

Bobigny, le 21 décembre 2018



Madame le Maire de Romainville
Hôtel de Ville
4, rue de Paris
93231 ROMAINVILLE CEDEX

A l'attention du service Urbanisme

Affaire suivie par Céline Leon
☎ 01 48 96 64 09 ✉ c.leon@sequano.fr

N/Réf. : CL/VB - Opération n° 1080 Zac de l'Horloge - Romainville
Objet : PC n°093063 18 B0030 – Secteur Jean-Jacques Rousseau – lot D3

Madame le Maire,

En application de l'article R. 423-50 du Code de l'Urbanisme, et suite à votre demande reçue par courrier en date du 23 novembre 2018, nous avons l'honneur de vous remettre par la présente notre avis sur le dossier de permis de construire déposé par la société SCCV HORLOGE GASTON ROUSSEL le 31 octobre 2018 sur le lot D3 de la Zac de l'Horloge.

Concernant le confort des logements

Le permis de construire prévoit la réalisation de 79 logements mono-orientés (soit 49% des logements), dont 23 sont mono-orientés nord (soit 14% des logements). Il nous paraît important que les plans d'étages puissent être retravaillés pour permettre à un plus grand nombre de logements de bénéficier d'un ensoleillement satisfaisant, en cohérence avec les recommandations de la fiche de lot qui prévoyait qu'« un maximum de logements seront à double orientation ou traversant et tous les logements T3 et au-delà ».

La difficulté à rendre un maximum de logements au moins doublement orientés tient notamment à la typologie et à la taille moyenne des logements proposées. Le projet comporte 17 T1 / T1+ (soit 10%), 58 T2/T2+ (36%), 74 T3/T3+ (46%), 13 T4 (8%) et aucun logement T5 et au-delà. Le projet ne propose donc pas les 70% minimum de T3 et plus requis dans la Charte promoteurs. Afin d'approfondir notre analyse, nous souhaiterions que le pétitionnaire nous transmette les surfaces moyennes par typologie de logement.

L'éclairage naturel de certaines salles de bain donnant sur des murs extérieurs nous semble possible à mettre en œuvre. L'éclairage naturel était défini comme étant une priorité dans la fiche de lot.

Concernant les façades, l'implantation des bâtiments et les halls

Nous ne sommes pas certains que la distance entre les bâtiments D et E respecte la prescription de retrait du PLU.

Certains pignons, notamment au-dessus des pavillons conservés sur l'avenue Gaston Roussel, sans être aveugles, comportent assez peu d'ouvertures. Il nous paraîtrait intéressant d'ajouter plus largement ces pignons pour animer et habiller davantage la façade.



Les halls sont bien traités en double hauteur, conformément à la fiche de lot. Néanmoins, cette double hauteur n'est pas lisible sur la façade. Il nous semblerait pertinent que cette double hauteur soit visible pour les halls donnant sur la rue Jean-Jacques Rousseau, afin d'animer davantage la façade et de marquer l'adressage résidentiel sur cette rue.

La fiche de lot recommandait que les halls soient au maximum traversants. L'adressage des halls C, D et E sur le seul cœur d'îlot nous paraît pertinent afin de libérer le plus long linéaire commercial possible en rez-de-chaussée. Il nous semble en revanche possible de retravailler les halls A et B adressés sur la rue Jean-Jacques Rousseau pour qu'ils soient véritablement traversants.

Nous souhaiterions également avoir des précisions sur les modalités d'aménagement et de gestion des retraits à rez-de-chaussée devant les accès aux halls A (sur la rue Jean-Jacques Rousseau) et C (sur l'avenue Gaston Roussel).

Concernant les matériaux utilisés

L'ensemble des menuiseries du projet est en PVC, alors que la fiche de lot recommandait d'éviter au maximum ce matériau.

Aucuns matériaux bisourcés ou recyclés ne sont employés, alors que la fiche de lot et le Cahier des prescriptions environnementales et de développement durable demandaient de les privilégier autant que possible.

La protection anti-graffiti du rez-de-chaussée n'est pas démontrée.

Les garde-corps des balcons semblent totalement transparents alors que la Charte promoteur exige la réalisation de balcons non transparents.

Ainsi souhaiterions nous que la SCCV HORLOGE GASTON ROUSSEL approfondisse les points relatifs aux matériaux employés dans son projet ou, a minima, explique les raisons pour lesquelles les recommandations dans ce domaine n'ont pas pu être mises en œuvre.

Enfin, nous vous précisons que nous sommes dans l'attente de la transmission par la SCCV HORLOGE GASTON ROUSSEL du tableau de suivi du Cahier des prescriptions environnementales et de développement durable.

Voici les observations dont nous souhaitons vous faire part. Nous allons poursuivre le travail constructif d'ores et déjà engagé avec la SCCV HORLOGE GASTON ROUSSEL. Soyez assurée, Madame le Maire, de notre volonté commune d'aboutir au meilleur projet sur le lot D3.

Nous vous prions d'agréer, Madame le Maire, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Laure RUPIN
Directrice territoriale

