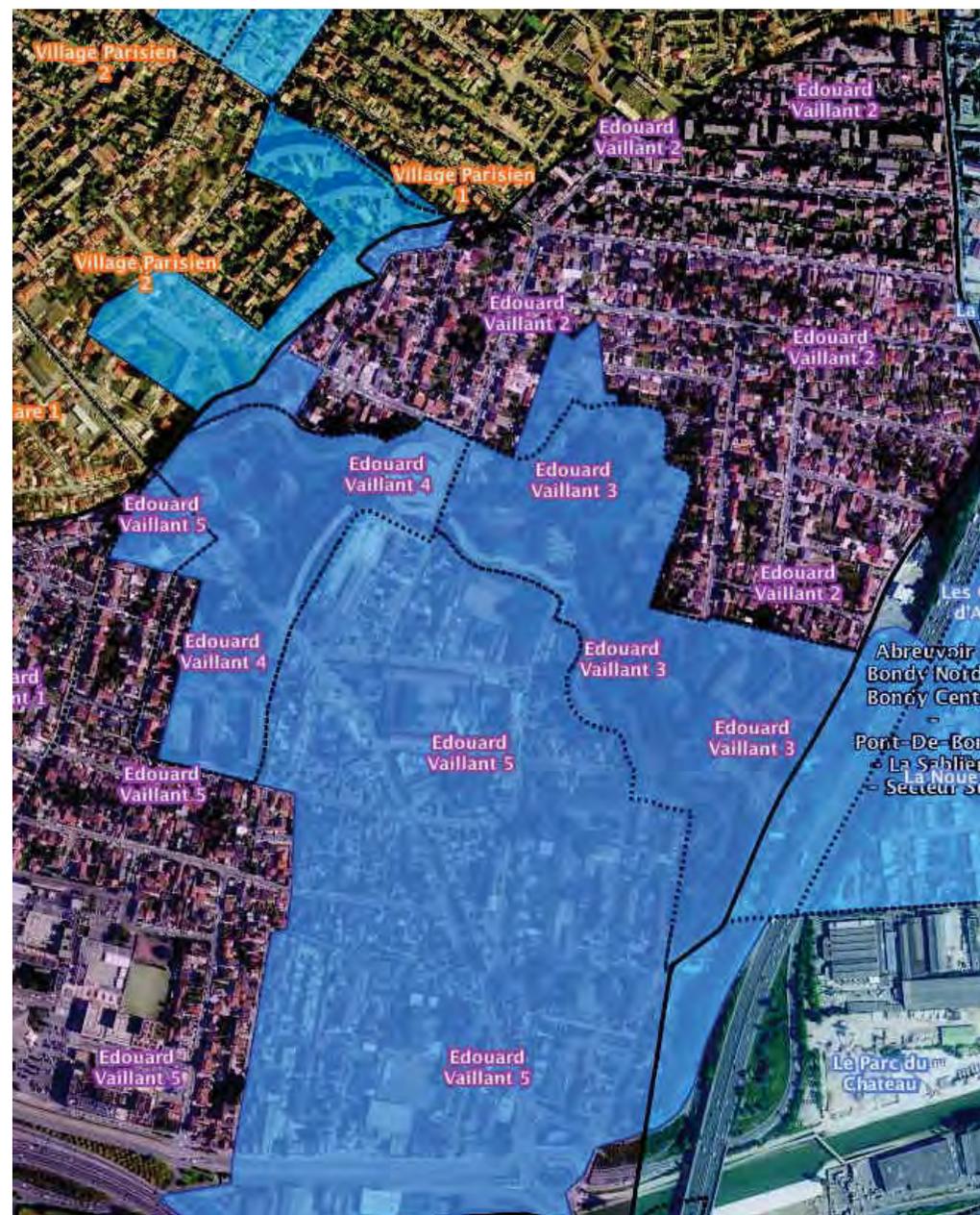
> Une appréciation / appropriation par les habitants du bâti inégale sur le secteur

> Une action à différentes échelles /// Hiérarchiser les priorités

3. ÉVOLUTION URBAINE DU QUARTIER DES HABITANTS PARMIS LES PLUS FRAGILES DE LA VILLE

> Les IRIS « Edouard Vaillant 4 » et « Edouard Vaillant 3 » correspondent à la cité de l'Abreuvoir, composé des grands ensembles de logements collectifs

> Les IRIS « Edouard Vaillant 2 » et « Edouard Vaillant 5 », correspondent eux aux « quartiers pavillonnaires » à proximité directe de la cité de l'Abreuvoir



3. ÉVOLUTION URBAINE DU QUARTIER DES HABITANTS PARMIS LES PLUS FRAGILES DE LA VILLE

	Cité de l'Abreuvoir 2013	Quartiers pavillonnaires 2013	Bobigny 2014	Est-Ensemble 2014
--	-----------------------------	----------------------------------	-----------------	----------------------

COMPOSITION FAMILIALE

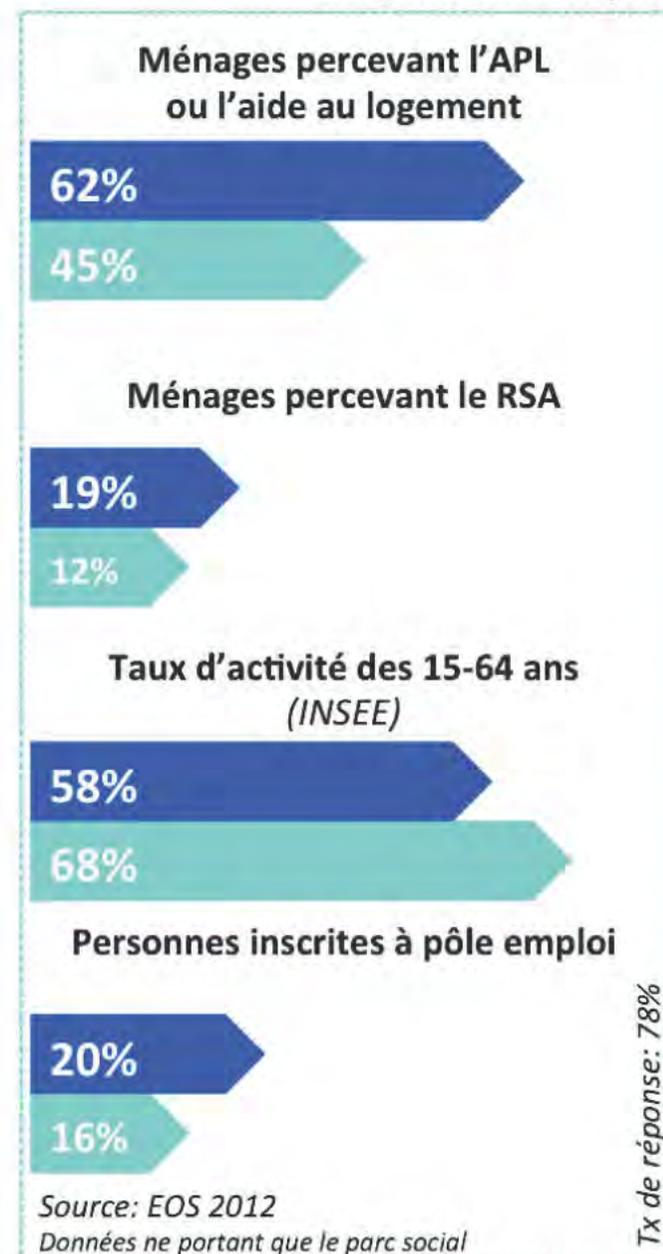
Ménages isolés	29%	22%	29%	36%
Familles monoparentales	25%	12%	17%	14%
Couples avec enfants	39%	38%	34%	29%
Couples sans enfants	8%	23%	15%	17%
Autres ménages	6%	5%	4%	4%

ÂGE DE LA POPULATION

< 30 ans	49%	45%	46%	41%
30-45 ans	18%	21%	21%	23%
45-60 ans	18%	17%	18%	19%
60-75 ans	10%	12%	10%	11%
>75 ans	4%	5%	4%	6%

Source: INSEE

Fragilité économique



3. ÉVOLUTION URBAINE DU QUARTIER

DES HABITANTS PARMIS LES PLUS FRAGILES DE LA VILLE

> Par définition, les habitants des quartiers prioritaires, sont les plus précaires d'un territoire: à l'Abreuvoir, le revenu fiscal médian par unité de consommation, **était inférieur de 3 300 euros à celui de la ville en 2010**

« Il y a des problèmes sociaux très forts. Les problèmes de liens familiaux majorés par ces problèmes sociaux. Il y a des choses qui n'arriveraient pas si les gens n'avaient pas de problèmes sociaux. On voit beaucoup de difficultés de sommeil d'enfants par exemple. On sait qu'ils font ce qu'ils peuvent. Difficile de leur dire 'il faut que l'enfant ait sa chambre' ! De manière générale, s'ils sont préoccupés par tous leurs problèmes sociaux, c'est difficile de s'investir auprès de son enfant. » Acteur du quartier

> Près de la moitié des habitants du quartier (49%) ont moins de 30 ans, contre 46% à l'échelle de la ville

> La part des familles monoparentales est également plus importante à l'Abreuvoir (25%) que dans l'ensemble de Bobigny (17%)

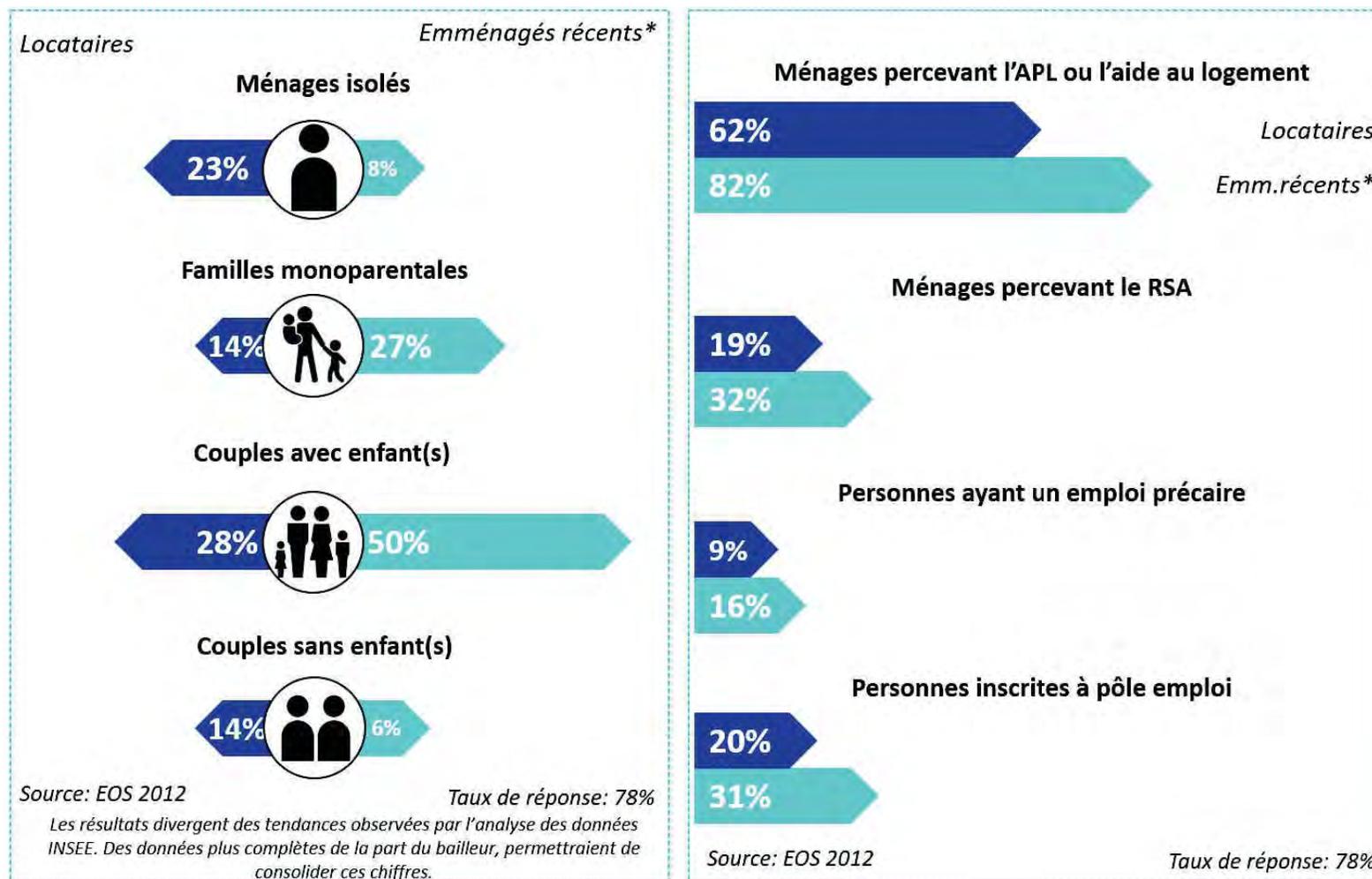
> La population de l'Abreuvoir est par ailleurs plus éloignée de l'emploi que la population balbynienne, **le taux d'activité y étant inférieur de 10 points (58%) à la moyenne communale (68%)**

	Cité de l'Abreuvoir		Quartier pavillonnaire		Bobigny
	Edouard Vaillant 3	Edouard Vaillant 4	Edouard Vaillant 2	Edouard Vaillant 5	
Taux de pauvreté à 60%	51%	49%	30%	31%	36%

Source: INSEE - 2013

3. ÉVOLUTION URBAINE DU QUARTIER

UNE PRÉCARISATION ACCÉLÉRÉE PAR L'ARRIVÉE DE MÉNAGES FRAGILES

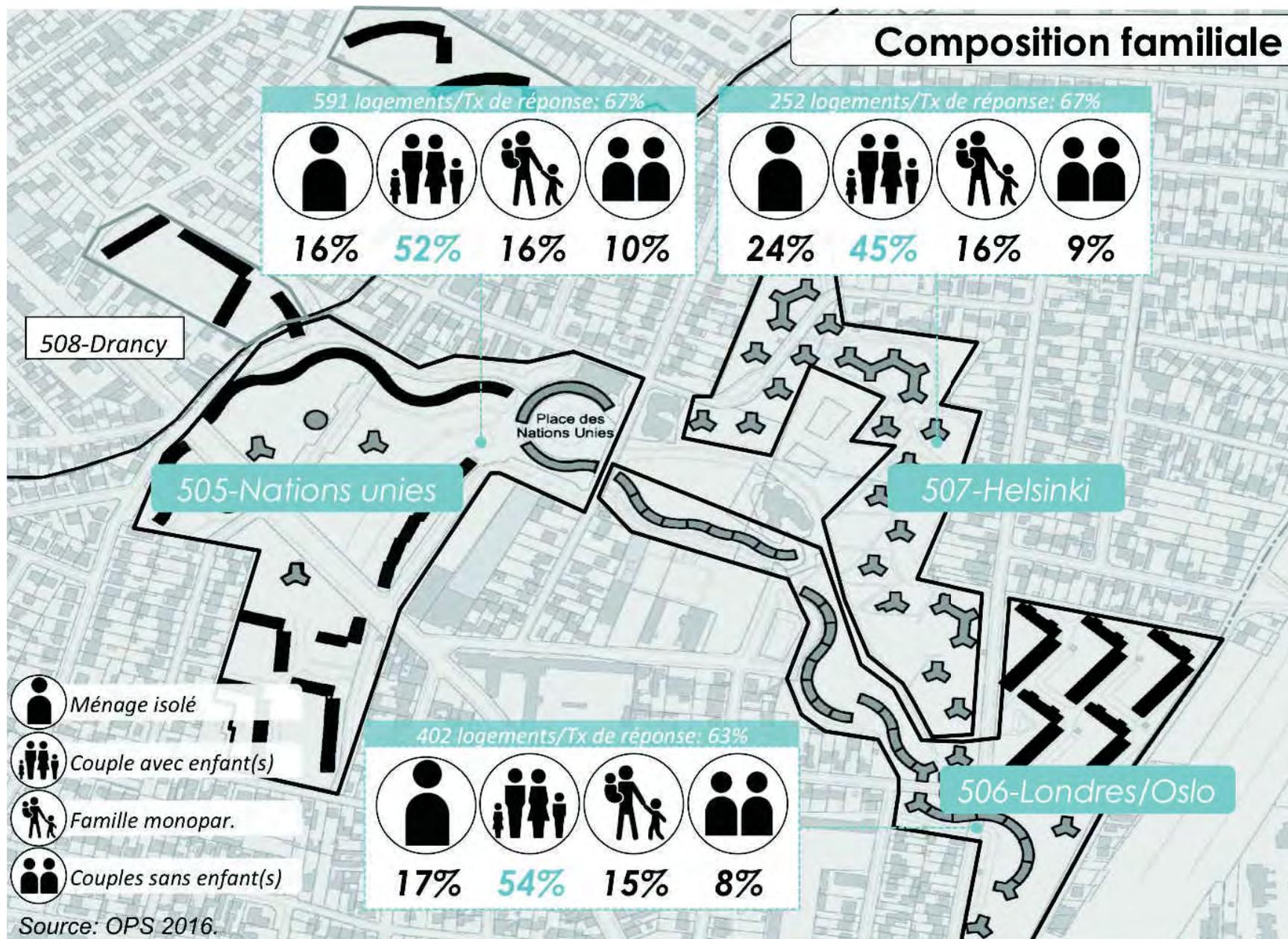


« Quand on fait une visite pour 3 personnes, tout le monde a besoin, tout le monde va nous harceler pour l'avoir. C'est très rare que les gens visitent et refusent ensuite. Car sont dans l'attente depuis longtemps. C'est mieux que ce qu'ils avaient avant. Ils sont pressés. Certains étaient dans un studio avec des enfants, à l'hôtel, à la rue...c'est pas des gens avec un statut social. » Acteur du quartier

« Les gens viennent ici car ils n'ont pas le choix. Pas grand monde demande un appart ici ! il y en a qui regarde pas trop où ils habitent car ils viennent d'arriver...mais bon quand on a les moyens, quand on a fait des études...on aspire à mieux. » Acteur du quartier

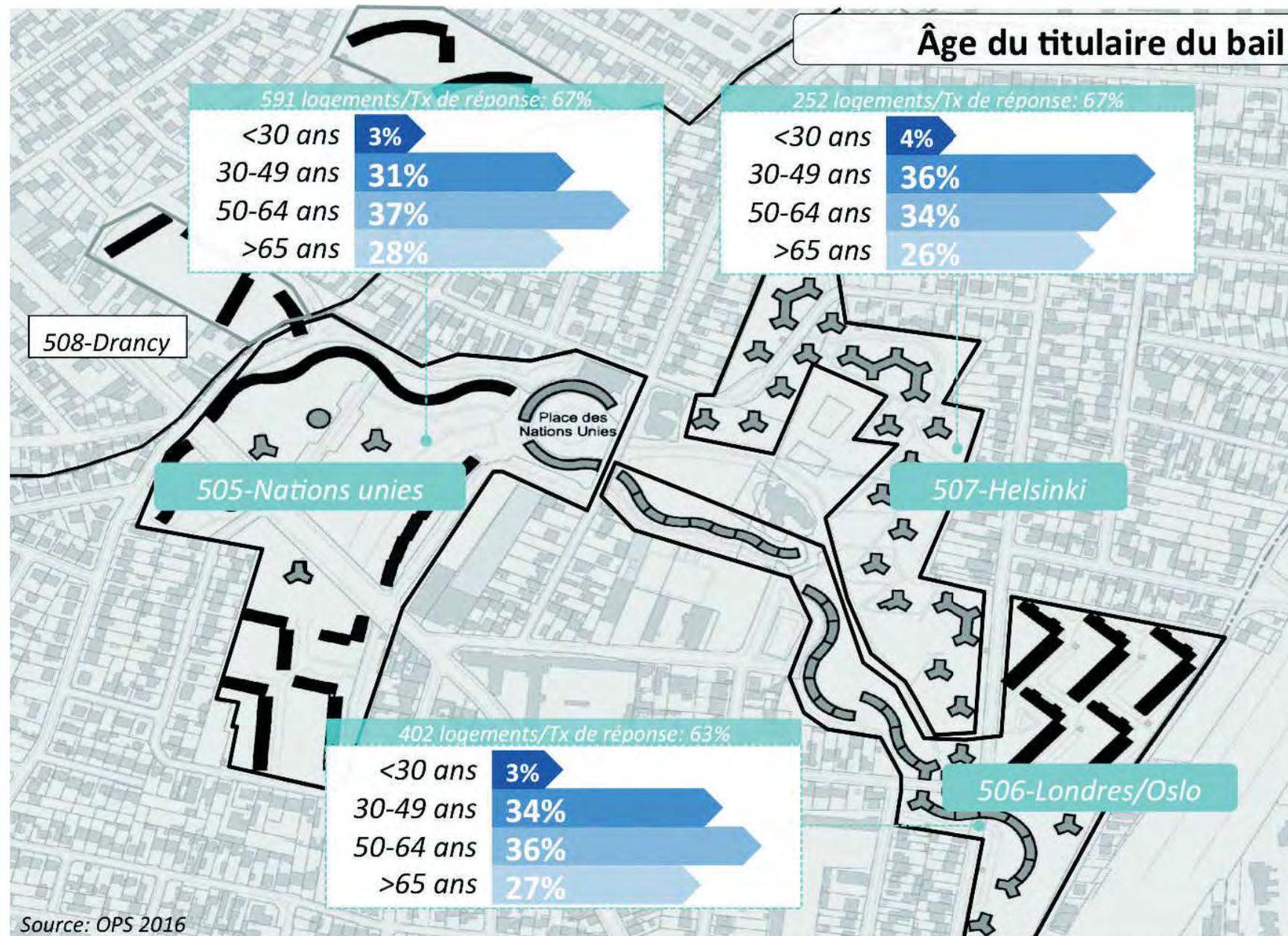
3. ÉVOLUTION URBAINE DU QUARTIER

ANALYSE SOCIOLOGIQUE DU PATRIMOINE PAR GROUPE RÉSIDENTIEL



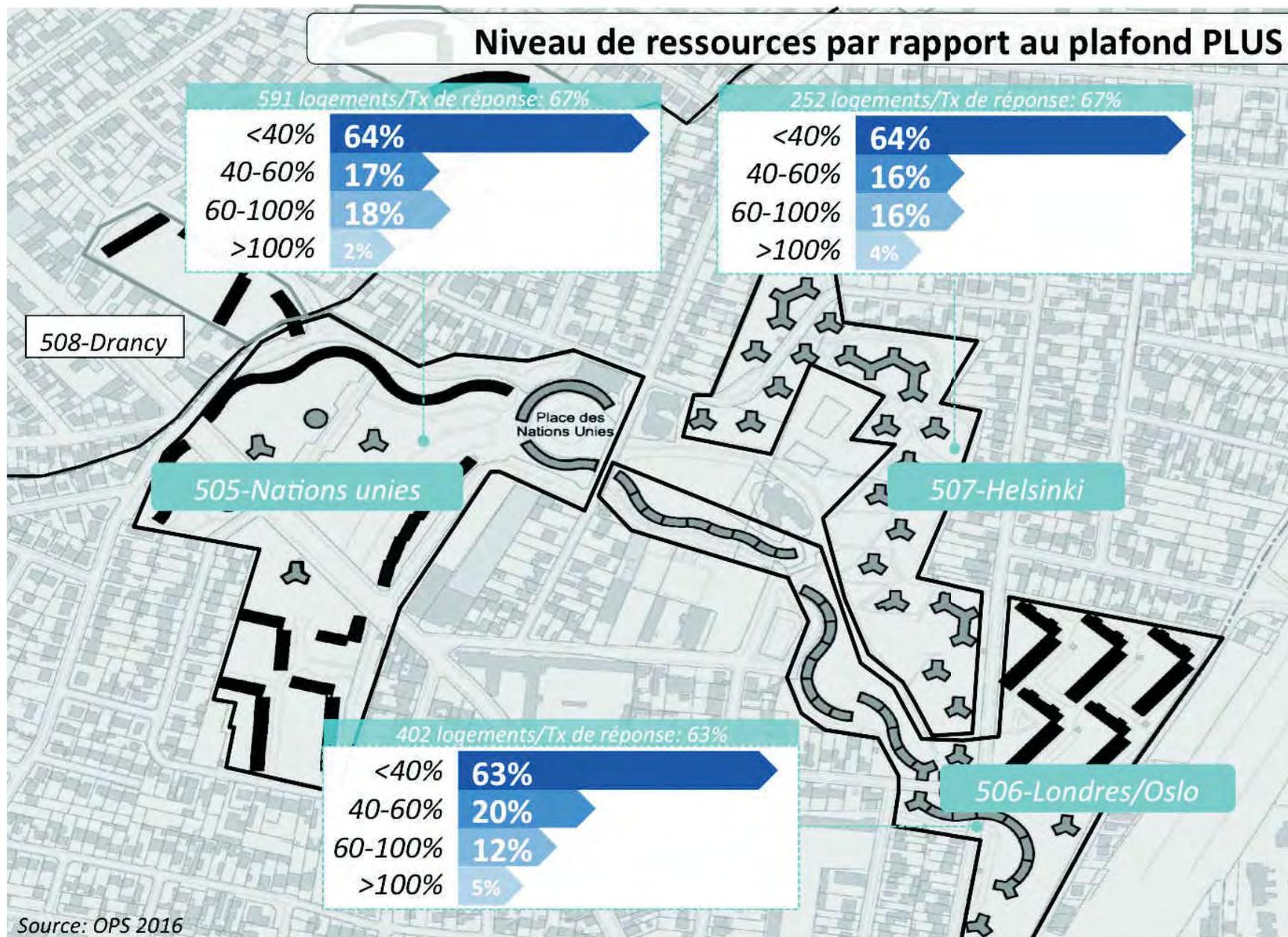
3. ÉVOLUTION URBAINE DU QUARTIER

ANALYSE SOCIOLOGIQUE DU PATRIMOINE PAR GROUPE RÉSIDENTIEL



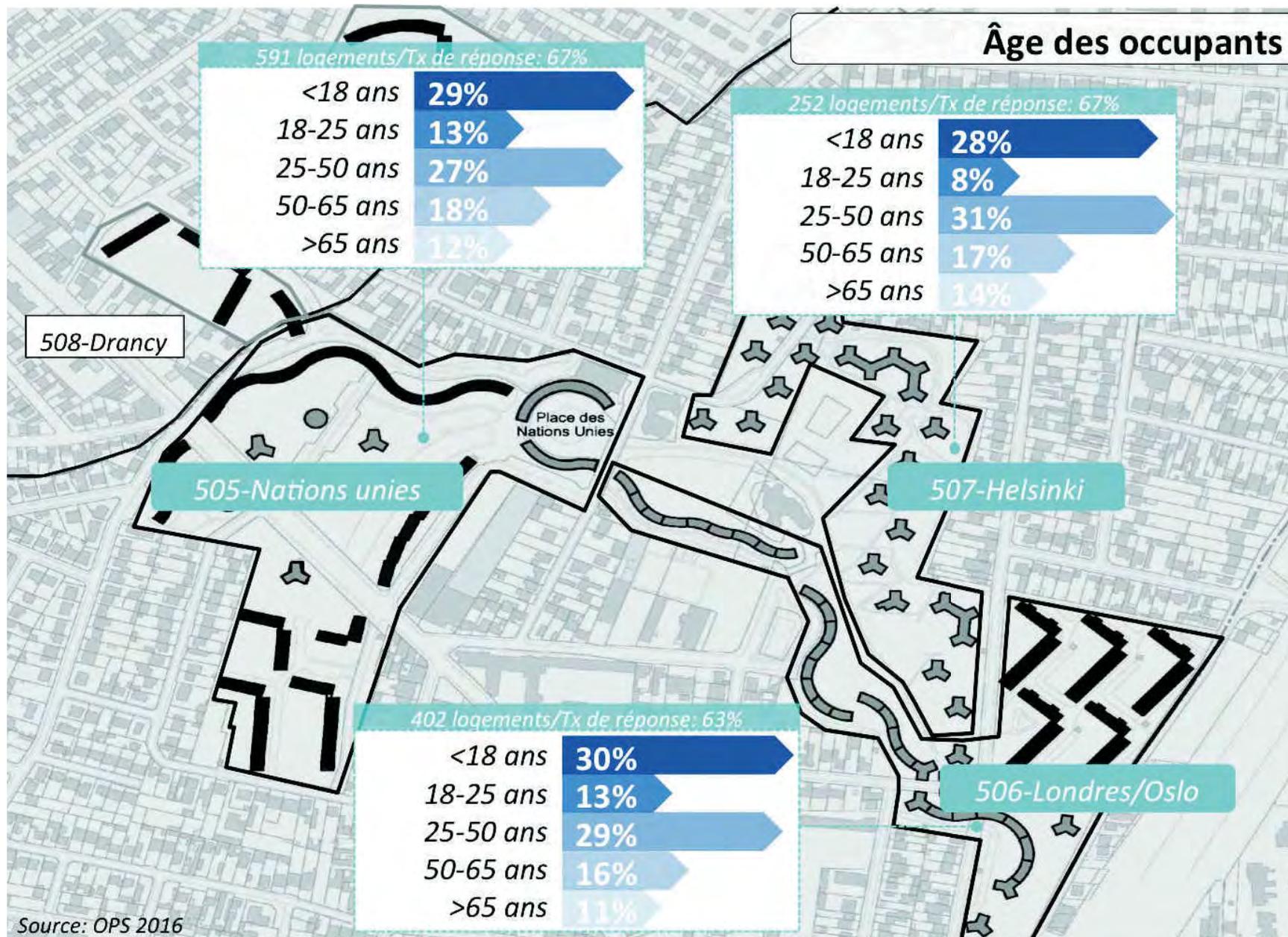
3. ÉVOLUTION URBAINE DU QUARTIER

ANALYSE SOCIOLOGIQUE DU PATRIMOINE PAR GROUPE RÉSIDENTIEL



3. ÉVOLUTION URBAINE DU QUARTIER

ANALYSE SOCIOLOGIQUE DU PATRIMOINE PAR GROUPE RÉSIDENTIEL



3. ÉVOLUTION URBAINE DU QUARTIER

DES DEMANDES DE MUTATION MOTIVÉES PAR LA NÉCESSITÉ D'ACCÉDER À UN LOGEMENT PLUS GRAND

> 248 demandes de mutation émanant d'habitants de l'Abreuvoir ont été extraites par le service logement de la ville de Bobigny: 53% d'entre elles, sont motivées **par l'absence de logement personnel (30%) ou la petite taille du logement (23%)**

« C'est sûr, je compte partir. J'habite chez ma mère. Je veux faire ma vie ailleurs. » Habitant

« Dans le secteur Europe c'est très petit, encore plus qu'ailleurs. Donc ils viennent au départ mais ils sont vite partis car c'est petit. On sait pas où ils vont. Sur Europe ça bouge beaucoup. Ça part ça revient. » Acteur du quartier

> **51% de ces demandes ont été formulées par des agents qualifiés**, et 28% par des inactifs de moins de 60 ans

> Elles émanent principalement d'habitant vivant dans la partie Est du quartier:

- 42 rue d'Helsinki
- 30 rue Babeuf
- 27 rue de Londres
- 29 rue de Téhéran (partie Ouest du quartier)

> Des habitants rencontrés au cours des micro-trottoirs ont par fait par de leur projet de déménagement, motivé par d'autres raisons

« J'ai déposé un dossier pour aller ailleurs, à Drancy ou ailleurs. Ça ne m'intéresse pas de rester ici, ni pour moi ni pour mes enfants. » Habitant

« J'ai fait une demande pour changer de quartier. Quand on reçoit du monde ça fait mauvais genre. Je veux pas que mes enfants grandissent ici, qu'ils aient honte de leur quartier. » Habitant

Chiffres clés

Les motifs de demande de mutation

30%

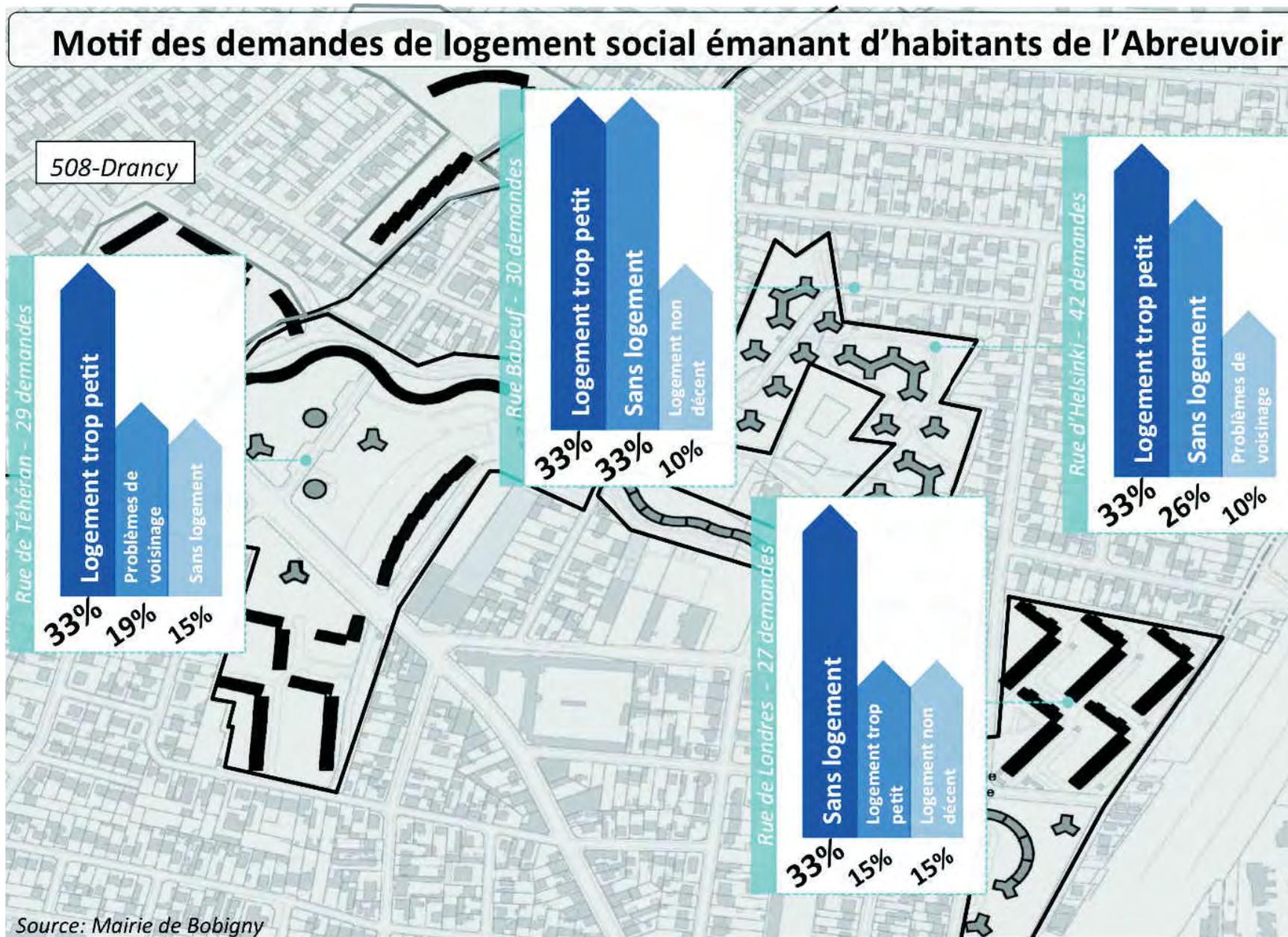
Sans logement / hébergé

23%

Logement trop petit

3. ÉVOLUTION URBAINE DU QUARTIER

DES DEMANDES DE MUTATION MOTIVÉES PAR LA NÉCESSITÉ D'ACCÉDER À UN LOGEMENT PLUS GRAND



3. ÉVOLUTION URBAINE DU QUARTIER

LE FONCTIONNEMENT SOCIAL

> Un sentiment d'abandon exacerbé par le cumul des difficultés de l'abreuvoir

Le sentiment d'abandon est relativement prégnant chez les habitants de l'Abreuvoir. Il émane de plusieurs raisons:

- **La non sélection du quartier dans le PRU 1**, alors que tous les autres quartiers de la ville, et une grande partie des quartiers voisins, ont connu des travaux de réhabilitation et de requalification des espaces publics.

« On a attendu 14 ans pour être sélectionné, et le bailleur n'a pas l'air de trouver ça anormal. » Habitant

« Tous les autres quartiers sont neufs et nous c'est vieux » Habitant

- Du fait du **manque de certains équipements/services** (cf partie équipements), un vécu qui **donne l'impression aux habitants que les services publics sont peu présents dans le quartier, et qu'ils sont à l'écart du fonctionnement de la ville.**

« Même les services publics nous ont laissés tomber » Habitant

« Il faut des médecins dans le quartier. Moi je vais à Livry parce que mon fils habite là-bas, il m'y emmène. Mais un grand quartier comme ça sans assez de médecin, ça ne va pas » Habitant

L'abandon est d'autant plus mal vécu par les habitants, **qu'ils perçoivent un cumul des difficultés au sein de leur quartier** (problème d'entretien, chômage, pauvreté, concentration de familles monoparentales, logements vétustes) justifiant une intervention publique d'envergure

« Le bailleur a des obligations, mais on ne voit rien venir. On ne peut pas attendre 2020 pour que les choses changent. » Habitant

> Attachement au quartier, relations de voisinage, et tissu associatif: la résilience de l'Abreuvoir face au sentiment d'abandon

Malgré fort sentiment d'abandon animant ses habitants, **le quartier jouit de relations entre habitants vertueuses**, permettant d'apporter quelques fois des réponses « en interne » aux dysfonctionnements que peuvent rencontrer les habitants quotidiennement. Cette logique repose sur trois caractéristiques importantes du quartier:

- **Le fort attachement au quartier exprimé par bon nombre d'habitants** (principalement ceux qui y vivent depuis le plus longtemps) et reconnu par la plupart des acteurs. Cet attachement, de même que l'ancrage d'habitants dans un quartier sont indispensables pour la mobilisation de ces derniers.

« Oui on est attachés au quartier! On a envie de voir le renouveau, on va pas partir maintenant. On a grandi là, nos enfants sont nés ici, c'est toute une partie de nous-mêmes. » Habitant

« Il y a beaucoup de familles qui sont ici depuis longtemps. C'est du déterminisme, mais aussi de l'attachement au quartier. Ce dont ils nous font part c'est qu'il y a de la solidarité. (...). On voit bien dans la salle d'attente, elles se connaissent, les jeunes ont fait l'école ensemble, il y en a qui sont restés là... » Acteur du quartier

- De cet attachement et de cet ancrage, **naissent des relations apaisées ainsi que des liens de solidarité entre habitants** favorisant l'entre-aide et contribuant au « mieux vivre » dans le quartier

« J'ai pas échos d'immeubles où ça se passerait mal, après c'est des problèmes de voisins comme partout. Ça, j'en entends pas forcément. » Acteur du quartier

« Il y a de très bonnes relations de voisinage. Une très bonne entente. On a jamais eu de soucis. On essaie de calmer les choses aussi, s'il y a un problème. » Habitant

- Une « auto-gestion » des éventuels conflits via l'intermédiation **d'habitants jouant le rôle de médiateurs**

« Et puis c'est les grands frères qui gèrent. Ils écoutent. Ça marche encore comme ça aujourd'hui. Il y a des gens qui vont régler les problèmes, ils sont identifiés par tout le monde. Même par la police » Acteur du quartier

« Sur le marché chacun faisait ce qu'il voulait et avec d'autres habitants on a remis de l'ordre. Les commerçants voulaient

annexer une partie de la rue, du coup on s'est organisés entre voisins pour mettre des barrières. » Habitant

- Malgré le manque d'aménagements, les bonnes relations entre habitants se traduisent par **des usages collectifs des espaces extérieurs, improvisés mais respectueux**

« Au niveau de la crèche j'ai vu des personnes âgées sortent des chaises et des boules pour la pétanque le dimanche. Sur la place des Nations Unies quand il fait beau en été il sortent faire des barbecues mais c'est bon enfant. Aux pieds des tours c'est plus les mamans, elles prennent des couvertures et se posent pour faire des piqueniques ou pour prendre un thé ou café avec les enfants, le weekend quand il fait beau. » Acteur du quartier

« Ils font des barbecues le week-end, ils s'entendent bien ! c'est sauvage mais ça reste maîtrisé. » Acteur du quartier

« Dès qu'il fait un peu chaud, il y a partout des barbecues ! Ça crée pas de tensions, peut-être des nuisances pour la fumée mais en général il y a beaucoup de monde autour ! » Acteur du quartier

- Enfin, parce que certaines personnes sont attachées au quartier et ont envie d'aider plus largement les autres habitants, **le quartier abrite de nombreuses associations, répondant aux problématiques des habitants**

« Il y a beaucoup d'associations sur place pour les habitants, pour améliorer leurs conditions de vie: une association pour les femmes, Les Sentinelles de l'Abreu, ou encore une association sur la place des Nations-Unies qui fait faire des activités aux jeunes. Ce n'est pas forcément la même chose dans le centre-ville ça » Acteur du quartier

« Le quartier a beaucoup changé : avant c'était vraiment un ghetto. Il y a aussi des associations qui aident. Et puis à côté il y a un local où ils peuvent faire des réunions. Ils tissent des liens. L'Amicale aussi ça aide. Avant il y en avait pas. Ça vient d'être mis en route. (..) Femmes relais aussi, ils ont ramené beaucoup d'espoir dans la cité. » Acteur du quartier

3. ÉVOLUTION URBAINE DU QUARTIER

LE FONCTIONNEMENT SOCIAL

> Une solidarité fragilisée par les dynamiques du quartier, et la qualité des logements

Néanmoins, derrière ces initiatives citoyennes et les bonnes relations apparentes entre « anciens » de l'Abreuvoir, le quartier vit également au rythme de certaines tensions entre habitants pouvant naître de :

- **L'incivisme de certains habitants**, contribuant au manque de propreté des espaces extérieurs, ainsi qu'à la dégradation générale du quartier. Ces comportements créent des tensions (exprimées ou non) avec d'autres habitants, et, parfois, un sentiment d'exaspération

« Je n'ai pas de relations de voisinage particulières. Les gens mettent leur poubelle devant leur porte. Ou jettent les déchets par les fenêtres. Et il y a des cafards...mais forcément c'est dégueulasse donc ils reviennent. On a tout baricadé chez nous, nous. » Habitant

« Les gens qui viennent déposer des encombrants sauvages, ils me disent 'ah c'est pourri ici, donc on peut se le permettre, c'est pas grave!' Et nous ici (dans les tripodes, ndlr) on a de la chance, dans les équerres c'est bien pire! » Habitant

« Certains mettent le feu, vident des extincteurs, urinent dans les ascenseurs, les cassent, taguent, crachats, ...j'ai même peur que quand ils vont tout refaire avec l'ANRU ça tienne pas. Car ils ont jamais vécu dans un truc propre. C'est des enfants qui font ça, c'est pas les jeunes ; les jeunes dégradent pas. Donc les enfants se font engueuler et c'est tout. Les jeunes ils traînent dehors mais pas dans les bâtiments. Même quand ils font leurs barbecues ils ramassent tout, ils mettent à la poubelle. » Acteur du quartier

- **La vétusté des logements ainsi que leur inadaptation à la typologie des familles.** En effet, l'insonorisation insuffisante des appartements génère des troubles du voisinage qui peuvent aboutir sur des conflits de voisinage.

« À l'Abreuvoir, 90% de nos interventions concernent des conflits de voisinage, surtout dans les tours » Acteur du quartier

« On a l'impression de faire une colocation avec les voisins, ils sont 6 c'est trop bruyant, c'est pour ça que je suis sou-vent dehors, on devient fou sinon » Habitant

> Une délinquance factuelle diversement perçue par les usagers

- **La tranquillité publique n'est rarement mise en avant comme étant la problématique majeure du quartier.** Les acteurs locaux ne remarquent pas de spécificité à l'Abreuvoir en la matière. Si l'Abreuvoir n'est pas épargné par les faits délinquants, l'importance de ces derniers semblent être à relativisée, notamment en comparaison d'autres quartiers de la ville

« Ce n'est pas là où on a le plus de problème, contrairement au centre-ville par exemple » Acteur du quartier

« En tout cas il y a pas de ressenti d'insécurité. Si vous n'êtes pas mêlé au trafic vous ne craignez rien et vous ne voyez rien à la limite. Si vous êtes dedans entre clans oui il y a des règlements de compte. Les voitures brûlées qui ont servi pour faire un casse ou quelque chose c'est une réalité mais c'est pas Chicago. » Acteur du quartier

« La vraie adresse problématique c'était le 107 Edouard Vaillant, c'était la terreur de l'office et de la police. Il y avait beaucoup d'agressions, de cambriolage...mais depuis 4 ans, pas un seul vandalisme. Car c'était un point de deal. Ils sont partis. Ça s'est calmé. » SSDH

« C'est pas une plaque tournante du deal, il y en a mais c'est pas connu pour ça. C'est aussi parce que c'est enclavé. De ce que j'entends c'est pas réputé pour ça. » Acteur du quartier

- **Quelques phénomènes sont néanmoins connus de tous**, notamment du trafic de stupéfiants dans le secteur Téhéran/Place des Nations-Unies. Les rassemblements dans les tours ou dans les immeubles, semblent en revanche beaucoup moins fréquents que dans le centre-ville

« Dans le centre-ville il n'y a pas de problème de logements, mais beaucoup de rassemblements, avec des magasins qui ne respectent pas la fermeture, et des gens qui sont eméchés » Acteur du quartier

« Maintenant c'est place de l'Europe sous le porche. Nations unies aussi, mais c'est gentil. » Acteur du quartier

« A place de l'Europe jusqu'à il y a pas longtemps c'était pas visible, là ils se cachent beaucoup moins. Mais ça marche pas très bien, il y a pas beaucoup de passage. Mais bon, dire qu'il y a pas de deal ça serait pas vrai. » Acteur du quartier

- La perception de l'insécurité des habitants ne se construit pas nécessairement par rapport à la situation des autres territoires. Ainsi, pour certains d'entre eux, **en particulier des femmes, le sentiment d'insécurité est plus fort que dans le reste de la population** et influe sur les usages quotidiens de l'espace public

« Mais on est jamais sûrs ici! si jamais il y a des balles perdues... Il y a un conflit entre la cité Paul Eluard et Chemin Vert. Il y a souvent des fusillades ici » Habitant

« Je ne me sens pas en sécurité. Quand je sors le soir voir une copine, j'ai peur. Il y a trop de jeunes qui traînent. » Habitant





4. DES ENJEUX MAJEURS

Valoriser le parc de la Cité
Activer les lieux

DRANCY

Le coeur de parc
Intensifier les usages



BOBIGNY

Parc départemental
de la Bergère

NOISY-LE-SEC

- La prairie originelle
- Les espaces paysagers connectés
- Les espaces paysagers déconnectés
- Reconnecter le parc
- Liaison à valoriser

La lisière
Reconnecter les franges



Les pieds d'immeuble
Rapport au sol



CANAL DE L'OURCQ

Les territoires en devenir
Reconnecter le parc au
grand paysage



4. DES ENJEUX MAJEURS

VALORISER LE PARC DE LA CITÉ DE L'ABREUVOIR

Le parc de la cité de l'Abreuvoir semble délaissé pourtant au vu de sa valeur historique et de la volonté de bon nombre d'habitants de le voir se doter d'usages divers et variés il apparaît l'un des leviers évidents de la métamorphose de ce quartier.

> Un manque d'usage patent

Actuellement le parc de la cité s'il est **considéré par les habitants comme la force de ce quartier n'est pas pour autant réellement utilisé**. A ce jour, il accueille **peu d'usages, ceux-ci sont même venus à diminuer au fil des réhabilitations** du quartier avec des surfaces de stabilisé et des poches d'usages supprimées. Peu d'occasions sont données aux habitants de s'y arrêter, vécu comme **un espace que l'on traverse mais où l'on ne s'arrête pas**, il n'y subsiste que **quelques poches actives**. Ces dernières sont le plus souvent **situées hors du parc avec des aires de jeux quantitativement faibles dispersées sur le secteur** au niveau du secteur de Beyrouth, de la rue de Moscou ou encore de la rue Jules Vallès. **Ces aires de jeux sont bien identifiées et utilisées par la population mais n'entretiennent aucun dialogue avec le parc de la cité.**

Une seule aire de jeux en cœur de parc est à dénombrer, fortement utilisée, elle révèle le potentiel actif qui pourrait émerger dans ce vaste parc s'il venait à être considéré comme un équipement récréatif à part entière. Renforçant le caractère délaissé de cet espace, l'offre en mobilier est quasiment inexistante. Cette situation ne favorise en aucune manière le lien social pouvant naître au cours d'une balade urbaine et ne prend pas en compte les besoins des personnes âgées ou des familles. **Cette faible offre en mobilier accompagnée de la détérioration fréquente des luminaires font naître un sentiment d'insécurité à certaines heures de la journée n'incitant pas les habitants à s'y engager.**

La réhabilitation de 2002 du mail a supprimé les surfaces en stabilisé qui l'entouraient au profit d'un seul axe de promenade structurant au gabarit réduit et à la surface enrobée. Au vu de sa largeur et de son éclairage faibles il affiche un inconfort d'usage pour la population présente sur le secteur. **Avec les vols à la tire qui s'y pratiquent, et les traversées sauvages de quads et motos, c'est un sentiment de crainte qui naît chez certains habitants lors de la traversée de ce parc réduisant alors son uti-**

lisation. Les poches végétales qui présentaient à l'origine des espaces ludiques comme un terrain de tennis ont été majoritairement supprimées ne demeurant que leur strate arborée. **Aux usages incités d'origine il ne subsiste que des poches de stabilisé avides de sens.**

> La place du piéton mise à mal

La gestion actuelle du parc dans la lignée du schéma paysager voulu par Aillaud, avec **une présence et une densité végétale forte, a généré, en appui d'une faiblesse d'éclairage et de replis architecturaux favorables, des usages illicites dans le parc en particulier en bas des tours.** Plus globalement, la gestion et le statut de ce parc soulèvent des questions sur son reclassement futur en espace public.

Il s'agira de privilégier des aménagements favorisant l'usage et la gestion de ce parc, tout en travaillant sur les questions de tranquillité publique via l'éclairage, la visibilité, l'accessibilité de ce parc aux piétons sans le passage d'appareils motorisés. Il faudra veiller à la cohérence entre la gestion et les usages que nous voudrions y faire émerger. Ce travail devra se poursuivre dans **les espaces d'aires de jeux et de placettes à proximité à connecter au parc.** Leur usage devra être favorisé via un travail sur le mobilier et l'éclairage aujourd'hui inexistant. Il sera aussi question de **clarifier les espaces entretenus par la ville et ceux par le bailleur.** Cet entretien se devra d'être le plus homogène possible et décidé conjointement en lien avec la population afin **d'éviter les écueils déjà visibles au niveau de la rue Jules Vallès.** Les aménagements paysagers réalisés aux abords de l'immeuble s'ils permettent une mise à distance des logements de l'aire de jeux ils ont surtout suscité de nombreux conflits entre les habitants.

> Le parc un équipement nécessaire à part entière

Au vu de la pauvreté en matière d'usages sur le quartier, **le potentiel du parc en tant qu'équipement récréatif / sportif à part entière nous semble indéniable.** Par ailleurs, nous pouvons noter que la majorité des espaces de rencontre et de jeux se trouvent actuellement en dehors de ce parc dans les franges de la cité. **Il s'agira dans la suite**

de l'étude de clarifier les espaces actifs présents sur le secteur de les conforter, rééquilibrer à l'échelle du périmètre d'étude et peut-être d'en transférer une partie dans le parc de la cité. Ces espaces devront permettre l'appropriation de ces lieux par les habitants avec une offre en mobilier adéquat.

Plus largement, il sera question de valoriser et **favoriser un maillage de cheminements doux / connexions qualitatives entre le parc et les poches actives stratégiques à conforter ou à créer sur le territoire.** Le rééquilibrage des espaces actifs sur le territoire devra rendre compte également de la **particularité de ce quartier d'héberger une population jeune qui bénéficie aujourd'hui de peu d'espaces alloués** en particulier pour la tranche des 16-25ans. N'ayant pas d'équipement social de proximité répondant à leurs besoins, ces derniers pour y pallier se voient même utiliser des anciens locaux poubelles pour accueillir leurs activités sportives (Rue Londres Washington). Dans ce même secteur, une initiative habitante de jardin partagé est également à relever. Cette activité en plus de **renouer avec la tradition du site dédié aux jardins familiaux pourrait être développée dans le cœur du parc** sous la forme de jardins familiaux et/ou partagés. Ils pourront favoriser les échanges entre les populations, la présence dans le parc, l'appropriation et le respect des règles de celui-ci. Ils seront à proportionner en fonction de la demande présente sur le territoire.

> Le parc un rôle en tant qu'équipement à part entière pour la population à faire émerger /// Favoriser et rendre possible les usages dans le parc via des aménagements spécifiques

> La notion d'itinéraires /// Faire le lien entre les textures urbaines /// Valoriser les cheminements existants

> Favoriser la création de nouveaux cheminements en lien avec avec le parc /// Valoriser la place du piéton dans le quartier

4. DES ENJEUX MAJEURS

UN MANQUE D'USAGES /// LE PARC UN LIEU OÙ L'ON NE S'ARRÊTE PAS



1 /// Intégrer et valoriser les espaces sportifs



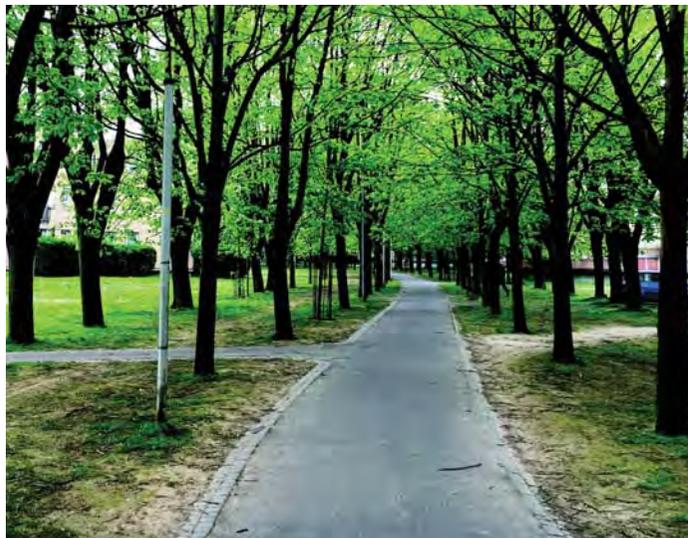
2 /// Une Place des Nations-Unies minéralisée créant une rupture dans le paysage



4. DES ENJEUX MAJEURS

...MAIS UNE APPROPRIATION VOULUE OU NON DÉSIRÉE...

3 /// Un cheminement central ne favorisant pas les temps de pause dans le parcours



5 /// Un paysage de fonds de jardins /// Une place limitée donnée au piéton



7 /// Une rupture paysagère au niveau de la place de l'Europe



4 /// Une palette de mobilier plus que limitée mais une appropriation par les habitants



6 /// Une appropriation parfois mal vécue



8 /// Des espaces récréatifs délaissés et non connectés au Parc de l'Abreuvoir



DRANCY

BOBIGNY

NOISY-LE-SEC

BONDY

-  Voie structurante commerciale
-  Connexion voie structurante
-  Déconnexion de la polarité
-  Centralités à préserver
-  Places à enjeux



4. DES ENJEUX MAJEURS

DES ESPACES DE CENTRALITÉS PROPRES AU QUARTIER DE LA CITÉ DE L'ABREUVOIR À CONFORTER

> **Le quartier Edouard vaillant : Trois composantes majeures /// l'avenue E. Vaillant, la place des Nations-Unies et la place de l'Europe.**

L'avenue Edouard Vaillant, axe structurant reliant le quartier de l'Abreuvoir à la future gare du pont de Bondy, verra son rôle structurant s'accroître via sa position stratégique reliant Drancy à cette nouvelle offre de transport. **Axe historique du quartier**, il constitue une centralité linéaire avec plusieurs sections d'offres commerciales regroupées à proximité de la place Saint-Just et du complexe Edouard Vaillant. Son offre est globalement peu diversifiée et ne présente pas de locomotives commerciales.

Cette avenue, avec sa visibilité et son offre en stationnement, quoique faible, en fait **un axe actif largement usité favorisant l'implantation commerciale**. Par ailleurs, sont présents sur cet axe **les équipements majeurs à l'échelle du quartier et générateurs de flux bien qu'ils ne soient pas directement en lien avec l'offre commerciale**. Le front urbain qu'elle offre actuellement varie entre séquence paysagère, tissu d'habitat individuel, parvis d'équipements, façade commerciale et tissu mutable pouvant devenir des sites potentiels pour amorcer une nouvelle dynamique de quartier. L'avenue Edouard Vaillant a bénéficié d'un réaménagement des espaces publics en lien avec le réaménagement de la halle de marché et de son esplanade en 2015 ainsi que l'aménagement d'une piste cyclable. Cette dernière présente, toutefois, des dimensions insuffisantes pour un usage confortable.

Parallèlement à cette offre, **deux autres polarités plus excentrées sont présentes sur le secteur : la place des Nations-Unies et la place de l'Europe**. Ces deux micro-polarités présentent une fragilité du tissu commercial et un environnement laissé en désuétude. Malgré leur déficit en termes de visibilité, destination et de facilité de desserte en particulier pour la place des Nations-Unies, **la présence de ces commerces en cœur de cité renforce une vie de quartier et du lien social point fondamental dans l'amélioration du cadre de vie des quartiers d'habitat social**.

AVENUE ÉDOUARD VAILLANT
ET SON MARCHÉ



PLACE DES NATIONS-UNIES



PLACE DE L'EUROPE



> **La place des Nations-Unies et de l'Europe : des univers de vie structurants**

La place des Nations-Unies en lien avec le marché Edouard Vaillant est **l'une des centralités majeures sur le quartier**. Elle regroupe des commerces ainsi qu'un local pour l'association Femmes Relais. **Ne bénéficiant pas d'une visibilité ni d'une facilité accès aussi bien piéton qu'automobile, elle voit son activité décroître**. Le pôle commercial de la Place des Nations Unies présente une locomotive commerciale avec une offre en alimentation générale le Franprix mais **un axe routier secondaire et une absence de desserte en transports en commun**. L'existence d'un commerce d'alimentation générale absent dans l'environnement proche du secteur est **un atout pour le secteur même si son activité semble difficile la présence d'une telle offre doit être conservée**. La pharmacie de la place semble également bien fonctionner mais le projet de fusion envisagée avec celle située à proximité de la place Saint-Just laisse entrevoir un possible changement dans l'équilibre de l'offre de cette place. **Le marché bien que rénové en 2015 ne semble pas bénéficier d'une meilleure situation et est source de nombreuses nuisances**.

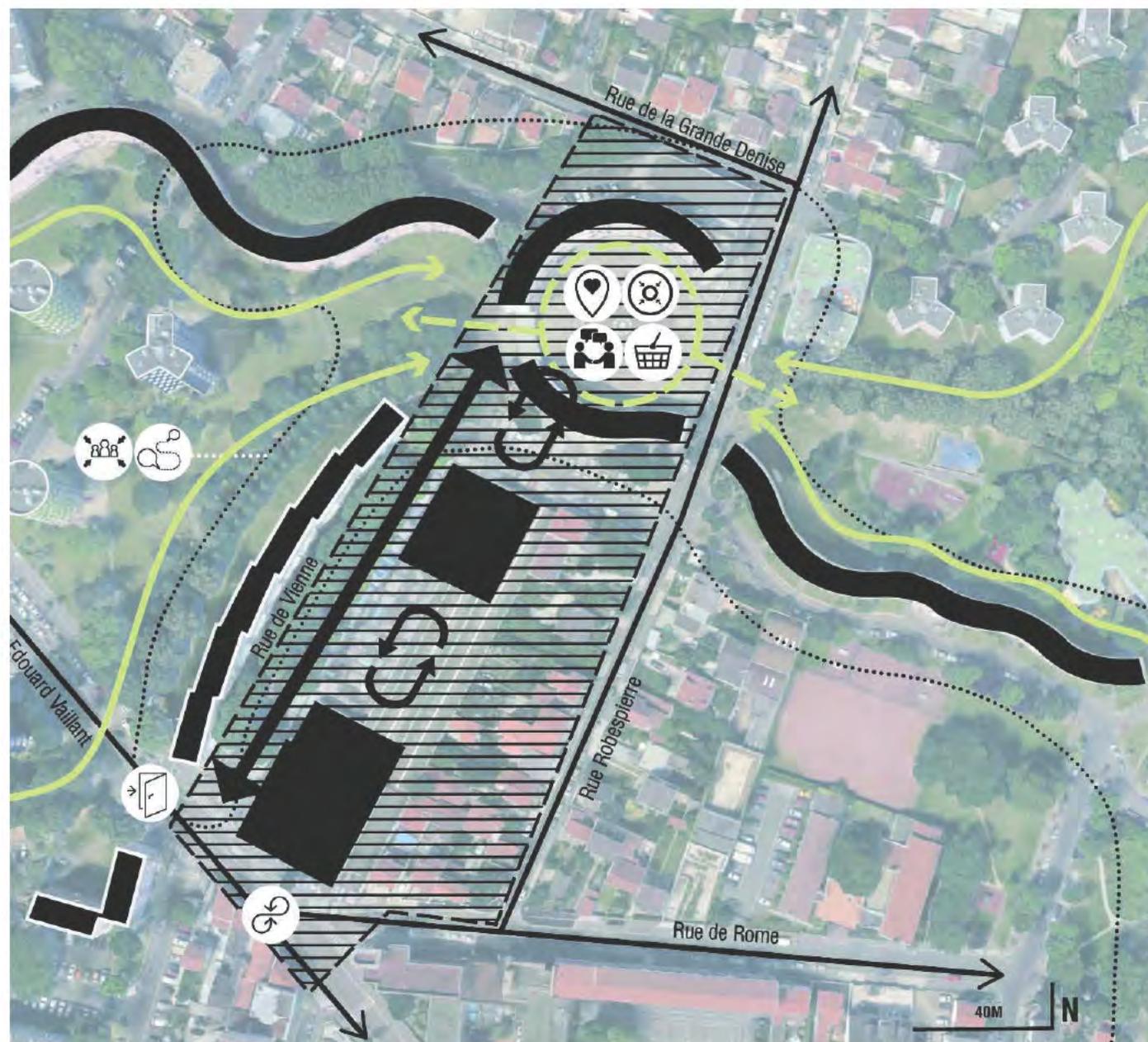
Le réaménagement de la place des Nations-Unies, ame-

nant à sa minéralisation complète, **ne fait que desservir son usage actuel et crée une rupture nette avec le parc de la cité**. Malgré cet état de fait la place des Nations-Unies représente une polarité significative pour les habitants du quartier en termes de repère dans le quartier, de voisinage et de commerces de proximité.

Si urbainement parlant la place de l'Europe prend la forme d'une intersection avec de faibles espaces piétonniers et une large part donnée à l'automobile elle s'inscrit clairement dans la composition urbaine et architecturale imaginée par Aillaud. Regroupant peu de commerces dont la majorité affaiblie elle constitue pourtant **une offre fondamentale pour ce secteur du quartier excentré**. Cette centralité ne présente pas de locomotive commerciale hormis une pharmacie. Seule une boucherie semble fonctionner convenablement. Place confidentielle retournée sur elle-même, **elle se situe pourtant à proximité de l'École Robespierre et sur un axe à forts enjeux, la rue de Varsovie, en termes d'accessibilité aux équipements publics depuis l'avenue Edouard Vaillant**. De plus, elle dispose d'une **desserte en bus** hormis pendant les périodes de marché où le trajet est dévié sur le chemin de Groslay.

4. DES ENJEUX MAJEURS

PLACE DES NATIONS-UNIES /// UNE MICRO-POLARITÉ À RÉVÉLER



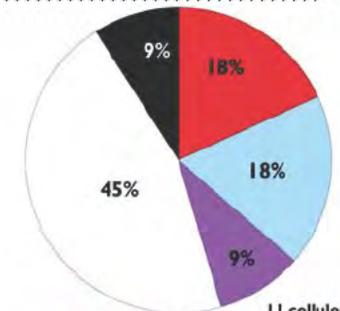
+ **ATOUS**

- Localisation intégrée par les habitants
- Situation de rotule urbaine
- Offre en alimentation générale
- Proximité Avenue E.Vaillant et des équipements structurants du quartier
- Loyers aménagés (+/-)

- **FAIBLESSES**

- Aménagement / Gestion espace public
- Faible visibilité
- Dégradations du bâti
- Offre en stationnement

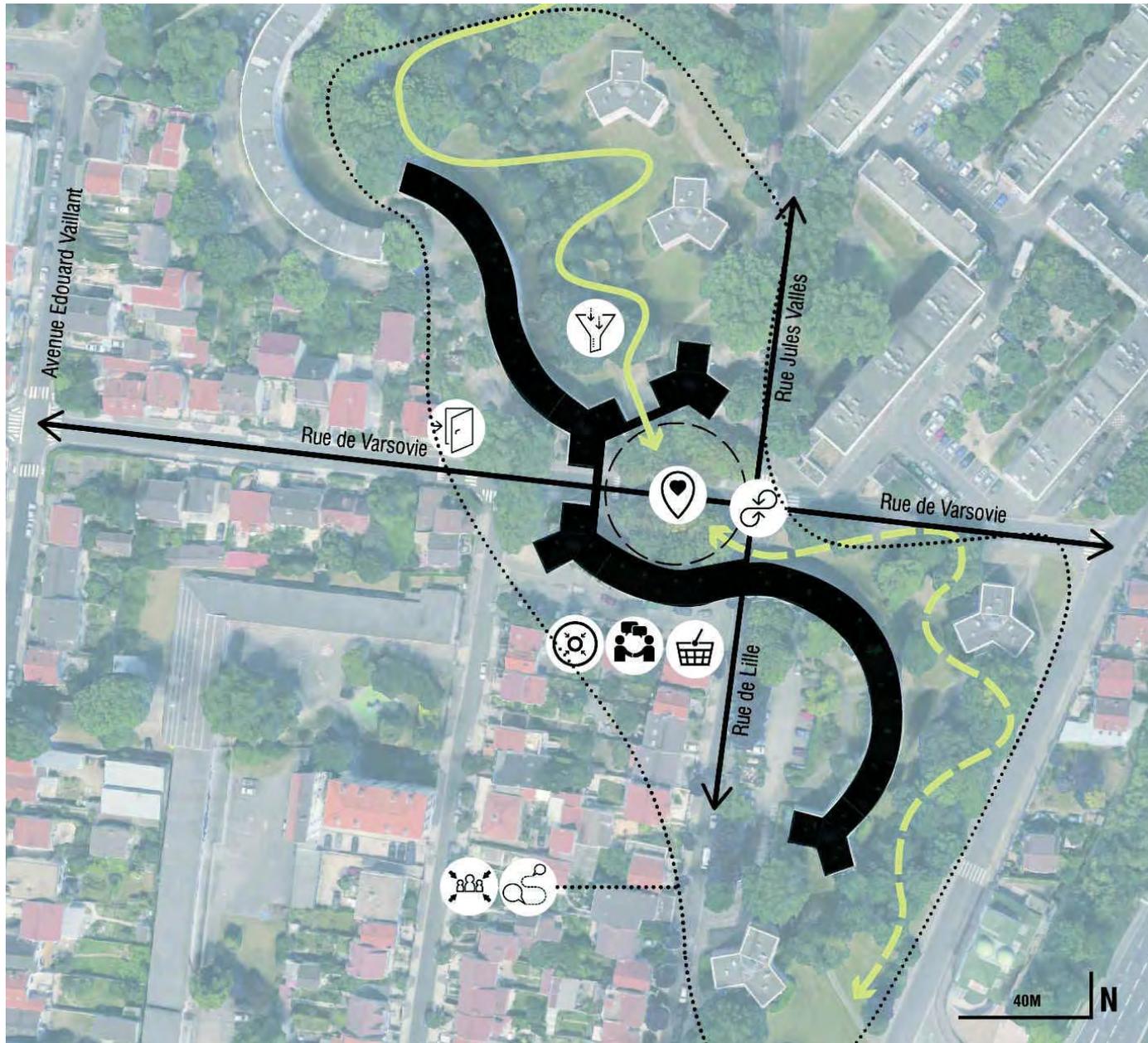
- Alimentaire
- Hygiène-beauté-santé
- Equipement de la maison
- Culture-loisirs
- Café-restaurant
- Services
- Equipement automobile
- Activités non commerciales
- Vacant



©Etude diagnostic 2012 d'A-AMAR

4. DES ENJEUX MAJEURS

PLACE DE L'EUROPE /// UNE MICRO-POLARITÉ PEU VALORISÉE



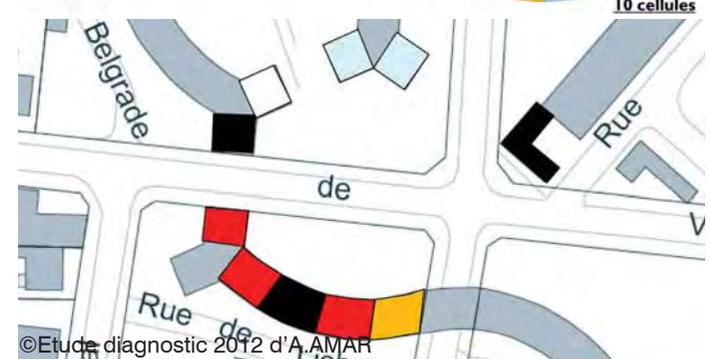
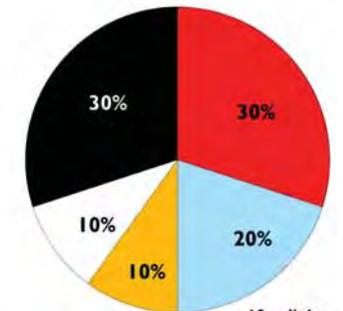
+ **ATOUS**

- Localisation intégrée par les habitants
- Situation de rotule urbaine
- Proximité équipement public
- Cadre paysager et visibilité / accès du parc
- Loyers aménagés (+/-)

- **FAIBLESSES**

- Aménagement espace public / Faible place donnée au piéton
- Faible visibilité
- Dégradations du bâti
- Offre en stationnement

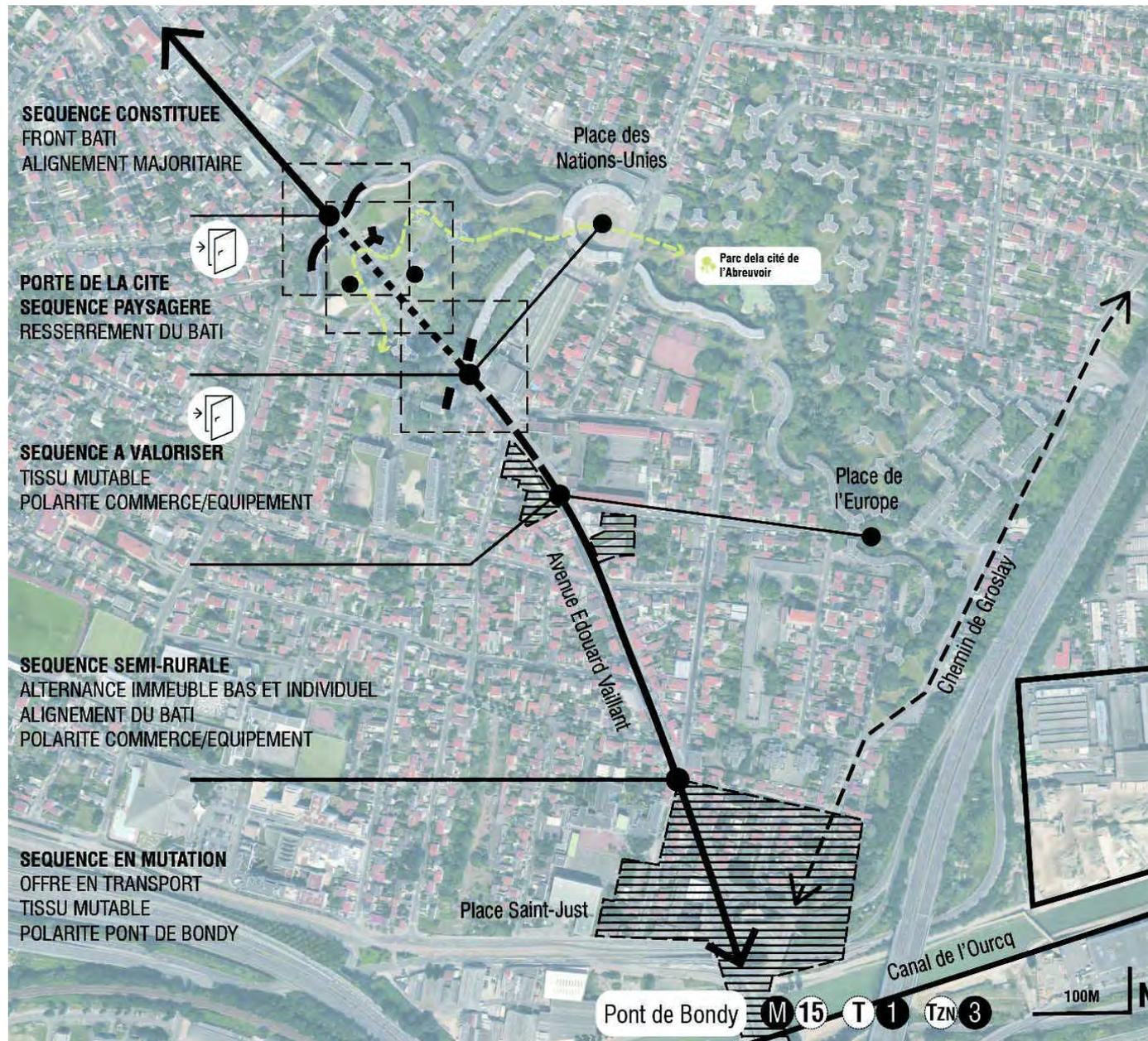
- Alimentaire
- Hygiène-beauté-santé
- Equipement de la maison
- Culture-loisirs
- Café-restaurant
- Services
- Equipement automobile
- Activités non commerciales
- Vacant



© Etude diagnostic 2012 d'A. AMAR

4. DES ENJEUX MAJEURS

AVENUE EDOUARD VAILLANT ET SON MARCHÉ /// UNE LINÉARITÉ CENTRALE /// UN AXE HISTORIQUE STRUCTURANT EN LIEN DIRECT AVEC LES MUTATIONS A VENIR



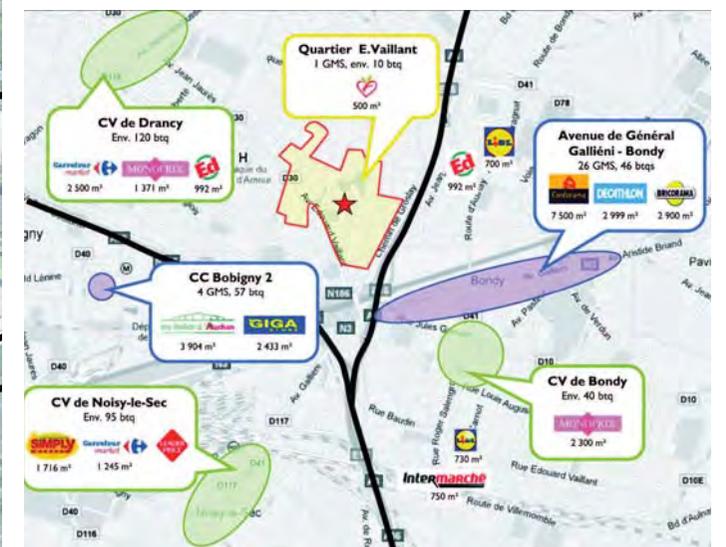
+ **ATOUS**

- Axe structurant du quartier en lien avec les communes périphériques
- Présence des équipements structurants
- Offre en transport en commun
- Tissus mutables
- Visibilité

- **FAIBLESSES**

- Offre commerciale non structurée et dispersée / Faible diversité et pas de locomotives commerciale
- Offre en stationnement limitée

©Etude diagnostic 2012 d'A.AMAR



4. DES ENJEUX MAJEURS

UNE FRAGILISATION DES COMMERCES /// DES NUISANCES QUI S'ACCUMULENT

> Un tissu de commerces de proximité fragile et fragmenté mais nécessaire

Du fait de sa situation enclavée dans un tissu d'infrastructures routières, la possibilité pour les habitants de bénéficier de l'offre proposée dans les communes environnantes reste limitée à l'échelle du piéton. **Si la nécessité d'une offre en commerce de proximité et en particulier d'une alimentation générale est donc incontestable au vu de l'isolement du secteur par rapport aux zones commerciales environnantes, les conditions de cette offre apparaissent aujourd'hui problématiques dans le secteur avec une fragilité de plus en plus importante des commerces.**

Chaque polarité existante sur le secteur s'appuie au minimum sur une boulangerie, une pharmacie et une boucherie ou un supermarché avec des chiffres d'activités variant significativement selon les secteurs mais permet de couvrir l'ensemble des besoins d'hyperproximité. La structure divisée en plusieurs polarités vient décomposer et diluer cette offre et le potentiel commercial à l'échelle du secteur et **contribue pour partie à la fragilité des commerces en présence.** L'offre implantée sur les deux rotules urbaines de la composition d'Aillaud présente aussi **des difficultés en termes de visibilité, de situation à l'écart de flux denses de voitures et de l'absence d'équipements générateurs de flux.** Enfin **le pouvoir d'achat faible de la population du secteur participe également à affaiblir la situation économique des commerces.**

> Une halle de marché qui polarise les difficultés

Le marché est intégré dans une section stratégique entre la place des Nations-Unies et l'avenue Edouard Vaillant. Cette section comprend le marché et le complexe Edouard Vaillant avec la poste, le centre socio-culturel et le foyer Ambroise Crozat. Inséré entre des immeubles d'habitations et le complexe Edouard Vaillant, véritables ruptures à la fois visuelles et fonctionnelles, **le marché est fortement enclavé et déconnecté du tissu commercial présent sur le parvis réaménagé du complexe et des commerces de la place des Nations-Unies.** Peu de percées donnant sur cet équipement fédérateur sont permises depuis l'axe principal. Par ailleurs, **son accès via la rue de Vienne**

reste compliqué d'autant plus les jours de marché où il est condamné. Cette situation rend l'habitabilité de la barre de Vienne complexe avec de fortes nuisances en matière de gestion des déchets, de stationnement mais également de sécurité incendie. L'accès pour les pompiers et camions de ramassage est difficile pendant les 3 jours de marché par semaine.

Le marché Edouard Vaillant se déroule de 8h à 13h le mardi jeudi et dimanche matin. L'activité vient le plus souvent se prolonger vers 16/17h et débute plus tôt ce qui génère des nuisances pour les habitations à proximité en particulier la barre de la rue de Vienne. **L'incompatibilité entre la présence du marché et cet immeuble semble de plus en plus perceptible avec une accumulation des difficultés en termes de stationnement, de sécurité incendie, de gestion des déchets dont ceux engendrés par le marché. La circulation est également rendu difficile en particulier celle des transports en commun avec une modification des trajets de bus pendant les jours de marché.**

Au regard de l'étude commerce en cours de PIVADIS l'offre du marché semble dense et diversifiée en nombre d'étals mais de faible qualité la positionnant sur le marché du bas de gamme réduisant alors son rayonnement potentiel à une clientèle plus ciblée. Cette situation apparaît de prime abord en adéquation avec les moyens de la population en présence mais spécialise le marché dans cette clientèle. L'offre actuelle répond aux besoins des ménages à bas revenus mais pas à la totalité de ceux présents sur le quartier avec une très faible qualité des produits souvent déplorée. **Cette offre soulève des questions quant à la concordance avec les objectifs de mixité sociale désirée sur le quartier qui modifieront les besoins de la population.** Par ailleurs, l'étude soulève une perte de vitesse du marché avec une fréquentation en baisse et un chiffre d'affaire fragile. Si la moindre qualité et le manque de cohérence et de structuration de l'offre y sont pour beaucoup, **la faible visibilité et accessibilité de cet équipement n'atténuent pas la situation.**

Desservie par une circulation à sens unique via la rue de Vienne, l'accessibilité est compliquée d'autant plus qu'en temps de marché la circulation est bloquée et le trafic en grande partie saturé sur l'axe Edouard Vaillant notamment au moment du déballage et emballage des forains. **Ne bénéficiant pas de places de stationnement pour l'usage**

spécifique de la halle pour les commerçants, le stationnement se fait sur rue et congestionne le stationnement prévu pour les secteurs d'habitations à proximité. Les camionnettes se trouvent alors souvent arrêtées en double fil ou sur les trottoirs rendant la circulation pour le piéton plus que difficile.

> Un ensemble urbain aux multiples identités

Les deux rotules urbaines, la place des Nations-Unies et la place de l'Europe mêmes si elles semblent en difficulté en tant que polarités commerciales, leur valeur en tant qu'espace de solidarités de proximité, de secteur d'appartenance et d'attachement fort de la part de la part des habitants est certaine, notamment pour les jeunes.

En effet, la cité de l'Abreuvoir se fédère autour de ces deux places comme deux secteurs dominants de liens sociaux. A ceux-ci se greffent des univers de vie d'hyperproximité tels que Beyrouth, Téhéran, Babeuf.... **Tous structurés autour d'une place ou d'un nom de rue. La géographie physique et sociale du quartier se fait pour les habitants via ces différents secteurs d'appartenance. Leur appréciation diffère selon les secteurs.**

> Des commerces fragiles

> Des centralités historiques identifiées par les habitants

> Un réseau d'univers de vie en lien avec les places des Nations-Unies et de l'Europe

> Une nouvelle centralité à venir la place Saint-Just

DRANCY

BOBIGNY

BONDY

NOISY-LE-SEC

- Voie structurante
- Connexion voie structurante
- Déconnexion de la polarité
- Mutations à envisager
- Dominante culturelle
- Dominante enseignement
- Dominante petite-enfance
- Dominante santé
- Dominante sportive
- Dominante religieux
- Pole petite enfance
- Sur place /// Réorganisation
- Démolition /// Délocalisation
- Réorganisation /// Intégration



4. DES ENJEUX MAJEURS

UNE OFFRE D'ÉQUIPEMENT À VALORISER ET CONFORTER

Le quartier présente une offre d'équipement globalement satisfaisante sur le quartier. Toutefois ils sont pour **la plupart vieillissants et vétustes** et ne sont plus en adéquation avec les besoins et les usages sur le secteur. Ces équipements sont dispersés sur le territoire et ne bénéficient pas tous d'une visibilité depuis l'axe Edouard Vaillant. Ils se trouvent pour certains d'entre eux comme la crèche et l'accueil de loisirs en cœur de parc. Par ailleurs, dans un périmètre plus élargi, il s'agira de **favoriser/valoriser les connexions au secteur Delaune situé au Sud-ouest du quartier**. En effet, celui-ci constitue une polarité secondaire de l'Abreuvoir avec une offre en équipement importante.

> Des équipements liés à la petite enfance en fin de vie

Le quartier compte en termes d'équipement pour la petite enfance une crèche de 40 berceaux, une PMI en RDC d'habitation ainsi qu'une maison de la jeunesse. Différentes intentions et modifications programmatiques ont été proposées dans l'étude équipement menée par Attitudes Urbaines. L'intention qui nous semblerait à privilégier serait de **constituer un pôle Petite Enfance avec la crèche Casanova et la PMI actuelles**. Il s'agirait de démolir et de construire un équipement regroupant ces différentes fonctions. **Les équipements aujourd'hui présents ne répondent plus aux besoins et usages et présentent une forte vétusté du bâti**. Le choix de l'implantation de ce pôle sera à définir dans la suite de l'étude en fonction des différentes stratégies possibles pour ce territoire en lien avec la volonté de faire du parc un équipement à part entière.

> Des équipements scolaires à mettre en lien avec les mutations du secteur

L'étude équipement envisage une réorganisation des écoles présentes sur le quartier. Il s'agit de constituer un pôle éducatif élémentaire sur l'actuel Groupe Scolaire Vaillant-Varlin, avec le centre de loisirs Guy Moquet intégré. Sur le site Robespierre, un pôle éducatif maternel pourrait s'implanter avec la création de 2 entités éducatives séparées comprenant la maternelle Vaillant et mutualisant les espaces périscolaires et l'espace parents. Si le groupe scolaire Vaillant constitue un ensemble à forte valeur patrimoniale témoin de l'héritage historique du quartier, **l'école de Robespierre non prévue pour être conservée présente**

un bâti aujourd'hui totalement obsolète et un inconfort d'usage patent. Par ailleurs le groupe scolaire vaillant du fait de son implantation sur l'avenue E. Vaillant en fait un **élément structurant et un repère urbain du quartier**. La délocalisation de l'ALSH Guy Moquet nous semble intéressante au vu de l'état actuel du bâtiment et de la volonté de le rapprocher des équipements scolaires. Toutefois patrimoine historique d'E. Aillaud cette stratégie sera à affiner dans les stratégies à mettre en place sur le territoire. Par ailleurs il faudra veiller, si cet équipement venait à être déplacé, à ce que les connexions et cheminements vers le parc soient les plus qualitatifs et sécurisés possible.

Si ce réajustement en termes d'offre scolaire n'impacte pas directement le schéma urbain il pourra être un levier d'action pour **valoriser l'axe de la rue de Varsovie**. Cet axe dessert la place de l'Europe et jouxte le site Vaillant-Varlin. La requalification et construction de deux pôles élémentaires sur le site Robespierre doit être évaluée en fonction des stratégies qui seront mises en œuvre et de la population amenée à terme à vivre dans le quartier. Pour libérer du foncier, la délocalisation des ateliers municipaux présents sur le site est envisagée. **L'acquisition des parcelles individuelles dans le prolongement de la rue de Varsovie pourrait également être interrogée pour permettre une visibilité sur rue, faciliter les accès et donner plus de visibilité à la place de l'Europe**. La rue de Varsovie constituerait alors un tronçon actif sur le secteur.

> Un manque en équipement de santé // Une stigmatisation du quartier le départ du centre Pierre Rouquès

Le CMS Pierre Rouquès ayant été fermé et l'offre transférée dans le centre de Bobigny au centre polyvalent de santé Aimée Césaire, **l'offre actuelle en matière de santé est inexistante mis à part quelques libéraux dispersés sur le territoire**. Il s'agit également dans cette étude de **questionner et de proposer des solutions pour pallier au désert médical présent sur le secteur**. Comme les habitants ont pu le souligner l'accès au service médical est particulièrement tendu sur le quartier avec des délais d'attente très longs voire une impossibilité pour les médecins présents de prendre de nouveaux patients.

Par ailleurs ce secteur au vu des transformations annon-

cées au sud du secteur devra s'inscrire dans les aménagements proposés pour la requalification de la place Saint-Just.

> Une offre culturelle et à destination des jeunes globalement faible sur le secteur

L'offre actuelle est globalement faible, dispersée et peu lisible. Concernant le complexe Edouard Vaillant, s'il ne semble pas voué, au vu de sa période de construction et des aménagements qui ont été réalisés à ses abords, à être démolit en premier lieu il est **actuellement source de nuisances autant fonctionnelles en termes d'accessibilité, de sécurité incendie que visuelles en créant une rupture avec le marché dans son prolongement et n'affichant comme vitrine urbaine sur l'axe Edouard vaillant que les accès aux locaux techniques du bâtiment**. Si la démolition/reconstruction de ce complexe serait préférable pour valoriser toute la section Edouard vaillant-Marché-Place des Nations-Unies elle ne semble que difficilement envisageable. **La proposition d'en faire le pôle socioculturel et intergénérationnel (Salle Max Jacob / locaux d'activités amplifiés / SMJ / foyer Max Croizat) reste à exploiter dans la suite de l'étude**.

D'un point de vue patrimonial et étant une centralité historique sur le secteur il nous semble important de **conserver la maison Emile Aillaud mais d'en clarifier/renforcer son usage**. La proposition de l'étude équipe-ment d'y conserver la mairie de quartier et la bibliothèque en renforçant la polarité du complexe Edouard Vaillant nous semble une piste intéressante à développer dans les stratégies. **Toutefois au vu de la mutation à venir au Sud du secteur, du besoin en locaux d'activités/conivialité, d'équipement social de proximité sur le secteur et du potentiel mutable sur les parcelles jouxtant l'équipement il pourrait être intéressant d'y intégrer des locaux d'activités pour les habitants / associations en RDC**.



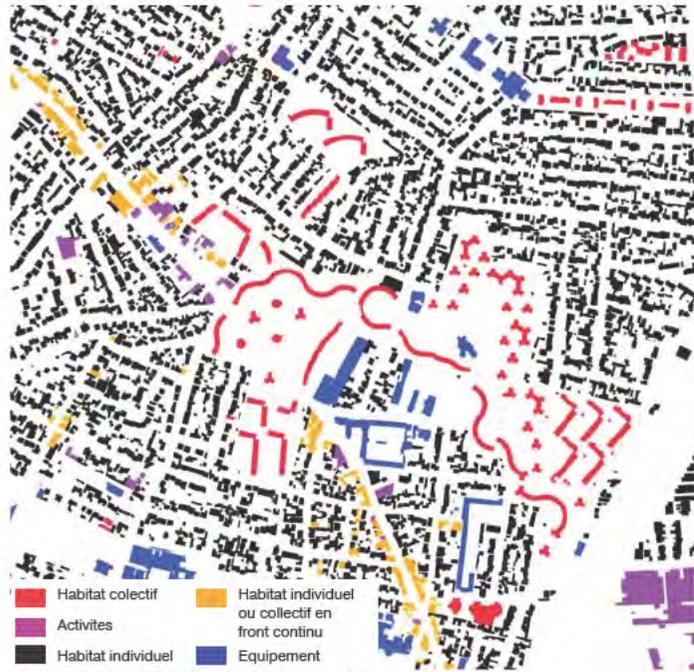


5. PATRIMOINE BÂTI ET MODE DE VIE ACTUEL

Des ambivalences
Des secteurs qui cumulent les difficultés

5. PATRIMOINE BÂTI ET MODE DE VIE ACTUEL

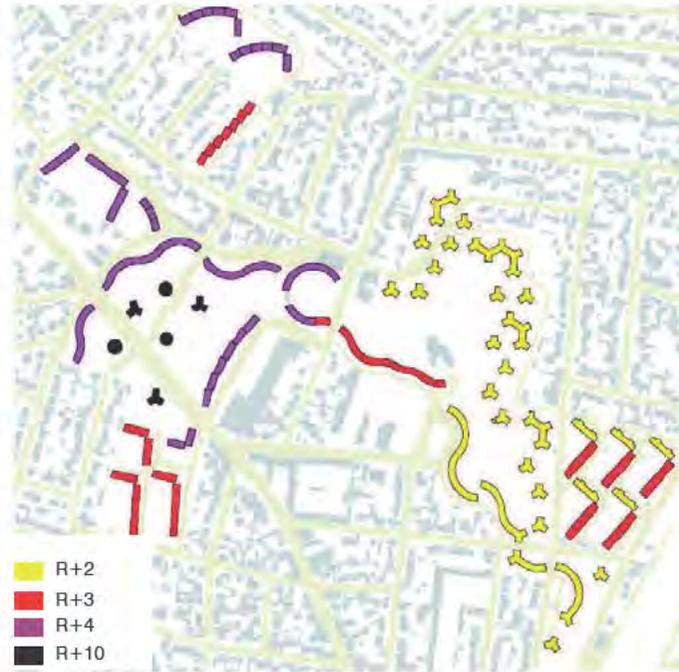
UNE FAIBLESSE DE DIVERSITÉ DE LOGEMENT PLUS QU'UNE QUESTION DE HAUTEUR



©Etude diagnostic 2012 d'A.AMAR

>Une offre typologique faible

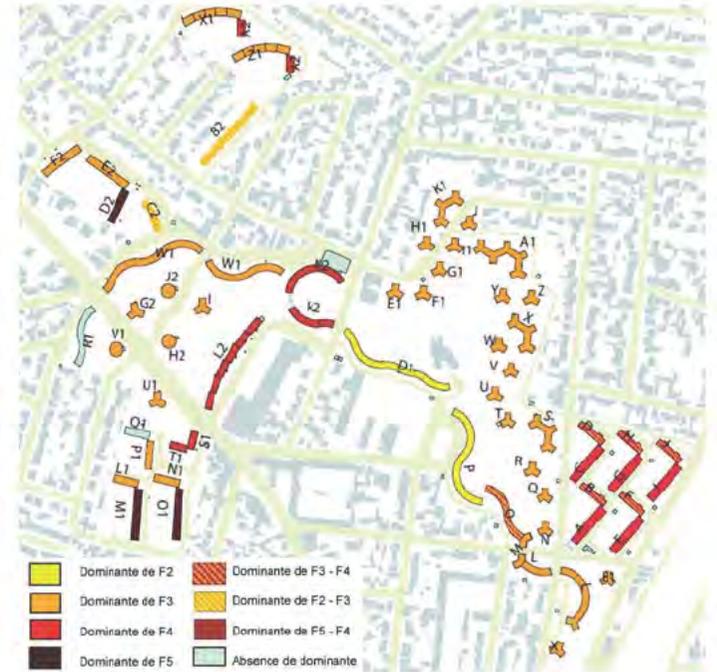
Entre une offre en logement social et une offre en accession privée en logement individuel, le **parcours résidentiel possible sur ce quartier est très limité**. Cette insularité typologique ne favorise pas la mixité sur le quartier ni son pouvoir d'attractivité. Si les aménités présentes en termes d'équipement semblent suffisantes, l'offre en logements est clairement en décalage avec les standards actuels. Ce retard se fera d'autant plus sentir quand les projets de développement urbains à proximité sortiront de terre.



©Etude diagnostic 2012 d'A.AMAR

>Une question de diversité plus que de hauteur

A l'inverse des quartiers d'habitats sociaux présentant un bâti souvent de grande hauteur, l'épannelage de la cité de l'Abreuvoir est quant à lui moins handicapant voire « positif » avec comme seuls éléments de repères les **tours rondes et en étoiles en cœur de parc**. La majorité des autres bâtiments n'excèdent pas le R+4 et vont même jusqu'à proposer du R+2 à proximité des franges avec le tissu résidentiel.



©Etude diagnostic 2012 d'A.AMAR

>Un décalage avec les standards actuels

Si l'épannelage ne semble pas la question prioritaire sur le quartier la question de la morphologie des logements est un tout autre problème. Au vu de la faiblesse de l'offre en grand logement sur le quartier, **une sensation de monotypologie de la cité tendant vers du F3 est perceptible**. Cette même offre qui au vu des standards actuels se rapprocherait plus du T2 ne contribue pas à rendre plus attractif le quartier.

5. PATRIMOINE BÂTI ET MODE DE VIE ACTUEL

DES LOGEMENTS QUI S'ÉCARTENT DE PLUS EN PLUS DES STANDARDS ACTUELS



©Etude diagnostic 2012 d'A.AMAR



> Une réhabilitation passée à interroger

Les réhabilitations ont permis d'améliorer l'isolation thermique des logements sur tous les bâtiments mais semblent aujourd'hui défailtantes. Certaines viennent même aujourd'hui desservir les bâtiments et les espaces de centralités comme la minéralisation de la place des Nations-Unies rompant avec le parc ou encore les tentatives de conservation du caractère polychromique de la cité. Par ailleurs, de nombreux espaces de jeux historiques ont disparu ce qui ne fait qu'amplifier l'absence d'usages présents dans le parc de la cité.

> Des abords d'immeubles peu attractifs

Les abords des immeubles sont souvent de faible qualité avec une gestion entre ville et SSDH parfois chaotique comme au niveau de la rue de Vienne. Plus largement, ils ne dialoguent que pauvrement avec le quartier et sont sources de nuisances en termes de stationnement sauvage, de dépôts d'ordures ménagères... Ils ne sont quasiment pas appropriés comme nous pouvons le voir au niveau des tripodes qui bénéficient de jardinets servant plus de débarras que de pièce à vivre supplémentaire.

> Des immeubles inaccessibles aux PMR

La taille des halls est globalement très faible sur le secteur. L'accessibilité PMR est impossible sur les immeubles même sur ceux présentant des ascenseurs. Ces derniers ne peuvent être atteints qu'après une série d'escaliers. Les réhabilitations successives sont venues condamner les halls traversants donnant sur le parc par mesure de sécurité. La faible valeur donnée à la signalétique sur le quartier accompagnée du traitement le plus uniforme de tous les halls ne permettent pas de s'approprier les lieux.

5. PATRIMOINE BÂTI ET MODE DE VIE ACTUEL

LES TOURS RONDES - REPÈRES DANS LE QUARTIER



INFORMATIONS GÉNÉRALES

96 Logements en 3 Tours (32 lgt/tour ///3 lgt/palier)
Réhabilitation en 1992 / Isolation thermique par l'extérieur / Pas de colonne sèche
R+10 / Dominante de F3
Ossature en béton armé / Menuiserie PVC
Présence de 2 ascenseurs mais pas d'accessibilité PMR car à demi-paliers
RDC non actifs



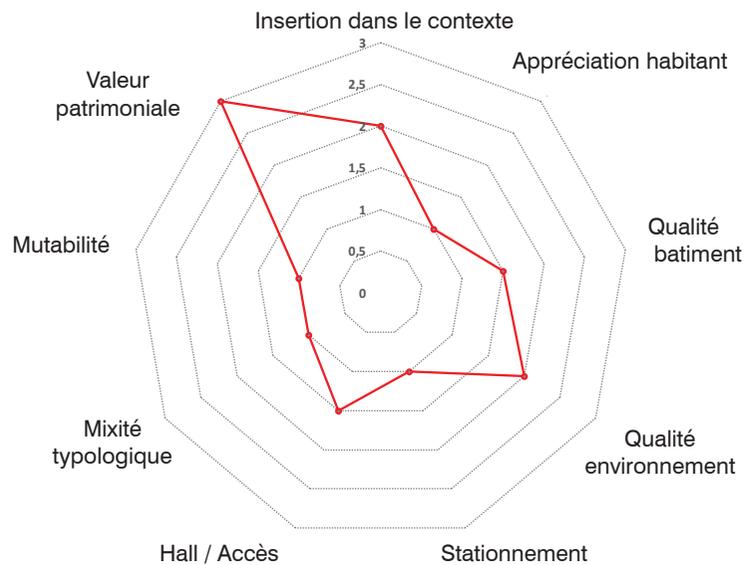
ATOUS

Un repère dans le quartier
Des percées visuelles indéniables
Situation en coeur de parc



FAIBLESSES

De faibles dimensions
Un agencement contraignant
Une dégradation du bâti
Caves comdamnées
Faiblesse taille ascenseurs / balcons



5. PATRIMOINE BÂTI ET MODE DE VIE ACTUEL

LES TOURS ÉTOILES- REPÈRES DANS LE QUARTIER



INFORMATIONS GÉNÉRALES

99 Logements en 3 Tours (33 lgt/tour /// 3 lgt/palier)
Réhabilitation en 1992 / Isolation thermique par l'extérieur / Pas de colonne sèche
R+10 / Dominante de F3
Ossature en béton armé / Menuiserie PVC
Présence de 2 ascenseurs mais pas d'accessibilité PMR car à demi-paliers
RDC non actifs



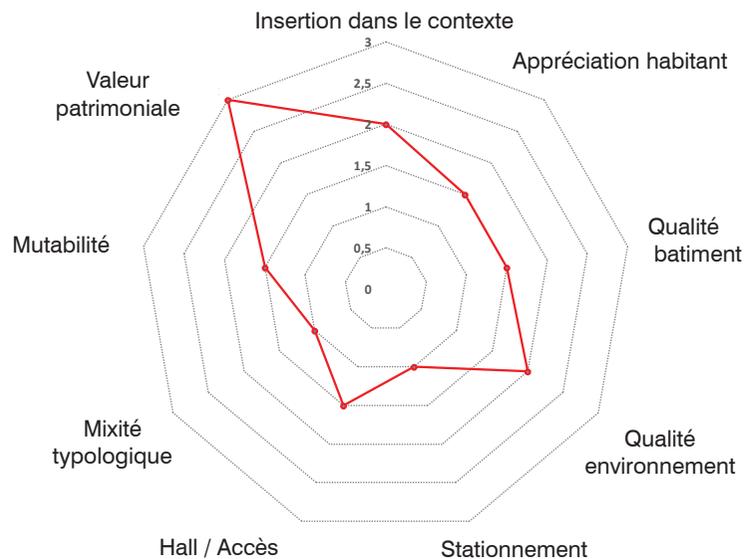
ATOUS

Un repère dans le quartier
Des percées visuelles indéniables
Situation en coeur de parc
Multiples orientations



FAIBLESSES

De faibles dimensions
Une dégradation du bâti
Caves comdamnées
Faiblesse taille ascenseurs



5. PATRIMOINE BÂTI ET MODE DE VIE ACTUEL

LES SERPENTINS /// UNE FORME CARACTÉRISTIQUE DU STYLE AILLAUD



INFORMATIONS GÉNÉRALES

395 Logement en 54 cages (8 serpentins de 32 à 110 Logements /// 2 lgt/palier)
 Réhabilitation en 1990 / Isolation thermique par l'extérieur
 De R+2 à R+4
 Ossature en béton armé/Menuiserie Alu/PVC
 RDC actifs au niveau de place des Nations-Unies en situation problématique
 Gestion accès / Trame viaire complexe



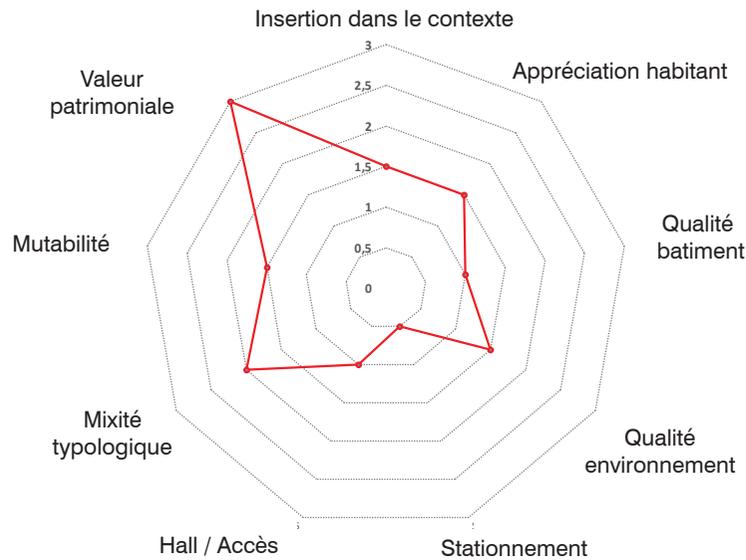
ATOUPS

Situation privilégiée en bordure de parc Percées visuelles sur le parc
 Faible épannelage



FAIBLESSES

De faibles dimensions / Faible halls
 Un agencement contraignant
 Dégradations du bâti et isolation
 Caves comdamnées
 Pas d'ascenseurs / Faible balcons



5. PATRIMOINE BÂTI ET MODE DE VIE ACTUEL

LES TRIPODES /// UNE FORME CARACTÉRISTIQUE DU STYLE AILLAUD



INFORMATIONS GÉNÉRALES

178 Logements (9 lgt/tripode /// 3 lgt/palier)
 Réhabilitation / Isolation thermique par l'extérieur
 R+2 / Dominante de F3
 Ossature en béton armé
 Menuiserie Alu/PVC
 RDC actifs au niveau de la place de l'Europe ou des jardinets pour les RDC des autres tripodes mais faible appropriation



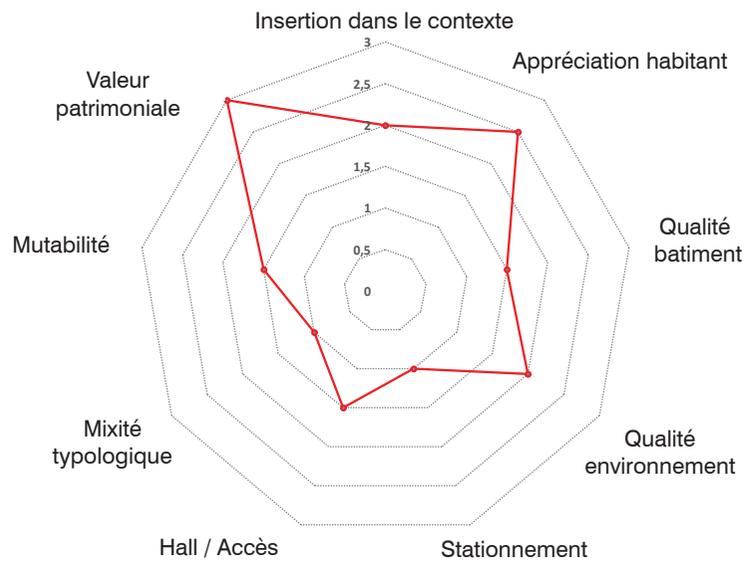
ATOUS

Situation privilégiée en frange de parc
 Des percées visuelles
 Faible épannelage
 Multiples orientations
 Rapport au sol



FAIBLESSES

De faibles dimensions / Taille balcon
 Quelques dégradations du bâti/ Utilisation moindre des jardins
 Caves comdamnées/Pas d'ascenseurs



5. PATRIMOINE BÂTI ET MODE DE VIE ACTUEL

LES ÉQUERRES DE BUDAPEST /// DES QUARTIERS INDÉPENDANTS



INFORMATIONS GÉNÉRALES

96 logements en 11 cages (4 Bâtiments /// 2 lgt/palier)
Réhabilitation en 1994 / Isolation thermique par l'extérieur
R+3
Ossature en béton armé / Menuiserie PVC
RDC non actifs



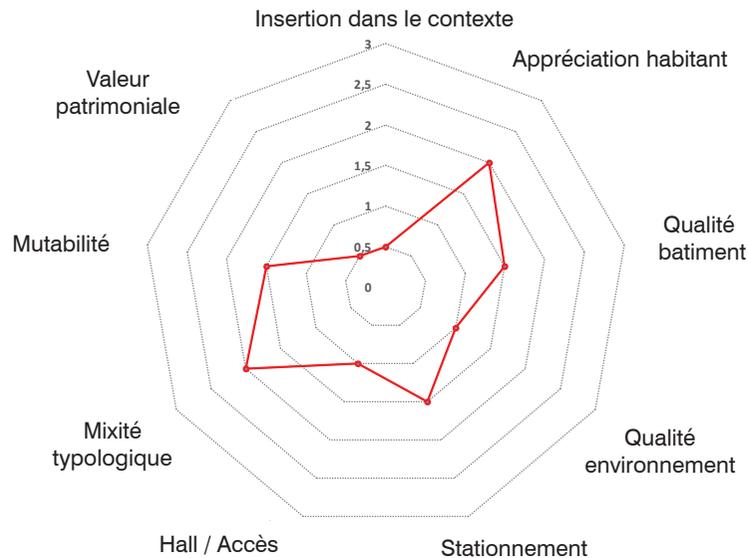
ATOUS

Situation en périphérie
Faible épandage



FAIBLESSES

De faibles dimensions / Faible halls
Dégradations du bâti
Caves comdamnées
Pas d'ascenseurs / Faible balcons
Pas de percées visuelles sur le parc
Environnement peu qualitatif



5. PATRIMOINE BÂTI ET MODE DE VIE ACTUEL

LES ÉQUERRES D'AMSTERDAM /// DES QUARTIERS INDÉPENDANTS



INFORMATIONS GÉNÉRALES

120 logements en 12 cages (2 Bâti-
ments /// 2 lgt/palier)
Réhabilitation en 1994 / Isolation ther-
mique par l'extérieur
R+4 / Dominante de F3
Ossature en béton armé
Menuiserie PVC
RDC non actifs



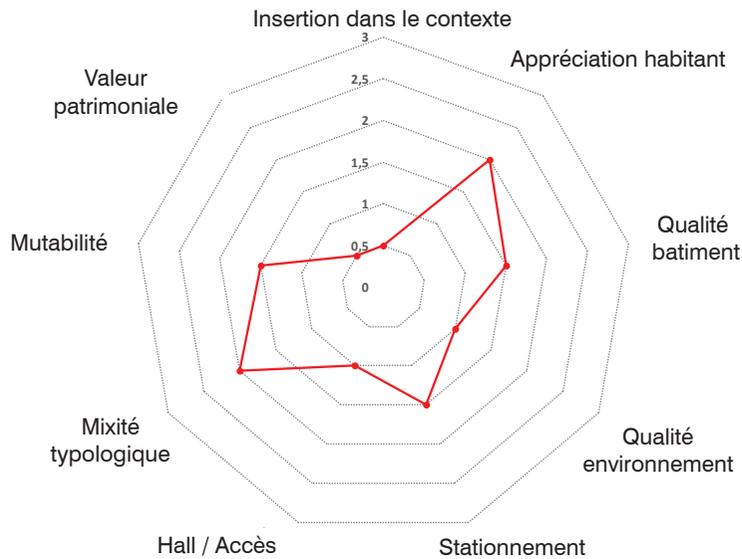
ATOUS

Situation en périphérie
Faible épandage



FAIBLESSES

De faibles dimensions / Faible halls
Dégradations du bâti
Caves comdamnées
Pas d'ascenseurs / Faible balcons
Pas de percées visuelles sur le parc
Environnement peu qualitatif



5. PATRIMOINE BÂTI ET MODE DE VIE ACTUEL

LA BARRE D'AMSTERDAM /// UN QUARTIER INDÉPENDANT



INFORMATIONS GÉNÉRALES

56 logements en 7 cages (2 lgt / palier)
Réhabilitation en 1998 / Isolation thermique par l'extérieur
R+3 / Dominante de F2-F3
Ossature en béton armé / Menuiserie PVC
RDC non actifs



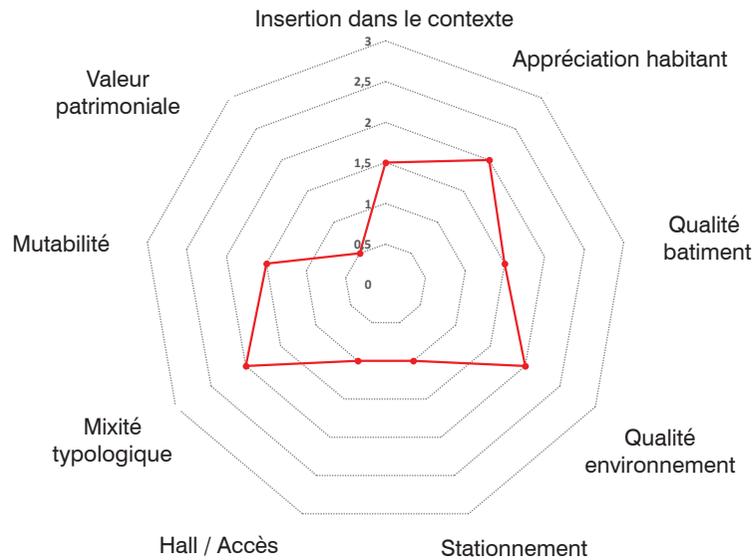
ATOUS

Situation en périphérie
Environnement agréable
Faible épandage



FAIBLESSES

De faibles dimensions / Faible halls
Quelques dégradations du bati
Caves comdamnées
Pas d'ascenseurs / Faible balcons
Pas de percées visuelles sur le parc



5. PATRIMOINE BÂTI ET MODE DE VIE ACTUEL

LA BARRE DE VIENNE /// UNE ACCUMULATION DES NUISANCES



INFORMATIONS GÉNÉRALES

60 logements en 6 cages (2 lgt / palier)
 Réhabilitation en 1998 / Isolation thermique par l'extérieur
 R+4 / Dominante de F4
 Ossature en béton armé
 Menuiserie Aluminium
 RDC non actifs



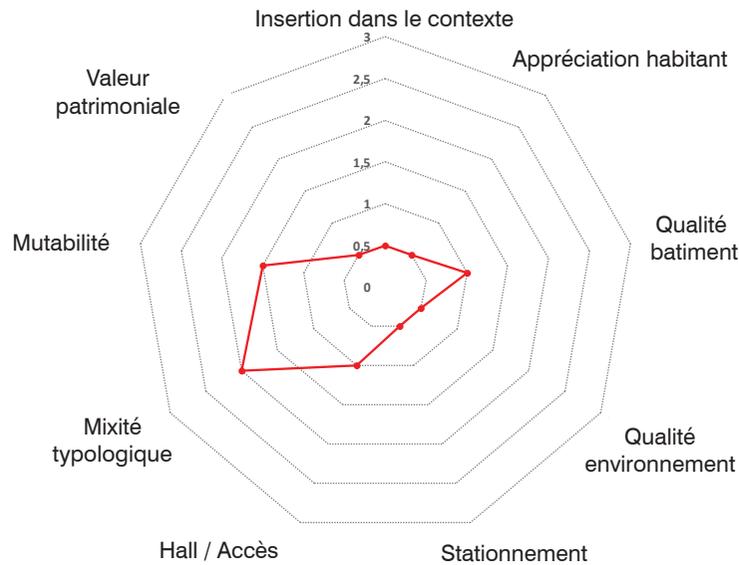
ATOUTS

Faible épandage



FAIBLESSES

De faibles dimensions / Faible halls
 Dégradations du bati / des accès
 Caves comdamnées/Pas d'ascenseurs
 Pas de percées visuelles sur le parc
 Rapport au sol / stationnement sauvage
 Conflit avec l'activité du marché



5. PATRIMOINE BÂTI ET MODE DE VIE ACTUEL

LES ÉQUERRES DE BEYROUTH /// DES QUARTIERS DÉCONNECTÉS DE LA TRAME ORIGINELLE /// UN SECTEUR STRATÉGIQUE



INFORMATIONS GÉNÉRALES

132 logements en 16 cages (4 Bâtiments ///
2 lgt/palier)
Réhabilitation en 1994 / Isolation thermique
par l'extérieur
R+3
Ossature en béton armé / Menuiserie PVC
RDC non actifs



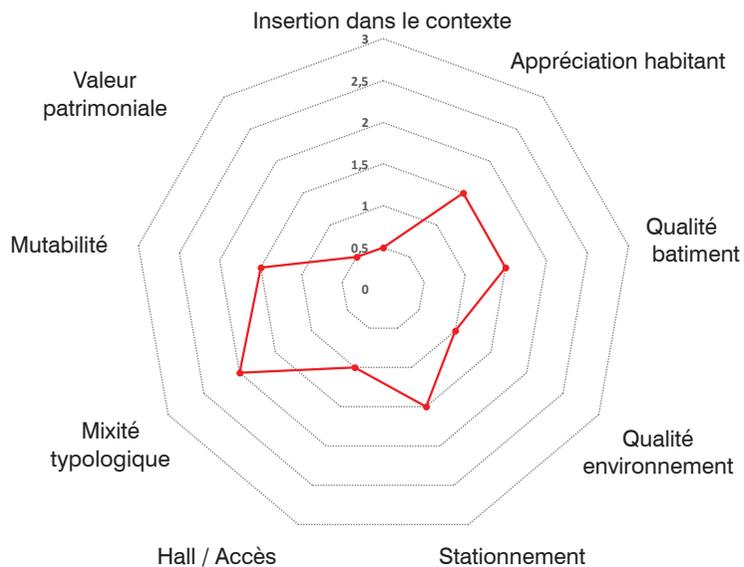
ATOUTS

Faible épandage
Présence de poche de stationnement



FAIBLESSES

De faibles dimensions / Faible halls
Dégradations du bati / Humidité
Caves comdamnées
Pas d'ascenseurs / Faible balcons
Pas de percées visuelles sur le parc
Environnement peu qualitatif



5. PATRIMOINE BÂTI ET MODE DE VIE ACTUEL

LES ÉQUERRES DE WASHINGTON /// DES QUARTIERS DÉCONNECTÉS DE LA TRAME ORIGINELLE /// UN SECTEUR PROBLÉMATIQUE



INFORMATIONS GÉNÉRALES

178 logements en 25 cages (10 Bati-
ments /// 2 lgt / palier)
Réhabilitation en 1992 / Isolation ther-
mique par l'extérieur
R+3 / Dominante de F3-F4
Ossature en béton armé / Plancher bois
Menuiserie PVC
RDC non actifs



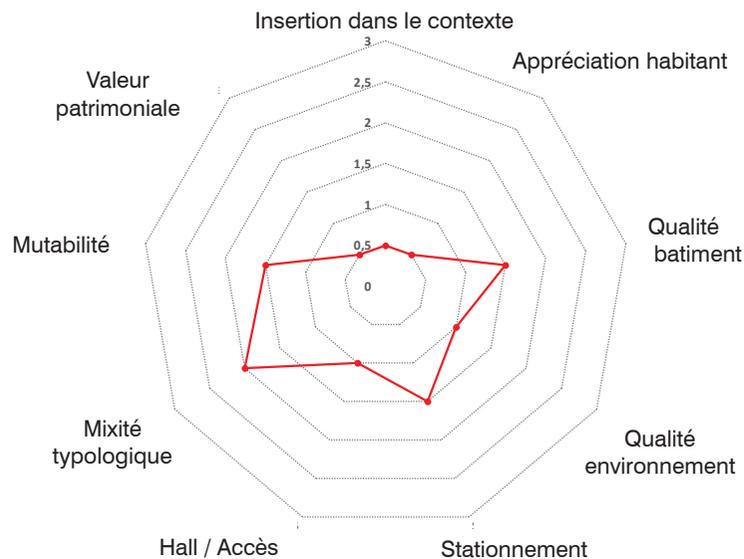
ATOUTS

Faible épandage
Présence de poche de stationnement



FAIBLESSES

De faibles dimensions / Faible halls
Dégradations du bati / Humidité
Caves comdamnées/Pas d'ascenseurs
Pas de percées visuelles sur le parc
Rapport au sol
Ateliers mécaniques / voitures ven-
touses / Bruit autoroute A3



5. PATRIMOINE BÂTI ET MODE DE VIE ACTUEL

DES LOGEMENTS VÉTUSTES ET DÉQUALIFIÉS

> Un urbanisme et des logements inadaptés au modes de vie et standards actuels

« Et puis sur la place des Nations Unies on est enfermé on dirait, on dirait une prison, c'est pas ouvert. Il y a un porche mais il sert à rien. On dirait que ça renferme la place. S'il n'existait pas on pourrait avoir la vue sur les arbres. » Acteur du quartier

« Oui le quartier est classé...ils sont gentils mais les pièces ne sont plus adaptées à la vie d'aujourd'hui. Dans les toilettes de chez mes parents je rentre à peine. Les chambres sont de petite taille, salon au milieu...psychologiquement, il faudrait raser certaines choses : rue de Vienne, place de l'Europe...les tours sont affreuses, visuellement et à l'intérieur aussi, les murs sont arrondis...c'est pas le top. Dans les ascenseurs on peut pas rentrer à trois... » Acteur du quartier

> De manière unanime, qu'il s'agisse d'habitants ou d'acteurs du quartiers, **la question du logement apparaît comme la problématique centrale du quartier de l'Abreuvoir**

« C'est surtout les immeubles (la priorité pour le quartier, ndr). Ils refont les façades, mais à l'intérieur ça tombe en ruine » Habitant

« Il y a des infiltrations, moisissures, les toilettes ça pue, remontées d'égouts dans la salle de bain...j'ai même appelé quelqu'un au Parisien pour faire un article sur le quartier. Ce qui est malheureux c'est que beaucoup de familles ont très peu d'argent, vivent du RSA et chômage. Par rapport au bailleur, rien ne suit derrière. C'est invivable, certains appartements on se croirait en temps de guerre. Tout est à refaire : électricité, plomberie, on est pas dans les normes... les compteurs c'est mathusalem. » Acteur du quartier

> **Les dysfonctionnements répertoriés sont nombreux:** logements trop petits, absence de caves pour stocker, manque de propreté, nuisibles... Outre ces éléments, les habitants estiment que le bailleur n'est pas toujours assez réactif

« On est des vaches à lait pour payer le loyer mais rien n'est fait même si on va voir le gardien. Ils ont mis 6 ans pour

changer la fenêtre de ma SDB. Le bailleur ne remplit pas son rôle. » Habitant

« Pour le plombier de l'office, il y a des listes d'attente. Et ils font du cache misère. Vu qu'on va être rénovés ils se disent pourquoi changer, pourquoi faire quelque chose de propre. Mêmes dans les bâtiments parfois il manque des marches dans les escaliers et les halls. Dans le mien il en manquait 2, il a fallu 1 an pour qu'ils en remettent. » Acteur du quartier

> Ainsi, certains ménages, qui en ont eu la possibilité, **ont été contraints d'effectuer eux mêmes des travaux de rénovation de leur logement**, afin d'améliorer leurs conditions de vie

« ça sent mauvais, c'est dégoûtant. J'ai refait mon appart à mes frais, contre l'humidité...c'était du cache misère et tout est revenu. » Habitant

« Dans mon logement, ça va, car c'est mon père qui fait les travaux...Rien n'est fait! Quand il pleut, tout va dans la cave, et ça remonte...chez la dame du rdc, tout est moisi. » Habitant

> Ce sujet est d'autant plus important, que, au delà de l'inconfort d'usage des logements, **il semblerait que leur vétusté ait également des conséquences directes sur la santé des occupants**

« La problématique principale du quartier c'est le logement. Une partie est de l'office HLM. Les apparts de l'office sont insalubres. J'ai déjà fait des certificats d'insalubrité, où j'ai attesté que le logement n'est pas adapté à l'accueil d'un nouveau né par exemple : c'est des courriers à la demande du ménage. Je suis pas sûre que ça ait beaucoup d'effet... mais j'ai déjà vu des apparts avec beaucoup de punaises et des moisissures. Surtout rue de Téhéran, il y a deux ou trois étages où c'est super moisi. Et rue de Londres aussi. » Acteur du quartier

« Dans le bâtiment Helsinki, les enfants ont des problèmes de poumons à cause des logement » Habitant

« Dans les bâtiments, on a tous les mêmes problèmes : le bâti qui est fin de vie. Ça c'est général. Les gens sont exaspérés car rien n'est fait ; aucune réparation n'est faite. » Acteur du quartier

> Les plaintes des habitants ne concernent pas uniquement leur logement, **mais également les parties communes**, dont le mauvais état accentue la sensation de vivre dans un environnement dégradé

> **Cette accumulation d'espaces non entretenus**, de la sphère publique (espaces extérieurs) à l'environnement privé (le logement) crée un phénomène de « vitre cassée », et de **banalisation de la dégradation du cadre de vie**. À l'inverse certaines personnes estiment que d'agir sur l'amélioration des logements, pourrait contribuer à un meilleur respect global des espaces de l'Abreuvoir

« La priorité, c'est les logements et les espaces extérieurs. Après, ça donnera envie aux gens de les respecter aussi. » Habitant

5. PATRIMOINE BÂTI ET MODE DE VIE ACTUEL

L'INERTIE DE L'ABREUVOIR DANS LES PROCESSUS D'ATTRACTIVITÉ ET DE MOBILITÉ RÉSIDENIELLE

> Les ménages qui arrivent dans le quartier **sont souvent dans des situations plus fragiles que ceux qui y vivent déjà**, accentuant de fait le décrochage du quartier par rapport au reste de la ville en matière de précarité. Cela s'explique tant par des loyers (moins de 6euros/m²) en adéquation avec les moyens de ces ménages, qu'au rôle du bailleur unique à l'échelle du territoire

> Malgré le fort attachement des ménages les plus anciens à leur quartier, **une partie d'entre eux souhaite partir**, que ce soit à cause de la taille du logement ou la volonté de changer d'environnement, **mais n'y arrivent pas par faute de moyens**, et ne parviennent pas à poursuivre leur parcours résidentiel.

> Par ailleurs, l'état et la configuration d'une partie des logements, la dégradation du cadre de vie, le faible nombre de commerces présents ou encore l'image véhiculée par le quartier, **ne permettent pas d'attirer des ménages un peu plus aisés**

« Drancy pour les gens c'est le 16ème. C'est collé à Bobigny mais c'est 2 mondes différents. Rien à voir. Les gens ils demandent beaucoup Drancy. Le maire de Drancy fait bien les choses. Les cités là bas c'est des résidences ! » Acteur du quartier

« Quand je viens j'ai honte. Maintenant j'habite à Livry-Gargan, c'est un autre monde. J'ai honte de ce que le quartier est devenu. » Habitant

> Les typologies de logements à l'Abreuvoir ne semblent en outre pas correspondre à la demande du marché : **49% sont des T3, alors qu'ils ne représentent que 31%** des logements demandés en Seine-Saint-Denis. À l'inverse **52% des logements demandés dans le département sont des T1 ou T2, tandis que seuls 12% des logements de l'Abreuvoir sont des T2.**

> Certains ménages refusent le logement au moment de la visite

« En bas de chez moi un logement ça fait 2 ans qu'il est libre est malgré toutes les visites personne ne veut venir. Pleins de gens refusent le quartier de l'Abreuvoir. C'est ce qu'on m'a dit à l'OPH. Une personne que je connais a visité un logement, elle m'a dit jamais j'irai vivre là bas ! » Acteur du quartier

DRANCY

BOBIGNY

NOISY-LE-SEC

BONDY

- Secteur qualitatif
Potentiel adaptabilité rapide
- Secteur acceptable
Potentiel adaptabilité moyen
- Secteur limité
Potentiel adaptabilité faible
- Secteur difficile
Potentiel adaptabilité insuffisant
- Secteur de mutation en lien à interroger



5. PATRIMOINE BÂTI ET MODE DE VIE ACTUEL

DES QUARTIERS QUI CUMULENT LES DIFFICULTÉS

Si les problèmes souvent énoncés dans les cités de grands ensembles se concentrent généralement sur la problématique des hauteurs de bâtiment dans le cas du quartier Edouard Vaillant Abreuvoir il s'agit **majoritairement d'une faiblesse en termes de typologie et d'offres en parcours résidentiel**. En effet l'offre se limite pour la majeure partie à du logement en location sociale en barre / immeuble de faible épannelage et une offre privée en maison individuelle enserrant la cité de l'Abreuvoir.

> Quelles marges de manœuvre pour quel devenir

La question des démolitions et des réhabilitations visant à améliorer la qualité du bâti et le mode d'habiter est centrale dans cette étude. Si les analyses de la SSDH nous semble fondamentales pour rendre compte plus précisément de l'état du bâti, nous pouvons toutefois au vu de composantes plus larges de l'ordre de l'insertion urbaine, des rapports s'instaurant entre les différents bâtiments et de définition de secteurs stratégiques, cibler des secteurs qui nous semblent primordiaux dans la refonte de ce territoire. Si une grande partie des réhabilitations passées ont concerné le bâti, **le patrimoine présente toujours des dysfonctionnements en termes de surfaces de logements, d'hygiène, de dégradation de l'isolation extérieure, autant de points qui ne peuvent se résoudre que par un seul travail de remise en état mais devront pour certains secteurs stratégiques et/ou typologies spécifiques engager des transformations structurelles plus lourdes.**

Qu'il s'agisse d'une démolition, d'une réhabilitation lourde ou moyenne, **la question est de savoir ce que nous voulons pour ce territoire.** L'amélioration souhaitée de l'attractivité de ce territoire passera entre autres par une revalorisation du bâti pour maîtriser son obsolescence, favoriser une mixité sociale sur le territoire et tendre vers une efficacité énergétique ou du moins réduire la précarité énergétique envisageable sur le secteur. **Le curseur pourra se porter sur une réhabilitation lourde ou moyenne en fonction des enjeux et des portées des différents secteurs d'actions.** Les réhabilitations peuvent s'entendre à l'échelle du bâtiment entier ou encore à l'échelle de la cage d'escalier pour travailler sur une mixité typologique également désirée sur le secteur. **Une diversification des produits proposés** sera également à rechercher à l'échelle du quartier

et devra tendre vers une amélioration du parcours résidentiel de la population. Les pistes à étudier seront à mettre en lien avec les études préalables réalisées par la SSDH et sa stratégie patrimoniale pour son parc de logements. Il pourra s'agir de **réhabilitation à plus ou moins grandes ambitions allant d'une requalification de l'enveloppe architecturale, à une démolition et reconstruction d'une offre aux formes d'habitat diversifiées en passant par une réhabilitation lourde avec réajustage structurel en cohérence avec le confort d'habitabilité actuel.**

> Que faire pour qui ? pourquoi ? Quel commencement ?

L'objectif de «diversité de l'habitat» couplé à celui d'«adaptation de densité à son environnement» s'entend au vu de la faiblesse du foncier sur le secteur par des démolitions. Si la démolition ne doit pas être l'une des solutions premières à envisager que ce soit pour des questions patrimoniales ou plus véritablement pour une vision sociale et éthique en termes de devenir de la population transférée, il ne s'agit pas pour autant de s'en passer. Si elles posent des difficultés supplémentaires quoique le plus souvent similaires à une réhabilitation lourde en termes de relogement, de capacité de construction en amont, de coûts et de traumatisme possible pour les habitants, elle offre pourtant la possibilité de remanier en profondeur un territoire si son emploi est bien mesuré et tient compte de toutes les problématiques inhérentes et en cours d'un territoire.

Si en premier lieu le rééquilibrage de l'habitat en matière de requalification/adaptation du bâti, de typologies et d'offre en parcours résidentiel semblent les leviers prépondérants pour une transformation vitale du quartier, il devra s'inscrire dans une revalorisation globale du secteur. La mise en valeur et la revitalisation du parc et des places fédératrices à l'échelle du quartier, la place des Nations-Unies et la place de l'Europe, nous semblent nécessaires pour **répondre aux besoins du quartier mais également pour le rôle d'utilité sociale et d'attachement au quartier qu'elles ont encouragés.** Il s'agit d'offrir des services plus ciblés sur les besoins de la population mais également de les inscrire dans une vision plus large avec la question de la prise en charge par les acteurs sociaux, le rôle de l'éducation et l'accès à l'emploi, de l'accès à la culture et plus généralement sur les actions favorisant le vivre ensemble via un travail sur les interfaces et les espaces publics.

> Des secteurs qui cumulent les difficultés

La cité présente en plus des **deux secteurs majeurs signifiés par les rotules urbaines, la place des Nations-Unies et la Place de l'Europe, un ensemble d'univers de vie.** Ceux-ci renvoient à un nom de rue ou à une centralité existante multipliant les facettes distinctes de la cité. **Ces univers de vie sont également associés à une morphologie d'habitat avec une ambiance (urbaine, paysagère) et une échelle spécifique qui attestent du caractère composite de la cité.**

Certaines entités bâties présentent **une image plus dégradée que ce soit en termes de bâti, de tranquillité publique, de proximité d'équipements, de gestion plus complexe ou encore de sentiment de crainte de la part des habitants tels les quartiers des tours Téhéran, la barre de Vienne, le secteur de Londres Washington. A l'inverse certains îlots comme les secteurs Babeuf, Hel-sinki sont vus comme des espaces privilégiés.**

Sur le territoire élargi, c'est **le secteur pavillonnaire au Sud du secteur à proximité de la place saint-Just qui semble cumuler les difficultés avec des conditions de logements très précaires,** une trame viaire faite de réseaux privatifs complexifiant la gestion des ordures ménagères, la sécurité incendie et la circulation dans le quartier.

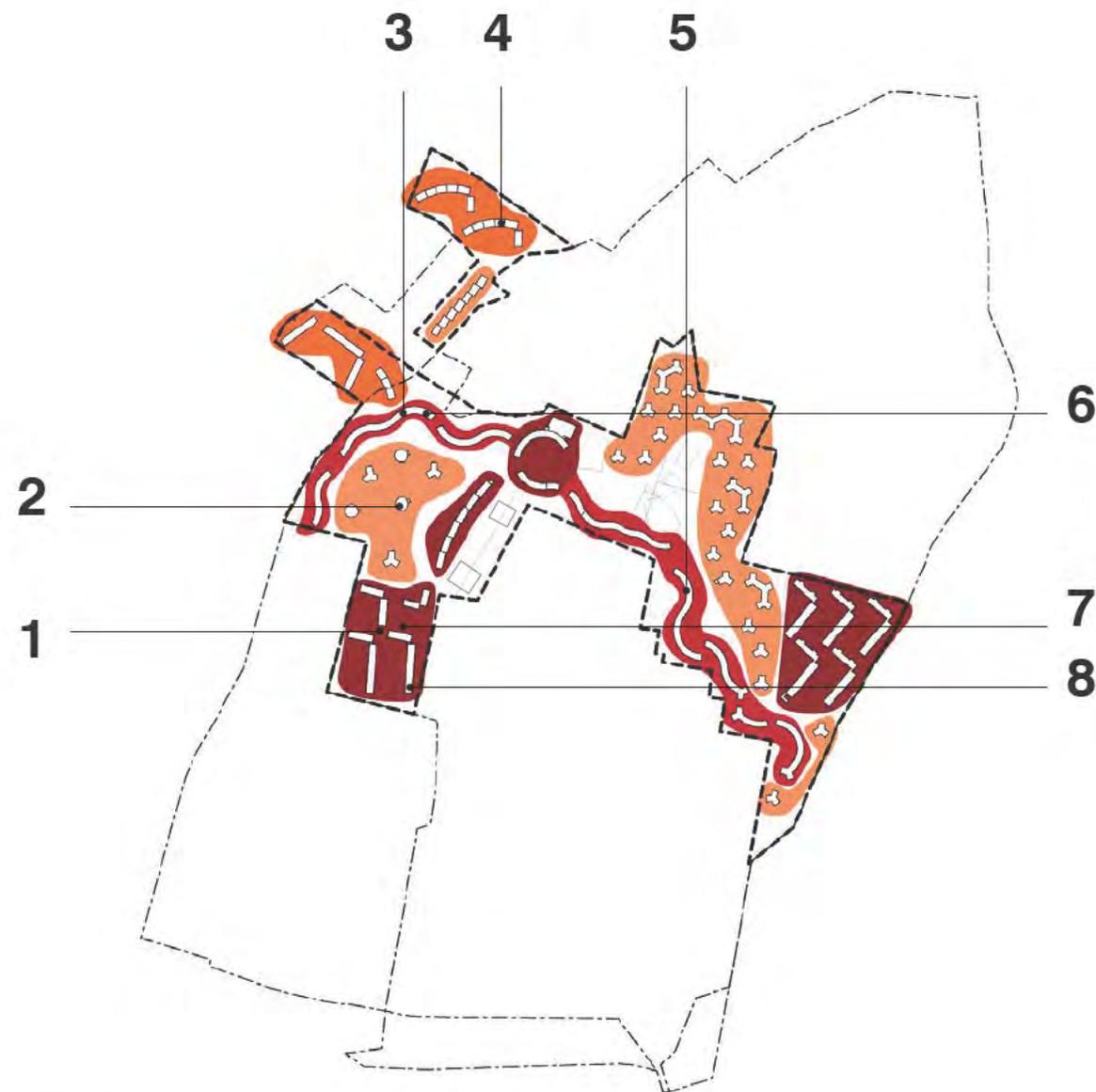
> Viser une réhabilitation à la hauteur des enjeux /// Démolition et ampleur des réhabilitations à entreprendre

> Une appréciation / appropriation par les habitants du bâti inégal sur le secteur

> Des secteurs plus difficiles mais stratégiques pour un changement d'image du quartier

5. PATRIMOINE BÂTI ET MODE DE VIE ACTUEL

UN ÉTAT DU BÂTI VIEILLISSANT



1 /// Exemples de raccords de ravalement approximatifs et partiels Vienne, Ankara, Beyrouth



2 /// Altération des revêtements exposant l'isolation Tours et tripodes, barres rue de Vienne / Ankara



5. PATRIMOINE BÂTI ET MODE DE VIE ACTUEL

UN ÉTAT DU BÂTI VIEILLISSANT

3 /// Exemple d'une reprise maladroite bouchant la « goutte d'eau » sous le passage du serpentin Luxembourg /Téhéran



4 /// Couloirs noirs en façade laissant supposer des moisissures en toiture



5 /// Problèmes d'infiltration d'eau avec leurs conséquences sur l'altération des armatures et des enduits



6 /// Accès surélevé du hall d'entrée et absence de rampe tours et serpentins Oslo et Luxembourg



7 /// Envisager un réseau de distribution intérieure sous gaine pour éviter les paraboles et fils en façade /// paraboles et fils courants à l'extérieur



8 /// Exemple barres Vienne Ankara, révélant également un mauvais traitement des nez de balcon







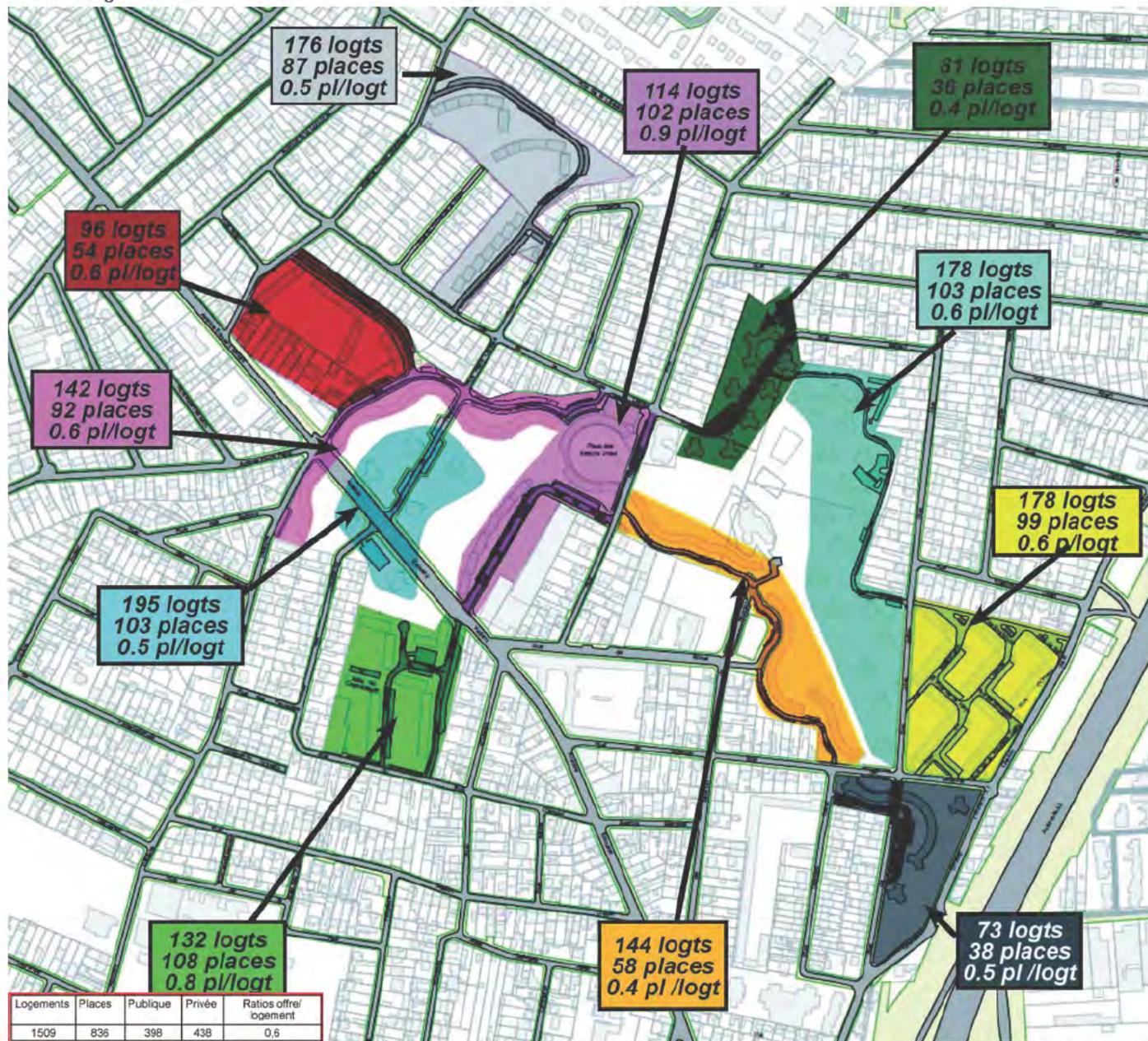
6. DES NUISANCES QUI S'ADDITIONNENT

Une gestion à améliorer
Des mutations à envisager

6. DES NUISANCES QUI S'ADDITIONNENT

UNE PRESSION EN MATIÈRE D'OFFRE EN STATIONNEMENT QUI SE RESSENT

©Etude diagnostic 2012 d'A.AMAR



L'offre en stationnement se fait le plus souvent le long des voies ou dans des poches de stationnement périphériques le tout en accès libre. L'offre en stationnement est disparate sur le secteur et peut poser des conflits d'usages avec les commerces sur l'avenue E. Vaillant, les équipements et en particulier l'activité du marché qui entrave la circulation sur l'avenue et la rue de Vienne.

Si selon l'étude déplacement l'offre semble globalement satisfaisante, certains secteurs semblent plus tendus comme au Nord-ouest ou au Sud du secteur. Elle doit être étudiée plus spécifiquement par secteur au vu des fortes disparités entre les différents quartiers d'habitations de la cité. De plus, la taille des parcelles individuelles à proximité et le libre accès des places SSDH laisse présager un report de stationnement dans les poches de parking de la cité rendant l'équilibre plus difficile à conserver. Il nous semble également important de garder en mémoire que la mixité sociale désirée peut attirer une population ayant un usage supérieur de l'automobile.

L'organisation, le manque de lisibilité des stationnement et le contrôle limité incite des comportements déviants et des stationnements sauvages gênants. Cela conduit à rendre difficile, voire dangereuse, l'utilisation des voies et trottoirs par ses usagers. Il s'agira de faire évoluer les comportements en travaillant sur la place de la voiture et du piéton dans l'espace public via un renforcement des modes doux, d'une transformation des voiries en voies apaisées permettant une meilleure cohabitation des modes.

- > Un secteur en saturation ponctuelle et spécifique (marché, mosquée...)//un taux d'occupation de 85% mais un taux de congestion de 110%,
- > Un ratio faible de 0.6 places/Lgt sur la cité non pensé avec l'évolution de la place de la voiture,
- > Inadéquation entre usage du quartier (marché/équipement / commerces) et offre,
- > Le stationnement illicite est monnaie courante (sur trottoir, double-fil, voitures ventouses)// Ramassage des voitures épaves liées aux ateliers mécaniques longs et complexes

6. DES NUISANCES QUI S'ADDITIONNENT

UNE GESTION CONFUSE DES ORDURES MÉNAGÈRES

©Etude diagnostic 2012 d'A.AMAR



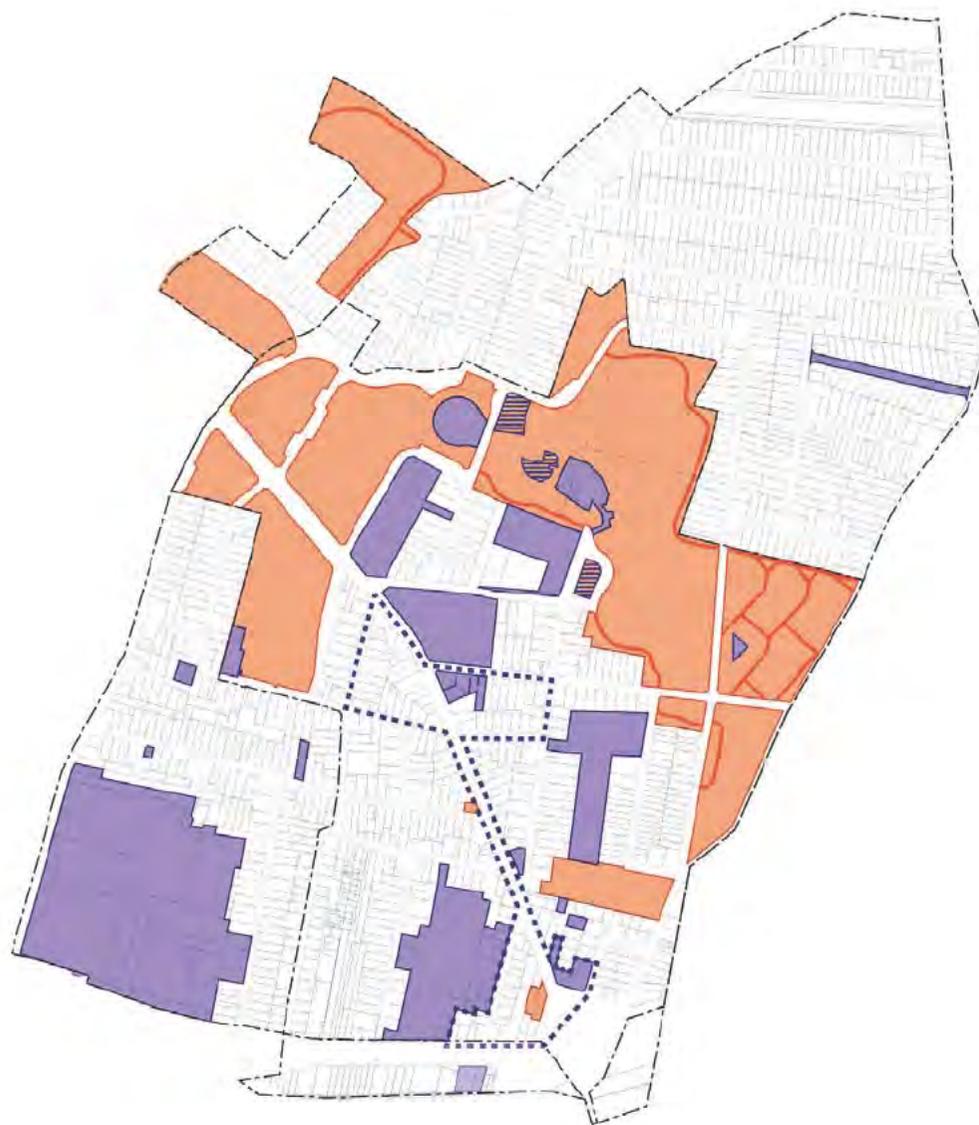
Globalement le secteur présente un **déficit en termes de gestion des ordures ménagères**. Il s'agira pour la suite de venir hiérarchiser et clarifier cette offre en prévoyant des aménagements spécifiques.

L'offre actuelle présente une multiplicité de type de collecte **perdant l'utilisateur et marquant négativement l'espace public**. Tout d'abord les locaux poubelles partagés, avec leur couleur identifiable mais à l'insertion discutable, sont en fonction des secteurs parfois utilisés, fermés ou encore transformés en local sportif. Les PAV, vestiges d'une volonté de clarifier l'offre, semblent malheureusement **délaissés par la population**. Enfin il reste le bataillon de poubelles de tout type avec leur localisation, insertion, proximité avec les logements et leur signalétique peu lisible. Cela crée **des nuisances et complexifie le tri sélectif pour le peu d'utilisateurs souhaitant s'y essayer**. Cette gestion anarchique dévalorise les abords d'immeubles.

La gestion des **encombrants est aussi un problème sur le secteur avec des pratiques déviantes** de certains habitants et un dépôt de la part des populations et entreprises environnantes important. Le réajustement de la **fréquence de la collecte** pourra être l'une des pistes de réponses à engager. Plus largement, la collecte des OM peut poser des problèmes dus aux stationnements sauvages courants et aux gabarits limités de certaines voies rendant le **passage du camion difficile**. Certains secteurs cumulant ces problèmes en particulier dans les franges de la cité font alors office de **décharge en plein air**.

- > Une multiplicité des choix qui perd l'utilisateur
- > Une gestion qui diffère en fonction des bâtiments (Système de trappe dans les halls des tours, locaux RDC pour la place des Nations-Unies ...)
- > Clarifier l'offre et la valoriser via des aménagements spécifiques /// Aucun effort d'intégration actuellement présent
- > Espace public encombré par cette offre multiple au détriment des cheminements piétons

6. DES NUISANCES QUI S'ADDITIONNENT UNE GESTION PUBLIQUE / PRIVÉE COMPLIQUÉE



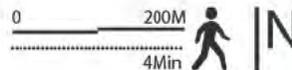
- OPH SSDH
Gestion OPH SSDH
- Ville de Bobigny / Gestion
- OPH SSDH / Gestion Ville de Bobigny
- Périmètre veille foncière EPFIF / Bobigny

La majorité du foncier de la Cité appartient au bailleur Seine-Saint-Denis Habitat. L'espace public est très faible et comprend que quelques poches actives disséminées sur le secteur.

La cité est composée majoritairement de **grands îlots qui soulèvent plusieurs interrogations en termes de remailage foncier** particulièrement concernant l'îlot englobant le parc. La répartition actuelle de la gestion des espaces extérieurs entre la Seine-Saint-Denis habitat et la ville n'est à ce jour pas très lisible ni efficace. Elle suscite sur certains secteurs de nombreux conflits d'usages (Place des Nations-Unies, Rue de Vienne) pouvant s'accroître pendant les périodes de marché. La gestion du parc par l' se révèle trop faible sur certains secteurs avec un **élagage insuffisant** et un **éclairage souvent dégradé**.

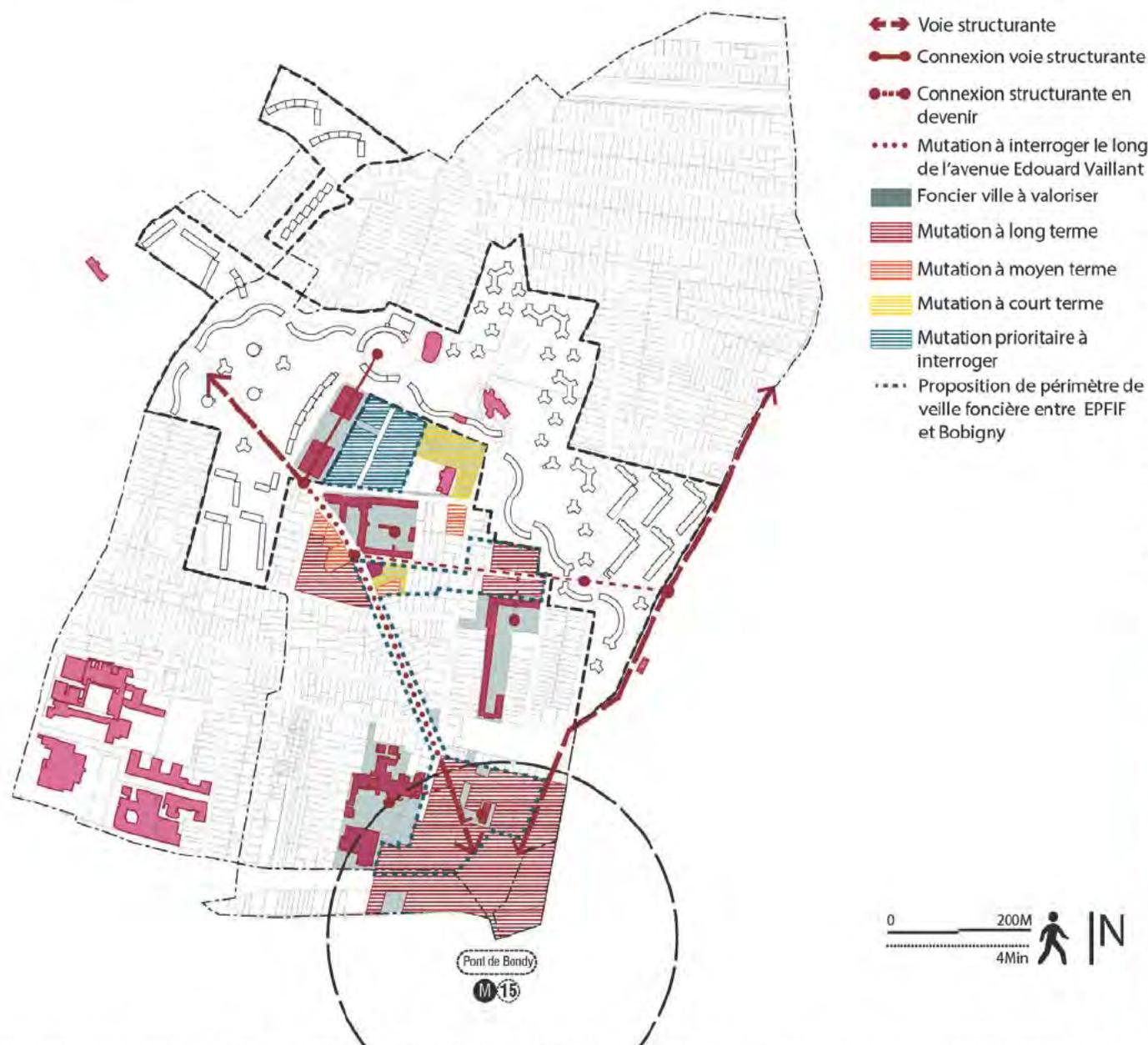
Par ailleurs, une partie des connexions est/ouest présentes dans la cité appartiennent actuellement à la SSDH. **Au vu du manque d'entretien et de gestion des aménités de ces voies privées, une retrocession de ces voies par la commune pourrait être engagée** d'autant plus qu'elles font déjà office de voies publiques avec leur nom et leur adressage. Il s'agira de clarifier et valoriser la gestion des stationnements et des ordures ménagères sur ces axes.

- > Clarifier la répartition de la gestion des espaces extérieurs entre SSDH et ville
- > Clarifier le statut du parc de la cité en adéquation avec son usage public
- > Clarifier le statut des voies privées traversant la cité



6. DES NUISANCES QUI S'ADDITIONNENT

UNE FAIBLE OFFRE EN MATIÈRE DE FONCIER /// VALORISER LE FONCIER COMMUNAL



L'une des missions de cette étude sera de favoriser **une diversification de l'habitat via un travail fin de repérage de zones mutables** pouvant présenter un intérêt dans la trame urbaine. Il s'agira de **valoriser le foncier actuel de la commune**. Ainsi le transfert de certains équipements sportifs comme ceux de la rue d'Oslo permettraient de libérer du foncier **autant de capacités de densification à valoriser**. En effet, la composition actuelle sans déconstruction ne permet **guère de capacité de développement**. Seules quelques **parcelles disparates potentiellement mutables à moyen-terme sur l'avenue E.Vaillant** sont repérables. L'acquisition de parcelles individuelles **sur la rue de Varsovie** dans le cadre de la reconstruction de l'école Robespierre permettrait de **donner plus de visibilité à l'équipement et d'activer la place de l'Europe**. Il s'agirait de créer une **nouvelle section dynamique en lien avec la revalorisation du chemin de Grosly**.

La mutation de la place Saint-Just, se fera via le rachat de parcelles privées. Cette offre pavillonnaire, si elle peut sembler un atout en termes d'attractivité typologique, accueille aujourd'hui majoritairement des populations primo-arrivantes dans de l'habitat dégradé. La dégradation du bâti, les constructions illégales faites de bric et de broc, les marchands de sommeil ainsi que certaines allées privées dégradées (Villa Massenet) se rapprochant plus d'un parcours de cross improvisé qu'à une voie de desserte qualitative, ne favorisent pas l'attractivité du quartier.

> Des poches mutables majoritairement sur Edouard Vaillant mais peu en coeur de quartier /// Peu de foncier disponible sans déconstruction

> Valoriser le foncier actuel de la commune

> Envisager la mutation du pavillonnaire et anticiper la valorisation du foncier autour du futur pôle multimodal

> Encourager l'acquisition de parcelles individuelles sur des secteurs stratégiques

6. DES NUISANCES QUI S'ADDITIONNENT

LE CADRE DE VIE : DES ENJEUX TRANSVERSAUX



Ce que j'aime

Ce qui me plaît moins

Mes pratiques

Mes envies

6. DES NUISANCES QUI S'ADDITIONNENT

UN QUARTIER BIEN LOCALISÉ, MAIS DES PROBLÉMATIQUES LIÉES À LA CIRCULATION ET AU STATIONNEMENT

> **L'Abreuvoir bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun**, appréciée par les habitants, et régulièrement cité comme l'un des principaux avantages du quartier

« La localisation est bien, c'est bien connecté aux transports. » Habitant

« Ceux qui n'ont pas de voiture prennent les transports, c'est le point positif du quartier, on est bien desservi. » Habitant

> **Pour autant, les véhicules sont omniprésents dans le quartier, et constituent une réelle nuisance au quotidien pour les habitants.** Cette question perturbe la vie du quartier d'au moins trois manières:

- Du fait des nombreuses voies et de leur faible fréquentation par des personnes extérieures au quartier, **certains conducteurs circulent à des vitesses excessives**, dangereuses pour les autres usagers de l'espace public, notamment les piétons.

« La circulation est trop rapide sur le chemin de Groslay, c'est une rue vraiment dangereuse, il va arriver une catastrophe. Il faut mettre des ralentisseurs, le soir c'est un circuit, on l'entend même la nuit. C'est très dangereux pour les enfants ; c'est limité à 30 mais même les bus roulent à 50. » Habitant

- Un manque de place de stationnement généralisé, exacerbé par **la tenue du marché** trois jours par semaine,

« Les jours de marché on peut pas rester sur les trottoirs car les gens s'y garent et hors marché il y a pas assez de parking pour les locataires. » Habitant

- La présence de nombreuses **voitures ventouses/épaves**, face auxquelles néanmoins une bonne réactivité s'est mise en place

« Pour les voitures épaves, maintenant il y a une plus grande réactivité. En 48h c'est réglé. Avant c'était beaucoup plus long. Si c'est sur voirie SSDH, on signale au point d'accueil, qui envoie à l'adjoint du directeur de l'agence, qui prévient la police municipale, qui intervient avec une dépanneuse (une entreprise prestataire). Ils ont la compétence. Si c'est

sur la voirie ville, on le signale aussi pareil. Et maintenant ça s'est calmé. Avant il y avait du laxisme donc les gens abusaient. Maintenant les gens voient que les dépanneuses sont là rapidement. » Acteur du quartier



6. DES NUISANCES QUI S'ADDITIONNENT

LE POTENTIEL INEXPLOITÉ DES ESPACES VERTS DE L'ABREUVOIR

> Une des spécificités de l'Abreuvoir par rapport aux autres quartiers de la ville, **tient dans la présence de larges espaces verts**, et notamment le mail piétonnier qui relie les différentes parties du quartier entre elles. La présence de ces espaces est très appréciée par les habitants.

« Ici c'est mieux que Karl Marx (où il habitait avant, ndlr)! Surtout pour les espaces verts, c'est bien pour les enfants. Ça me plaît grave! » Habitant

« Il y a des espaces verts, ça c'est bien. Mais tout le reste, c'est de la merde. » Habitant

« A part la verdure, qu'il faut préserver, le reste, je vais pas vous mentir... » Acteur du quartier

> Ces espaces sont cependant très peu aménagés, **et les usages qui en sont faits sont limités**. Ils ne servent de manière quasi-exclusive que de lieu de passage. **L'absence de mobilier urbain ne favorise pas l'appropriation de ces espaces** dans lesquels les usagers ne font que se croiser. Ces derniers sont pourtant **en demande d'aménagements**, notamment sur le mail, leur permettant de **profiter pleinement de ces espaces** et de susciter des rencontres entre habitants.

« On voudrait des bancs: il y en a pas! Une fontaine aussi. Et un abri pour quand il pleut. Et refaire le terrain de boules qu'il y avait ici! » Habitant

« Il y a pas de jeux pour les enfants, pas de places pour s'asseoir, seulement un banc dans le parc et les personnes âgées qui se promènent s'appuient contre les murs ou les arbres... » Habitant

> **Le nombre d'aires de jeux est insuffisant** selon les habitants, notamment au regard du nombre de personnes vivant dans le quartier, alors que les espaces vides sont nombreux

« Il n'y a pas assez de trucs pour les enfants. Je vais au parc de Drancy avec eux. » Habitant

« Les jeux il n'y a rien, alors qu'il y a plein d'enfants.

Ils ont 8 ans, des grandes pelouses, mais rien pour s'amuser ». Habitant

> Par ailleurs, **ces espaces souffrent d'un manque d'entretien**, qui n'en favorise pas l'appropriation, et accentue le sentiment que, les espaces extérieurs de manière générale, sont sous utilisés et contribuent à **la dégradation du cadre de vie**, plus qu'à sa valorisation.

« Le chemin par exemple n'a pas été refait. Les enfants ne peuvent pas faire du roller. Quand ma famille vient, ils me demandent s'il n'y a pas eu un tremblement de terre...et regardez, le truc jaune là-bas, c'est un lampadaire qui était tombé, j'ai dû mettre moi-même une protection sur les fils électriques. » Habitant

> **Une répartition de l'entretien entre bailleur, Ville et prestataire du marché qui ne favorise pas la lisibilité**

« Le gros souci qu'on a c'est le marché 3 fois par semaine : le prestataire du marché est censé intervenir sur 50m autour du marché. Mais dans la réalité ils ont rien pour nettoyer. Les jours de marché tous les espaces verts sont remplis de sacs. (...) Tous les mardis et jeudis après-midi, on doit demander à 5 hommes de services de venir nettoyer la rue de Vienne et les abords du marché. » Acteur du quartier

> **Tous ces facteurs concourant à la faible appropriation de ces espaces verts, sont propices:**

- **aux usages déviants, et en particulier la circulation de deux roues** sur le mail, pourtant réservé aux piétons, remettant alors directement en question, aux yeux des usagers, la vocation première de cet espace

« Mais il y a un problème de motos! Les jeunes passent sur le mail...trop vite! Le nœud du problème c'est ça. Pour tout le monde!» Habitant

« Avec les motos et les quads, le mail ça devient une autoroute à certains moments, alors que ça devrait être un endroit où on est tranquille, et dans lequel les gens à pieds sont en sécurité » Habitant

- **à une perception négative des espaces extérieurs**, notamment en fin de journée et en soirée, moments auxquels la présence d'usagers est encore moins importante qu'en journée, et créant des stratégies d'évitement chez certaines personnes



6. DES NUISANCES QUI S'ADDITIONNENT

LE CADRE DE VIE : DES ENJEUX TRANSVERSAUX

Un quartier proposant peu d'activités pour les jeunes, relativement isolé du reste de l'offre municipale

> Une carence d'équipements sportifs de proximité, également soulignée par l'étude équipements

« Pour le sport, je vais à l'extérieur. J'utilise un peu la salle de muscu qu'ils ont aménagé mais elle est trop petite. » Habitant

« Il faudrait avoir une piste pour courir. Pour faire du sport, je vais au parc de la Bergère. » Habitant

« A Oslo, il faudrait qu'il mettent un terrain synthétique, et qu'ils fassent un autre terrain de foot aussi. » Habitant

« Le terrain de basket est abandonné, la salle de sport est dans un local poubelle... » Habitant

« Par exemple derrière la crèche il devait y avoir un terrain de basket mais maintenant il y a plus rien. Il y a de l'espace, ailleurs il y a aurait plein de terrains de sports. C'est assez aéré comme quartier. Il y a de quoi faire en tant qu'urbain. » Acteur du quartier

> Peu d'activités pour les enfants et les jeunes, malgré la présence discrète d'une antenne du service jeunesse

« Il faudrait une structure jeunesse, pour les 7-12 ans, où ils puissent aller chercher des ballons, s'occuper... » Habitant

« Les enfants ils ont rien pour jouer donc ils sont dehors et ils font des bêtises. Même les assos qui s'occupent des enfants ne leurs proposent rien. C'est que de l'aide aux devoirs. J'ai jamais vu des activités, voyages, sorties. Et les TAP sont payants donc tout le monde le fait pas, et puis parfois ils doivent refuser les inscrits car trop d'enfants ». Acteur du quartier

« Au niveau de la ville beaucoup de choses sont faites ; mais au niveau du quartier il y a rien pour les jeunes. Peu de choses : un terrain de basket entre 2 immeubles, rue d'Ankara, mais c'est pas ça qui créé une dynamique. » Acteur du quartier

> Des associations qui tentent de répondre à ces carences

« J'ai créé l'asso car j'ai vu que sur le quartier il n'y avait rien pour les jeunes : ni pour les ados et les plus grands. Ma tranche d'âge c'est de 15 à 25 ans. On fait tout ce qui est insertion sociale et professionnelle : on les aide à faire des CV, à trouver une formation... » Acteur du quartier

« Depuis qu'on a lancé l'association avec une fête de quartier, il y a de fortes attentes des habitants. On a commencé à organiser des sorties pour les jeunes. Mais beaucoup nous demandent du soutien scolaire, et nous pour l'instant on a pas de locaux. » Acteur du quartier

Les lacunes d'une offre commerciale insuffisante et peu diversifiée

> Les commerces de l'Abreuvoir se concentrent principalement autour de la place des Nations-Unies et le long de la rue Edouard Vaillant. Malgré une ré-ouverture des cellules commerciales de la place des Nations Unies depuis quelques années, l'offre commerciale est limitée, et les habitants du quartier sont parfois obligés de prendre le bus pour aller faire leurs courses en dehors de l'Abreuvoir

« Il manque des commerces de proximité. C'est pas pratique, il faut prendre le bus. » Habitant

« Il y a le marché. Sinon je vais dans les grandes surfaces en dehors du quartier. Il faudrait plus de commerces ici, ça oui. » Habitant

« Avant, il y avait rien : il y a même pas 5 ans. Même les commerces il y en avait pas à part Franprix. Il y a un tabac qui a fait de la résistance. Maintenant tous les commerces sont ouverts. En l'espace de 4 ans. Il y a des infirmières libérales aussi. C'est bien car dans toutes les autres cités il y a plus aucun commerce. » Acteur du quartier

> Trois jours par semaines, l'Abreuvoir accueille un marché rue de Vienne. Ce marché propose de nombreux produits non-alimentaires, attirant une clientèle plus large que le

quartier, attirée par les prix compétitifs

« Ici c'est pas cher, je trouve tout, là je suis venue acheter des vêtements pour la rentrée, je ne pourrais pas aller ailleurs. » Habitant

« Et puis il y a le marché : les gens viennent d'en dehors de Bobigny pour le marché. C'est grand. Pour la qualité, la quantité... c'est des produits qui correspondent à la population. Les gens s'y retrouvent. » Acteur du quartier

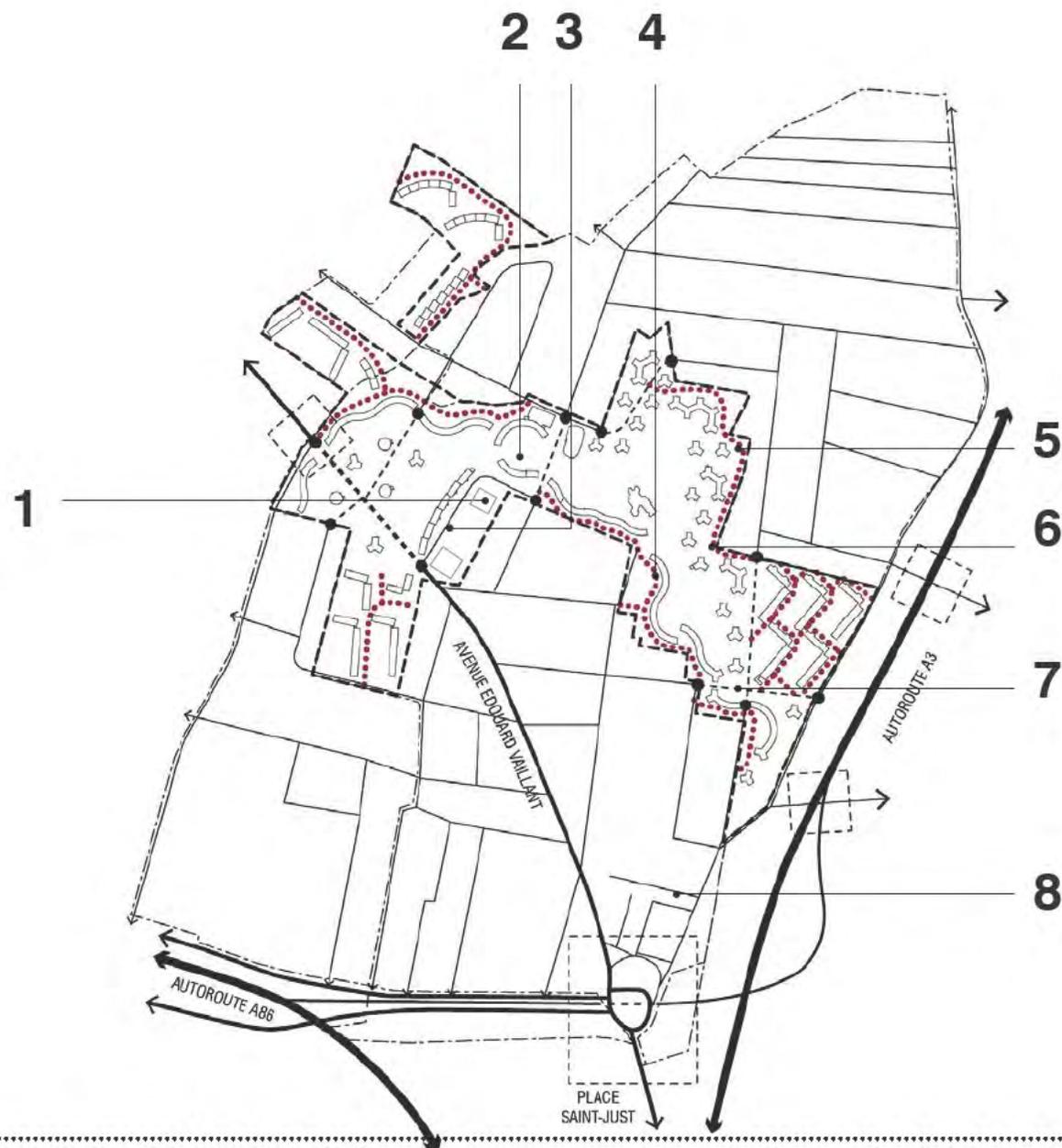
> Le marché génère cependant de nombreuses nuisances dans le quartier (stationnement, propreté, bruit, non respect des horaires...), non seulement les jours où il se déroule, mais également dans les jours qui suivent

« Le nettoyage du marché est mal fait, même le lendemain ça pue... les commerçants créent de grosses nuisances. Ici il y a pas d'horaires, ils restent jusqu'à 15h ou 16h et ils arrivent à 6 h voire la veille. Le marché n'est pas géré, il n'y a aucun contrôle. » Habitant

« Le marché trop près des habitations, il créé trop nuisances, trop de conflits de mobilité, il est mal fait. Il est très fréquenté mais pas assez diversifié et pas très qualitatif. Par contre il est pratique pour les personnes âgées. » Habitant

« Dans le secteur Beyrouth le camion des ordures ménagères ne peut pas entrer le mardi et jeudi car il y a trop de voitures garées. Du coup je gère comme je peux. Car les camions du marché ils se garent rue de Vienne ou d'Ankara. Donc on fait une rotation de containers. Ceux qui sont pleins on les rassemble rue de Prague. » Acteur du quartier

6. DES NUISANCES QUI S'ADDITIONNENT DES NUISANCES GLOBALES QUI PARALYSENT LE QUARTIER



1 /// Une insertion de l'activité du marché dans le quartier vectrice de nuisances



2 /// Une double gestion des espaces publics publique ou SSDH peu efficace



6. DES NUISANCES QUI S'ADDITIONNENT

DES NUISANCES GLOBALES QUI PARALYSENT LE QUARTIER

3 /// La place du piéton dans la rue est à retrouver



5 /// Le stationnement sauvage recurrent /// Des trottoirs impraticables



7 /// Le catalogue des dernières tendances en matière de poubelles...



4 /// Entre taux de motorisation estimée et réelle le faible ratio d'origine est insuffisant



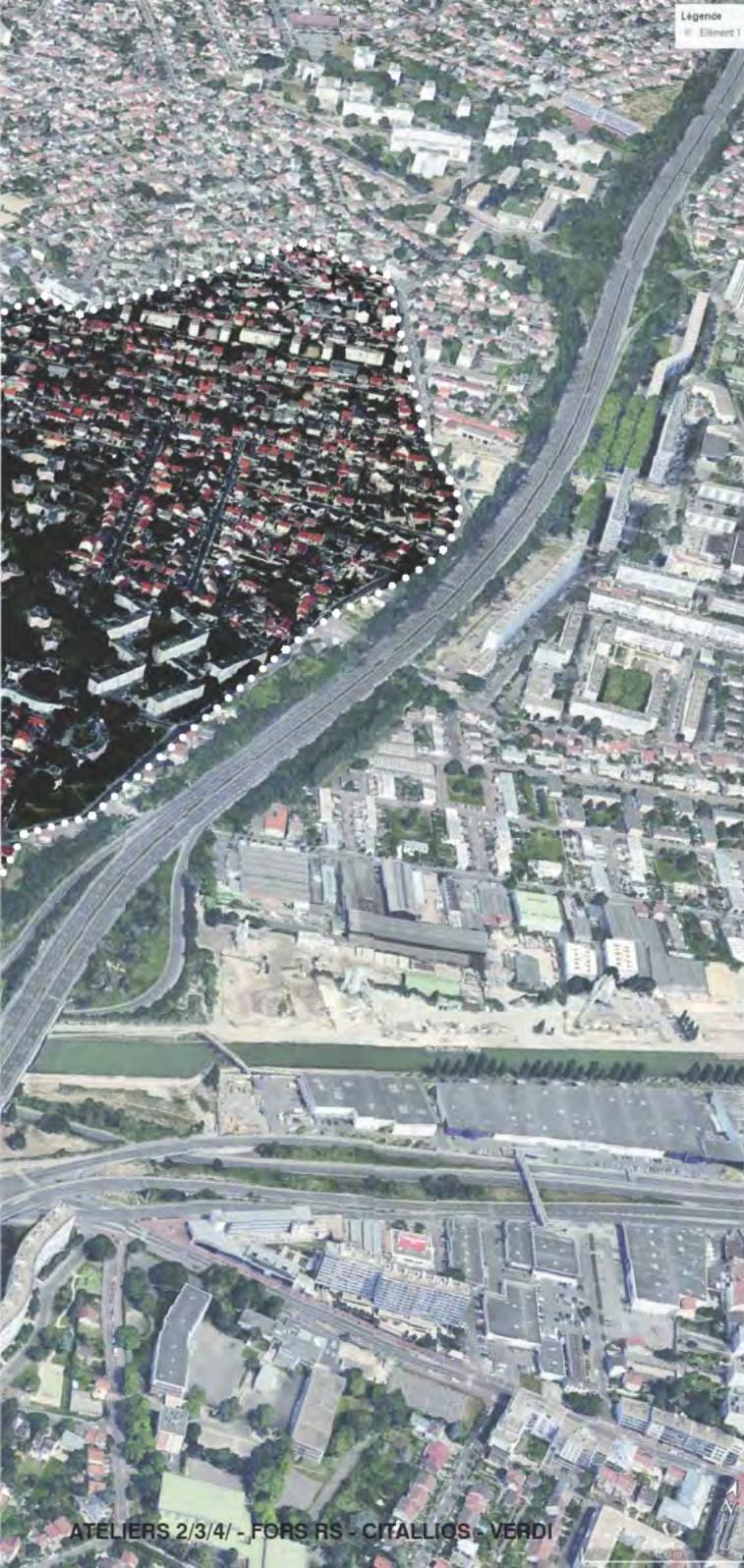
6 /// Une intégration des aménités en fond de parcelle...



8 /// Villa Massenet /// Des voies privées en décrochage ...





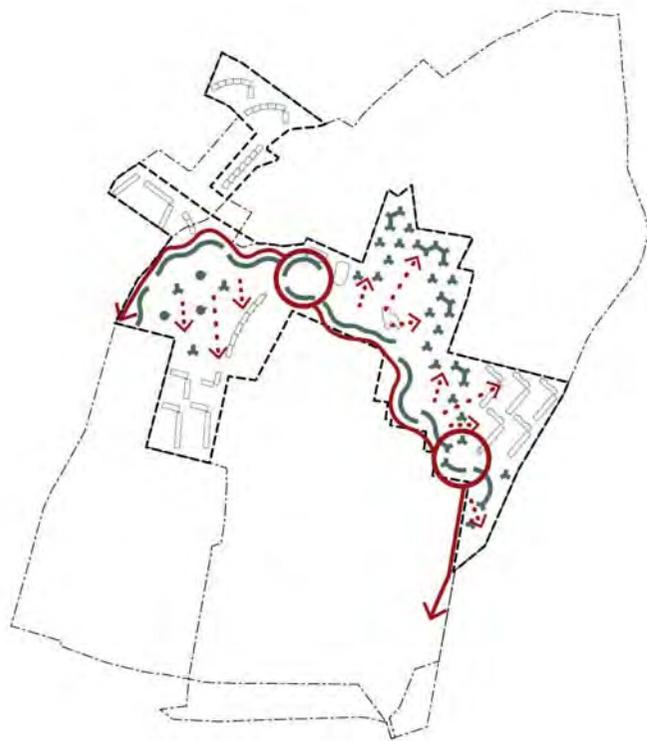


7. SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS

Un paysage urbain figuré

7. SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS

DES MOTIFS URBAINS CARACTÉRISTIQUES DU QUARTIER /// UN PAYSAGE URBAIN FIGURÉ



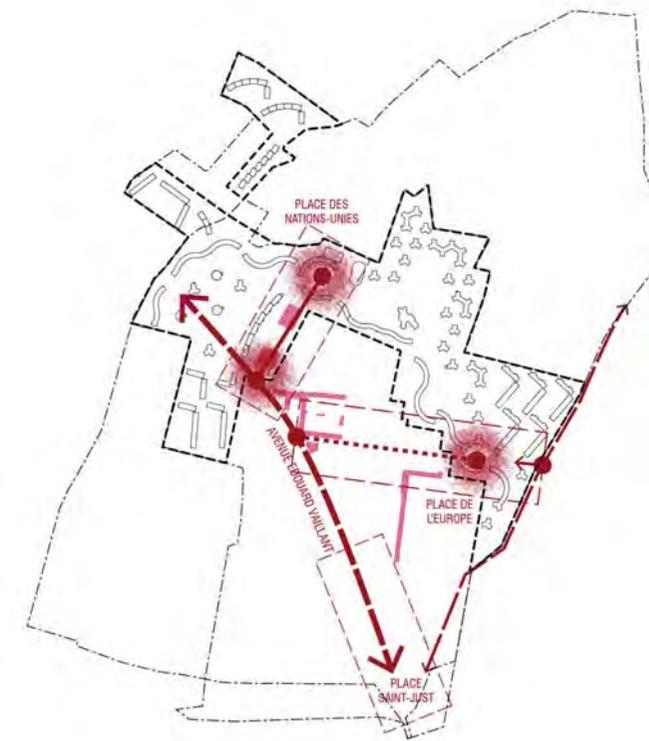
MOTIF URBAIN BATI

Une typologie et une composition architecturale propre au « Style Aillaud » /// Un refus de la linéarité avec une recherche de poésie via un travail sur les courbes



MOTIF URBAIN PAYSAGER

Héritage des enseignements des cités jardins, le parc de la cité de l'Abreuvoir s'impose comme élément singulier à l'échelle du quartier connectant et excluant.

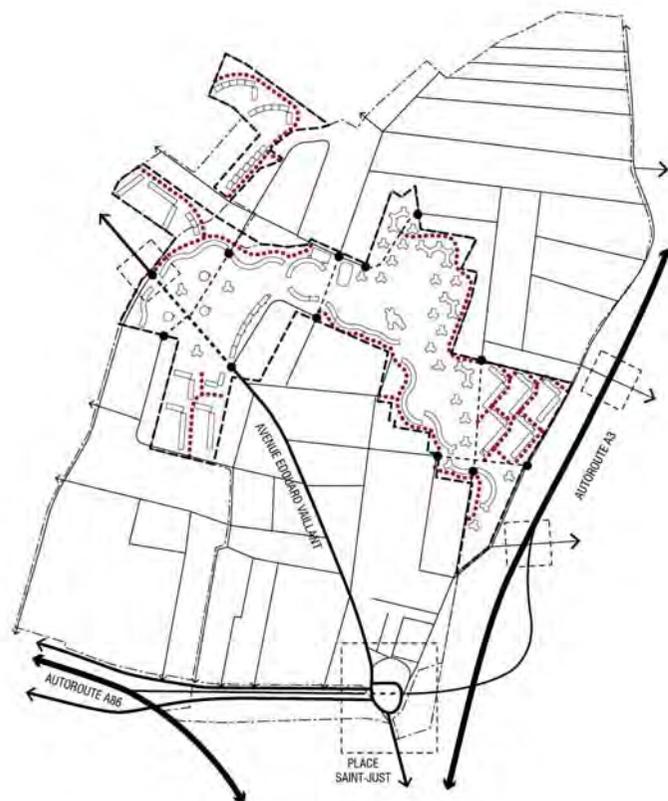


MOTIF URBAIN CENTRALITÉS

Présentes dès la réalisation de la cité les micro-polarités en cœur de quartier bien qu'ayant un faible rayonnement économique sont sources de lien identitaire et social.

7. SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS

DES MOTIFS URBAINS CARACTÉRISTIQUES DU QUARTIER /// UN PAYSAGE URBAIN FIGURÉ



MOTIF URBAIN LA TRAME

En décrochage avec la trame résidentielle environnante la trame sinueuse imaginée par Aillaud se détache pour ne faire qu'un avec la trame bâtie.



MOTIF URBAIN LA PORTE

L'entrée dans l'Abreuvoir est subtilement marquée par une implantation du bâti allant du resserrement au dégagement autant de signaux soulignant la singularité de la traversée de ce territoire.



MOTIF URBAIN LA LISIÈRE

La dichotomie entre le cœur de la cité et son interface bâtie marque également un motif urbain caractéristique sur ce quartier et l'une des clés de sa transfiguration à venir.

7. SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS

DE L'INSULARITÉ URBAINE À L'INSULARITÉ SOCIALE: LA NÉCESSITÉ D'INTERVENIR RAPIDEMENT DANS UN QUARTIER DE PLUS EN PLUS ISOLÉ DE SON ENVIRONNEMENT

> Si l'Abreuvoir se caractérise par une certaine « insularité urbaine », **on pourrait également mettre en regard son « insularité sociale »** qui pourrait être définie par:

- Le très faible niveau de revenus de ses habitants;

- **Les difficultés de certains habitants souhaitant déménager à pouvoir poursuivre leur parcours résidentiel** ailleurs, notamment faute de moyens, victimes d'une certaine « assignation à résidence »

- **Le très fort sentiment d'abandon exprimé par les habitants**, généré par le non traitement du quartier lors de l'ANRU 1, et la présence insuffisante de services publics et services de proximité;

- **Le fort attachement au quartier des habitants** y vivant depuis de nombreuses années, propice aux solidarités individuelles ainsi qu'aux initiatives associatives destinées à pallier le manque de ressources sur le territoire pouvant permettre de répondre tant que possible aux besoins des habitants (logement, jeunesse...)

> Cette insularité ne doit cependant pas être appréhendée comme un simple état de fait, mais comme un enjeu majeur du pendant social du NPNRU, **en raison des signes de fragilité constatés à l'Abreuvoir:**

- Les indices socio-économiques du quartier témoignent de la précarité de ses habitants, raison pour laquelle l'Abreuvoir a été retenu dans le NPNRU. Or, les dynamiques d'occupation du parc social, **tendent vers une paupérisation de la population du quartier, avec notamment un éloignement de l'emploi qui semble plus important;**

- La dégradation générale du quartier ne favorise en rien l'appropriation et le respect des lieux par une partie de la population, qui y voit une excuse à leurs incivilités;

- **La vétusté de certains logements fait planer une menace sur la santé des occupants**, et favorise la prolifération de nuisibles.

> **La question de l'attractivité résidentielle semble à l'évidence cruciale**, dans un projet visant explicitement à diversifier l'habitat. Or, à l'heure actuelle, « l'offre en habitat » dans le quartier de l'Abreuvoir **présente des décalages avec ce que pourrait être la demande potentielle**, sur plusieurs points:

- **Les prestations du quartier:** qui ne correspondent plus à la norme des quartiers résidentiels: problèmes de stationnement, cheminements piétons complexes voire dangereux, dépôts sauvages, manque de commerces/de services de santé...)

- **Les prestations des immeubles et des logements:** également en inadéquation avec les standards actuels: performances thermiques, isolation sonore, propreté des parties communes, présence de nuisibles...

- **La typologie des logements:** alors que les T3 représentent 49% des logements de l'Abreuvoir, seules 31% des demandes de logement social en Seine-Saint-Denis concernent cette typologie. À l'inverse, les petites surfaces sont peu présentes (12%) sur le quartier, alors que 52% des demandeurs cherchent un T1 ou un T2

> Certains secteurs de l'Abreuvoir, **en particulier dans sa partie Est, cumulent les signaux de fragilité:** incivilités/regroupements/trafics, vétusté aiguë des logements, demandes de mutation des occupants... Il s'agit ici plus particulièrement:

- **Du secteur des équerres** (rue de Londres/Rue de Lille)

- **Du secteur rue de Téhéran/Place des Nations Unies**

7. SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS

QUESTIONNEMENTS ET ATTENTES VIS-À-VIS DU PROJET DE RU SOULEVÉS LORS DU GROUPE DE TRAVAIL AVEC LES HABITANTS

> Les habitants rencontrés à l'occasion du groupe de travail ou pendant les observations sur l'espace public ont fait part de leurs nombreuses interrogations concernant le projet de renouvellement urbain:

- Des questionnements au sujet des **éventuelles démolitions**, et des **procédures de relogement** qui en découleraient. **Les craintes reposent, pour les habitants les plus anciens la peur de devoir partir du quartier, et pour beaucoup, l'inquiétude de voir les loyers augmenter de manière substantielle**

- La possibilité pour des habitants du quartier, et notamment les jeunes, **de se faire embaucher dans le cadre des travaux qui seront menés**

> Ces moments d'échange ont également été l'occasion de recueillir **quelques attentes**, en plus de toutes celles relatives à l'amélioration des logements:

- **Le souhait d'avoir des unités d'habitation plus petite, à échelle humaine, jugées plus agréables à vivre**

« *En fait il faut des petits bâtiments car les gens s'y sentent mieux, les tours et le serpent ça marche pas.* » *Habitant*

- **Valoriser le mail comme artère centrale du quartier, en l'aménageant de manière à favoriser son appropriation par tous les publics** (des bancs, agrès de « work-out » pour des publics plus jeunes, des fontaines, des jeux pour enfants, des structures pour barbecues,

- **Optimiser les espaces permettant d'augmenter l'offre en stationnement sur le quartier.**

Aménagement dans le parc de la Bergère



Des stationnements à optimiser



7. SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS

SYNTHÈSE DES ENJEUX URBAINS ET PAYSAGERS



- 1** Secteur structurant à requalifier en lien avec une revalorisation et reconfiguration de l'offre en équipement
- 2** Adapter l'Habitat /// Des secteurs plus stratégiques pour impulser un changement d'image du territoire /// Des actions à entreprendre de différents ampleurs
- 3** Le parc de la cité : un équipement à usage public /// Un parc à l'échelle communale
- 4** Améliorer le cadre de vie /// Rompre la situation en vase clos de la cité /// Ouvrir les frontières
- 5** Une dynamique de projet de développement en cours /// Un garde-fou à intégrer

Inscrire le parc dans le grand paysage

- La prairie originelle
- ▨ Requalifier les franges de la cité
- Reconnecter le parc
- ↔ Liaison à valoriser

Conforter les centralités de quartier

- - - Voie structurante commerciale
- Section structurante
- Section structurante en devenir
- ⊕ Reconfiguration majeure

Requalifier les espaces et le bâti en fonction des standards actuels

- Secteur qualitatif
Potentiel adaptabilité rapide
- Secteur acceptable
Potentiel adaptabilité moyen
- Secteur limité
Potentiel adaptabilité faible
- Secteur difficile
Potentiel adaptabilité insuffisant

Des secteurs de mutations à interroger

- ... Mutation à interroger le long de l'avenue Edouard Vaillant
- Secteur stratégique
Valorisation foncière
- Mutation à long terme
- Mutation à moyen terme
- Mutation à court terme
- Mutation prioritaire à interroger
- Revaloriser les interfaces urbaines

Parc départemental de la Bergère

Pont de Bondy
SAINT-J M15

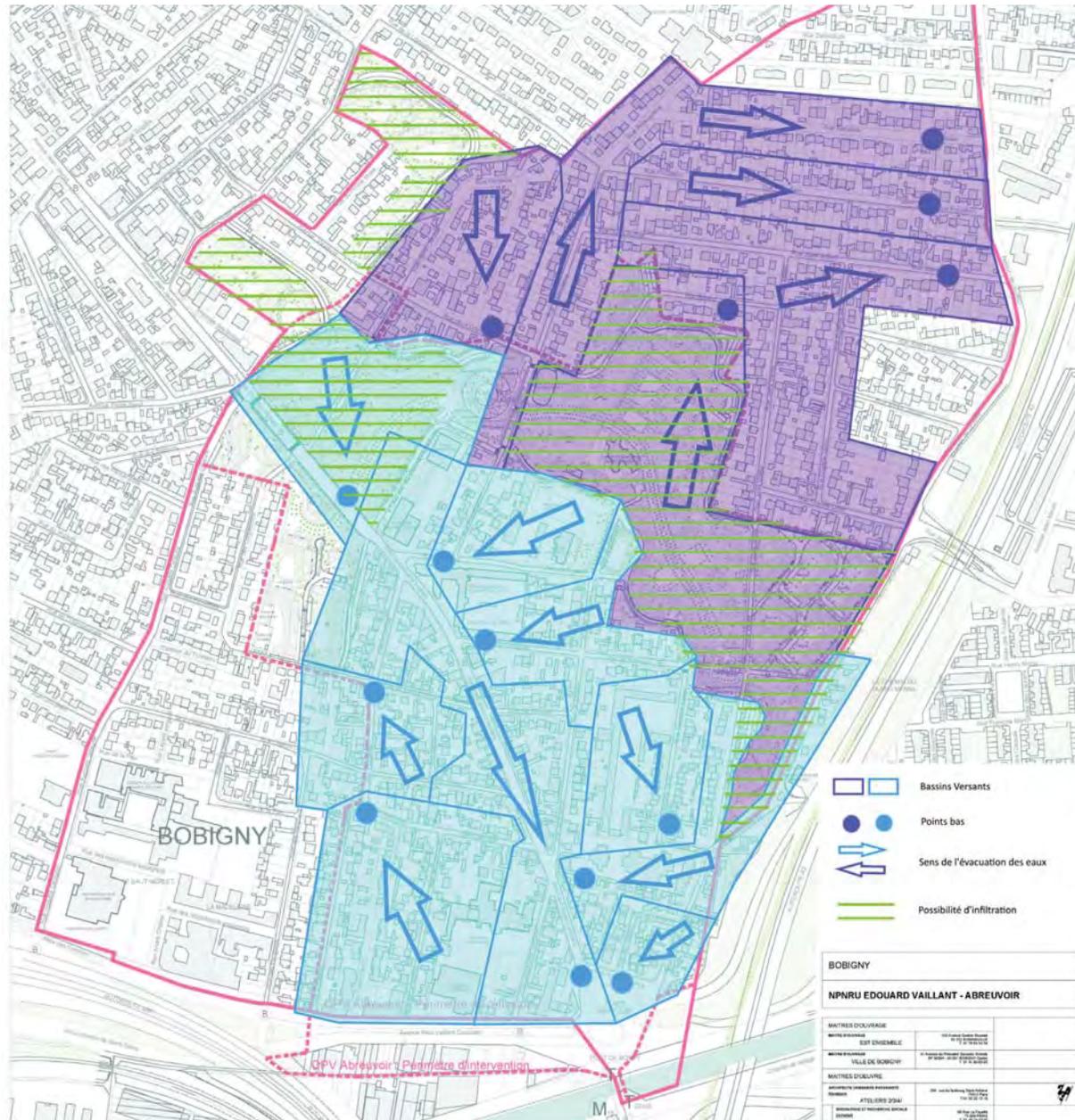
7. SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS

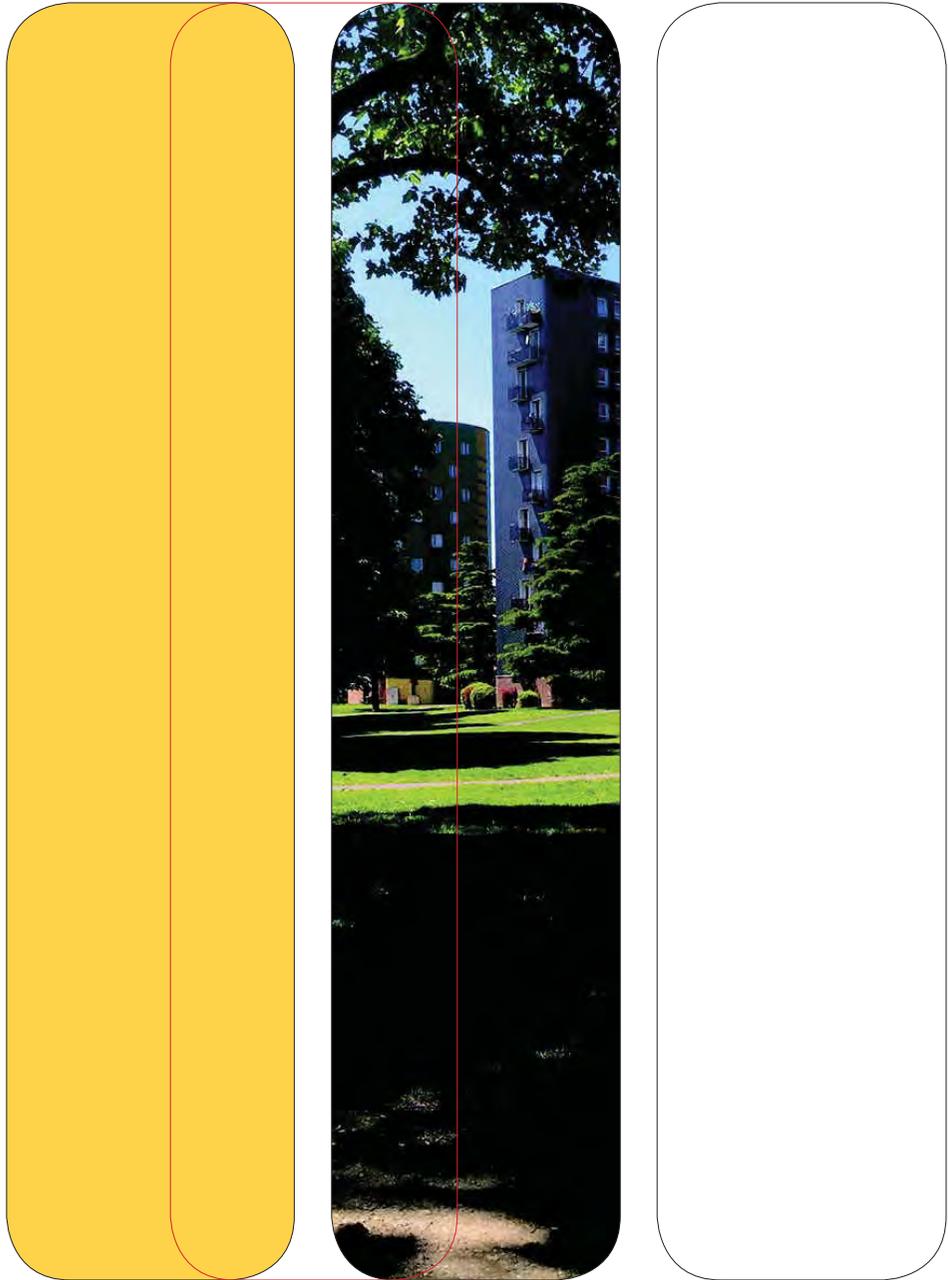
SYNTHÈSE DES RESEAUX



7. SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS

SYNTHÈSE DES BASSINS VERSANTS





VILLE DE BOBIGNY

**PARC DE LA CITÉ DE
L'ABREUVOIR**

Mandat d'étude de Programmation

DIAGNOSTIC ET ORIENTATIONS

01 août 2017
indice 1 du 26 septembre 2017

SYNTHESE

arpentère / paysagistes

TRAMES VERTES ET BLEUES : LE PARC DANS SON ENVIRONNEMENT

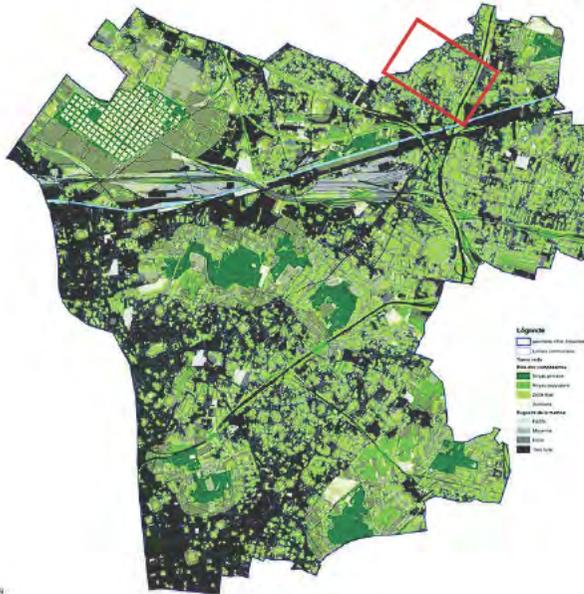
DIAGNOSTIC : CONTEXTE

Echelle Est Ensemble

Le parc de la Cité de l'Abreuvoir se place au cœur de l'ambition de développement des trames vertes et bleues du territoire d'Est Ensemble. L'étude définit différentes zones : les réservoirs de biodiversité (noyaux primaires et secondaires), les zones relais, les archipels et les corridors écologiques. Le parc de la cité de l'Abreuvoir se classe comme **zone relai** qui se définit comme un espace dont la taille est trop faible pour assurer à une population les ressources nécessaires à sa survie mais qui a un rôle essentiel dans le déplacement des espèces en leur offrant des habitats transitoires entre

deux réservoirs de biodiversité. Ces zones relais peuvent être par exemple des jardins privés ou des friches urbaines. Le classement du parc de l'Abreuvoir en zone secondaire de réserve de biodiversité constitue un enjeu de développement du parc par sa surface et localisation. Cette ambition doit s'inscrire dans une valorisation des écosystèmes et par l'intégration à la programmation de nouveaux usages soutien du développement de la biodiversité au sein du parc.

Trame verte et bleue d'Est Ensemble



Légende

- Reservoirs de biodiversité
- Zones relais
- Archipels
- Corridors écologiques
- Trames vertes
- Trames bleues
- Autres
- Matrice
- Urbanisme
- Trames

Chemin des Parcs de Seine-Saint-Denis



DÉFINITIONS
Noyau primaire : unités végétales de plus de 5 ha d'un seul tenant et/ou faisant l'objet d'un statut de protection exceptés quelques secteurs vastes mais présentant une valeur écologique limitée vérifiée par les inventaires
Noyau secondaire : unités végétales de 2 à 5 ha d'un seul tenant proposant une diversité végétale
Zone relais : unités à dominante végétale d'au moins 100 m² permettant de constituer le continuum et une matrice plus ou moins rugueuse.

Extrait d'après étude UrbanEco

Propositions

- Créer des porosités avec le reste du territoire, en particulier vers l'est et les zones de continuités écologiques autoroutières et vers le Sud, le canal et le parc de la Bergère
- Créer des lisières attractives

Eviter de morceler plus les espaces végétalisés et même les reliés entre eux

Assumer la crête boisée comme éléments écologiques

Qualifier les espaces verts en créant des habitats plus typiques :

- Petits bois (en vert foncé)
- Prairies mésophiles
- Zones humides



ÉVOLUTION MORPHOLOGIQUE (1969-2016)

Globalement, on constate un **appauvrissement général** du projet Aillaud au fil des ans, les **trames structurantes sont conservées**, la dualité strate haute strate basse s'affirme. Suite à des **dégradations et à moindre entretien, les équipements, mobilier et éclairage sont abandonnés**. Des équipements supplémentaires sont ajoutés (crèche, aire de jeux...) gérées par la ville.

Photo aérienne 1969

D'après CAUE93, l'oeuvre d'Emile Aillaud en SSD

1952-1964 :

« Pour éviter la monotonie, la partie sud-ouest forme **labyrinthe** avec recherche d'angles pour accentuer le **caractère d'intimité**, la partie nord-est est plus fragmentée avec de petits groupes **d'habitations en étoiles** »

«Si l'allée piétonnière bordée de tilleuls reste la **colonne dorsale de la composition**, tout comme la partie est qui évolue peu, l'ouest de la cité est profondément modifié. Aillaud change d'échelle et crée six tours de onze étages qu'il veut à la fois « **poétiques et humoristiques** » »

Le projet végétal de Aillaud ne compte que des **arbres et des pelouses**, dans un rapport simple laissant **passer le regard**. Dans le projet original des **haies basses sont esquissées au pied des tripodes**.

Les photos montrent que tous les **arbres** sont jeunes, ils sont donc actuellement très majoritairement **âgés de 55 ans**.

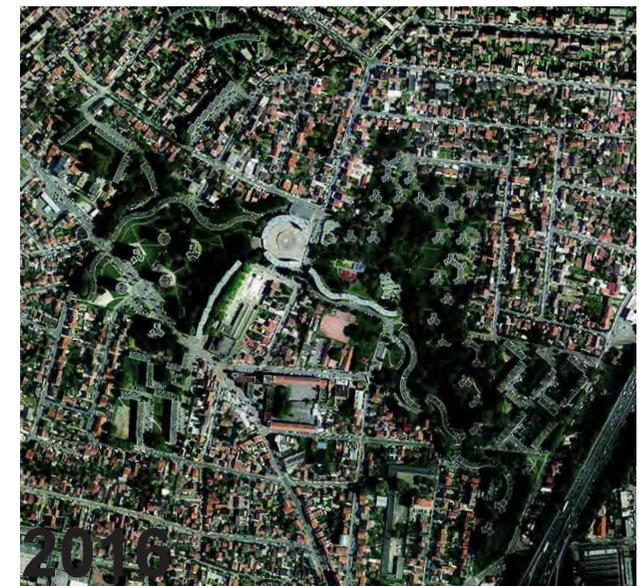
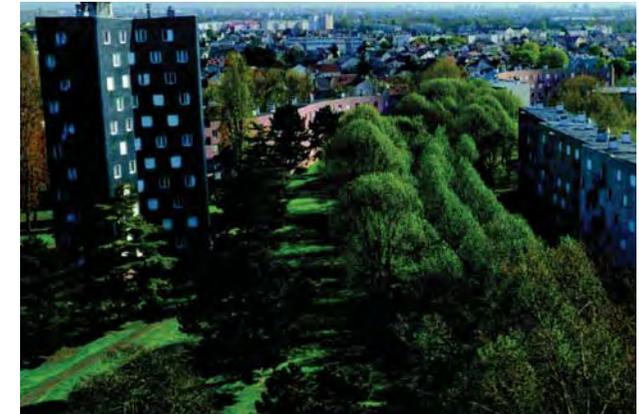
Les structures du **mail des Tilleuls et des chambres de Marronniers** sont très lisibles (ci-haut) et encadrent **des aires en revêtement stabilisé**. **L'allée des Tilleuls est très large (environ 18m)** et occupe l'ampleur du quadruple alignement.

Les petites allées latérales sont déjà présentes et **forment la trame secondaire** sur un espace de pelouses, ouvert.

**Photo aérienne (2017)**

La dernière photo aérienne permet de faire les constats d'évolution du parc suivants :

- > **Rétrécissement** de la voie en stabilisé de la **promenade plantée**, remplacée par un chemin central en enrobé pour des questions de gestion difficile
- > **Densification** par la croissance des alignements d'arbres, ombre portée plus importante et **clôture mentale** des espaces,
- > **Hétérogénéité** de l'alignement de la **promenade** due à des politiques d'abattages et de renouvellement des sujets au fil des années,
- > **Disparition** de tout type de **plantations** sur la place des **Nations-Unies** (précédemment coeur planté d'arbre, puis jardinières, en raison des dégradations
- > **Abattage des arbres** le long du **serpentin** en intérieur de parc (**Luxembourg**) suite à la tempête de 1999
- > **Enfrichement** et disparition progressive des **aires stabilisées et bétonnées** servant originellement d'espaces sportifs (pétanque, tennis, sports collectifs...) au sein des différentes chambres de marronniers pour des questions de gestion
- > **Conservation des motifs** de cheminements existants (trame primaire et secondaire), il n'y a que peu de chemins sauvages
- > Apparition d'une grande **aire de jeux** en sol souple au **coeur du parc** et de plus petites à **Washington et Oslo**,
- > Apparition **des terrains multisports** à **Oslo et Beyrouth**



TYOLOGIES D'ESPACES VERTS

Aillaud axe l'architecture du parc sur une colonne vertébrale incarnée par le quadruple mail.

Son parti pris végétal repose sur deux strates marquées, encore très lisibles aujourd'hui. Un dessin simple qui permet au regard de passer :

- strate haute arborée - en port libre, mail ou structurée en chambres -
- strate basse ou rase - pelouses, celles-ci vastes ont par endroit été abandonnées pour favoriser de nouvelles installations (équipements)



La promenade des Tilleuls - linéaire structurant le parc



Les carrés de marronniers et pelouse en coeur de parc - structure figée et immobile - contraste ombre et lumière



Au pied des serpentins, des grandes pelouses, rapport frontale en pied de façade



Le jardin des tours, un jardin paysager planté d'arbres remarquables isolés



Les jardins des tripodes : Haies hautes taillées créant des formes d'alcôves à usage de terrasses privées

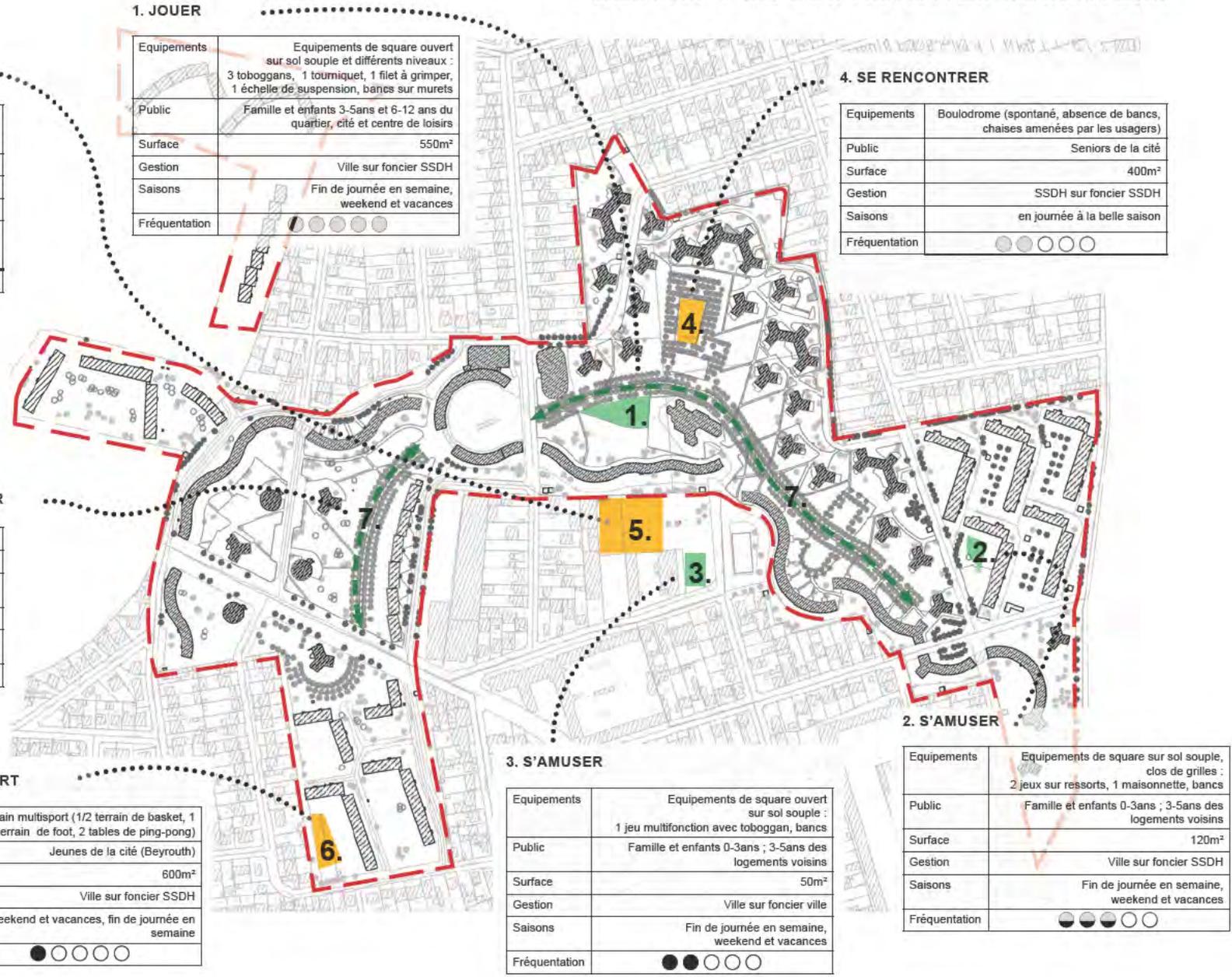


Les équerres - Arbustes en pieds de bâtiments et arbres en port libre au milieu de pelouses



Le jardin des papillons - politique sur le développement de la biodiversité

DESCRIPTION DES ACTIVITÉS OBSERVÉES



1. JOUER

Equipements	Equipements de square ouvert sur sol souple et différents niveaux : 3 toboggans, 1 tourniquet, 1 filet à grimper, 1 échelle de suspension, bancs sur murets
Public	Famille et enfants 3-5ans et 6-12 ans du quartier, cité et centre de loisirs
Surface	550m ²
Gestion	Ville sur foncier SSDH
Saisons	Fin de journée en semaine, weekend et vacances
Fréquentation	●●●●○

4. SE RENCONTRER

Equipements	Boulodrome (spontané, absence de bancs, chaises amenées par les usagers)
Public	Seniors de la cité
Surface	400m ²
Gestion	SSDH sur foncier SSDH
Saisons	en journée à la belle saison
Fréquentation	●●○○○

5. SE DÉPENSER

Equipements	Terrain multisport de proximité (1 terrain basket et foot, 1 terrain mini-foot et basket, 4 tables de ping-pong)
Public	Jeunes du quartier, centre de loisirs
Surface	400m ²
Gestion	Ville sur foncier ville
Saisons	En journée en groupes et associations Weekend et vacances, fin de journée en semaine
Fréquentation	●●●●○

ACTIVITÉS COMPLÉMENTAIRES SANS ÉQUIPEMENTS NÉCESSAIRES

7. CIRCULER

7. SE PROMENER

Equipements	Vélos, rollers, scooters et moto
Public	Enfants 6-12 ans, jeunes de la cité
Localisation	Aires bétonnées et anciennement stabilisées du mail des tilleuls
Gestion	SSDH
Saisons	Fin de journée en semaine, weekend et vacances
Fréquentation	●●●○○

6. FAIRE DU SPORT

Equipements	Terrain multisport (1/2 terrain de basket, 1 terrain de foot, 2 tables de ping-pong)
Public	Jeunes de la cité (Beyrouth)
Surface	600m ²
Gestion	Ville sur foncier SSDH
Saisons	Weekend et vacances, fin de journée en semaine
Fréquentation	●○○○○

3. S'AMUSER

Equipements	Equipements de square ouvert sur sol souple : 1 jeu multifonction avec toboggan, bancs
Public	Famille et enfants 0-3ans ; 3-5ans des logements voisins
Surface	50m ²
Gestion	Ville sur foncier ville
Saisons	Fin de journée en semaine, weekend et vacances
Fréquentation	●●○○○

2. S'AMUSER

Equipements	Equipements de square sur sol souple, clos de grilles : 2 jeux sur ressorts, 1 maisonnette, bancs
Public	Famille et enfants 0-3ans ; 3-5ans des logements voisins
Surface	120m ²
Gestion	Ville sur foncier SSDH
Saisons	Fin de journée en semaine, weekend et vacances
Fréquentation	●●●○○

ANALYSE : ÉTAT DES LIEUX
LES SECTEURS DU PARC

--- Périmètre de la cité de l'Abreuvoir

Deux coeurs de parc



Le parc habité



les jardins



les cours des équerres



LES FAIBLESSES : CE QUI POSE QUESTION



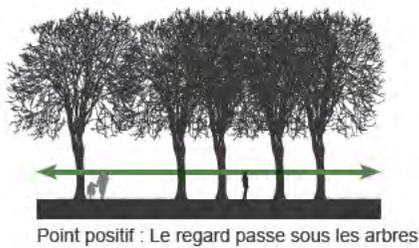
LES ATOUTS : CE QUI FONCTIONNE

PATRIMOINE VÉGÉTAL ET PARC

-  Le jardin des tours : lieu repère, emblématique
-  Une belle unité de parc d'un seul tenant sans auto
-  Un patrimoine arboré exceptionnel
-  Un mail lisible et structurant pour le parc
-  Relation logements/parc très appréciée : calme et nature
-  Des porosités : des bâtiments dans un parc

TRAME URBAINE ET CENTRALITÉS

-  Quelques équipements et commerces actifs
-  Proximité avec le marché
-  Europe : Un maillage public simple et lisible



SYNTHESE DES ENJEUX DE PROGRAMMATION DU PARC

En conclusion du diagnostic et de l'analyse du parc, nous identifions quatre enjeux majeurs pour initier le renouveau et asseoir la pérennité du parc, de son unité et de ses atouts.
Les enjeux 3 et 4 posent la question de la gestion et, par là, celle des domanialités qui seront à croiser avec le projet urbain.

ENJEU 1.

ASSURER LA PÉRENNITÉ DU PARC COMME PIÈCE CENTRALE DE LA CITÉ ET DE L'OEUVRE AILLAUD

PATRIMOINE TRACÉS UNITÉ
 COEUR DE PARC COLONNE VERTÉBRALE
 PARC HABITÉ MAIL
 STRATE HAUTE / STRATE BASSE STRUCTURE D'ORIGINE

ENJEU 2.

FAIRE ÉVOLUER L'ÉCOSYSTÈME DU PARC, VALORISER LA NATURE EN VILLE

BIODIVERSITÉ NOYAU SECONDAIRE TVB ÉCOLOGIE
 NATURE
 DIVERSITÉ VÉGÉTALE TRAME VERTE ET BLEUE
 ABRIS FAUNE ET FLORE

ENJEU 3.

DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ DU PARC À L'ÉCHELLE ÉLARGIE DU QUARTIER E. VAILLANT

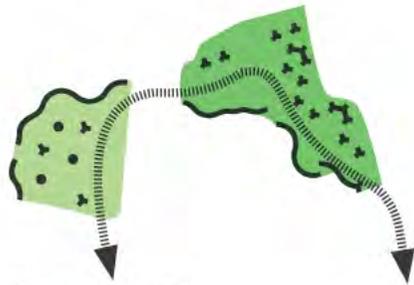
ÉQUIPEMENTS GESTION SE RENCONTRER
 ESPACE COLLECTIF
 PROGRAMMATION NATURE SE DÉPENSER
 ASSOCIATIF SPORT IDENTITÉ E. VAILLANT

ENJEU 4.

CONSTRUIRE LE PARC DU QUOTIDIEN POUR CHAQUE HABITANT DE LA CITÉ

IDENTITÉ ABREUVOIR VIE QUOTIDIENNE
 VIVRE DEDANS/DEHORS SE DÉTENDRE
 JARDINER NATURE
 FAMILLE JOUER PROXIMITÉ

ORIENTATIONS URBAINES | IDENTITÉ DE L'ABREUVOIR



ÉCHELLE DU PARC

Unité de coeurs de parc à conforter

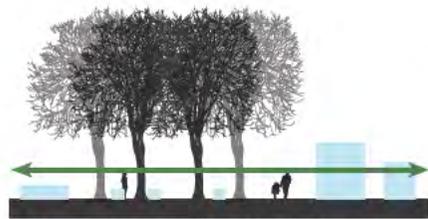
-  - le parc de l'Abreuvoir
-  - le jardin des tours
-  Un axe structurant à l'échelle du quartier
-  Transfert des équipements de sport au coeur du parc
-  Programmation nouvelle

ÉCHELLE DU QUARTIER

-  Centralité active à promouvoir :
Ouverture de l'espace du marché
-  Définition de nouveaux tracés pour
asseoir la trame urbaine
-  Recomposer les ilots périphériques
extraits du périmètre du parc
-  Valoriser le patrimoine Aillaud
Repenser la trame urbaine héritée
(démolition/réhabilitation)

ÉCHELLE MÉTROPOLE

-  Prolonger l'ambition de l'agrafe du mail
vers les quartiers et le Pont de Bondy



Dédensifier la trame arboré / Habiter le parc



ENJEUX ET ORIENTATIONS

ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

ELEMENTS DE PROGRAMMATION	EXISTANT	A MAINTENIR A REPROGRAMMER	A CRÉER (selon demandes)	A ETUDIER
ENJEUX 1 - PATRIMOINE : Assurer la pérennité du parc comme pièce centrale de la cité et de l'oeuvre Aillaud				
<i>Nature et écologie</i>				
Pelouses libres	oui			
Arbres remarquables, port naturel	oui			
Alignements d'arbres	oui			
Bosquets	oui			
Arbustes et haies (pieds de façades)	oui			
<i>Jardins et agriculture urbaine</i>				
Manifestation en plein air (scène...)				
Panneaux pédagogiques, exposition (nature...)				
Panneaux signalétiques (parcours, repères)				
<i>Mobilier, luminaires et équipements</i>				
Bancs				
Luminaires publics				
Jeux, sports et loisirs				
Terrain de pétanque				
ENJEUX 2 - ECOLOGIE : Faire évoluer l'écosystème du parc, valoriser la nature en ville				
<i>Nature et écologie</i>				
Pelouses libres	oui			
Arbres remarquables, port naturel	oui			
Alignements d'arbres	oui			
Bosquets	oui			
Arbustes et haies (pieds de façades)	oui			
Arbustes et haies (pieds de façades)	oui			
Prairies fleuries, prairies sauvages	oui			
Massifs fleuris	oui			
<i>Jardins et agriculture urbaine</i>				
Ruchers				
Ferme pédagogique				
Pâturage urbaine				
Arbres fruitiers et vergers				
Espace pour le compost				
<i>Culture et Signalétique</i>				
Manifestation en plein air (scène...)				
Panneaux pédagogiques, exposition (nature...)				
Panneaux signalétiques (parcours, repères)				
ENJEUX 3 - QUARTIER : Développer l'attractivité du parc à l'échelle élargie du quartier E. Vaillant				
<i>Nature et écologie</i>				
Pelouses libres	oui			
Arbres remarquables, port naturel	oui			
Alignements d'arbres	oui			
Bosquets	oui			
Arbustes et haies (pieds de façades)	oui			
Prairies fleuries, prairies sauvages	oui			
Massifs fleuris	oui			
<i>Jardins et agriculture urbaine</i>				
Ferme pédagogique				
Pâturage urbaine				
Arbres fruitiers et vergers				
Jardin canin				
<i>Culture et Signalétique</i>				
Manifestation en plein air (scène...)				
Panneaux pédagogiques, exposition (nature...)				
Panneaux signalétiques (parcours, repères)				
Échelle de la ville				
Fresques et couleurs sur les murs				
<i>Mobilier, Luminaires et équipements</i>				
Bancs				
Tables de pique nique				
Transat et bancs détente				
Luminaires publics				
Toilettes				
Poubelles, corbeilles				
Kiosque, fabrique, construction légère				
Manifestation en plein air (scène...)				
<i>Jeux, sports et loisirs</i>				
Jeux pour enfants (tout âge)	oui			
Jeux pour 6-12 ans				
Jeux pour petits 1-3ans/3-6ans				
Tables de ping pong	oui			
Terrain de pétanque				
Skate park ou éléments				
Terrains multisport, basket, mini-foot	oui			
Agrès Fitness				
Parcours de sport Street Work Out				
Piste cyclable				
Parcours BMX				
Parcours d'aventure, accrobranche				
L'eau				
Fontaine à boire				
Jeux d'eau, brumisateurs				
Bassins, baignade				
ENJEUX 4 - ABREUVOIR : Construire le parc du quotidien pour chaque habitant de la cité				
<i>Nature et écologie</i>				
Pelouses libres	oui			
Arbres remarquables, port naturel	oui			
Alignements d'arbres	oui			
Bosquets	oui			
Arbustes et haies (pieds de façades)	oui			
Prairies fleuries, prairies sauvages	oui			
Massifs fleuris	oui			
<i>Jardins et agriculture urbaine</i>				
Jardins partagés				
Ruchers				
Ferme pédagogique				
Pâturage urbaine				
Arbres fruitiers et vergers				
Jardin canin				
Espace pour le compost				
<i>Culture et Signalétique</i>				
Manifestation en plein air (scène...)				
Panneaux pédagogiques, exposition (nature...)				
Panneaux signalétiques (parcours, repères)				
Échelle de la ville				
Fresques et couleurs sur les murs				
<i>Mobilier, Luminaires et équipements</i>				
Bancs				
Tables de pique nique				
Transat et bancs détente				
Luminaires publics				
Toilettes				
Poubelles, corbeilles				
Kiosque, fabrique, construction légère				
Manifestation en plein air (scène...)				
<i>Jeux, sports et loisirs</i>				
Jeux pour enfants (tout âge)	oui			
Jeux pour 6-12 ans				
Jeux pour petits 1-3ans/3-6ans				
Tables de ping pong	oui			
Terrain de pétanque				
Skate park ou éléments				
Terrains multisport, basket, mini-foot	oui			
Agrès Fitness				
Parcours de sport Street Work Out				
Piste vélo ou BMX				
Parcours d'aventure, accrobranche				
L'eau				
Fontaine à boire				
Jeux d'eau, brumisateurs				
Bassins, baignade				

SYNTHESE	ENJEUX				dimensionnement m ² (à préciser en phase 2)	Gestion
	1- PATRIMOINE	2- ECOLOGIE	3- QUARTIER	IV- ABREUVOIR		
NATURE ET ECOLOGIE						
Pelouses libres						SSDH
Arbres remarquables, port naturel						SSDH
Alignements d'arbres						SSDH
Bosquets						SSDH
Arbustes et haies (pieds de façades)						SSDH
Prairies fleuries, prairies sauvages						SSDH
JARDINS ET AGRICULTURE URBAINE						
Jardins partagés					800-1200m ²	Associatif
Pâturage urbaine					2-4ha	Associatif
Jardin canin					400-600m ²	Collectivités
Espace pour le compost					6-8m ² /unité	Associatif
CULTURE ET SIGNALÉTIQUE						
Manifestation en plein air (scène...)					1200-1800m ²	Associatif
Panneaux pédagogiques, exposition (nature...)					mobilier diffus	Collectivités
Panneaux signalétiques (parcours, repères)					mobilier diffus	Collectivités
Œuvre d'art					à définir	Collectivités / Associatif
Fresques et couleurs sur les murs					à définir	Associatif
MOBILIER, LUMINAIRES ET EQUIPEMENTS						
Bancs					60-120	Collectivités
Tables de pique nique					15-20	Collectivités
Transat et bancs détente					15-20	Collectivités
Luminaires publics					Suivant circulations	Collectivités
Poubelles, corbeilles					Suivant circulations	Collectivités
Espace pour jeux (échec, cabane à jeux...)					250-500m ²	Collectivités / Associatif
JEUX, SPORTS ET LOISIRS						
Plaine de jeux remarquable (tout âge)					1500-2500m ²	Collectivités
Jeux pour 6-12 ans					150-300m ² /unité	Collectivités
Jeux pour petits 1-3ans/3-6ans					150-300m ² /unité	Collectivités
Tables de ping pong					10-16	Collectivités
Terrain de pétanque					120-360m ²	Collectivités
Skate park ou éléments					800-1200m ²	Collectivités
Terrains multisport, basket, mini-foot					2000-4000m ²	Collectivités
Agrès Fitness					100-200m ² /unités	Collectivités
Parcours de sport Street Work Out					1000-1500 ml	Collectivités
L'EAU						
Fontaine à boire					3-6	Collectivités
Jeux d'eau, brumisateurs					100-300m ²	Collectivités



maîtrise d'ouvrage
Mairie de Bobigny - Est Ensemble
31, av. du Président Salvador Allende
BP 80004 - 93001 Bobigny Cedex
Tél. 01 41 60 93 93
contact : Agathe Heudier
Direction de l'habitat et du renouvellement urbain
Tel : 01.70.32.42.81



architectes paysagistes
arpentère
6 rue de la Folie Méricourt 75011 Paris
01 43 44 10 23
www.arpentere.com



Seine Saint Denis Habitat
10, rue Gisèle Halimi - BP 72
93002 Bobigny Cedex
Tél. 01 48 96 52 00



ETUDE DE PRÉ-PROGRAMMATION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS DU QUARTIER

EDOUARD VAILLANT – L'ABREUVOIR

NPNRU EDOUARD-VAILLANT L'ABREUVOIR

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC A DESTINATION DE L'EQUIPE DE MAITRISE D'OEUVRE

Attitudes urbaines - MDTs

ETAT DE L'OFFRE DANS LA VILLE ET L'AGGLOMERATION

Bobigny est avec Montreuil et Bagnolet, une des trois premières villes de l'agglomération au regard de son offre en équipements intercommunaux.

Une concentration des équipements essentiellement à l'Ouest et dans le centre de Bobigny

Le quartier de l'Abreuvoir se situe à l'écart de cette offre, avec principalement des équipements à rayonnement de proximité.

La communauté d'agglomération Est Ensemble détient la compétence des équipements culturels et sportifs de rayonnement intercommunal.

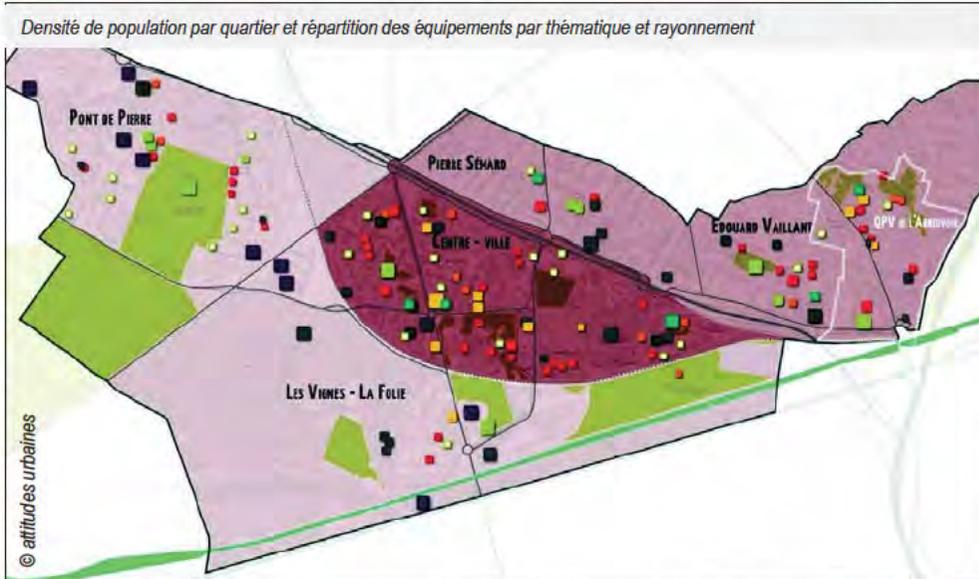
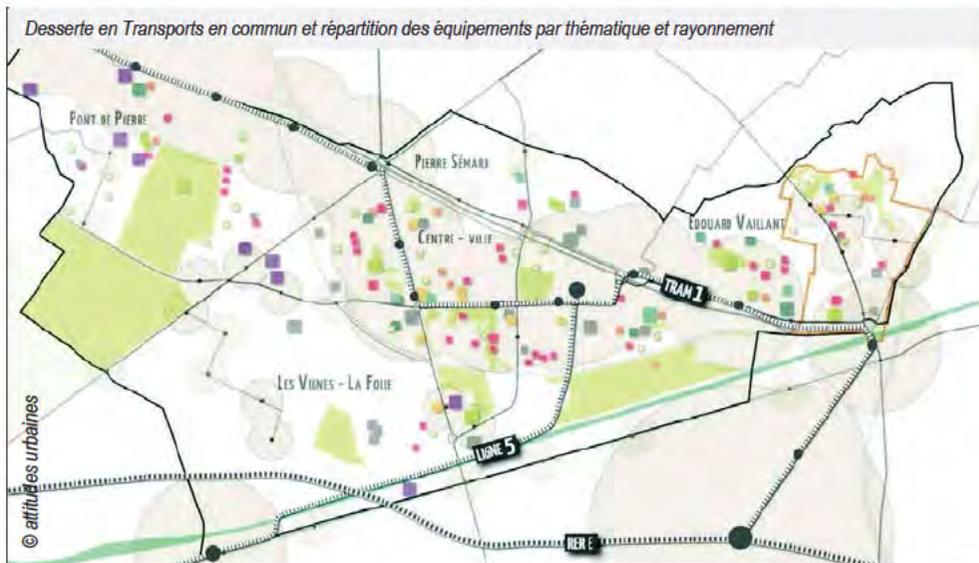
La desserte en transports en commun de la Ville permet une bonne accessibilité à l'offre d'équipements.

Les équipements du quartier sont accessibles par deux lignes de bus communales : lignes 134 / 234 / 143.

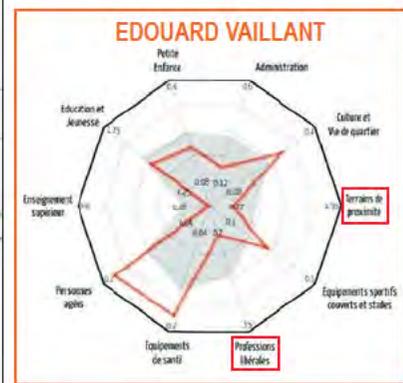
CHIFFRES CLÉS

- QPV de l'Abreuvoir = 13% de la population balbynienne (6 500 habitants, dont 3 500 dans la cité de l'Abreuvoir).
- Aucun équipement intercommunal dans le QPV.
- 31 équipements publics dans le quartier Edouard Vaillant.
- 17 de ces équipements dans le QPV, une majorité de proximité et peu de rayonnement intercommunal.
- Taux de couverture de 2,2 équipements pour 1 000 habitants à E. Vaillant*.
- Taux maximal à Pont-de-Pierre, avec 4,6 équipements pour 1 000 habitants.

NB* : Les taux de couverture en équipements publics par quartier à l'échelle de la ville ont été calculés sur la base des 5 quartiers « élargis ». Le QPV de l'Abreuvoir n'est qu'une partie du quartier Edouard Vaillant (cf. cartes).



Taux de couverture en équipements pour 1 000 habitants par quartier et par thématique d'offre

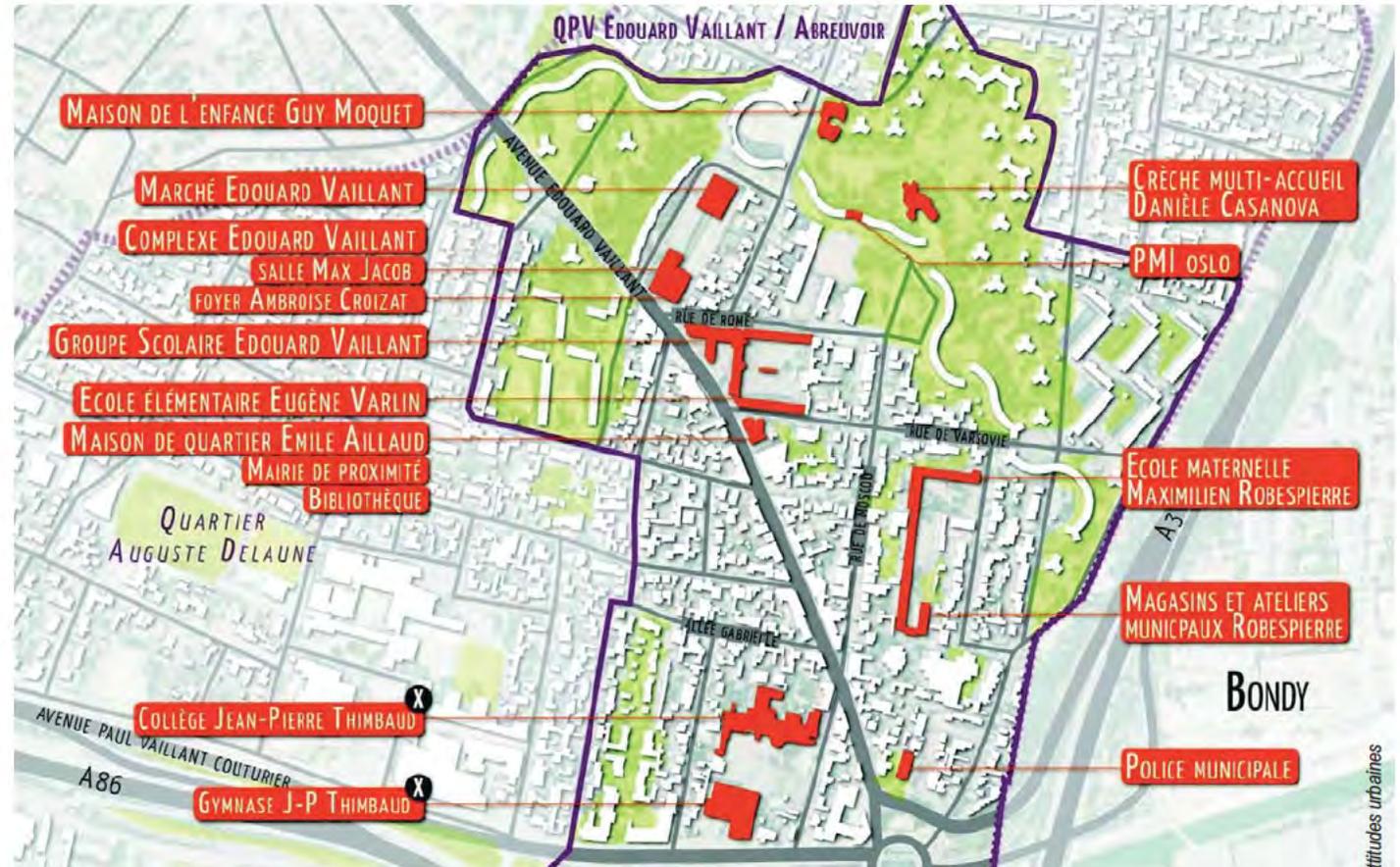


Ces graphiques présentent les taux de couverture en équipements pour 1 000 habitants, par thématique et par quartier. Pour chaque thématique, le taux de couverture est positionné sur une échelle construite à partir du taux maximal constaté dans un des quartiers de la ville. Chaque quartier est également comparé aux taux de la ville, représentés en gris sur chaque graphique.



ENJEUX TRANSVERSAUX DE L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS SUR LE QUARTIER

- Renforcer et valoriser une centralité de quartier autour d'une polarité d'équipements.
- Gagner en visibilité sur l'offre existante, souvent dévalorisée par la signalétique, l'état du bâti ou encore par son éparpillement dans différentes structures.
- Conserver l'offre de services de proximité, tout en perdurant et renforçant les partenariats existants avec les autres équipements centraux de la ville.
- Remettre à niveau l'offre d'équipements pour pallier aux déficits, répondre aux besoins, compléter et moderniser cette offre.
- Faire émerger une ou plusieurs pistes structurantes pour renforcer l'attractivité des équipements du quartier, au regard du reste de la ville : à plus long terme, cela participera au renforcement de l'attractivité résidentielle du quartier.
- Dans le cadre du NPNRU, montrer assez rapidement que le quartier change et qu'il entre dans une nouvelle dynamique, notamment par un travail mené sur les équipements : action du temps 1 du NPNRU (amélioration du cadre de vie, réponse aux besoins endogènes, réhabilitations sur les équipements et le cadre bâti).



Equipements du quartier prioritaire Edouard Vaillant – Abrevoir | NB : le collège et gymnase JP Timbaud, de propriété départementale, n'ont pas été visités

© attitudes urbaines



L'école maternelle Robespierre



La crèche multi-accueil Danielle Casanova



Le Complexe Edouard Vaillant



ETAT DE L'OFFRE

- 2 écoles maternelles et 2 élémentaires dans le quartier
- 950 élèves sur le quartier : 374 en maternelle et 576 en élémentaire
- 1 collège de secteur : JP Timbaud alimenté par les 2 écoles élémentaires
- Une stagnation des effectifs dans le secteur, mais un besoin d'ouverture de nouvelles classes dans le cadre de la modification de la sectorisation scolaire pour répondre aux besoins des autres quartiers.

L'école maternelle Robespierre (177 élèves) souffre d'un manque d'espaces pour la mise en œuvre de son projet d'école et le renforcement de son attractivité. Hébergée dans un préfabriqué depuis 1960, ses locaux sont vétustes, inadaptés, non viables et la cour manque de sécurité.

Le groupe scolaire Vaillant – Varlin (773 élèves élémentaires et maternelles) arrive à saturation tout particulièrement dans la gestion des locaux collectifs : restauration élémentaire, cours et salles polyvalentes. Le temps méridien élémentaire est très décrié actuellement par les familles et animateurs périscolaires pour le manque

d'espace et le manque de confort dans l'unique salle accueillant plus de 400 élèves par midi.

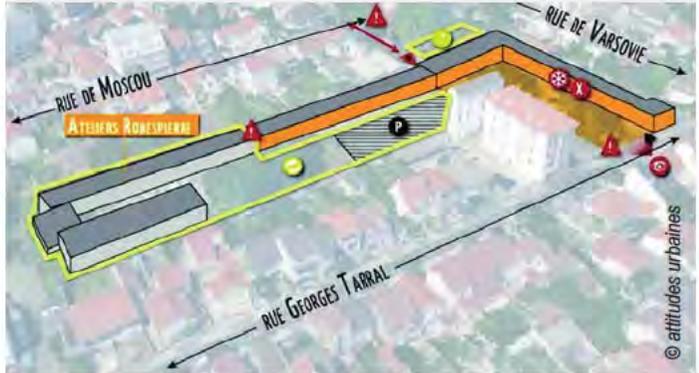
ENJEUX DE L'OFFRE EDUCATIVE DANS LE QUARTIER

- L'absence d'enjeu d'augmentation des effectifs scolaires sur le quartier à court terme, est une opportunité pour réfléchir à la réorganisation de l'offre d'équipement
- Création à moyen terme +5 classes en maternelle et de +6 classes en élémentaire dans la perspective d'une réécriture des périmètres scolaires et d'une anticipation des mutations de la partie sud du quartier à l'horizon 2025, dans l'objectif d'une plus grande mixité sociale au sein des écoles.
- Agir sur l'attractivité éducative pour répondre aux objectifs du Contrat de Ville (co-éducation, maîtrise de la langue, prise en charge du décrochage, ...)

ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES INVARIANTES

- Constitution d'un pôle scolaire maternelle avec 2 entités séparées sur le site Robespierre : avec l'école Robespierre reconstruite et la délocalisation de la maternelle Vaillant (2 cours, 2 unités de vie scolaires et périscolaires, 1 office commun)
- Déploiement de l'offre élémentaire sur le site Vaillant-Varlin (notamment sur le bâtiment de la maternelle Vaillant délocalisée)
- Délocalisation des ateliers municipaux (sports) et des magasins (enfance / jeunesse) de Robespierre ailleurs sur la commune : localisation à trouver
- Installation d'un Foyer des Parents sur le pôle maternel
- Intégration du centre de loisirs Guy Moquet dans le pôle élémentaire

L'école maternelle Robespierre partageant la parcelle des ateliers



ETAT EXISTANT	
ENTRÉE PRINCIPALE	ENTRÉE LIVRAISONS
EQUIPEMENT A PROXIMITE	PARKING COMMUN AUX ATELIERS ET A L'ECOLE
CIRCULTE DU VEHICULE DE LIVRAISONS	
PROBLEMATIQUES	
CO-VISIBILITE DE LA COUR DEPUIS LA RUE : A EVITER	ETAT GENERAL TRES DEGRADE DU BATI
PROBLEMATIQUES THERMIQUES SUR L'ENSEMBLE DU BATIMENT	PROBLEMATIQUES D'ACCESSIBILITE
ENJEUX	
INTERPRETER LA REORGANISATION DE LA PARCELLE A L'ECHELLE DU QUARTIER	DELOCALISER LES ATELIERS MUNICIPAUX ET REORGANISER LES TERRAINS LIBRES POUR LA REORGANISATION DE LA MATERNELLE VAILLANT.



Localisation à la limite entre la zone pavillonnaire et le parc locatif social, en frange du quartier, dans une parcelle de 9 078 m².

Le groupe scolaire Vaillant – Varlin



ETAT EXISTANT	
ENTRÉES PRINCIPALES	NOMS DES EQUIPEMENTS
ESPACES COMMUNS AUX ÉLÉMENTAIRES	
PROBLEMATIQUES	
CO-VISIBILITE DES COURS DEPUIS LA RUE : A EVITER	ABSENCE DE PLACES DE STATIONNEMENT
MANQUE D'ACCESSIBILITE PMR	
ENJEUX	
CONSERVER LA PROXIMITE AVEC LE GROUPE SCOLAIRE	



L'équipement se situe en cœur de quartier, à proximité directe de la centralité du marché.

POLE MATERNEL : 2 ECOLES SUR LA PARCELLE ROBESPIERRE SCENARIO PROGRAMMATIQUE

Temps 1
Construction d'un préfabriqué sur le terrain rue de Moscou et relocalisation temporaire de l'école Robespierre (7 classes)

Temps 2
Démolition de l'ensemble du bâti sur la parcelle Robespierre (ateliers / magasins et école) et construction des 2 nouvelles écoles de 10 classes

Temps 3
Emménagement et rentrée simultanée des 2 écoles maternelles – 2022

RENTREE 2022 = 2 NOUVELLES ECOLES MATERNELLES DE 3 333 m² et 3 977 m² sur le site Robespierre

POLE ELEMENTAIRE : 2 ECOLES ELEMENTAIRES INTEGRANT LES ACTIVITES DU CENTRE DE LOISIRS SCENARIO PROGRAMMATIQUE

LA DELOCALISATION DE L'ECOLE MATERNELLE VAILLANT ET LA REPRISSE DES LOCAUX PERMET L'ACCUEIL DES 6 CLASSES SUPPLEMENTAIRES ET DES ACTIVITES DU CENTRE DE LOISIRS

REHABILITATION DE L'EXISTANT A L'ECHELLE DU GROUPE SCOLAIRE
➢ Reprise du réfectoire maternel
➢ Réhabilitation des locaux existants pour améliorer l'existant et petite extension
➢ Centre de loisirs de 800 m² au total - jauge 184 enfants (aujourd'hui : 90 enfants accueillis dans G. Moquet)

Suite au transfert des activités du centre de loisirs
REHABILITATION DU BATIMENT CENTRE DE LOISIRS GUY MOQUET pour accueillir de nouvelles activités (à définir)

Suite au transfert des activités du centre de loisirs
DEMOLITION DU BATIMENT CENTRE DE LOISIRS GUY MOQUET

UN ESPACE REHABILITE – 421 m² SU - JAUGE 90 personnes

UN POLE ELEMENTAIRE : 2 ECOLES / RESTAURATION / ALSH



ETAT DE L'OFFRE

Bobigny présente un taux de couverture des besoins en accueil collectif moins performant que celui du département. La ville se situe en Zone prioritaire 2 de la CAF en termes de réponse aux besoins (taux de couverture des besoins < à 30%)

Le quartier Edouard Vaillant : 25 % des 0-3 ans de la Ville.

Le taux de couverture des besoins en accueil collectif (nombre de places en crèche pour 100 enfants de moins de 3 ans) est de 6 % à l'échelle du quartier, contre 17 % à l'échelle de la ville, et 18 % à l'échelle du département.

La crèche Casanova est l'unique Equipement d'Accueil de Jeune Enfant du quartier, avec une capacité d'accueil de 40 places, dans un bâtiment conçu pour en accueillir 60. Le bâtiment présente d'importants désordres techniques et fonctionnels.

Le centre de PMI (Protection Maternelle et Infantile) Départemental occupe des locaux en rez-de-chaussée d'un immeuble du bailleur Seine-Saint-Denis Habitat. Les locaux sont inadaptes et insuffisants : il manque 100 m². Par sa localisation et le manque de signalétique, l'équipement est très peu visible ce qui est contraire à ses objectifs.

ENJEUX DE L'OFFRE PETITE ENFANCE DANS LE QUARTIER

- Proposer des locaux d'accueil adaptés : crèche et PMI
- Mieux valoriser et encadrer le travail des assistantes maternelles du quartier, en articulant d'avantage l'offre et la demande.
- Augmenter le nombre de places en accueil collectif dans le quartier pour répondre aux besoins actuels et futurs.
- La constitution d'un pôle petite enfance intégré (structure d'accueil + PMI) peut permettre une mutualisation des coûts de fonctionnement et une optimisation des espaces.

La crèche multi-accueil Casanova



ETAT EXISTANT

- Aire de jeux
- Espaces extérieurs clôturés de la tréne
- Entrées
- Parking existant
- PMI
- Autres équipements à proximité

PROBLEMATIQUES

- Manque de visibilité depuis le réseau viarie
- Problème de sécurité, risque d'intrusion

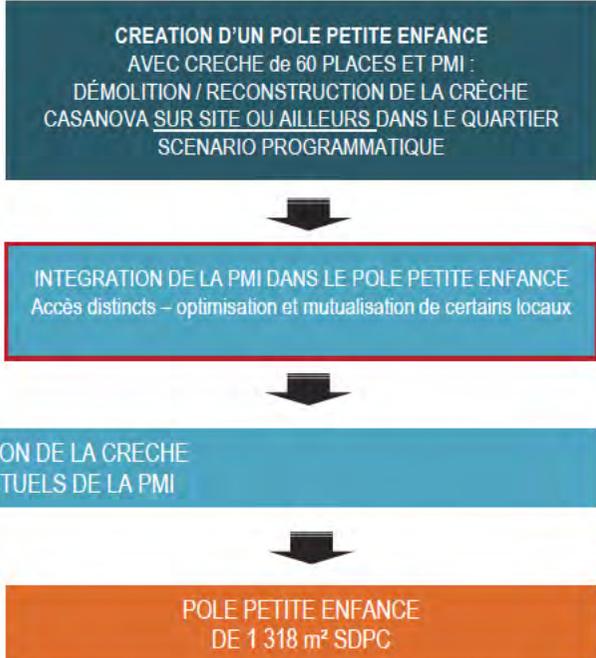
ENJEUX

- Regrouper le centre de PMI et la Crèche
- Conserver la bonne accessibilité piétonne existante

Localisation au cœur du parc de l'Abreuvoir permet à la crèche de bénéficier d'espaces extérieurs généreux et d'une bonne accessibilité piétonne. Cependant, sans manque d'adressage ne lui procure aucune visibilité depuis l'espace urbain. Elle ne s'adresse ni ne structure aucune polarité de quartier.

ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES INVARIANTES

- Délocalisation de la PMI et relocalisation dans des locaux adaptés (300 m² SU).
- Reconstitution d'une offre de garde collective de 60 places (aujourd'hui 40 places) dans le cadre de la création d'un nouvel équipement.
- Démolition de la crèche actuelle, une fois le nouvel équipement créé



Le centre de PMI Oslo



ETAT EXISTANT

- Aire de jeux
- Entrées
- Autres équipements à proximité

PROBLEMATIQUES

- Manque de visibilité depuis le réseau viarie et le parc
- Problème de sécurité et de protection des personnes
- Incapacités thermiques : locaux inadaptés à l'usage
- Inaccessibilité PMR : locaux inadaptés à l'usage
- Absence de places de stationnement dédiées à proximité

ENJEUX

- Regrouper le centre de PMI et la Crèche Casanova
- Développer un espace extérieur pour les activités

Localisation en RdC d'un immeuble résidentiel du parc social du quartier



ETAT DE L'OFFRE SPORTIVE ET DE SANTE

- 2 gymnases (Jean-Pierre Timbaud et Auguste Delaune) de rayonnement communal voir intercommunal, présentant une offre diversifiée mais complètement saturée. Les gymnases sont utilisés majoritairement par les clubs de la ville et les scolaires (collèges Delaune et Timbaud et écoles).
 - 2 terrains de proximité dans le quartier, soit un taux de couverture de 0,27 terrain pour 1000 habitants soit un des taux les plus bas de la ville (1,35 terrains pour 1000 habitants à Pont de Pierre).
 - La demande en pratique sportive libre est forte sur le quartier : des locaux poubelle du bailleur sont reconvertis officieusement en salle de musculation. Le parc ne présente aucune offre de ce type (modules de musculation, parcours sportifs...)
-
- Taux de couverture de 0,8 professions médicales pour 1 000 habitants sur le quartier Edouard Vaillant, soit un des taux les plus bas de la ville.
 - Un Centre Polyvalent de Santé (CPS) était auparavant présent dans le quartier (locaux actuels de la Police) et sa fermeture au bénéfice de l'ouverture du CPS Aimé Cézaire du centre-ville a provoqué une baisse importante de la couverture en soins de la population.
 - L'offre de professions médicales et de pharmacies se concentre essentiellement au sud du quartier, sur l'axe de l'avenue Edouard Vaillant.

ENJEUX DE L'OFFRE SPORTIVE ET DE SANTE DANS LE QUARTIER

- Intégrer dans le réaménagement du parc et des espaces publics du quartier, le développement d'une offre plus importante et plus qualitative de terrains et/ou modules de pratique sportive libre. Ces aménagements peuvent être réalisés sous forme de parcours sportifs.
-
- Permettre le développement d'une offre de santé de proximité, au plus proche de la population (à minima actes généralistes et soins infirmiers)
 - Développer une offre adaptée de locaux pour favoriser l'implantation de professionnels de santé sur le quartier, aujourd'hui sous doté, et encourager leur installation : locaux attractifs et très accessibles (physiquement, symboliquement, financièrement), localisés sur les flux, à proximité de l'offre en TC

ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

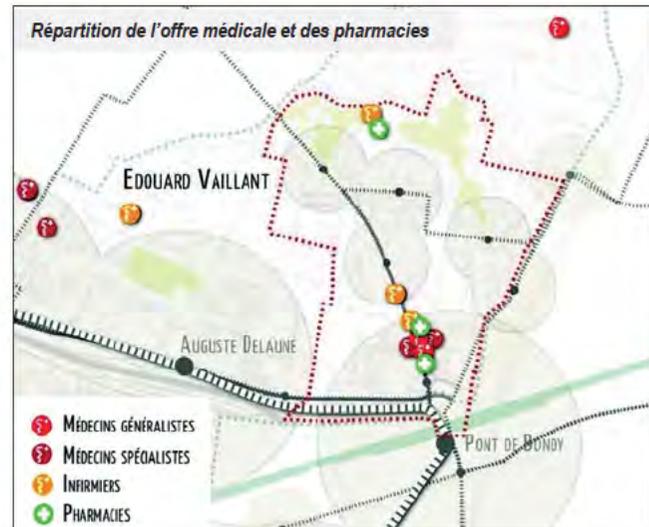
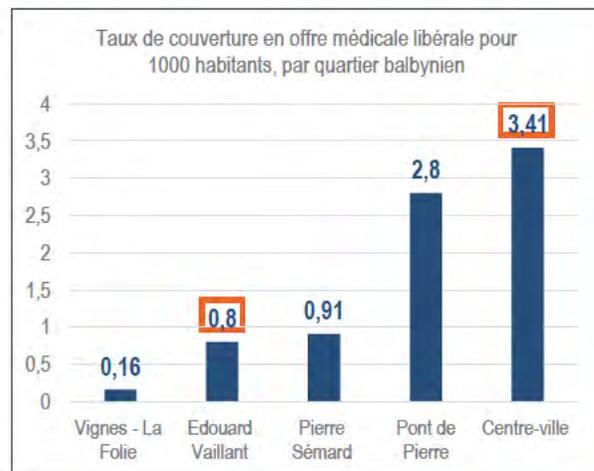
- Développement d'une offre sportive de plein air dans le quartier.
- Développement d'une offre médicale libérale au sein des rez-de-chaussée résidentiels et incitation à une logique de regroupement et de mutualisation.

Terrain de proximité rue d'Oslo, gestion Ville de Bobigny



2 terrains de proximité dans le quartier : rue d'Oslo, terrain géré par la ville composé de 2 terrains et de tables de tennis de table, et au Bois d'Amour, avec une localisation isolée et une faible fréquentation.

© attitudes urbaines



Détournement d'usages des locaux communs comme salle de musculation

Une localisation des professions médicales, et infirmières concentrée au sud du quartier, le long de l'axe Edouard Vaillant, mais manquant d'ampleur.



ETAT DE L'OFFRE

Le quartier présente actuellement **2 équipements mixtes** :

- la **maison Emile Aillaud** composée de la Bibliothèque de quartier, de la mairie Annexe, et du SMJ (Service Municipal des Jeunes)
- le **complexe Edouard Vaillant**, composé de la salle Max Jacob, du foyer Ambroise Croizat pour personnes âgées et de la Poste.

La **Maison Emile Aillaud** est une polarité de quartier, et ne présente que des services à rayonnement de proximité. La bibliothèque joue un rôle d'intégration sociale fort, et travaille en partenariat avec l'ensemble des équipements publics du quartier, tout particulièrement les écoles, ainsi qu'avec l'association structurante des « Femmes Relais ». Les locaux sont en bon état, malgré un inconfort thermique ressenti par les utilisateurs. Le SMJ dispose au contraire d'un local très peu adapté à ses activités, ses besoins et projets. Il souffre d'un manque de visibilité et de valorisation.

Le **complexe Edouard Vaillant** constitue également une polarité de quartier, mais offre des services à rayonnement communal : la salle de spectacle Max Jacob et ses salles associatives sont à destination de l'ensemble de la commune. Les usagers du foyer Ambroise Croizat proviennent également de toute la commune. Le bâtiment n'est pas vétuste mais souffre d'un problème d'image (façades dégradées), de sécurité et de mauvaise optimisation des espaces par rapport aux usages actuels et aux besoins non assouvis. Il dispose au rez-de-chaussée d'un espace de 380 m² non utilisés, correspondant à l'ancien marché couvert autrefois adossé à l'équipement.

Les **problématiques de stationnement** sont très prégnantes pour les deux équipements : aucune place n'est dédiée au personnel, aucune aire de livraison pour la maison Emile Aillaud (qui s'alimente par la bibliothèque centrale), ni pour le complexe Edouard Vaillant. Lors des soirs de spectacles, ce besoin se répercute de manière d'autant plus forte en stationnement sauvage dans le quartier.

ENJEUX DE L'OFFRE SOCIO-CULTURELLE DANS LE QUARTIER

- Valoriser et rendre davantage visible l'offre proposée au sein des différents équipements (maison Emile Aillaud et complexe Edouard Vaillant)
- Mettre en valeur l'antenne du SMJ et lui donner les moyens d'amplifier ses activités par des mutualisations possibles avec d'autres équipements du quartier
- Donner les moyens au foyer Ambroise Croizat de développer ses activités et projets intergénérationnels, numériques..., tout en optimisant les outils (équipement, services)
- Conforter et amplifier l'offre de Max Jacob pour mieux répondre aux besoins associatifs.
- Favoriser le développement de projets intergénérationnels par la rencontre des publics, la proximité des activités entre elles et les acteurs du territoire
- Donner plus de visibilité à la halle et à la place du Marché pour lui permettre de gagner en attractivité et limiter les conflits d'usages (stationnement, accès aux équipements)
- Apporter une réponse à la problématique du stationnement généré par ces équipements.

Les espaces de Max Jacob (en orange) dans le complexe et les problématiques



ETAT EXISTANT

- ENTREE
- SORTIES DE SECOURS
- AUTRES EQUIPEMENTS A PROXIMITE

PROBLEMATIQUES

- MANQUE DE VISIBILITE DEPUIS L'ESPACE PUBLIC
- ABSENCE DE PLACES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISON
- CONFLIT D'USAGE AVEC LE MARCHÉ : OBSTRUCTION DE L'ENTREE ET DES SORTIES DE SECOURS
- MANQUE DE SECURITE : FENETRES VETUSTES
- ETAT TRES DEGRADE DE LA FACADE
- MANQUE D'ACCESSIBILITE

EN JEUX

- INTERROGER LA DÉLOCALISATION DE LA POSTE ET LA MOBILISATION DES LOCAUX LIBERÉS (ESPACE DE BOUTIQUE ET DES CONVOYEURS DE FOND)



Conforter la BI-POLARITE autour de la MAISON EMILE AILLAUD et du COMPLEXE EDOUARD VAILLANT RENFORCE SCENARIO PROGRAMMATIQUE 1

La maison Emile Aillaud ne change pas de vocation

Le complexe Edouard Vaillant devient le pôle Associatif, Événementiel et Intergénérationnel (salle de spectacles, salles d'activités, SMJ étendu et foyer A.Croizat)

RÉHABILITATION A MINIMA D'EMILE AILLAUD

RÉHABILITATION – EXTENSION DU COMPLEXE E. VAILLANT
Maintien de la Poste dans les locaux actuels
OU
DÉMOLITION / RECONSTRUCTION DU COMPLEXE E. VAILLANT
Délocalisation ailleurs sur le quartier des locaux de la Poste

UN PÔLE MAJEUR SUR LE COMPLEXE E.VAILLANT
1 951 M² SDPC RÉHABILITÉ OU 1 824 M² SDPC NEUF
MAISON EMILE AILLAUD - 1 186 M² SDPC

Constitution d'un EQUIPEMENT UNIQUE ET CENTRAL concentrant l'ensemble des activités sur LE COMPLEXE EDOUARD VAILLANT SCENARIO PROGRAMMATIQUE 2

Transfert des activités de la Maison Emile Aillaud sur le complexe Edouard Vaillant

Le complexe Edouard Vaillant devient le pôle Culturel, Administratif, Associatif, Événementiel et Intergénérationnel (bibliothèque, mairie annexe, salle de spectacles, salles d'activités, SMJ étendu et foyer A.Croizat)

DÉMOLITION DE LA MAISON EMILE AILLAUD
valorisation foncière et immobilière de la parcelle

DÉMOLITION / RECONSTRUCTION DU COMPLEXE E. VAILLANT
Délocalisation ailleurs sur le quartier des locaux de la Poste

UN EQUIPEMENT INTEGRE SUR E. VAILLANT DE 2 960 M² SDPC

Les espaces de la bibliothèque (en orange) dans la maison Emile Aillaud



ETAT EXISTANT

- ENTREE
- AUTRES EQUIPEMENTS A PROXIMITE

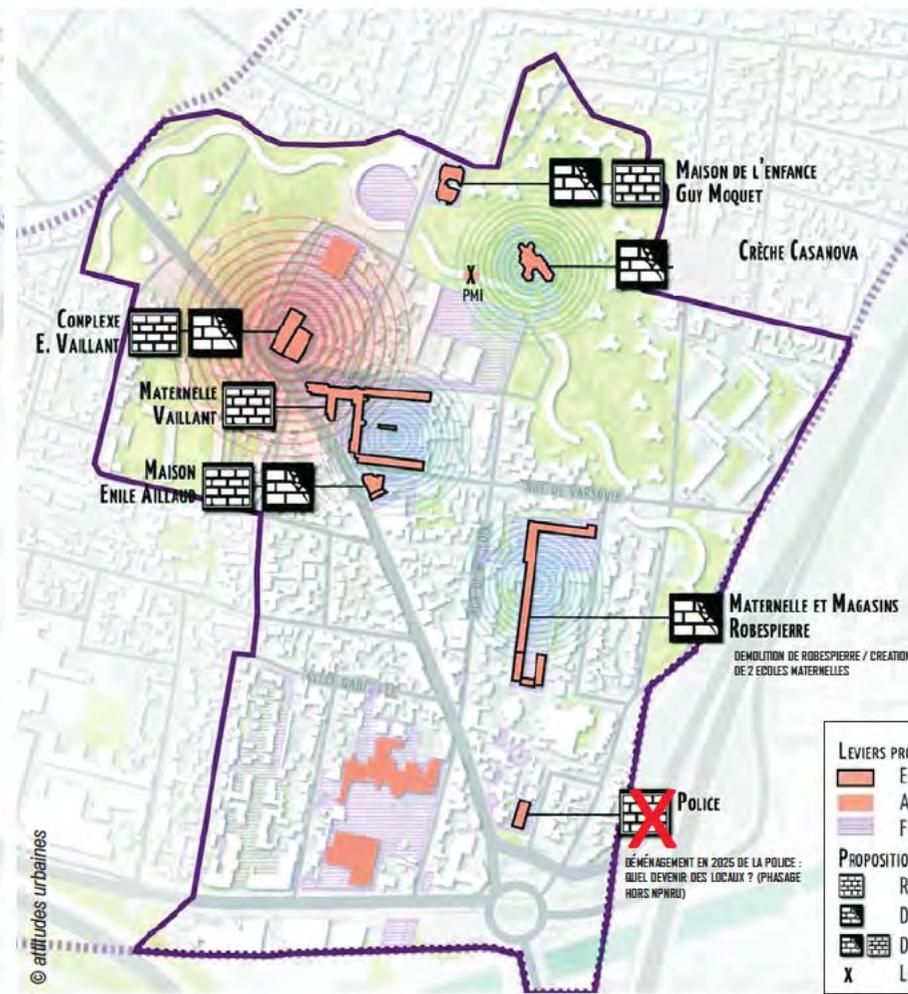
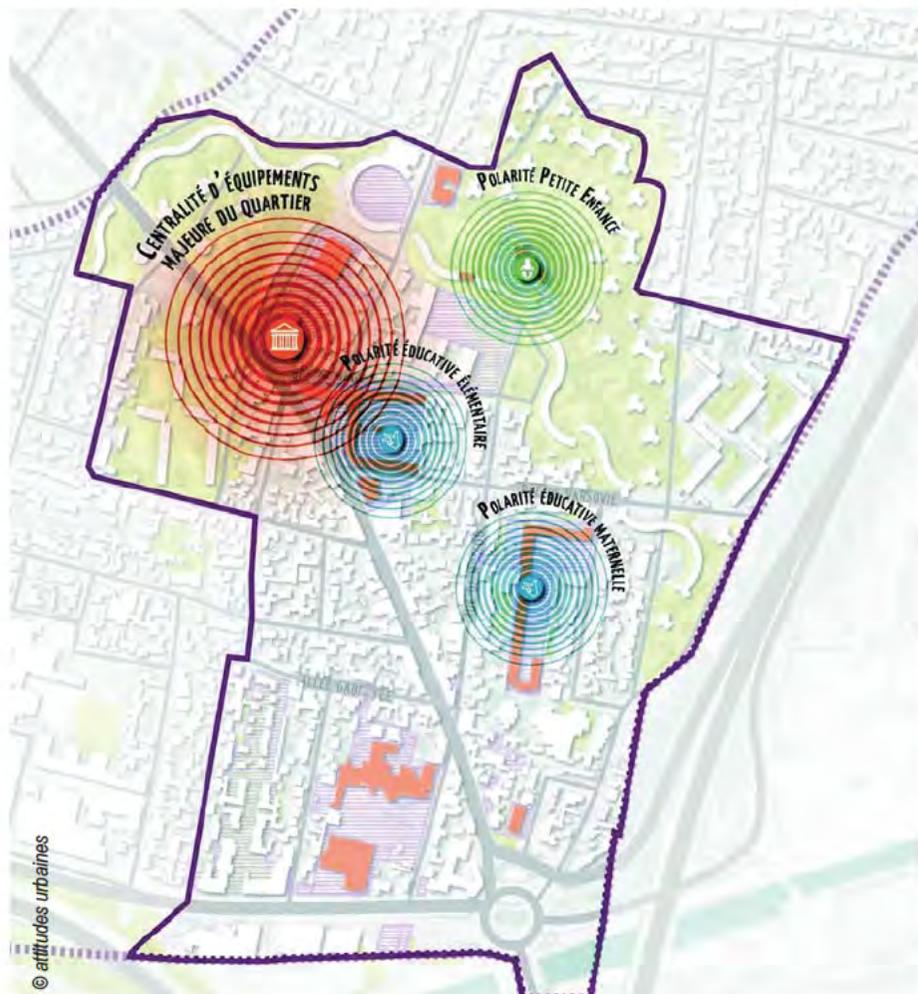
PROBLEMATIQUES

- MANQUE DE VISIBILITE DEPUIS LE RESEAU VILAIN
- MANQUE DE PLACES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISON
- INCONFORT THERMIQUE IMPORTANT
- MANQUE D'ACCESSIBILITE PMR (ASCENSEUR DÉCALANT)

EN JEUX

- INTERROGER LE DEVENIR DES 2 PARCELLES UTILISÉES
- CONSERVER LA PROXIMITÉ AVEC LE GROUPE SOLAIRE





LA REORGANISATION DES POLARITES

L'ensemble des propositions pré-programmatiques formulées par thématique conduisent à une réorganisation des polarités d'équipements à l'échelle du quartier :

- Au nord du quartier, un pôle « Petite Enfance », facilement identifiable et accessible.
- Autour du complexe Edouard Vaillant et de la Maison Emile Aillaud, la centralité d'équipements majeure du quartier pourrait se constituer autour d'un pôle d'équipements qualitatif pour valoriser la centralité du quartier
- La réorganisation des écoles conduirait à la constitution d'un pôle éducatif élémentaire sur l'actuel Groupe Scolaire Vaillant-Varlin, avec le centre de loisirs Guy Moquet intégré. La réhabilitation d'une salle des

écoles élémentaires en salle de sports permettrait de désaturer le gymnase Timbaud, et d'ouvrir plus de plages horaires disponibles aux acteurs et aux habitants du quartier.

- Un pôle éducatif maternel implanté sur l'actuel site Robespierre, avec la création de 2 entités éducatives distinctes

LES INTERVENTIONS INDUITES SUR LE BÂTI

Ces orientations programmatiques conduisent aux propositions d'intervention suivantes :

- Réhabilitation ou démolition du centre de loisirs Guy Moquet et sa relocalisation dans le pôle élémentaire Vaillant / Varlin.
- Démolition-reconstruction sur site, ou reconstruction ailleurs de la crèche Danielle Casanova ou d'un pôle Petite Enfance intégrant la crèche et la

PMI.

- Réhabilitation-extension ou démolition-reconstruction du complexe Edouard Vaillant en équipement mixte intégré
- Conservation de la Maison Emile Aillaud comme pôle culturel-administratif de proximité ou démolition, suite au transfert des activités
- Réhabilitation de l'école maternelle Edouard Vaillant pour l'accueil du centre de loisirs élémentaire, de nouvelles classes ou des locaux d'accompagnement élémentaires
- Réhabilitation de certains espaces des écoles élémentaires Vaillant / Varlin
- Démolition de l'école maternelle Robespierre et des ateliers Robespierre, et reconstruction de deux nouvelles écoles maternelles sur site.



Maitre d'ouvrage : Ville de Bobigny



Etude de circulation et stationnement sur le quartier Edouard Vaillant - Abreuvoir

Synthèse du diagnostic

12 septembre 2017



INGENIEURS CONSEILS

Aménagements
Modélisation
Planification
Ferroviaire

Régulation du trafic
Transports urbains
Etude d'impacts
Large events

Citec Ingénieurs Conseils SAS

30, rue Falckherbe
F-75011 Paris

Téi +33 (0)4 72 77 99 98 ■

Fax +41 (0)22 809 80 01 ■

e-mail: citec@citec.ch ■

www.citec.ch ■

Sommaire

1. Introduction	3
1.1. Objectifs de l'étude	3
1.2. Situation générale du quartier	3
2. Déplacements en véhicules particuliers	3
2.1. Organisation du réseau viaire	3
2.2. Charges de trafic	4
2.3. Stationnement	4
3. Desserte en transports en commun	5
3.1. Offre TC actuelle	5
3.2. Offre à l'échelle du quartier et accessibilité	6
4. Modes doux	7
4.1. Cheminements piétons	7
4.2. Aménagements cyclables	9
5. Synthèse du diagnostic et enjeux	9

Contrôle qualité

Version	Auteur(s)	Vérificateur(s)	Date de validation
R.17011.0	AP	CZ	22.09.2017

1. Introduction

1.1. Objectifs de l'étude

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

D'un point de vue circulation et stationnement, il s'agira notamment de :

- structurer le quartier pour qu'il soit plus fonctionnel (trame modes actifs, zone apaisée, sens de circulation, etc.) ;
- faire évoluer le maillage de façon à mieux relier le quartier aux centralités environnantes.

In fine, l'objectif de l'étude est d'élaborer le volet circulation / stationnement du plan guide de l'étude urbaine permettant de mettre en place les enjeux identifiés par la commune et, de planifier et hiérarchiser dans le temps et dans l'espace les mesures à venir en matière de déplacements. Contexte urbain

1.2. Situation générale du quartier

Le quartier Edouard Vaillant – Abreuvor est situé à l'extrémité est de la commune de Bobigny, au nord-est de Paris, à 2km à vol d'oiseau du centre-ville de Bobigny.

Le quartier est accessible via la RD30 (Avenue Edouard Vaillant) mais principalement depuis le pont de Bondy au sud, routier en lien notamment avec l'A86 et l'A3.

2. Déplacements en véhicules particuliers

2.1. Organisation du réseau viaire

La figure ci-après (cf figure2) présente la hiérarchie du réseau viaire en lien avec le quartier et les pôles environnants.

Quatre niveaux sont identifiés :

- Le réseau autoroutier pour des liaisons allant jusqu'à l'échelle nationale ;
- Le réseau structurant pour les liaisons à l'échelle régionale ;
- Le réseau secondaire pour les liaisons intercommunales ;
- La voirie de desserte locale.

Aucun axe autoroutier ou structurant ne traverse le cœur du quartier mais ils le longent au sud et à l'est et sont accessibles depuis le pont de Bondy au sud du périmètre.

Deux autoroutes desservent le périmètre : L'A86, boucle de la petite couronne, passe au sud avant de rejoindre l'A3 au sud de Bobigny. L'A3 relie Bagnolet à l'A1.

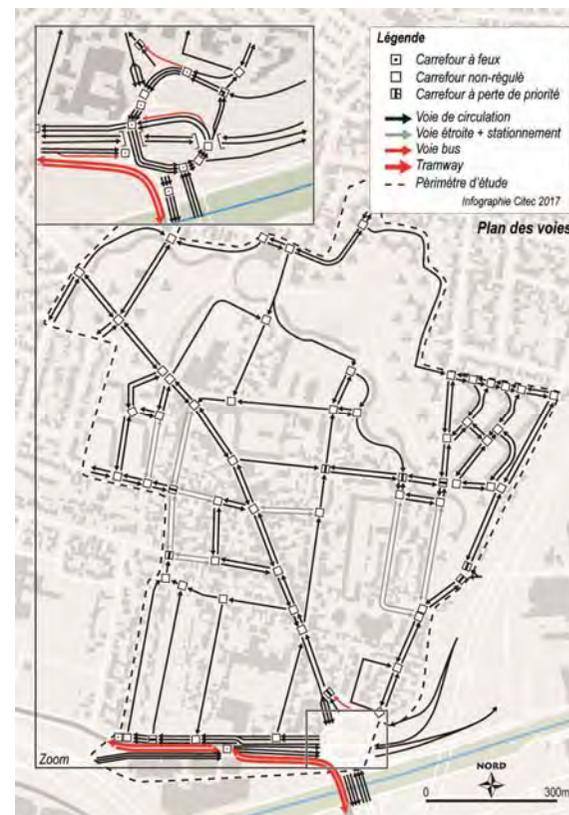


Figure 1 – Plan des voies à l'échelle du quartier

Le réseau structurant longe également le sud du quartier avec l'avenue Paul Vaillant Couturier, en 2x2 voies.

Cette avenue rejoint la Place Saint Just, au nord du pont de Bondy, nœud important du réseau qui permet de rejoindre l'A3 vers le nord, d'en sortir en provenance du nord et de traverser le canal de l'Ourcq.

L'avenue Edouard Vaillant et le Chemin de Groslay compose de réseau secondaire à l'échelle du quartier, ce sont des axes aménagés en 2x1 voie. L'avenue Edouard Vaillant est une départementale entre le pont de Bondy, Drancy et Saint-Denis. Le Chemin de Groslay est une voie de desserte parallèle à l'A3 ce qui en fait un axe de shunt très fréquenté.

Le quartier comporte principalement des voies de desserte locale. Ces voies permettent d'irriguer les secteurs résidentiels du quartier. Ces voies sont à double sens ou à sens unique. Bien souvent même si elles sont à double sens, le stationnement est toléré d'un côté de la voie, contraignant le croisement de deux voitures.

De nombreuses intersections ne sont pas régulées, elles sont gérées avec priorité à droite ou parfois avec un stop. Cette organisation reste néanmoins compatible avec la densité et la morphologie du quartier : voie étroite, vitesse réduite.

2.2. Charges de trafic

Les principaux points d'entrée du quartier se situent au sud du quartier. Les réseaux structurant et secondaire se croisent au niveau du pont de Bondy. La branche la plus chargée est celle de l'Avenue Paul Vaillant Couturier avec plus de 28'000 uvp/jour 2 sens confondus.

Comme indiqué plus haut, le Chemin de Grosley est dimensionné pour un trafic de desserte locale mais son trafic journalier est plus important que celui de la RD30 (Avenue Edouard Vaillant) avec 8'500 uvp/jour contre 7'000 uvp/jour pour la RD30.

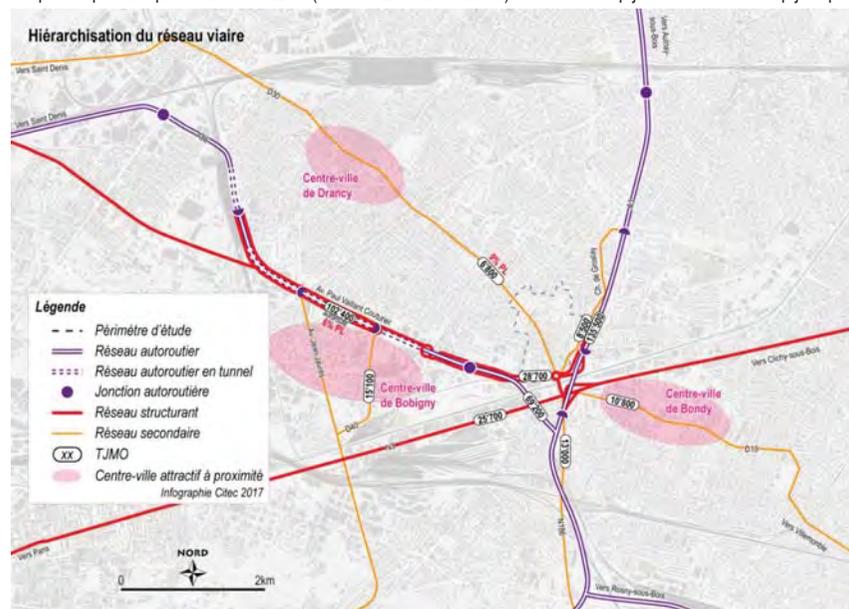


Figure 2 – Trafic journalier
Source pour le trafic : Trafics moyens journaliers, CG93, 2014

En heures de pointe le carrefour du Pont de Bondy est saturé et des remontées de file se créent sur le Chemin de Grosley et sur l'Avenue Paul Vaillant Couturier principalement.

2.3. Stationnement

L'offre de stationnement est répartie sur l'ensemble du quartier. Toutefois la plupart des places ne sont que tolérées, il n'y a pas de signalisation ni de marquage au sol. Ce manque de marquage incite la pratique de stationnement gênant pour les autres usagers.

Quelques poches de stationnement se situent dans le nord du périmètre, au niveau des habitations collectives. La grande majorité de ces poches se situent sur du foncier appartenant à Seine Saint Denis Habitat, toutefois les places ne sont pas clairement réservées aux résidents, ce qui laisse place à des débordements. Ces places jouent un rôle important car les immeubles ne disposent pas d'autre offre de stationnement, les résidents doivent donc utiliser l'offre publique ou ces poches sur voirie privée.

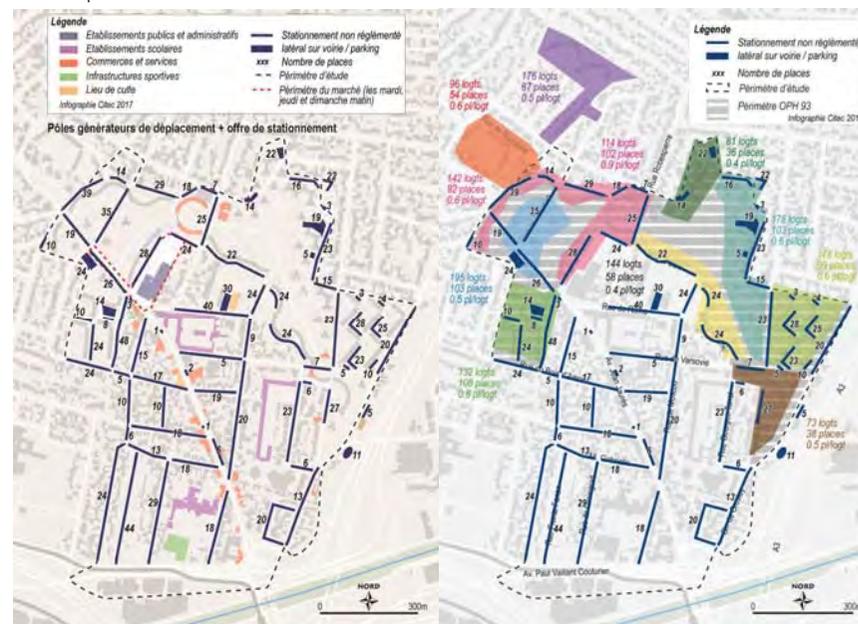


Figure 3 – Offre de stationnement au sein du quartier
Source : Ville de Bobigny, Office public de l'habitat et Atelier Albert AMAR, Diagnostic pour la requalification du quartier Edouard Vaillant, 2013

Le long de l'avenue Edouard Vaillant le stationnement est limité. De fait pour accéder aux commerces ou à l'école Edouard Vaillant les voitures ont tendance à stationner en double file ou sur le trottoir. Le stationnement illicite y est courant (sur trottoir et sur chaussée).

Un cas particulier est à signaler sur le quartier : le stationnement les jours de marché. En effet le quartier est connu pour son marché, au-delà des limites communales, ce qui génère une demande de stationnement très importante, à la fois de la part des vendeurs et des clients.

L'offre de stationnement, en dehors des jours de marché, est globalement satisfaisante hormis dans le secteur d'habitation au nord-ouest et à l'extrémité ouest.

Au sud du quartier la demande est importante, pratiquement tout au long de la journée, ce qui s'explique par la présence à la fois d'habitations et de commerces.

Ces résultats sont confirmés par une enquête réalisée en 2016 à l'échelle du quartier Abreuvoir avec un taux d'occupation de 85% et un taux de congestion de 110% en journée pour le secteur nord-ouest.

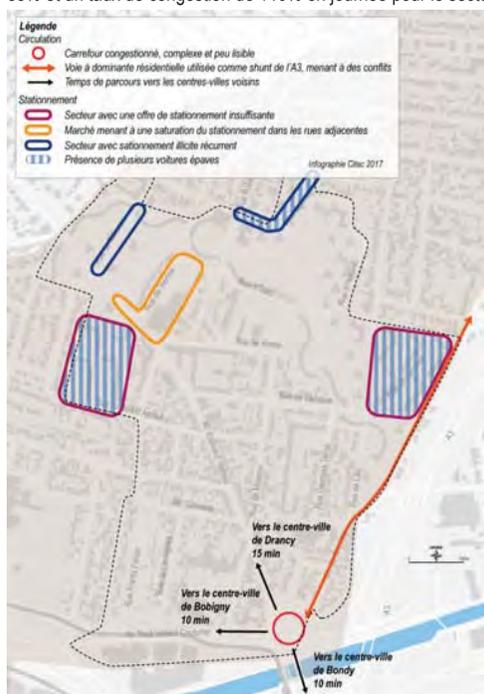


Figure 4 – Synthèse du diagnostic pour la circulation routière et le stationnement

Les charges de trafic relevées restent compatibles avec les caractéristiques des axes du quartier. Les problèmes de circulation observés viennent principalement du fait que le carrefour du Pont de Bondy est complexe et très peu lisible, il est saturé aux heures de pointe créant de nombreux conflits et générant ainsi d'importantes saturations. Ce pont est actuellement le nœud central d'accès au quartier, sa saturation limite les facilités de circulation mais ce problème va être traité dans l'étude du Pont de Bondy en lien avec l'arrivée du métro 15, ce qui devrait faciliter les liaisons avec les pôles voisins. De plus le Chemin de Grosloy a une fonction de desserte locale mais est utilisé comme shunt de l'A3, ce qui mène à des conflits d'usage, des remontées de file importantes en heure de pointe et à une circulation à vitesse excessive en heure creuse alors que la rue est bordée d'habitations.

En termes de stationnement, l'offre répond globalement à la demande. Cette dernière est importante en particulier aux extrémités est (rue de Londres, rue de Washington...) et ouest (rue d'Ankara, rue de Beyrouth...). Toutefois, sans augmenter l'offre, une amélioration serait possible en matérialisant l'offre, en renforçant le contrôle et l'enlèvement les voitures épaves qui paralysent cette offre.

3. Desserte en transports en commun

3.1. Offre TC actuelle

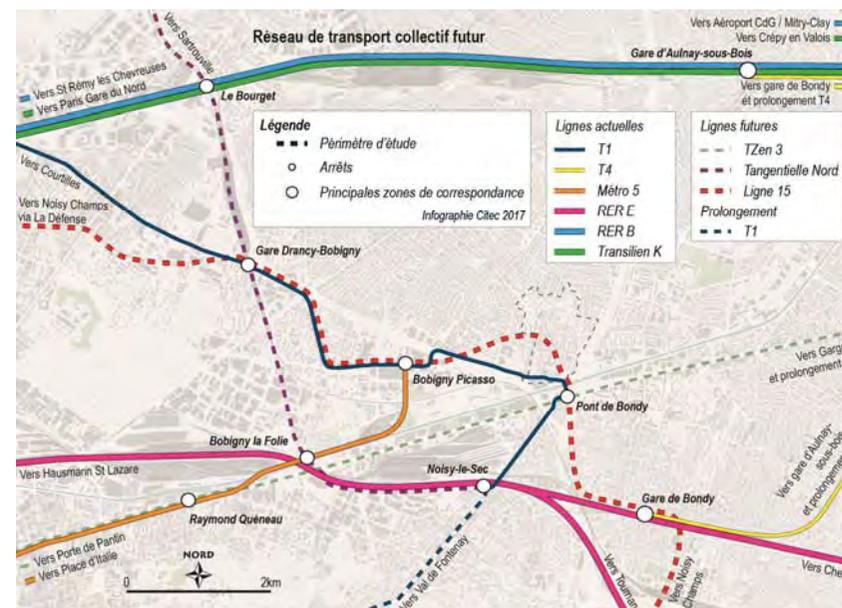


Figure 5 – Offre TC actuelle et future (horizon 2025) à l'échelle Bobigny-Bondy-Drancy

Sources : <https://www.societedugrandparis.fr/>

Est-Ensemble et Seine-Saint-Denis Habitat, Etudes des pôles des gares de Bondy et Pont de Bondy dans le cadre de l'arrivée de la ligne 15 Est du Grand Paris Express ; juillet 2016

A l'échelle de Bobigny et des communes avoisinantes, il existe 2 lignes de RER (B et E), 1 ligne Transilien (k), 1 ligne de métro(5), et 2 lignes de tramway (T1 et T4).

La ligne T1 permet des correspondances avec la ligne 5 de métro et la ligne E de RER qui assurent des liaisons avec le cœur de Paris. La ligne T1 dessert également le nord francilien. Ces trois lignes offrent des connexions stratégiques aux habitants qui travaillent dans la métropole quotidiennement.

En revanche, les lignes RER B, Transilien K, et T4 sont un peu plus en marge du quartier en termes d'accessibilité et sont donc utilisées pour des besoins plus spécifiques.

Un nouveau réseau va être mis en place d'ici 2025. En effet, seront mis en service la ligne T11 express (horizon 2024), le prolongement de la ligne T1 (horizon 2020), le TZen 3 (horizon 2020) et la ligne 15 du Grand Paris Express (horizon 2025). Ces nouvelles lignes vont avoir un impact sur le quartier de l'Abreuvior. A noter qu'une restructuration des lignes de bus est aussi à l'étude et modifiera très probablement les itinéraires actuels.

Ces 4 grands projets de TC ont pour point commun de ne pas offrir de desserte directe dans Paris. Ils permettront d'améliorer les liaisons entre le quartier de l'Abreuvior et ses communes voisines, en apportant une réponse à la forte demande de déplacements de banlieue à banlieue. Par ailleurs, le temps d'accès aux principales destinations des actifs de Bobigny sera considérablement réduit.

Ce tableau montre les temps de parcours actuels et futurs entre Pont de Bondy et les principales destinations des actifs de Bobigny. On remarque une réduction conséquente de ces temps, principalement grâce à la ligne M15 du Grand Paris Express. A cela va également s'ajouter un confort amélioré pour les usagers grâce aux nouveaux moyens mis en place.

Destination		Réseau TC actuel		Réseau TC futur		Gain de temps
Ville	Arrêt	Temps de voyage	Ligne(s) utilisée(s)	Temps de voyage*	Ligne(s) utilisée(s)	
St-Denis	Gare de St-Denis	45 min	T1	25 min	M15 + RER D	-44%
Drancy	Drancy-Bobigny	20 min	T1	5 min	M15	-75%
Montreuil	Mairie de Montreuil	40 min	T1 + Bus 322	30 min	T1 + Bus 102/121	-25%
Noisy-le-Grand	Mont d'Est	40 min	T1 + RER E + RER A	25 min	M15 + RER A	-38%
Puteaux	La Défense	40 min	T1 + RER E + RER B + RER A	25 min	M15	-38%
Paris	Châtelet	30 min	T1 + RER E + RER B	20 min	M15 + RER B	-33%

Figure 6 – Comparaison des temps de parcours vers différents pôles depuis le Pont de Bondy

*Temps de voyage estimé depuis le simulateur du Grand Paris

3.2. Offre à l'échelle du quartier et accessibilité



Figure 7 – Réseau TC actuel et futur à l'échelle du quartier de l'Abreuvior

Le quartier de l'Abreuvior est directement desservi par 5 lignes de bus et par la ligne de tramway T1, déjà présentée. Ces lignes permettent de faire le lien entre le quartier de l'Abreuvior et les autres lignes de transports lourds évoquées ci-dessus.

Grâce à sa correspondance avec le tramway T1 et son emplacement stratégique, le Pont de Bondy est une station majeure du périmètre d'étude que tous les bus listés ci-dessus desservent.

5 lignes de bus irriguent le quartier Abreuvior. Elles remontent sur deux axes majeurs du périmètre : l'avenue Edouard Vaillant (lignes 134/234, 143) et le Chemin de Groslay (lignes 334, 615 et 134/234 au nord). Ces deux axes traversent le périmètre du nord au sud, en partant de l'ouest (avenue Edouard Vaillant) et de l'est (Chemin de Groslay) avant de converger vers le pont. Comme la circulation routière, les lignes 134/234 circulent à sens unique sur la rue de Varsovie ou l'Avenue Marcelle. Ce circuit à sens unique diminue la lisibilité pour les usagers.

La fréquence de la ligne 143, qui offre de multiples correspondances sur son trajet (T1, RER E, RER B) et qui passe sur l'avenue Edouard Vaillant, s'élève à 10 bus/h/sens en semaine pendant la période scolaire. Du côté du Chemin de Groslay, la fréquence de passage des lignes 615 et 134/234 est d'environ 6 bus/h/sens.

Ces fréquences sont attractives et facilitent l'accès vers les grands pôles TC de Bobigny et des communes environnantes.

Une grande partie du périmètre d'étude est à 300m maximum d'un arrêt bus, soit 5minutes à pied (cf Figure 7). En revanche, le nord du périmètre, aux alentours de la rue Helsinki et de la rue Babeuf, est plus éloigné et insuffisamment relié aux TC. Les résidents des habitats collectifs du nord sont obligés de rejoindre l'avenue Edouard Vaillant à pieds – environ 10 minutes – avant de pouvoir accéder au réseau TC.

Au niveau des aménagements, il est à noter que la lisibilité et la qualité des infrastructures des arrêts ne sont pas maximales : les abribus sont rares et parfois anciens, l'accessibilité PMR est concentrée sur la RD30, la rue de Rome et la rue de Varsovie.

L'organisation de la circulation au niveau de la place Saint-Just pose un problème majeur pour la circulation des transports collectifs, y compris du tramway. En effet en cas de forte congestion, le tramway reste bloqué par la circulation générale. Au niveau de l'Avenue Paul Vaillant Couturier, où le tramway doit traverser la circulation routière pour rejoindre le pont de Bondy, il est souvent bloqué par les remontées de file malgré une gestion par feux.

A l'échelle du quartier, la station Pont de Bondy est attractive et le sera encore plus avec la mise en service prochaine de la ligne 15 de métro. Cette amélioration, transformant la station en un pôle d'échange stratégique, incitera les habitants du quartier à se rendre davantage à la station à pied et rapprochera le quartier au réseau de transport express métropolitain.

Pour une desserte plus fine, le réseau de bus est globalement satisfaisant, hormis le nord du quartier qui est à plus de 300m d'un arrêt. Ces bus jouent un rôle de maillage du quartier et permettent de rejoindre le réseau de métro et de RER en liaison directe avec Paris et l'ensemble de la région Ile de France.

Il reste néanmoins à améliorer la performance des bus et du tramway qui sont gênés par la congestion du carrefour Place Saint Just.

Ce secteur est aussi aujourd'hui peu lisible et peu sécurisé pour les usagers. De même les aménagements aux arrêts (mobilier urbain et accessibilité) ne sont pas suffisants. Les efforts devront être réalisés pour le transformer en un véritable pôle d'échange et un espace public attractif et convivial.

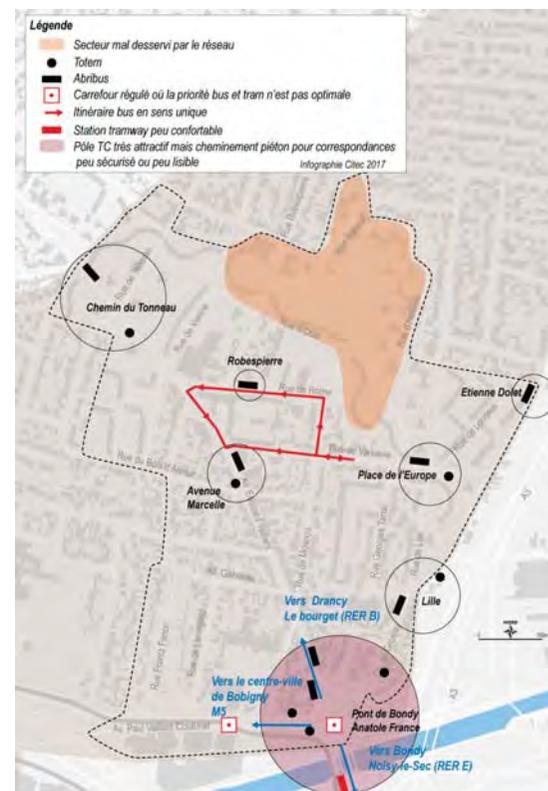


Figure 8 – Synthèse du diagnostic TC

4. Modes doux

4.1. Cheminements piétons

Une des particularités du quartier est qu'il dispose d'un grand espace vert avec cheminements piétons. Toutefois cet espace est faiblement fréquenté, faute d'aménagements adéquats (aires de jeux, tables et bancs...) pour le mettre en valeur.

Hors de cet espace, peu de cheminements doux confortables et sécurisés sont aménagés sur le périmètre d'étude. Les cheminements ne sont pas, pour la majorité, accessibles aux personnes à mobilité réduite. Cet aspect est d'autant plus important, que ce terme ne désigne pas uniquement les personnes en fauteuil roulant mais aussi les femmes enceintes, les

personnes avec de jeunes enfants, une poussette, une valise ou tout autre bagage lourd... L'aménagement d'espaces accessibles et confortables n'est donc pas uniquement nécessaire pour une minorité mais bien pour l'ensemble de la population. Outre des largeurs insuffisantes, les obstacles sur les trottoirs sont récurrents. Les voitures sont aussi régulièrement stationnées sur le trottoir.

Ce manque d'aménagements est d'autant plus dommage que le quartier est à taille humaine, environ 900m de long et 600m de large. A noter que l'échelle dite « de proximité » pour un quartier est de 800mètres sur 800mètres. Le quartier est également à proximité de la station de tramway (et future station de métro) du Pont de Bondy, atteignable en 15min maximum. Cette station joue un rôle majeur à l'échelle du quartier et son rôle va se renforcer avec l'arrivée du métro Grand Prsi. Il est donc important d'y favoriser l'accès.

Hors de l'espace vert, les cheminements piétons sont peu qualitatifs. Des coupures urbaines au sud de périmètre empêchent également les liaisons inter-quartier. Sur l'ensemble du quartier les cheminements piétons doivent être plus qualitatifs. Ces cheminements sont d'autant plus importants qu'actuellement, à pied, les pôles voisins ne sont que difficilement atteignables, il faut donc favoriser l'accès aux transports collectifs pour permettre de rejoindre les pôles attractifs voisins. Avec l'arrivée du métro 15, cet enjeu est d'autant plus essentiel que ce sera le principal mode d'accès à la gare. Il faut donc en faciliter l'accessibilité et la lisibilité.

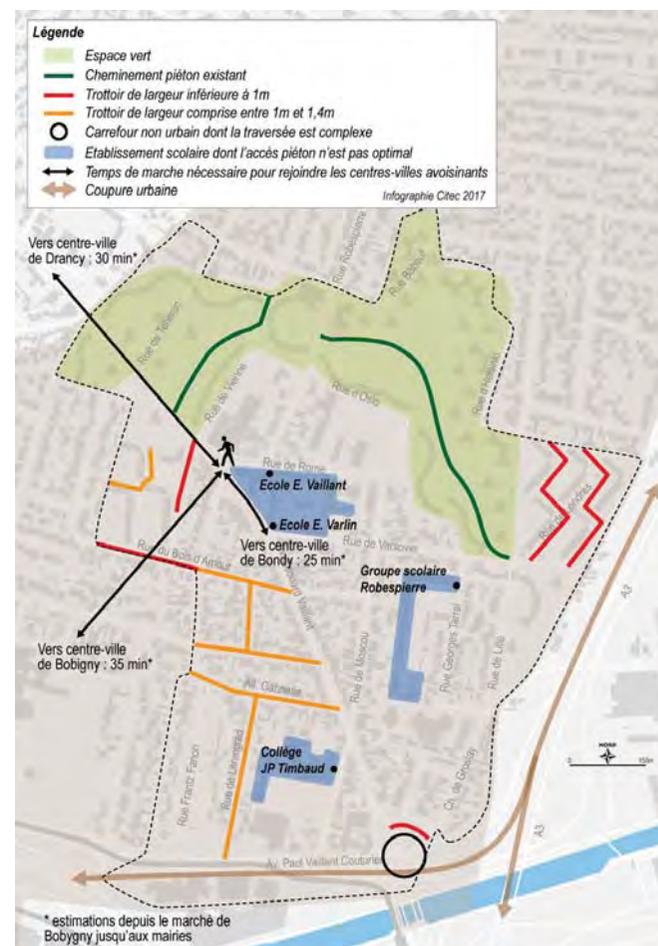


Figure 9 – Synthèse du diagnostic piéton

4.2. Aménagements cyclables

A l'échelle de Bobigny peu d'aménagements existent et sur le quartier il y a des aménagements cyclables le long de l'avenue Edouard Vaillant et du canal de l'Ourcq. Il n'y a toutefois pas de connexion entre ces deux aménagements. Pour les habitants du quartier l'accès au Canal de l'Ourcq est complexe.

De manière générale, l'usage du vélo à l'échelle du quartier est très faible. Le manque d'aménagements est l'une des raisons dissuadant les gens de prendre leur vélo. Le manque de place de stationnement vélos au niveau des habitations et des pôles générateurs de déplacement est très contraignant. Il est courant dans le quartier de voir des vélos sur des balcons ou du stationnement sauvage.

Le parc au nord du périmètre présente un fort potentiel.

La pratique du vélo est très faible sur le territoire, principalement à cause du manque d'aménagements ainsi que du manque d'emplacements réservés au stationnement des vélos. C'est pourtant un mode de déplacement pertinent et rapide au sein du quartier et vers les centres villes environnants.

Depuis le quartier, les liaisons vers les pistes cyclables du canal sont complexes (pas de liaison directe au niveau du pont de Bondy). Comme pour les autres modes, le pont de Bondy n'est pas sécurisé pour les vélos. De même, l'avenue Paul Vaillant Couturier est un axe important (liaisons vers le centre-ville de Bobigny, parc de la Bergère...) pourtant la circulation vélo y est dangereuse.

Un effort devra être consenti pour améliorer les liaisons cyclables.



Figure 10 – Synthèse du diagnostic vélo

5. Synthèse du diagnostic et enjeux

Le nord du quartier Edouard-Vaillant Abreuvoir est enclavé. Ce constat est pour tous les modes :

- Le quartier est délimité par d'importantes coupures urbaines à l'est et au sud ;
- L'accès en voiture est complexe du fait des difficultés de circulation au niveau de la place Saint-Just, le nœud stratégique pour entrer dans le quartier ;
- L'offre en transports collectifs se limite au bus et ne dessert pas le nord du périmètre d'étude ;
- A pied les centres-villes ne sont que difficilement atteignables du fait de la distance et des coupures urbaines ;
- En vélo le manque d'aménagements rend la pratique dangereuse.

Traiter le nœud routier du Pont de Bondy

Le Pont de Bondy est un nœud stratégique pour tous les modes de transport, il le sera d'autant plus avec l'arrivée du Métro 15. Il doit donc être conçu pour devenir un véritable pôle d'échange et un espace public convivial et sécurisé, en donnant plus de place aux modes doux et en renforçant la lisibilité. Ce carrefour est traité dans le cadre d'une étude du Grand Paris.

Tenir compte des évolutions du réseau de transports en commun

Avec le Grand Paris le métro desservira le Pont de Bondy, le sud du quartier sera donc à proximité d'une nouvelle liaison attractive à valoriser pour que le quartier puisse pleinement en profiter. Pour le nord, des liaisons bus sont à conserver et à renforcer. Pour renforcer leur attractivité l'aménagement de qualité des arrêts est à prévoir (mobiliers urbains, accessibilité...).

Encourager les modes doux

Globalement les cheminements modes doux doivent être sécurisés sur l'intégralité du périmètre. De plus la porosité piétonne doit être améliorée en confortant les liaisons inter-quartier. Un passage en zone 30 sur le périmètre est nécessaire. Des liaisons piétonnes entre les quartiers et en direction du pont de Bondy, pôle de transport collectif attractif, sont à favoriser. Des aménagements cyclables qualitatifs sont à créer le long des grands axes.

A noter que l'organisation des modes actifs passera aussi par des trottoirs libérés, un éclairage suffisant, des bancs, etc.

Faire évoluer les comportements de stationnement

Le stationnement sur trottoir ne constitue pas une fatalité et les comportements de stationnement devront évoluer. Aujourd'hui, la place de la voiture sur l'espace public est prépondérante dans le quartier, au détriment des modes doux.

Pour ce faire, l'aménagement de la voirie et la gestion du stationnement sont à repenser afin de :

- Inciter le stationnement dans des parkings en poche ou sur des espaces longitudinaux de stationnement aménagés ;
- Créer des voies apaisées conviviales pour favoriser la cohabitation avec les modes doux.

Gagner en lisibilité sur le maillage routier

Il s'agira de hiérarchiser le réseau routier en proposant des aménagements cohérents avec les vitesses autorisées et les usages locaux :

- les voies urbaines (50km/h), où certes la place des véhicules motorisés prédomine mais pour lesquelles les dimensions généreuses permettent des aménagements spécifiques pour les modes actifs ;
- les voies types zone 30 qui offrent un équilibre entre fonction circulatoire et vie locale.

Cet enjeu est particulièrement important au niveau du Chemin de Grosly. En effet l'usage actuel (trafic important, remontée de file, vitesse excessive) est problématique au vu de sa fonction première de voie de desserte. Ce problème est d'autant plus criant que cette rue joue un rôle important en termes de desserte modes doux du pont de Bondy. Un apaisement est donc nécessaire pour faciliter la cohabitation des modes.

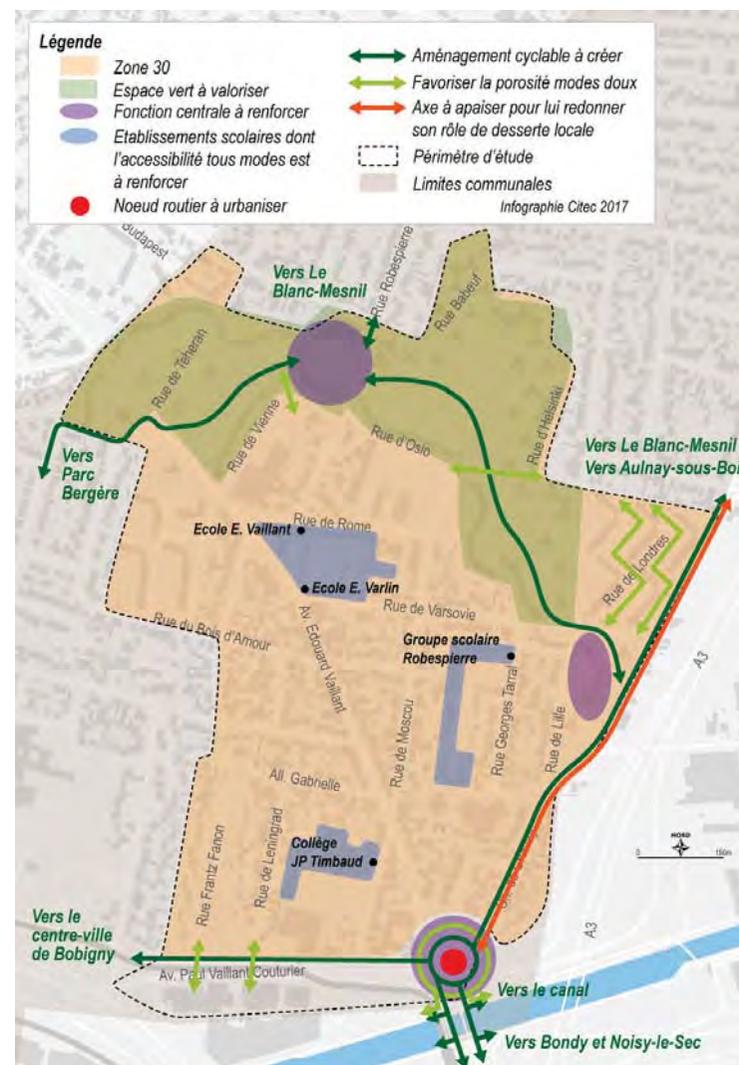


Figure 11 – Schéma de synthèse des enjeux

ETUDE DE PROGRAMMATION ET RECOMPOSITION DES ESPACES A VOCATION COMMERCIALE SUR LE QUARTIER EDOUARD VAILLANT / ABREUVOIR A BOBIGNY - 1

Une potentiel de dépenses suffisant à l'échelle du secteur pour faire vivre une offre de proximité, à condition d'avoir un réel effet de centralité.

Constat:

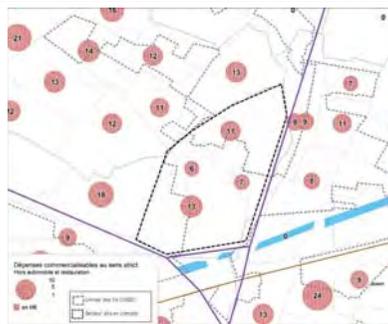
Entre le quartier d'habitat collectif dense, aux niveaux de revenus particulièrement faibles (indice de revenus par unité de consommation = 44, pour une base 100 en médiane France), surtout pour l'île de France (médiane 109), et les secteurs pavillonnaires environnants, le secteur Edouard Vaillant / Abreuveur accueille près de 10.000 habitants pour 3.000 ménages. Ces 3.000 ménages représentent une capacité annuelle de dépenses de près de 40 M€, dont 15 M€ en alimentaire. Néanmoins, ce potentiel est fragmenté entre Nord pavillonnaire, Est du quartier d'habitat social, Ouest du quartier d'habitat social et Sud pavillonnaire.

Le faible taux de motorisation (33 à 45% au sein du quartier d'habitat collectif à proprement dit) pourrait faire penser à une faible mobilité. Néanmoins, l'accessibilité via les transports en commun (bus et tramway au pont de Bondy), actuelle et future, ouvre un champ de mobilité très fort, confirmé d'ailleurs par des pratiques de consommation extérieures au quartier très importantes (exemple de la fréquentation du Lidl de Bondy).

Implications / enjeux:

- La densité de population constatée n'est pas, dans le contexte du quartier, un facteur suffisant de viabilité du commerce de proximité.
- La structuration des ménages prioritairement sur des familles, avec une forte proportion de familles monoparentales, est très défavorable à la dynamique du commerce de proximité.
- La forte proportion de personnes inactives est défavorable au commerce de proximité: d'abord pour l'impact sur le pouvoir d'achat des habitants, et ensuite par le temps disponible pour avoir d'autres pratiques.
- Les dépenses annuelles sont théoriquement suffisantes pour assurer la viabilité d'une offre de proximité... à condition d'avoir un réel effet de centralité commerciale de quartier.

Dépenses annuelles en M€	NORD	EST	OUEST	SUD	Secteur
1 - ALIMENTAIRE	4,5	2,8	2,7	5,2	15,2
3 - EQUIPEMENT DE LA PERSONNE	1,3	0,7	0,7	1,5	4,1
4 - EQUIPEMENT DE LA MAISON	1,3	0,6	0,6	1,5	4,1
5 - HYGIENE SANTE BEAUTE	2,0	1,1	1,1	2,3	6,5
6 - CULTURE LOISIRS	2,2	1,3	1,2	2,6	7,3
6 - TABAC	0,6	0,4	0,4	0,8	2,2
Sous-total dépenses au sens strict	11,9	7,0	6,8	13,8	39,5
7 - CYCLES AUTO	3,3	1,5	1,5	3,9	10,3
8 - RESTAURATION	1,0	0,6	0,5	1,1	3,2
Total	16,2	9,1	8,8	18,8	53,0



Une localisation commerciale sans réel effet de centralité.

Constat:

Le secteur compte 5 « séquences » commerciales,

- > Place des Nations Unies
- > Edouard Vaillant Nord

> Le Marché (qui fait la liaison entre Nations Unies et Edouard Vaillant, de manière aujourd'hui limitée). Autour de 120 étals, avec une fréquentation large de clientèle extérieure du fait d'un positionnement prix très bas.

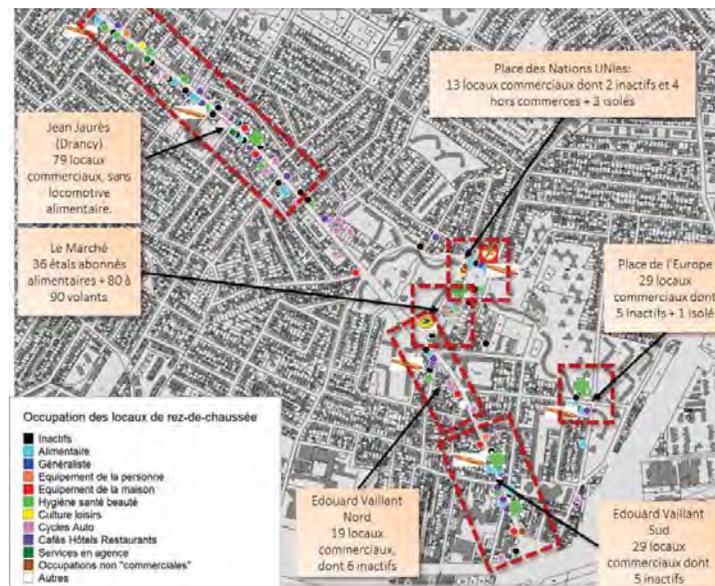
- > Place de l'Europe.
- > Edouard Vaillant Sud.

Au total, on dénombre sur le secteur (hors côté Drancy), 77 locaux commerciaux, dont, soit une densité faible pour un secteur comptant près de 10.000 habitants. Sur ces 77 locaux, 51 sont occupés par des commerces et services marchands, 9 par des associations ou autres activités (dont 2 point accueil de Seine Saint Denis Habitat) et 17 sont inactifs.

Plus au Nord côté Drancy, une longue séquence de linéaires de commerces totalise près de 80 locaux commerciaux, soit autant que le secteur côté Bobigny.

Implications / enjeux:

- L'organisation commerciale en plusieurs sites répond à deux logiques historiques: la structuration du quartier d'habitat social dense d'une part, et la logique d'axe avec Edouard Vaillant d'autre part. Cette organisation actuelle n'est pas forcément optimum pour assurer une viabilité économique du commerce dans la durée.
- Le potentiel en micro proximité pour la place des Nations Unies et la place de l'Europe est très / trop faible.
- La capacité à capter le flux sur Edouard Vaillant est très limitée: difficulté à s'arrêter / à stationner.



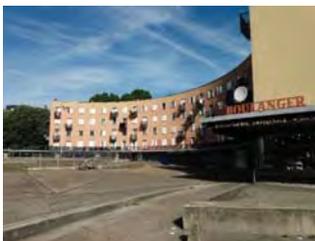
ETUDE DE PROGRAMMATION ET RECOMPOSITION DES ESPACES A VOCATION COMMERCIALE SUR LE QUARTIER EDOUARD VAILLANT / ABREUVOIR A BOBIGNY - 2

Place des Nations Unies: une centralité historique avec un fort risque de décrochage.

Constat:

La place des Nations, historiquement centre du quartier, compte 13 locaux commerciaux. Sa localisation, dans des conditions d'accessibilité très moyennes (déficit qualitatif du point de vue piéton / circuit routier et difficultés de stationnement du point de vue voiture), limite aujourd'hui considérablement sa capacité à vraiment jouer le rôle de centralité.

Cependant, certains commerces jouent un véritable rôle social: la pharmacie surtout et le magasin Franprix (avec néanmoins une attractivité en baisse.).



Atouts / Faiblesses / Opportunités / Menaces:

- A: Une position géographique « centrale » / Une offre commerciale de base présente.
- F: Un site peu accessible, en dehors des flux / Un site déqualifié (minéral, aspect triste).
- O: Une pharmacie performante et très en lien avec la population, avec des projets.
- M: Perte d'attractivité de la locomotive alimentaire.

Place de l'Europe: un potentiel de micro-proximité très limité.

Constat:

La « place » de l'Europe, qui correspond plus à un carrefour, accueille 10 locaux commerciaux, dont 7 en activité, dont 7 commerces et services. L'activité des commerces y est très hétérogène. Globalement faible, elle accueille néanmoins des spécificités comme la boucherie ou dns un autre registre Badr voyages.

Sa captation est en fait optimale en micro-proximité, mais sa localisation ne lui permet sauf, sauf spécificités, d'aller chercher une clientèle au-delà, contrairement aux commerces de la place des Nations, qui draine sur le quartier au sens un peu plus large.



Atouts / Faiblesses / Opportunités / Menaces:

- A: Une offre commerciale de base présente.
- F: Une localisation limitant la clientèle à l'hyper proximité. / Des commerces peu visibles sur le site.
- O: -
- M: Une grande fragilité de l'activité (à l'exception de la boucherie).

Marché Edouard Vaillant: un point d'attractivité indéniable, mais en perte de vitesse.

Constat:

Le marché, fort de 36 abonné et 80 à 90 volants, constitue une offre commerciale dense. Son positionnement à très bas prix lui confère une forte spécificité en capacité d'attirer une clientèle extérieure au quartier, et plus largement extérieure à Bobigny. Néanmoins, la démultiplication des offres similaires pour ne pas dire identique, et la faible qualité des produits proposés, en cohérence avec les prix pratiqués, n'est pas en mesure de satisfaire l'ensemble des clientèles du quartier, au sens large.



Atouts / Faiblesses / Opportunités / Menaces:

- A: Une offre dense, en nombre d'étals. Un bâtiment et des aménagements récents et de bonne qualité.
- F: Une offre de faible qualité de produits du fait d'un positionnement prix très bas, qui ne correspond pas forcément à l'attente des habitants. Un site peu accessible par la voiture pour la clientèle extérieure.
- O: Le marché génère une attractivité externe au quartier, du fait de sa taille et de ses prix.
- M: Des commerçants qui voient la fréquentation baisser, et le chiffre d'affaires en conséquence, en particulier le dimanche, apparemment au profit du marché de « La ferme ».

Edouard Vaillant Sud: le premier site du secteur en nombre de commerces... et restauration rapide.

Constat:

Le Sud de la rue Edouard Vaillant est, en nombre de commerces, le premier site commercial du secteur. Il compte en effet 29 locaux commerciaux, dont 4 inactifs et 2 utilisés hors commerce.

Si l'offre répond prioritairement aux besoins courants, le site se caractérise aussi par la présence de 8 établissements autour de la restauration rapide, qui bénéficient de la proximité du Collège, mais génère aussi des problèmes de circulation, notamment le soir, avec des arrêts en doubles files.



Atouts / Faiblesses / Opportunités / Menaces:

- A: Positionnement sur l'axe passant principal du quartier.
- F: Peu voire pas de capacité d'arrêt voiture (places disponibles). / Composition d'offre peu équilibrée. / Offre de faible qualité (état des locaux).
- O: Projet du Pont de Bondy générant un réaménagement futur de la place Saint Just, devenant une porte d'entrée potentiellement plus attractive.
- M: -

Edouard Vaillant Nord: une séquence avec des commerces, mais sans réelle fonction.

Constat:

La rue Edouard Vaillant ne constitue pas un linéaire continu. Les activités présentes et les ruptures de linéaire amènent à analyser l'axe en deux parties. Cette partie Nord, en lien direct avec le quartier et en particulier le marché est composé d'un ensemble hétérogène et peu attractif. Le nombre de locaux inactifs y est important, notamment pour sa partie la plus en lien avec le marché et la salle polyvalente. Celle-ci, si elle constitue un point de ralliement pour la population, crée aussi une forte barrière physique.



Atouts / Faiblesses / Opportunités / Menaces:

- A: Un positionnement sur le flux avec la présence de l'école, de la salle polyvalente.
- F: Pas ou peu de capacité d'arrêt minute sur le flux. / Une offre commerciale non structurée, sans cohérence. / Une forte vacance.
- O: Dépend de modifications éventuelles dans le cadre du projet urbain.
- M: -