PC4 – NOTICE ARCHITECTURALE

AGENCE WILMOTTE ET ASSOCIES S.A. I 68 rue du Faubourg St Antoine I 75012 Paris I tel : 33 (0)1 02 22 22 I Fax : 33 (0)1 43 44 17 11 I Wilmotte@wilmotte.fr

SOMMAIRE

1) PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

1.1 Présentation du site et de ses abords

a - Localisation du site
b - Desserte du site et de ses abords
c - Composition du terrain d'assiette
d - Les contraintes du site

1.2 Occupation du site

a - Présentation du site, du bâti existant sur le terrain : La trace de la mémoire

2) PRESENTATION DU PROJET « FAREVA »

2.1 Présentation du programme neuf

A – Le programme immobilier Logement
B – Le programme Culturel

2.2 Présentation du programme des réhabilitations des bâtiments RAULIN-CUVIER, TREFOUEL, COLBERT :

2.3 Implantation, organisation, composition et volume des constructions nouvelles par rapport aux bâtis avoisinants

a - Choix d'implantation des bâtiments sur l'emprise du terrain – en volume et en plan
b - Organisations intérieures
c – Locaux techniques

2.4 Traitement de la construction, clôtures, végétation et aménagements situés en limite de terrain

a - Façades
b - Végétation et Aménagement (en limite de terrain)

2.5 Matériaux et couleurs de la construction

a - Nature et couleur des matériaux utilisés

2.6 Traitement des espaces libre

a - Traitements et fonctions des différents espaces libres
b - Espaces végétalisés (toitures végétalisées) et gestion des eaux pluviales
c - arbres à conserver et à supprimer (avec indication des essences) hors et dans emprise projet

2.7 Accès au terrain, à la construction et aux aires de stationnement

a - Accès piétons et PMR
b - Accès deux roues non motorisés
c - Accès véhicules automobiles et deux roues motorisés
d - Accès des engins de secours et de lutte contre les incendies
e - Livraisons

2.8 Traitement de la pollution

SITE FAREVA ROMAINVILLE

1) PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

1.1 Présentation du site et de ses abords

a- *Localisation du site FAREVA à Romainville, au nord-est de Paris :*

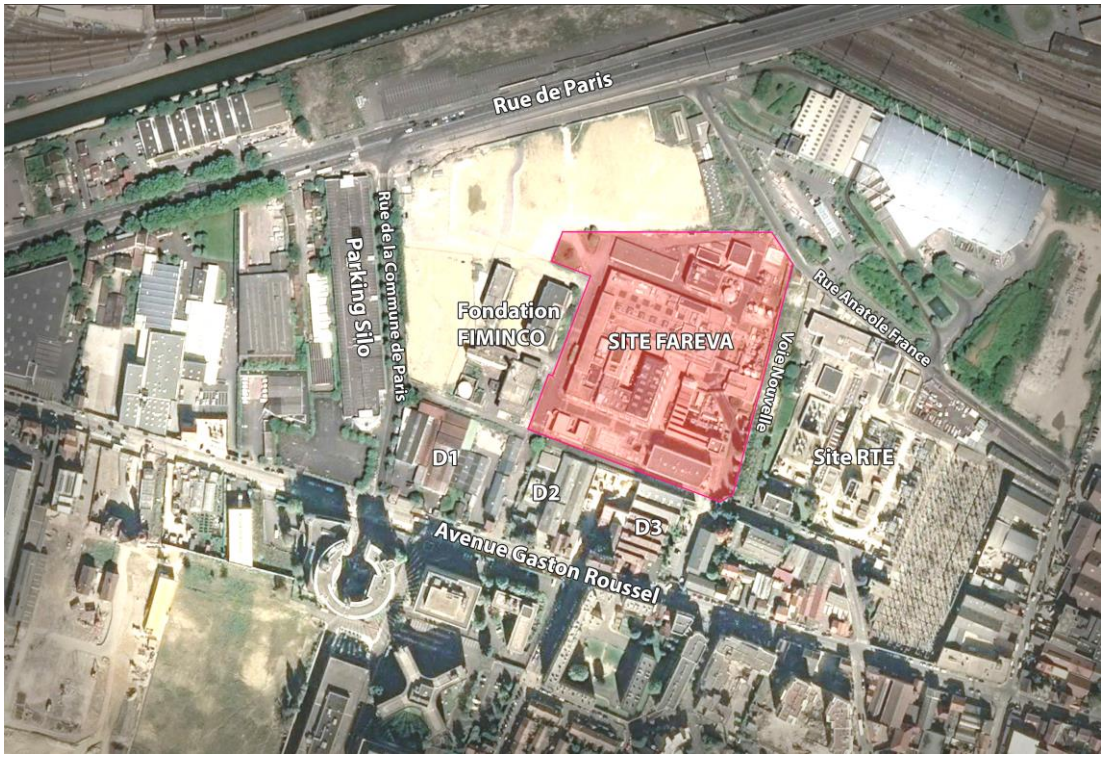
Le site FAREVA se situe à Romainville, au nord-est de Paris, à proximité du Fort de Noisy, du futur projet de base de loisirs et de la ligne 5 de métro.

Le site FAREVA est délimité :

- A l'EST, par la future voie créée contiguë au site RTE qui relie la rue Anatole France à la future rue Jean-Jacques Rousseau,
- Au NORD, par la rue Anatole France, le Syctom, et la future zone d'activité,
- A l'OUEST, par le siège de la future Fondation Fiminco,
- Au SUD, par le prolongement de la rue Jean-Jacques Rousseau vers la rue de la Commune de Paris desservant ainsi la place du futur théâtre ; la rue Jean-Jacques Rousseau est bordée côté SUD par les lots D1, D2 et D3 qui sont constitués d'immeubles à usage d'habitation dans les étages et d'activité en rez-de-chaussée.

Anciennement occupé par les entreprises pharmaceutiques FAREVA, il est à ce jour occupé par des bâtiments qui seront conservés et réhabilités (Cuvier, Raulin, Tréfouel, Colbert-Richelieu).
D'autre bâtiments seront démolis (Léonard de Vinci, Vauquelin, Poste de livraison EDF, Drakkar, Fouche, Poudres : voir le plan de démolition) ainsi que des équipements industriels démantelés notamment au NORD-EST.

1. Le site – vue aérienne



2. emprise du site Fareva

A l'ouest du site, la Fondation Fiminco, dédiée à l'art contemporain, a choisi un ensemble de quatre bâtiments industriels existants dont une ancienne chaufferie et d'anciens laboratoires du groupe Sanofi.
Le site Faréva est lui-même composé de plusieurs bâtiments à caractère industriel ; ces édifices sont en partie conservés et réhabilités pour préserver l'identité du site : le bâtiment Raulin est réhabilité en Théâtre sur sa partie SUD/EST (bâtiment Cuvier), et sur la partie restante en bâtiment à usage de d'activités culturelles (galeries d'art, école, studio de danse co-working culturel), et de stockage.

4. Vue aérienne des bâtiments existants depuis le limite Nord du site

5. Bâtiment conservé, réhabilité et réhaussé en logements et en activité au RDC – Bâtiment Richelieu-Colbert côté rue Jean-Jacques Rousseau.

6. Bâtiment conservé et réhabilité – Bâtiment Cuvier (futur théâtre).

7. Bâtiment conservé et réhabilité – Bâtiment Raulin (futurs espaces culturels).

8. Bâtiment conservé et réhabilité – Bâtiment Trefouel : Audio-vidéo.

b- Desserte du site et de ses abords :

Le site bénéficie d'une bonne desserte de transports en commun, il est accessible par :
- la station de métro ligne 5 Bobigny-Pantin Raymond Queneau, la ligne du RER E2, station gare de Pantin.
- une station Vélib' située à l'angle de la rue de la Commune de Paris et de l'avenue Gaston Roussel.
- les bus côté avenue de Paris au nord n°147, et N45 et côté avenue Gaston Roussel n°145 et 318

c- Composition du terrain d'assiette :

Le site Fareva fait l'objet d'une division parcellaire en trois lots, d'une surface totale d'environ 28 599 m².

d- Les contraintes du site : un site enclavé :

Le terrain s'inscrit dans un rectangle d'environ 200m x180m.
Le profil du terrain est relativement plat : il présente un dénivelé de 1m maximum entre l'OUEST et l'EST (point haut) de la parcelle.
Une nouvelle voie entre la limite EST et le site RTE sera créée en dehors de l'assiette foncière :
- elle désenclave le site en permettant d'accéder pour les engins de lutte contre l'incendie et de secours aux halls des bâtiments B, C, D et E ;
- elle permet aussi pour les résidents d'accéder à la rampe du parking souterrain située sous le porche double hauteur du bâtiment D.
- Cette voie nouvelle permettra de rejoindre la Rue Anatole France à la future rue Jean-Jacques Rousseau en ayant une visibilité sur les jardins en cœur d'ilot des résidences se trouvant entre les bâtiments d'habitation.

1.2 Occupation du site, son histoire, périmètre 500m du cimetière Musulman de Bobigny (secteur ABF) :

a- Présentation du site du bâti existant sur le terrain : La trace de la mémoire.

Le site fait partie d'un ensemble industriel. Cette partie de Romainville est le berceau historique de l'activité de l'entreprise pharmaceutique Roussel-Uclaf qui s'y est installé en 1928. Le territoire de l'Horloge porte les traces de ce passé industriel ayant par la suite accueilli une autre entreprise pharmaceutique : Sanofi Aventis. Le quartier accueille aujourd'hui encore divers bâtiments de recherche et de production pharmaceutiques. Ce patrimoine historique a vocation à être conservé et valorisé. Les bâtiments historiques structureront à nouveau le cœur du quartier et en redeviendront les repères partagés.

L'extrémité NORD du site Faréva est située dans le périmètre de 500m du cimetière musulman de Bobigny inscrit au titre des monuments historiques depuis le 25 janvier 2006.

9. Vue aérienne du site depuis le côté Sud du site.

2) PRESENTATION DU PROJET « FAREVA »

2.1 - Présentation du programme neuf :

Les surfaces :

Le site est occupé actuellement par les bâtiments qui seront conservés : Raulin, Cuvier, Tréfouel, Richelieu-Colbert. L'assiette foncière du terrain est d'environ 28 599 m².

A- Le programme immobilier de logements (intégrant le Bâtiment existant rehaussé A):

La surface de plancher des futures constructions de logements des bâtiments A, B, C, D et E, est 26 182 m²; le programme est composé de :

- **404 logements en accession** (12% de ST et STA, 26 % de T2 et T2A, 48% de T3 et T3A, 11% de T4, 3% de T5),
- 4 locaux actifs au RDC des bâtiments A et B, sur la rue Jean-Jacques Rousseau (904 m² SDP (590 m² Créés et 314 m² existant changement de destination))
- **Un parking souterrain de 197 places** dont 10 places PMR : la rampe d'accès est située à l'EST du site côté nouvelle voie créée.

Le Projet devra répondre à la certification NF Habitat HQE.

B- Le programme Culturel :

-a : Espace de réserves et stockage d'une surface totale de 3 960 m² répartie sur deux niveaux *:*
Le niveau RDC présente 1 980 m² SDP de 8m d'hauteur sous plafond, le niveau R+1 de 1 980 m² SDP de 7m de hauteur sous plafond.
Ce bâtiment neuf est destiné pour accueillir les réserves d'œuvres d'art d'un grand groupe industriel ou les œuvres appartenant à une grande institution publique. Les œuvres sont acheminées par la voie de livraison créée à cet effet depuis la voie nouvelle. Le personnel quant à lui accèdera à ce bâtiment par l'avenue des arts depuis la rue Jean Jacques Rousseau. A terme il est souhaité que certaines œuvres puissent être montrées à un certain public sur rendez-vous, comme des écoles, des associations locales ou autres. Le public y accèdera par l'avenue des arts qui sera un lieu ouvert la journée aux promeneurs - visiteurs

-b : 11 logements/ateliers pour artistes en duplex d'une surface de 75m2 chacun :
Adossés à la réserve d'art ces studios superposés rythment les deux façades à 90% aveugles de la réserve pour œuvres d'art.
Ces ateliers seront loués à tout artiste local ou non, désireux de s'installer au sein d'un ensemble culturel. Les artistes travailleront sur place, ils pourront ouvrir leurs ateliers aux visiteurs lors de manifestations créées par la Fondation FIMINCO ou à tout autre moment à leur convenance.

-c : une résidence de logements d'artistes indépendante de 100 studios en R+8 :
Située au NORD du site, elle est adossée au mur mitoyen des futurs bâtiments de la zone d'activité. Ses façades singulières par rapport aux bâtiments de logements, visible depuis la rue Anatole France, créent un signal d'entrée du site à vocation artistique.
Cette résidence pourra accueillir 200 personnes. Elle est destinée à des artistes, qui pour des raisons professionnelles doivent séjourner dans la région parisienne ; par exemple la résidence pourra accueillir tout un orchestre qui doit se produire à la Philharmonie de Paris ou dans tout autre salle. De même elle pourra accueillir une troupe de théâtre, un corps

de ballet, une troupe de danse, ou tout autre artiste en groupe ou indépendant, de passage ou travaillant localement… L'idée est de rassembler dans un même lieu des artistes de tout horizon, toute formation et représentant tout art.

2.2 - Présentation du programme des réhabilitations des bâtiments RAULIN-CUVIER, TREFOUEL, COLBERT :

Il n'y a pas de modification extérieure notable, à l'exception d'une remise en l'état des façades et l'intégration de sorties de secours nécessaires à la conformité SSI dans la trame existante ;
Sera intégrée au bâtiment Tréfouel une grande porte d'accès par agrandissement d'une baie existante

-a : le bâtiment RAULIN-CUVIER :

Aile OUEST (RAULIN) destinée aux activités artistiques (galeries d'art, stockage) :

Cette aile sera dédiée à des espaces culturels et galeries d'art, répartis au rez-de-chaussée, R+1 et R+2. Ces espaces seront directement accessibles depuis le mail piéton.
Cette partie de bâtiment est destinées à différentes activités artistiques. Le RdC du bâtiment accueillera des galeries d'art et un studio de danse : ces activités animeront la future avenue des arts qui s'ouvrira aussi sur le projet voisin de la Fondation FIMINCO qui accueillera aussi des galeries d'arts, des espaces d'expositions, des artistes et leur atelier ainsi que le Fond Régional d'Art Contemporain d'Ile de France qui devrait aussi ouvrir ses portes à un certain public.
Cette avenue des arts sera ouverte tous les jours de la semaine au public qui pourra visiter les galeries, les expositions, les ateliers d'artiste…
En étage le bâtiment accueillera une école liée à l'art et au design et des espaces de coworking liés de même à toute forme d'art.

Ailes SUD et EST (CUVIER) :

L'intégralité du bâtiment sera destinée aux activités de Théâtre (aménagements des intérieurs par l'agence RRC architectes)
Ce bâtiment transformé en théâtre, studio de répétition, accueillera une grande partie de l'année un grand théâtre parisien qui y programmera ses mises au point de spectacles et ses répétitions. Ces dernières seront accessibles au public, public local, public scolaire.
Ce théâtre pourra aussi accueillir des troupes désireuses de présenter leurs spectacles, des associations locales souhaitant y faire des représentations de danse, de théâtre. Il pourra accueillir des artistes ou troupes d'artistes locaux ou d'ailleurs….
Devant ce théâtre s'ouvrira une large place accessible depuis la rue Jean Jacques Rousseau. Cette place urbaine sera encadrée par deux bâtiments de logements ayant eux-mêmes des rez-de-chaussée actifs liés à l'art, tels qu'artisanat, galeries ou autres…
Cette place sera comme l'avenue des arts ouverte au public pendant la journée et jusqu'à la fin des représentations ou répétitions.

Aile NORD (RAULIN) destinée au stockage

Cet espace sera dédié à du stockage pour œuvres d'art et sera divisible au minimum pour deux utilisateurs.
Aujourd'hui, beaucoup de musées, galeries d'art, institutions publiques ou privées ont besoin de locaux spécifiques pour stocker, conserver des œuvres d'art. de même beaucoup de théâtre ont besoin de volumes pour stocker des décors et des costumes. Cette partie de bâtiment sera conçue pour cela et louée à toute institution qui en aura le besoin.
L'aménagement intérieur fera l'objet d'une autorisation de travaux.

-b : réhabilitation du bâtiment TREFOUEL : ce bâtiment est destiné à l'art :
L'aménagement intérieur permettra de libérer l'espace pour retrouver la hauteur sous plafond sur un maximum de surface.
Ce bâtiment deviendra un véritable studio d'enregistrement de son et de prises de vues pour le cinéma, la télévision, la publicité, le net… Dans la mesure du possible, il pourra être ouvert à un public scolaire en dehors des enregistrements.

L'aménagement intérieur fera l'objet d'une autorisation de travaux.

-c : réhabilitation-sur-élévation du bâtiment RICHELIEU-COLBERT (bâtiment « A ») :

Ce bâtiment, en plus de symboliser l'entrée du site Faréva depuis la future Rue Jean-Jacques Rousseau, et la place des Arts, définit géométriquement la future place du théâtre axée sur la façade Sud du bâtiment Cuvier. Son programme intègre des logements et du commerce. (Voir nombre de logements de ce bâtiment dans le paragraphe **2.1 A**)

2.3 - Implantation, organisation, composition et volume des constructions nouvelles par rapport aux bâtis avoisinants :

L'opération, sur le site FAREVA à Romainville, désenclave le quartier et contribue ainsi par son développement urbain, à créer un véritable pôle de dynamisme et un pôle culturel au cœur de Romainville.

A l'échelle de la ville, le projet s'affirme comme un ensemble cohérent et innovant qui aspire au renouvellement urbain du quartier. En effet, le site Faréva intègre un ambitieux programme d'espaces culturels avec, en complément de la création la Fondation Fiminco, un théâtre, 11 logements/ateliers d'artistes en duplex, une résidence de logements d'artistes de 100 studios, de la réhabilitation du bâtiment Raulin en espaces dédiés à l'artisanat et au stockage d'art. Un village dédié à l'Art à proximité de Paris est créé.

Le but est de tisser un lien particulier entre l'ancien et le nouveau grâce à des jeux de matériaux, de vues, de hauteurs, et de percées visuelles. Les promenades créées autour de ces bâtiments historiques révèlent et mettent en valeur leurs caractères et identités dans ce quartier. Ce projet a pour ambition de réconcilier les habitants avec cette partie de la ville et les inciter à se la réapproprier.

Le site Faréva intègre des bâtiments à usage d'habitation qui permettent de créer une mixité d'usage et faire vivre le site à toute heure de la journée : le rez-de-chaussée des bâtiments A et B sur la future rue Jean-Jacques Rousseau seront occupés par des activités/commerces qui font naître des espaces d'échanges et de rencontres au cœur du quartier comme la place du théâtre.

Différents types d'activités sont imaginés en rez-de-chaussée pour créer du dynamisme, et de l'attractivité au sein de ce nouveau lieu de vie. Ainsi le jeu de failles permet de générer de belles échappées visuelles entre le site et son quartier.

a- Choix d'implantation des bâtiments sur la parcelle – en volume et en plan : un site désenclavé, révélé :

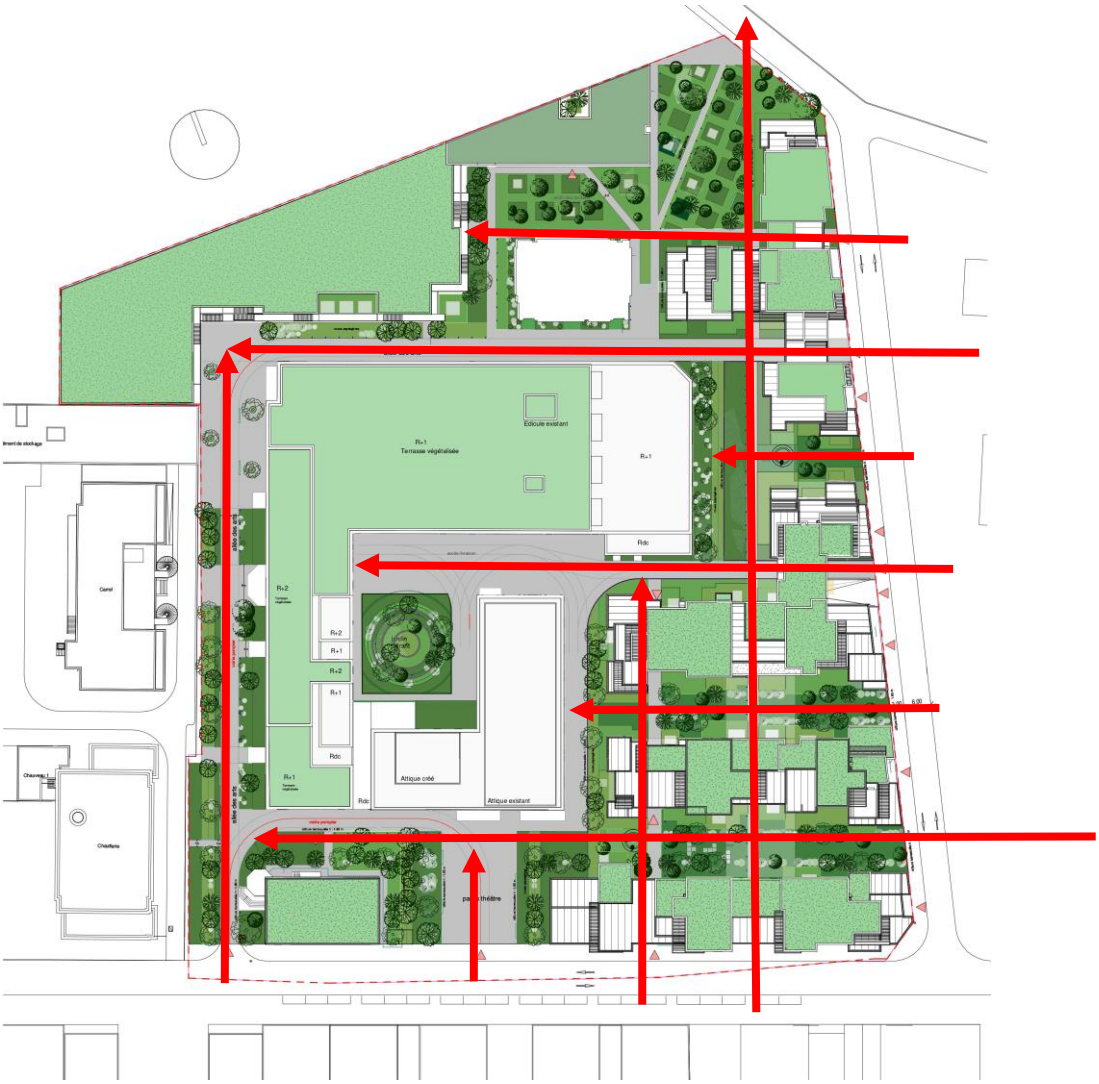
L'insertion des futures constructions dans ce tissu urbain existant est en cohérence et en harmonie avec celui-ci : la volonté de créer des cadrages visuels architecturaux sur les bâtiments existants depuis l'espace public en périphérie du site a orienté les implantations des autres bâtiments ; implantations qui favorisent sa porosité, son désenclavement physique

et visuel avec les créations de venelles NORD-SUD et de cœurs d'ilots largement ouverts dans le sens EST/OUEST.

Au sud du Site un front bâti est créé sur la rue Jean-Jacques Rousseau, les façades sud du bâtiment B sont alignées et rythmées répondant ainsi à l'alignement des façades des ilots en vis-à-vis (D3, D2, D1).

b- Organisations intérieures : des liaisons physiques et visuelles :

L'ensemble du bâti neuf concernant les logements en accession est composé des 4 bâtiments : B, C, D et E. Les bâtiments « B, C, D et E » sont implantés autour de deux cœurs d'ilots paysagés ouverts, uniquement piétons et reliés entre eux par des sentes qui relient le site FAREVA suivant une direction NORD-SUD. Chaque bâtiment possède deux ou trois circulations verticales et un hall d'entrée ouvert sur la nouvelle voie crée à l'EST côté RTE.



Perspectives visuelles

EN REZ-DE-CHAUSSEE

Le RDC est composé des accès, locaux communs (vélo, OM, encombrants.), de locaux actifs (uniquement sur la rue Jean-Jacques Rousseau et de logements de plein pied sur leur jardin privatif).

Les accès aux halls des logements des bâtiments A et B se font depuis la rue Jean-Jacques Rousseau.
L'accès aux halls logements des bâtiments C, D, et E sont soit depuis des porches double hauteur traversant entre la rue Jean-Jacques Rousseau et les deux cœurs d'ilot, soit depuis la nouvelle voie créée à l'EST.
Les logements du bâtiment E au NORD sont eux accessibles par un hall contigu à la nouvelle voie à l'EST.
Les locaux poussettes, vélos et ordures ménagères sont regroupés par halls et sont directement accessibles depuis ceux-ci.
Les locaux vélos et ordures ménagères sont également directement accessibles depuis la rue JJ Rousseau ou la nouvelle voie.

L'accès aux commerces dans les bâtiments A et B se fait depuis la future rue Jean-Jacques Rousseau.

L'accès au parking par les véhicules se fait par une rampe double sens accessible depuis la future nouvelle voie située à l'EST du site. L'accès piéton se fait depuis les halls et/ou le cœur d'ilot.

EN R+1 A R+8
Les niveaux supérieurs sont composés de logements.
L'accès aux logements se fait par le hall de chaque bâtiment grâce à l'escalier ou l'ascenseur.

c-Locaux techniques :

Les locaux techniques sont essentiellement localisés aux sous-sols : fibre, Enedis, TGBT, distribution, opérateur et d'eau ainsi que la chaufferie.

2.4 - Traitement des façades de la construction, clôtures, végétation et aménagement situés en limite de terrain

Le projet respecte l'identité des bâtiments existants. Les matériaux principaux du projet sont la brique en particulier sur les socles, des enduits de teinte claire et des habillages métalliques de teinte sombre.
Ils rappellent l'atmosphère des constructions en briques rouges alentours, comme la Fondation Fiminco, véritable pôle culturel de la ville. Le but est de créer un lien particulier entre l'ancien et le nouveau.
Les cœurs des ilots sont clôturés par des barreaudages séparant les espaces communs des espaces privatifs.

a – Les volumétries, les façades :

Les bâtiments des logements collectifs crées sont composés de petits volumes verticaux élancés juxtaposés, imbriqués, de dimensions, et de hauteurs variables à échelle humaine : cette diversité permet de créer l'effet d'un village. Les façades en enduit clair sont ponctuées par des habillages de type parement brique sur certains murs sur les corps de bâtiment situés au droit des cadrages visuels vers les bâtiments existants.

Certains socles sont revêtus d'un habillage de type brique soulignent ainsi la composition classique des façades (socle, façade courante, attique).

Les attiques sont réalisés par des épannelages constitués par des volumes qui permettent notamment de réaliser des transitions douces entre les bâtiments neufs et les bâtiments existants. Ces attiques sont soulignés par des traitements architecturaux qui permettent de les singulariser.

Les façades des 11 studios/ateliers sont en parement brique dans la continuité des façades de la résidence de logement d'artistes. Des coursives extérieures métalliques de teinte sombre permettent de les desservir et de les relier à la résidence d'artistes. Pour exprimer la continuité du programme culturel la trame des poteaux des coursives des ateliers est intégrée aux façades de la résidence ; cela depuis l'entrée du site NORD depuis la rue Anatole France.

b - Végétation et Aménagement (en limite de terrain)

Se référer à la notice paysagère.

2.5 - Matériaux et couleurs de la construction : diversité et unité

Pour accentuer la composition verticale des façades et donner du rythme, les matériaux utilisés alternent pour individualiser les volumes bâtis en respectant l'héritage industriel de Romainville. Ces revêtements seront alternativement :

- Enduit de teinte claire
- Parement de type brique
- Menuiseries PVC plaxé de teinte sombre
- Barreaudage métallique thermolaqué

2.6 - Traitement des espaces libres :

a - Traitements et fonctions des différents espaces libres :

Se référer à la notice paysagère.

b - Espaces végétalisés (toitures végétalisées) et gestion des eaux pluviales :

Se référer à la notice paysagère.

c - Arbres à conserver et à supprimer (avec indication des essences) hors et dans emprise projet

Se référer à la notice paysagère.

2.7 - Accès au terrain, à la construction et aux aires de stationnement :

a - Accès piétons et PMR

Les différents accès au site sont aisés depuis les différentes stations de transport en commun (métro, RER, Bus).

Ces accès ne présentent pas de risque particulier pour la sécurité des usagers.

Le site comprend plusieurs accès dont trois directement sur rue. Deux au Sud sur la future rue Jean-Jacques Rousseau, l'autre au Nord sur l'avenue Anatole France. Les deux autres sont des accès depuis la future voie crée en limite EST.

Chacune des entrées des bâtiments est aménagée de façon à permettre aux personnes à mobilité réduite d'accéder facilement et confortablement à leur hall respectif.

b - Accès deux roues non motorisés :

Le stationnement des vélos et poussettes est prévu dans des locaux fermés aménagés spécifiquement et accessibles facilement depuis l'espace public dans de bonnes conditions de sécurité car isolé des emplacements de stationnement des véhicules à moteur.

Les locaux « vélos et poussettes » sont positionnés au rez-de-chaussée. Les rangements à vélos sont par racks à deux niveaux. Les locaux sont accessibles depuis les halls et les cœurs d'ilot de chacun des bâtiments.

c - Accès véhicules automobiles, et deux roues motorisés :

Un parking d'un niveau de sous-sol de 197 places dont 10 places pour PMR ainsi que 4 places IRVE est créé sous l'emprise des bâtiments B, C, D, et E. Il sera accessible depuis la future rue créée à l'EST du site.

d - Accès des engins de secours et de lutte contre les incendies

Le bâtiment A est accessible directement depuis la future rue Jean-Jacques Rousseau ; les bâtiments B à E ainsi que les bâtiments du programme culturel sont directement accessibles depuis la nouvelle voie crée.

Les habitations collectives sont classées en troisième famille B pour les cages A, B, C D et E.

e - Livraisons du programme culturel dans la partie NORD/EST du bâtiment RAULIN:

L'accès livraisons est réalisé depuis la nouvelle voie à l'EST sous un porche double hauteur intégré au bâtiment D.

2.8 - Traitement de la pollution

Le projet reprendra les préconisations des études environnementales :

- Purge des zones de pollution concentrées
- Mise en place d'une ventilation mécanique (2 vol/h) dans le sous-sol et les vides sanitaires
- Recouvrement des espaces verts pleine terre par 1m de terres saines
- Mise en place des réseaux d'eau potable dans des terrains sains

A ces prescriptions, il faut ajouter la purge, la neutralisation et le retrait dans les règles de l'art de l'ensemble des ouvrages encore présents sur site qui ne seraient pas retirés par FAREVA (cuves et autres stockages de produits et leurs canalisations associées, transformateur).

L'ensemble des bâtiments ne disposant pas de niveau d'infrastructure seront construit sur vide sanitaire ventilé.