

Département de Seine-Saint-Denis

Commune de ROMAINVILLE

ENQUÊTE PUBLIQUE

**relative à une demande de permis de construire
soumis à évaluation environnementale
dans la ZAC de l'Horloge – « site FAREVA »**



Enquête s'étant déroulée du 29 octobre 2019 au 29 novembre 2019 inclus

**Commissaire enquêtrice
Sylvaine FREZEL**

L'enquête publique relative à un permis de construire soumis à évaluation environnementale, dans la ZAC de l'Horloge à Romainville (Seine-Saint-Denis) , s'est déroulée du 29 octobre 2019 au 29 novembre 2019, soit pendant 32 jours.

La demande de permis de construire (n° 093 063 19 B0027) a été déposée le 31 mai 2019 par la société FIMINCO et la SCCV Romainville Rousseau, maîtres d'ouvrage du projet. Elle porte sur la réhabilitation d'un ensemble industriel et à la construction neuve de bâtiments, pour la réalisation d'un programme d'équipements culturels, d'activités, d'une résidence d'artistes d'une centaine de logements et d'environ 400 logements, sur le site FAREVA, 49 rue Anatole France.

Le présent document comporte :

- le rapport de l'enquête publique

- les conclusions motivée et l'avis de la commissaire enquêtrice

Ces deux pièces sont indépendantes et doivent être considérées comme séparées. Elles ne sont reliées entre elles que dans un souci pratique de consultation.

Sommaire

RAPPORT.....	5
CHAPITRE I – GÉNÉRALITÉS.....	5
Préambule.....	5
1. Objet de l’enquête.....	6
2. Cadre juridique.....	6
2.1 Les textes applicables.....	6
2.2 Mention des autres autorisations nécessaires.....	7
2.3 Le contexte de l’enquête.....	8
- Le Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) 2013-2030.....	8
- La procédure de mise en œuvre de la ZAC de l’Horloge.....	8
- Le Plan local d’urbanisme (PLU) de Romainville.....	9
- Les servitudes d’utilité publique.....	9
3. Description sommaire du projet.....	10
3.1 Informations générales.....	10
3.2 La ZAC de l’Horloge.....	11
3.3 Présentation du projet.....	14
3.3 Les principales caractéristiques du projet.....	22
CHAPITRE II – ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L’ENQUÊTE.....	24
1. Composition du dossier présenté à l’enquête.....	24
Les pièces du dossier.....	24
Commentaire de la commissaire enquêtrice.....	28
2. Désignation de la commissaire enquêtrice.....	29
3. Organisation de l’enquête.....	29
3.1 Réunions de travail.....	29
3.2 Visite des lieux.....	29
Commentaire de la commissaire enquêtrice.....	30
3.3 Arrêté municipal.....	30
4. Publicité de l’enquête.....	32
Dans la presse.....	32
Sur internet.....	32
Affichage.....	32
5. Déroulement de l’enquête.....	32
5.1 Mise à disposition du public du dossier et du registre.....	32
5.2 Clôture de l’enquête.....	32
5.3 Observations du public.....	33
5.4 Procès-verbal de synthèse.....	33
5.5 Mémoire en réponse.....	33
5.6 Conclusions du déroulement de l’enquête.....	33
Chapitre III – EXAMEN DES AVIS ET OBSERVATIONS.....	34

1. Avis de l’Autorité environnementale.....	34
Commentaire de la commissaire enquêtrice.....	35
2. Examen des avis des services consultés.....	35
La Préfecture sur l’accessibilité.....	35
L’architecte des Bâtiments de France.....	35
Le Conseil départemental sur l’assainissement.....	35
Est-Ensemble sur l’assainissement.....	36
Est-Ensemble sur la gestion des déchets.....	36
Sécurité incendie.....	36
3 Observations recueillies pendant l’enquête.....	36
LISTE DES PIÈCES JOINTES.....	47
CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS.....	48
1... L’objet de l’enquête.....	48
2... Le projet.....	49
3... Conclusions et avis.....	53

RAPPORT

CHAPITRE I – GÉNÉRALITÉS

Préambule

Le présent rapport relate le travail de la commissaire enquêtrice chargée de procéder à l'enquête préalable à la délivrance du permis de construire concernant la réhabilitation d'un ensemble industriel et la construction neuve de bâtiments sur le site FAREVA, situé 49 rue Anatole France dans la Zone d'aménagement concerté (ZAC) de l'Horloge à Romainville (Seine-Saint-Denis).

La commissaire enquêtrice a été désignée par décision en date du 23 septembre 2019 du Tribunal administratif de Montreuil (N°E19000032/93) à la demande de l'autorité organisatrice de l'enquête, en l'occurrence, Madame la maire de la commune de Romainville.

Elle a été choisie sur la liste d'aptitudes départementale révisée annuellement. Par ailleurs, « ne peuvent être désignées comme commissaires enquêteurs ou comme membres de la commission d'enquête les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête. »

Cette disposition législative et la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance totale du commissaire enquêteur, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public ainsi que sa parfaite neutralité. Il n'est pas nécessaire que le commissaire enquêteur soit un expert et s'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en expert, ni en professionnel ès-qualité. Il lui est demandé de peser, de manière objective le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel.

De même le commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est du ressort du Tribunal administratif compétent. Le commissaire enquêteur n'a pas à dire le droit, mais il dit s'il lui semble que la procédure suivie est légale et qu'elle a été respectée.

Enquête publique portant sur la demande de permis de construire – site FAREVA dans la ZAC de l'Horloge à Romainville (Seine-Saint-Denis) du 29 octobre 2019 au 29 novembre 2019 inclus.

1. Objet de l'enquête

Cette enquête publique concerne un projet de permis de construire soumis à évaluation environnementale à Romainville (93). Elle porte sur la réhabilitation d'un ensemble industriel et la construction neuve de bâtiments, pour la réalisation d'un programme d'équipements culturels, d'activités, d'une résidence d'artistes d'une centaine de logements et d'environ 400 appartements sur le site FAREVA, 49 rue Anatole France. Le terrain d'une superficie de 28.599 m² est situé dans la ZAC de l'Horloge, mais hors concession.

Plus spécifiquement, le site FAREVA repose sur l'assiette de terrain constituée par les parcelles n°25, 60, 63, 66, 68, 69.

La demande de permis de construire numérotée 093 063 19B0027 a été déposée le 31 mai 2019 en mairie par la société FIMINCO et la SCCV Romainville Rousseau, toutes les deux représentées par M. Fouad SULTAN et situées 14 bis rue de La Faisanderie 75116 PARIS.

L'ensemble immobilier représente environ 31.000 m² de surface de plancher d'habitation, 3600 m² de locaux d'intérêt collectif, 9000 m² d'entrepôt, 1 300 m² de bureaux et 900 m² de commerce.

2. Cadre juridique

2.1 Les textes applicables

Les textes qui régissent cette enquête sont notamment :

- le code général des collectivités territoriales,
- le code de l'urbanisme,
- le code de l'environnement,

Le projet n'a pas fait l'objet d'une procédure de concertation préalable.

Conformément à la rubrique 39° du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement, les constructions soumises à permis de construire dont la surface de plancher excède 40 000 m² doivent faire l'objet d'une étude d'impact lorsque le Plan local d'urbanisme (PLU) n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale. En

outre, selon l'article L.123-2 du code de l'environnement, les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagement devant comporter une étude d'impact sont soumis à la procédure d'enquête publique.

En l'espèce, le PLU de Romainville n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale et la surface de plancher du projet est supérieure à 40 000 m².

Par conséquent, une étude d'impact a été réalisée en vue d'apprécier les effets du projet sur l'environnement et de prévoir les mesures destinées à éviter, réduire ou compenser ces effets.

En application du III de l'article L.122-1 du code de l'environnement, le dossier présentant le projet, comprenant l'étude d'impact et la demande de permis de construire, a été transmis pour avis à l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement, c'est-à-dire la préfecture de la région Ile-de-France (Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Ile-de-France – DRIEE).

Le 16 septembre 2019, l'Autorité environnementale a émis une note indiquant son absence d'observation sur le projet de réhabilitation et de construction des sociétés FIMINCO et SCCV Romainville Rousseau.

En vue d'assurer l'information et la participation du public, ce projet fait donc l'objet d'une enquête publique au cours de laquelle toute personne intéressée peut présenter ses observations. Au regard des observations recueillies et de l'avis du commissaire enquêteur, la maire de Romainville, autorité compétente, statuera sur la demande de permis de construire.

2.2 Mention des autres autorisations nécessaires

En plus du permis de construire, objet de cette enquête, le projet nécessitera :

- des autorisations d'aménagement intérieur au titre de l'article L.111-8 du code de la construction pour les locaux concernant des Etablissements Recevant du Public, comme le prévoit l'article L. 425-3 du code de l'urbanisme.
- l'agrément préfectoral institué par l'article R.510-1 du code de l'urbanisme concernant la

Enquête publique portant sur la demande de permis de construire – site FAREVA dans la ZAC de l'Horloge à Romainville (Seine-Saint-Denis) du 29 octobre 2019 au 29 novembre 2019 inclus.

création de nouvelles surfaces d'entrepôts et d'activités (cette pièce fait partie du dossier de permis de construire présenté en enquête publique)

- un dossier « loi sur l'eau » sous le régime de Déclaration, au regard de la rubrique 1.1.1.0 de la nomenclature Loi sur l'eau (Article R214-1 du Code de l'environnement), et dans le cas de puits ou ouvrages souterrains exécutés en vue d'effectuer un prélèvement.

- la Cessation d'activité du site mis à l'arrêt définitivement

2.3 Le contexte de l'enquête

Les schémas plans à l'échelle régionale et départementale, ainsi que les documents d'urbanisme locaux donnent un cadre réglementaire au projet de la ZAC de l'Horloge au sein de laquelle sera réalisée l'opération sur le site FAREVA. Il y a notamment :

- Le Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) 2013-2030

Son objectif de construction de 70 000 logements neufs par an pour la région Ile-de-France, se décline à l'échelle d'Est ensemble - communauté d'agglomération devenue en 2016 Établissement public territorial (EPT) dont Romainville est l'une des neuf communes - à 2 800 logements neufs dans le Contrat de Développement Territorial (CDT) et le Plan Local de l'Habitat (PLH). Le SDRIF prévoit pour le territoire de Romainville plusieurs secteurs à fort potentiel de densification, dont fait partie le quartier des Bas-Pays où est la ZAC de l'Horloge.

- La procédure de mise en œuvre de la ZAC de l'Horloge

La création de la ZAC de l'Horloge a été approuvée par le conseil municipal de Romainville à l'automne 2007, sur un périmètre de 51 hectares, afin d'accompagner la transformation d'un secteur monofonctionnel d'activités industrielles sur le déclin et dévalorisé, en un tissu urbain mixte et attractif d'un point de vue urbain, environnemental et social. En juin 2008, la Ville et l'aménageur retenu au terme d'une consultation, la société Séquano aménagement, ont signé un traité de concession.

De 2008 à 2011, l'équipe de maîtrise d'oeuvre urbaine a affiné le projet urbain dans sa programmation, sa faisabilité opérationnelle et son phasage, ce qui a abouti à un dossier de

réalisation approuvée en 2012. Une révision simplifiée du PLU, préalable à l'adoption de ce dossier de réalisation, a permis de réorganiser les règles applicables sur les terrains afin de correspondre à l'avancée des études opérationnelles de la zone. La concession d'aménagement a été transférée à Est Ensemble en décembre 2013.

- Le Plan local d'urbanisme (PLU) de Romainville

Il a été approuvé par délibération du Conseil municipal le 25 mars 2009. Son Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) prévoit la stabilisation de sa population, l'amélioration de son attractivité tout en préservant son identité de village et en améliorant la qualité environnementale de l'espace public et cadre de vie. Quatorze modifications ainsi qu'une révision simplifiée ont depuis été approuvées par le Conseil municipal de Romainville, et, depuis le 1er janvier 2016 par le Conseil de territoire d'Est Ensemble. La dernière modification (modification n°15), approuvée au Conseil de territoire du 2 juillet 2019, concerne notamment la ZAC de l'Horloge et en particulier l'évolution du zonage du site de FAREVA qui est passé de la zone UD (à vocation industrielle) à la zone UZb, déjà présente à proximité, son extension permettant d'affirmer la vocation de mixité de la ZAC (activité, loisirs, logements). La hauteur maximale des constructions est de 21,5m en zone UZb avec dépassement possible jusqu'à 27 m sur 25% maximum de l'emprise bâtie.

- Les servitudes d'utilité publique

- Servitude aéronautique de dégagement autour de l'aéroport du Bourget (approuvées par décret du 27/11/1969). Elle impose des prescriptions de hauteurs maximales à respecter, à savoir 150 mètres au droit du site FAREVA ;

- Servitude radioélectrique contre les obstacles du faisceau hertzien (faisceau Hertzien tronçon Andilly – Chennevières) approuvée par décret du 30/08/78. Elle impose des prescriptions de hauteurs maximales à respecter, soit 160 mètres dans le cas présent ;

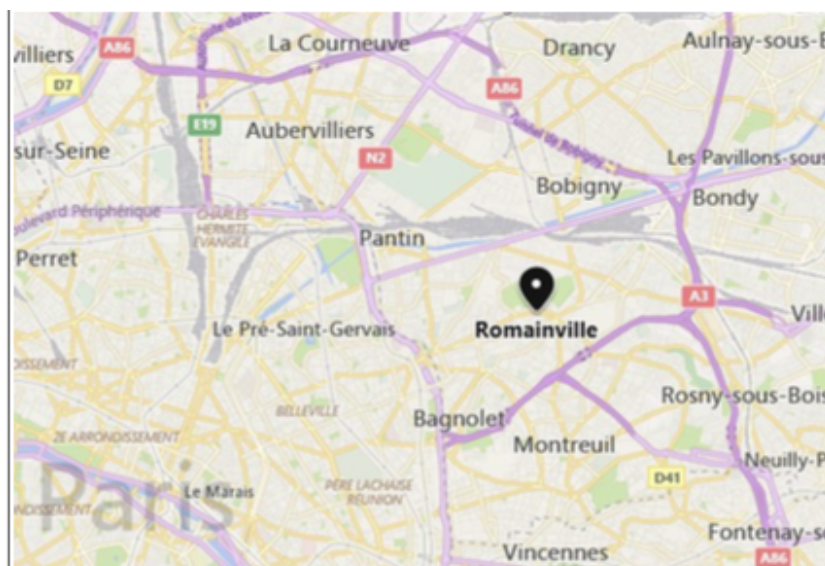
- Servitude de protection des monuments historiques (inscrits) autour du cimetière musulman de Bobigny. Elle impose la sollicitation de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF),

- Servitude liée à la présence d'une canalisation de gaz haute pression au sud-ouest du site,

sur la rue Jean-Jacques Rousseau. Cette canalisation est aujourd'hui hors service. Le maître d'ouvrage devra néanmoins s'assurer de son arrêt définitif et respecter les éventuelles recommandations associées.

3 . Description sommaire du projet

3.1 Informations générales



Romainville, localité de la Seine-Saint-Denis d'environ 26 000 habitants, s'inscrit à la charnière entre les communes limitrophes de première couronne de l'Est parisien (Les Lilas, Montreuil, Bagnole, Pantin) et les communes du cœur du département de la Seine-Saint-Denis (Bobigny, Drancy, Aubervilliers, Bondy, Noisy-le-Sec), en balcon sur la plaine de France.

Elle est au centre de l'Établissement public territorial Est Ensemble qui regroupe aussi Bagnole, Bobigny, Bondy, Le Pré Saint Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin, et qui compte au total 408 000 habitants.

Enquête publique portant sur la demande de permis de construire – site FAREVA dans la ZAC de l'Horloge à Romainville (Seine-Saint-Denis) du 29 octobre 2019 au 29 novembre 2019 inclus.

Le territoire de Romainville est clairement organisé en deux entités, fortement identifiées par la topographie et par des modes d'urbanisation et de développement très différenciés : le plateau et les Bas Pays. Ce dernier secteur est historiquement marqué par l'industrie, en particulier pharmaceutique qui s'y est développée à partir des années 1920. C'est le berceau de Roussel-Uclaf, fleuron de l'industrie française du médicament, racheté par le groupe allemand Hoechst, devenu Aventis, puis Sanofi. Le départ annoncé de l'industriel Sanofi a conduit à repenser les Bas Pays en profondeur.

L'histoire des lieux depuis l'entrepreneur vétérinaire, inventeur d'un remède contre l'anémie, Gaston Roussel jusqu'en 2005 est raconté dans la brochure n°15 de Patrimoine en Seine-Saint-Denis qui est accessible sur : <https://patrimoine.seinesaintdenis.fr/De-Gaston-Roussel-a-Sanofi-Aventis-Pres-d-un-siecle-d-histoire-et-de-patrimoine-1026058>

3.2 La ZAC de l'Horloge

Depuis 2005, la Ville a engagé des études pour penser et définir le devenir du secteur des Bas Pays, aboutissant à la création de la ZAC de l'Horloge, localisée entre la butte de Romainville et le canal de l'Ourcq, à la croisée des villes de Pantin et Bobigny. La ZAC de l'Horloge, d'environ 51 hectares, a ainsi pour objectifs :

- le développement et la modernisation de l'activité économique sur ce territoire marqué par la désindustrialisation, via la création d'une polarité tertiaire, d'un parc d'activités PME-PMI et le renforcement de Biocitech, parc technologique consacré aux sciences de la vie, qui accueille des entreprises de biotechnologie, de biopharmacie et de chimie fine ;
- la requalification de l'espace urbain pour en faire un levier de développement économique, en lien avec les transports existants et en projet ;
- la mise en valeur du patrimoine et de l'histoire du site ; le territoire de l'Horloge porte les traces de son riche passé industriel ;
- le développement de la mixité économique et urbaine, dans un secteur aujourd'hui

quasi monofonctionnel ;

- la recherche d'une meilleure accroche du quartier au métro Bobigny-Pantin-Raymond Queneau, au canal de l'Ourcq et à la future base de loisirs de la Corniche des Forts.

Le quartier de l'Horloge, déjà bien desservi par les voies de circulation et une station de métro de la ligne 5 toute proche (Bobigny-Pantin-Raymond Queneau), est situé à proximité de plusieurs projets structurants d'envergure, avec notamment le réaménagement de l'ex-RN3 accompagné de la création d'un Bus à haut niveau de service « TZen3 » (maîtrise d'ouvrage Ile-de-France Mobilités et Conseil départemental), et le développement des projets de la Plaine de l'Ourcq portés par Est Ensemble. La gare multimodale « Bobigny- La Folie » toute proche, où passera le futur Tram 11 express ainsi qu'une nouvelle station de la ligne 5 du métro à l'étude, accroîtra son accessibilité en transport en commun et permettra de l'inscrire dans un rayonnement supra-communal.

La Ville a confié la réalisation de l'opération à Séquano aménagement dont les missions s'articulent principalement autour du suivi du projet urbain et de sa mise en oeuvre ; de la réalisation des acquisitions foncières ; de la mise en oeuvre des travaux d'aménagement de voiries et d'espaces publics ; de la mise en état des sols et commercialisation des terrains ainsi viabilisés pour la réalisation d'opérations de construction.

La programmation de la ZAC prévoit à terme la réalisation d'environ 120 000 m² de bureaux, 73 000 m² de logements et 40 000 m² d'activités. Ce programme global est complété d'un volume estimé de 80 000 m² afin de prendre en compte des mutations susceptibles d'intervenir sur les terrains n'ayant pas vocation à être acquis par l'aménageur. Ajoutés à cela des commerces en pieds d'immeubles sur certains secteurs et un lycée dans le secteur du Coteau-Biocitech viendront compléter la requalification de la zone en un nouveau quartier, accompagnés de la réalisation de nouveaux espaces publics et de la requalification de l'avenue Gaston Roussel.



Carte de localisation des secteurs de programmation opérationnelle de la ZAC

Les premiers programmes sont actuellement en cours de réalisation avec la maîtrise foncière et l'avancement des phases pré-opérationnelles.

Les premières opérations lancées, principalement à l'Ouest de la ZAC dans le secteur des Ecuries, voient ainsi le jour progressivement avec la livraison d'un ensemble de logements fin 2018, et la réalisation d'un complexe commercial et hôtelier appelé « Paddock » (le village de marques a été inauguré le 26 novembre 2019). Plus à l'Est de la ZAC, un permis de construire a été délivré durant l'année 2018 sur le secteur de la Forêt tertiaire, pour une opération mixte de 50 000 m² de bureaux et de 70 logements.

Sur le secteur Jean-Jacques Rousseau, les études urbaines initiales ont été affinées pour

Enquête publique portant sur la demande de permis de construire – site FAREVA dans la ZAC de l'Horloge à Romainville (Seine-Saint-Denis) du 29 octobre 2019 au 29 novembre 2019 inclus.

travailler sur la mutation du secteur incluant une nouvelle programmation culturelle dans un secteur résidentiel. Un projet d'ensemble a été élaboré pour les lots D1 à D3 ainsi que le lot C3 voisin, dans le respect des objectifs programmatiques initiaux, à savoir une dominante de logements ainsi que des commerces. A ce jour les lots C3 et D3 ont fait l'objet de permis de construire autorisés en 2018 et 2019. D'autres permis de construire sont en cours d'instruction ou à l'étude en vue d'être déposés fin 2019 pour les lots D1 et D2. Directement à l'ouest du site du projet, un lieu culturel dédié à l'art contemporain Komunuma a été créé par la Fondation FIMINCO dans les bâtiments réhabilités des anciens laboratoires pharmaceutiques et a ouvert ses portes au public le 20 octobre 2019. A terme, il accueillera notamment les réserves du Fonds régional d'art contemporain (FRAC) de la Région Ile-de-France dont la première pierre a été posé le 5 octobre 2019.

L'opération projetée sur le site FAREVA s'inscrit donc dans la continuité du renouvellement de ce secteur, avec un projet de reconversion d'un site industriel en quartier de ville associant un pôle culturel, des logements pour artistes, des appartements et des commerces, dans une dimension patrimoniale importante de réutilisation des bâtiments remarquables du site.

3.3 Présentation du projet

Le site FAREVA est délimité :

- à l'est, par la future voie créée (en dehors de l'assiette foncière) qui 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 Sycotom et la future zone d'activité,
- à l'ouest, par le siège de la 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 ; elle est bordée côté sud par les lots D1, D2 et D3 constitués d'immeubles à usage d'habitation et d'activité en rez-de-chaussée.

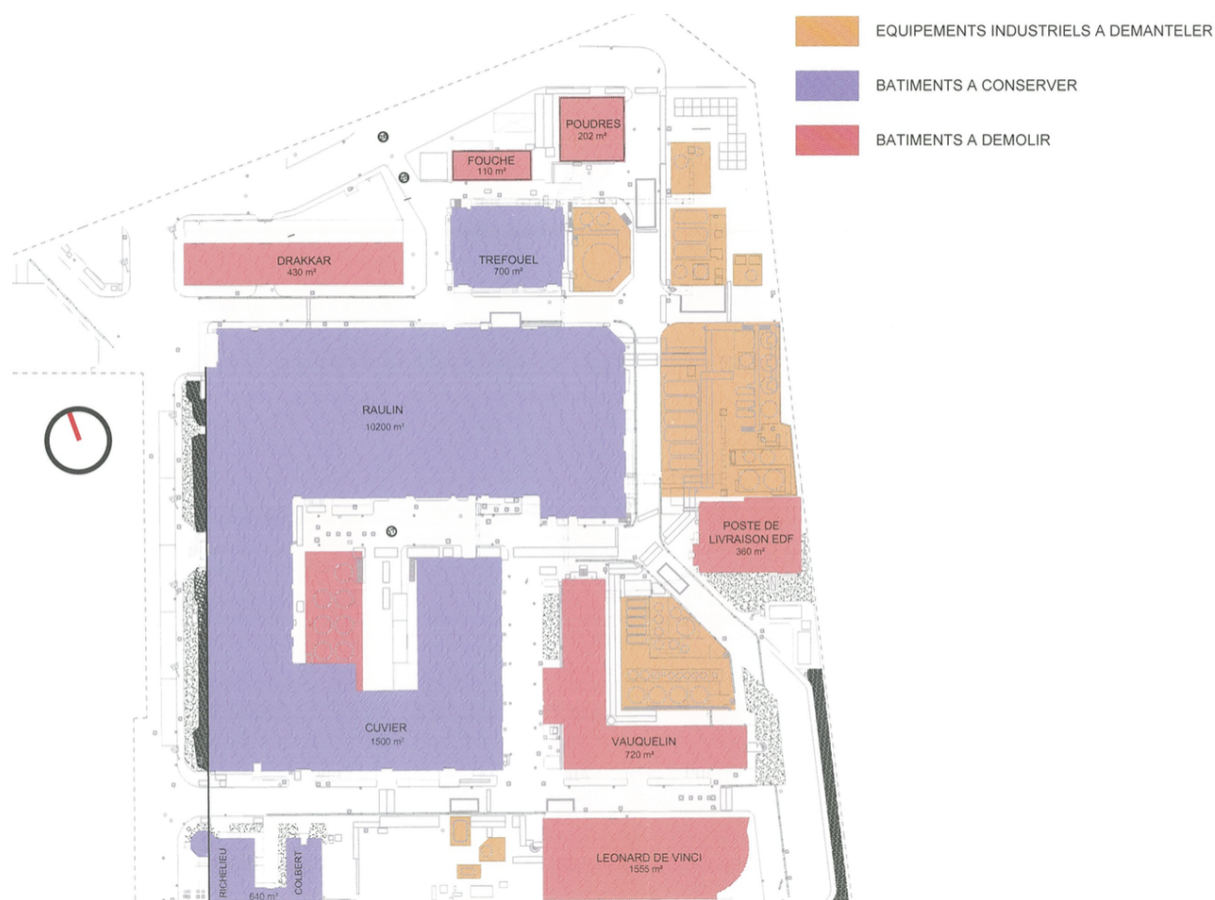


L'emprise du site FAREVA

Le projet prévoit d'une part, la réhabilitation des bâtiments industriels les plus emblématiques qui présentent un caractère architectural remarquable (bâtiments datés de la première moitié du 20e siècle, de l'architecte Jean Barot) et d'autre part la construction de nouveaux bâtiments sur les emprises libérées par la démolition de bâtiments de moindre intérêt patrimonial. L'écriture architecturale du projet s'inscrit dans la volonté de mettre en valeur les bâtiments industriels remarquables, en les réhabilitant et en s'appuyant sur ce vocabulaire pour la création des nouveaux bâtiments à usage d'habitation, selon la notice architecturale du projet dans le dossier de permis de construire. L'aménagement intérieur des espaces à vocation culturels et d'accueil du public fera l'objet d'une autorisation de travaux ultérieure.

Des bâtiments seront démolis : Léonard de Vinci, Vauquelin, poste de livraison EDF, Drakkar, Fouche, Poudres. Des équipements industriels seront démantelés notamment au nord-est. Les bâtiments Raulin-Cuvier et Tréfouel sont conservés, ainsi que le bâtiment Richelieu-Colbert qui sera surélevé.

Enquête publique portant sur la demande de permis de construire – site FAREVA dans la ZAC de l'Horloge à Romainville (Seine-Saint-Denis) du 29 octobre 2019 au 29 novembre 2019 inclus.



Plan démolition (pièce 27 du PC)

Programme des réhabilitations

a) Bâtiment Raulin-Cuvier

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

- Aile ouest (Raulin) dédiée à des espaces culturels et galeries d'art, répartis au rez-de-chaussée, 1er et 2e étages. Le rez-de-chaussée 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

Enquête publique portant sur la demande de permis de construire – site FAREVA dans la ZAC de l'Horloge à Romainville (Seine-Saint-Denis) du 29 octobre 2019 au 29 novembre 2019 inclus.

d'arts, des espaces d'expositions, des artistes et leur atelier ainsi que le FRAC d'Ile de France. Cette avenue sera ouverte tous les jours de la semaine au public

En étage le bâtiment accueillera une école liée à l'art et au design et des espaces de coworking liés à toute forme d'art.



Futurs espaces culturels

- Aile nord (Raulin), dédié à du stockage. Beaucoup de musées, de galeries d'art ou d'institutions culturelles publiques ou privées ont besoin de locaux spécifiques pour stocker et conserver des oeuvres d'art ou des décors et costumes. Cet espace sera conçu pour cela et loué à toute institution en ayant le besoin.
- Ailes sud et est (Cuvier) destiné aux activités de théâtre. Ce bâtiment sera transformé en théâtre et studio de répétition pour accueillir une grande partie de l'année un grand théâtre parisien qui y programmera ses mises au point de spectacle et ses répétitions. Ces dernières seront accessibles au public local et 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....



Futur théâtre

- 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.

b) Bâtiment Tréfouel

Outre la remise en l'état des façades et l'intégration de sorties de secours, sera intégrée une grande porte d'accès par agrandissement d'une baie existante. L'aménagement intérieur permettra de libérer l'espace pour retrouver la hauteur sous plafond sur un maximum de surface. **Celui-ci fera l'objet d'une autorisation de travaux.**

Le bâtiment doit devenir 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.



Espace pour une activité son et images

c) Bâtiment Richelieu-Colbert

Ce bâtiment, en plus de symboliser l'entrée du site FAREVA depuis la future rue Jean-Jacques Rousseau définit géométriquement la future place du théâtre axée sur la façade Sud du bâtiment Cuvier. Le projet prévoit une conservation ainsi qu'une surélévation pour constituer un bâtiment de quatre étages. Son programme intègre du commerce au rez-de-chaussée, ainsi que du logement dans les étages (16 logements en tout).

Programme des constructions en lien avec la vocation culturelle du projet

- Un espace de réserves et stockage de 3960 m² sur deux niveaux au nord du site. Ce bâtiment neuf haut de 17 mètres est destiné à l'accueil de 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.

- Onze logements/ateliers pour artistes en duplex d'une surface de 75 m² : adossés à la réserve d'art, ces ateliers seront loués à tout artiste désireux de s'installer au sein d'un ensemble culturel.

- Une résidence de logements d'artistes de 100 studios : située devant le bâtiment Tréfouël, elle est destinée à des artistes qui doivent séjourner dans la région parisienne pour des raisons professionnelles. Elle pourra ainsi accueillir un orchestre, un corps de ballet, une troupe de théâtre, l'idée étant de rassembler dans un même lieu des artistes de tout horizon. Le bâtiment comprendra 8 étages, sur une hauteur de 25 mètres environ.

Programme des constructions à destination de logement

Quatre nouveaux bâtiments à destination principale de logements (B,C,D et E) viendront s'ajouter aux bâtiments conservés et aux bâtiments culturels neufs. Ces bâtiments sont projetés en bordure est du site, entre la rue Jean-Jacques Rousseau et la rue Anatole France, le long d'une voie nouvelle faisant la séparation avec les terrains appartenant à RTE. 388 logements sont répartis dans ces quatre immeubles et un parc de stationnement de 197 places est prévu en sous-sol avec un accès donnant par la voie nouvelle.

Par ailleurs, quatre locaux actifs sont prévus au rez-de-chaussée des bâtiments A réhabilité (Colbert-Richelieu surélevé) et B neuf, sur la rue Jean-Jacques Rousseau.

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 créée à l'est côté RTE. Une place publique est présente au sud du site, faisant naître un espace d'échanges et de rencontres ; des sentes piétonnes la rendent accessible depuis le reste du site.

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.



Vue du projet modélisé depuis la rue JJ Rousseau au sud (Wilmotte et associés, mai 2019)



Vue du projet modélisé depuis la voie nouvelle à l'est (Wilmotte et associés, mai 2019)



Vue du projet modélisé depuis la rue A. France au nord-est (Wilmotte et associés, mai 2019)

Enquête publique portant sur la demande de permis de construire – site FAREVA dans la ZAC de l’Horloge à Romainville (Seine-Saint-Denis) du 29 octobre 2019 au 29 novembre 2019 inclus.

v

3.3 Les principales caractéristiques du projet

Un programme mixte :

- 31 296 m² d'habitation (404 appartements en accession, une résidence d'artistes de 100 studios et 11 logements/ateliers)
- 1313 m² de bureaux
- 904 m² de commerce en rez-de-chaussée
- 8976 m² d'entrepôt
- 3600 m² d'intérêt collectif
- un parking privé d'un niveau en sous-sol sous les immeubles neufs d'habitation de 197 places

Une ambition environnementale annoncée :

Les bâtiments s'inscrivent dans la trame paysagère de la ZAC de l'horloge qui vise à offrir au secteur un nouvel espace vert d'échelle significative. La moitié de la parcelle sera végétalisée, la surface de pleine terre sera de 9988,5 m², augmentée de 4487 m² de toiture végétalisée et de 1121 m² sur dalle.

Le projet prend en compte les éléments climatiques et physiques du site. Il a pour objectif la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (les bâtiments sont conformes à la norme RT2012 et au cahier des charge de la ZAC de l'Horloge) ainsi que la prise en compte des enjeux du développement durable, en visant le label NF HQE Habitat (qualité de vie, respect de l'environnement et performance économique)

Une prise en compte de la pollution

Le site FAREVA faisait partie d'un site d'activités de fabrication de produits pharmaceutiques et de nombreux produits polluants ont été utilisés dans le cadre des activités du site : solvants,

Enquête publique portant sur la demande de permis de construire – site FAREVA dans la ZAC de l'Horloge à Romainville (Seine-Saint-Denis) du 29 octobre 2019 au 29 novembre 2019 inclus.

alcools, acides divers, soude et fuel qui se retrouvent dans le sous-sol. Ces pollutions seront traitées, mais une pollution résiduelle persistera qui doit être prise en compte.

Le projet reprend donc les préconisations des études environnementales : purge des zones de pollution concentrées, mise en place d'une ventilation mécanique (2vol/h) dans le sous-sol et les vides sanitaires, recouvrement des espaces verts pleine terre par 1 mètre de terres saines et mise en place des réseaux d'eau potable dans des terrains sains. L'ensemble des bâtiments ne disposant pas de niveau d'infrastructure seront construits sur vide sanitaire ventilé.

Un chantier « à faibles nuisances »

Dans le cadre de son engagement à assurer une démarche environnementale pour la construction de l'ensemble des logements, le maître d'ouvrage s'engage à faire réaliser un chantier « propre » à faible impact environnemental. Une charte « chantier à faibles nuisances » a été élaborée. Ses objectifs sont : réduire les nuisances (bruit, poussières) causées aux riverains par le chantier ; limiter les risques de pollution des eaux et du sol lors du chantier ; trier et réduire les déchets de chantier mis en décharge ; protéger la nature et de la biodiversité ; maîtriser des ressources en eau et énergie.

CHAPITRE II – ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1. Composition du dossier présenté à l'enquête

Les pièces du dossier

1. Documents de procédure

Note de cadrage

Arrêté d'ouverture d'enquête publique

Désignation par le Tribunal administratif de Montreuil de la commissaire enquêtrice

Avis d'enquête publique

Preuves de publications de l'enquête dans des journaux locaux

Liste des sites d'affichage administratif

2. Permis de construire

Formulaires cerfa : Demande de PC ; Fiche complémentaire/ autres demandeurs ;
Formulaires calcul redevance activités ; ERP (en complément des PC39-40) ; Agrément préfectoral ;

Pièce 1 - Plan de situation du terrain

PC2 - Plan masse des constructions à édifier ou modifier

Plan masse

Plan de principe de raccordement réseau

Notice réseaux

PC3 - Un plan en coupe du terrain et de la construction

PC4 - Notice décrivant le terrain et présentant le projet

Notice architecturale

Notice paysagère

Annexe plan des terres

Enquête publique portant sur la demande de permis de construire – site FAREVA dans la ZAC de l'Horloge à Romainville (Seine-Saint-Denis) du 29 octobre 2019 au 29 novembre 2019 inclus.

Annexe plan général

PC5 - Plan des façades et des toitures

Elévation Est

Elévation Nord

Elévation Ouest

Elévation Sud

Elévation Bat D - E

Elévations Résidence Artistes

Façades des bâtiments existants (Raulin-Cuvier, Tréfouël)

Plan Toiture - A

Plan Toiture - B, C, D

Plan Toiture – E

Plan Toiture bâtiment stockage

Plan Toiture résidence artistes

Plan Toiture bâtiments existants Raulin-Cuvier,

Plan Toiture bâtiment existant Tréfouël

Plan Toiture général

PC6 - Document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement

PC7 - Photographies environnement proche

PC8 - Photographies environnement lointain

Photos terrain environnement lointain

PC11 - Etude d'impact

(voir dossier spécifique « 3. Etude d'impact »)

PC16-1 - Formulaire d'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique

Etude de faisabilité énergétique

PC16-5 Attestation dépollution

PC27 – Démolition

Plan masse des démolitions et photographies

PC32 – Plan de division

PC34 – Stationnement hors-parcelle

Plan de situation

PC35 - Stationnement hors-parcelle

Promesse synallagmatique

PC39 - Prise en compte accessibilité Personne à mobilité réduite (PMR)

PC40 - Prise en compte règles sécurité

Plan résidence artistes

Coupes complémentaires

Plan parking

Plan RDC sécurité incendie

Notice de sécurité incendie

PC39-40 - Plan SSI-Accessibilité

Plan Bâtiments Cuvier-Raulin, (RDC-Etages)

Plan Bâtiment Tréfouël

(Pour le bâtiment de stockage, se reporter aux plans en annexe)

Pièces Annexes

Plans de niveaux des bâtiments :

- RDC bâtiments A-B-C et D-E
- R+1 bâtiments A-B-C et D-E
- Etage courant bâtiments A-B-C et D-E
- R+5 bâtiments B et D-E
- R+6 bâtiments B-C et D-E
- R+7 bâtiments B-C et D-E
- R+8 bâtiment C
- Bâtiment stockage : RDC - R+1 - R+2/+4 - R+3/+5

- Résidence d'artistes

Bilan de puissance électrique

Plan de gestion des eaux pluviales (EP)

Notice de gestion des EP

Note de calcul rétention EP

Plan emprise complémentaire

Plan gestion déchet

Principe clôture barreaudée

3. Etude d'impact

Résumé non technique de l'étude d'impact

Etude d'impact

Annexe 1 – Etude géotechnique de conception G2 AVP

Annexe 2 – Etude hydrologique

Annexe 3 – Diagnostic état des milieux

Annexe 4 – Etude de trafic

Annexe 5 – Etude air et santé (lot D3)

Annexe 6 – Etude acoustique

Annexe 7 – Etude environnement électromagnétique

Annexe 8 – Etude d'impact ZAC de l'Horloge

Annexe 9 – Etude de valorisation du potentiel en énergies renouvelables et de récupération

Annexe 10 – Charte chantier faibles nuisances

Annexe 11 – Note gestion terres excavées

Annexe 12 – Attestation dépollution

Note d'information relative à l'absence d'observations de l'Autorité environnementale - 16 septembre 2019

Analyse des Risques sanitaires prédictive-bâtiments conservés et Analyse des Risques sanitaires prédictive- bâtiments neufs, en date du 7 novembre 2019 (ajoutées le 19 novembre 2019)

Enquête publique portant sur la demande de permis de construire – site FAREVA dans la ZAC de l'Horloge à Romainville (Seine-Saint-Denis) du 29 octobre 2019 au 29 novembre 2019 inclus.

4. Avis rendus par les services consultés

Note d'information relative à l'absence d'observations de l'Autorité environnementale - 16 septembre 2019

Avis Préfecture accessibilité – 3 octobre 2019

Avis Architectes des Bâtiments de France – 3 septembre 2019

Avis Conseil départemental 93 – assainissement – 26 juin 2019

Avis Enedis – 11 juillet 2019

Avis Est-Ensemble – assainissement – 24 septembre 2019

Avis Est-Ensemble – gestion des déchets – 24 septembre 2019

Avis Pompiers – 27 août 2019

Avis Pompiers – 16 octobre 2019

Avis du Maire concernant la Défense extérieure contre l'incendie – 31 octobre 2019 (ajouté le 4 novembre 2019)

Commentaire de la commissaire enquêtrice

L'ensemble du dossier fourni apparaît sur la forme conforme aux exigences de la réglementation. L'étude d'impact était très complète, donnant :

- une analyse de l'état initial du site et de son environnement, à l'intérieur de l'aire d'étude retenue, afin de cerner tous les effets significatifs du projet sur les milieux naturel et humain ;
- les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue des préoccupations d'environnement le projet présenté a été retenu,
- une analyse des effets directs et indirects, temporaires et permanents du projet sur l'environnement,
- les mesures envisagées par le maître d'ouvrage pour éviter, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement,
- une analyse de la vulnérabilité du projet
- les méthodes et éléments utilisés pour la rédaction de cette étude.

En témoigne l'absence d'observations de l'Autorité environnementale qui donne un avis sur

Enquête publique portant sur la demande de permis de construire – site FAREVA dans la ZAC de l'Horloge à Romainville (Seine-Saint-Denis) du 29 octobre 2019 au 29 novembre 2019 inclus.

sa qualité et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet. Néanmoins pour faciliter le maniement de cette abondante et lourde documentation, le résumé non technique aurait gagné à constituer un document à part, mais sa rédaction était parfaitement clair.

2. Désignation de la commissaire enquêtrice

Sylvaine FREZEL a été désignée le 23 septembre 2019 par le Tribunal administratif de Montreuil comme commissaire enquêtrice (décision n° E19000032/93)

3. Organisation de l'enquête

3.1 Réunions de travail

Les principales modalités d'organisation ont été préparées en commun entre l'autorité organisatrice, la Ville de Romainville et la commissaire enquêtrice. Il y a eu notamment une réunion de présentation du projet à la mairie le 1^{er} octobre 2019 par la Direction de l'Aménagement et de l'urbanisme. Jacques Champion, maire adjoint en charge de l'Aménagement y a participé. Une autre réunion s'est tenue le 11 octobre 2019 à la Direction de l'Aménagement et de l'urbanisme. Le 28 octobre 2019, un dernier point a été fait à la Direction de l'Aménagement et de l'urbanisme, permettant à la commissaire enquêtrice de parapher les pièces du dossier et de coter et parapher le registre d'enquête.

3.2 Visite des lieux

Une visite du site s'est déroulée dans l'après-midi du 7 octobre 2019. Etaient présents pour le groupe FIMINCO, Claude de Gérauvilliers, directeur général adjoint en charge des programmes et de la maîtrise d'ouvrage, ainsi que Béatrice Furon, responsable des relations institutionnelles ; Joachim Pflieger, directeur général de la Fondation FIMINCO ; Marie-Amandine Journoud, directrice de projets chez GINGER BURGEAP, auteur de l'étude d'impact ; Eric Kittler, architecte de l'agence Wilmotte & Associés ; pour la Ville, Elise

Loewenthal, Directrice de l'Aménagement et de l'Urbanisme et Matthieu Garde, instructeur droit des sols.

Avant de pénétrer dans l'enceinte de l'usine FAREVA, la commissaire enquêtrice a eu l'occasion de visiter la réalisation en cours de la Fondation FIMINCO, Komunuma dédiée à l'art contemporain, qui lui est adjacente. Quatre bâtiments industriels, briques rouges et ouvertures en bandeau, qui sont conservés sont du même architecte que ceux de FAREVA, Jean Barot, auteur dans les années 1930 des laboratoires de la parfumerie Coty à Suresnes. L'ensemble constituait l'usine n°4 de SOFRAPEN construite après la Deuxième guerre mondiale pour la fabrication de la pénicilline.

Les deux projets, s'ils vont tous les deux contribuer à faire des Bas Pays un pôle culturel d'importance, sont toutefois distincts.

Le site FAREVA était encore en activité et c'est Sandrine Arav, sa Directrice générale adjointe, qui a guidé le groupe sur le site, tandis que les porteurs du projet donnaient des informations et répondaient aux questions.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

La visite a permis de mieux apprécier l'environnement du site et l'envergure du projet.

3.3 Arrêté municipal

Par l'arrêté n° A 2019-0594 URBA, en date du 9 octobre 2019, le maire de Romainville prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur une demande de permis de construire soumis à évaluation environnementale.

La demande de permis de construire n° 093 063 19 B0027 soumis à évaluation environnementale déposée le 31 mai 2019 par la société FIMINCO et la SCCV Romainville Rousseau, maîtres d'ouvrage du projet, porte sur la réhabilitation d'un ensemble industriel et à la construction neuve de bâtiments, pour la réalisation d'un programme d'équipements culturels, d'activités, d'une résidence d'artistes d'une centaine de logements et d'environ 400

logements, sur le site FAREVA, 49 rue Anatole France, dans la ZAC de l'Horloge à Romainville.

L'arrêté indique la durée de l'enquête publique, soit 32 jours, du 29 octobre 2019 à 9h00 au 29 novembre 2019 à 17h00 (art1), ainsi que ses modalités.

Il est notamment précisé que le dossier d'enquête, comprenant l'étude d'impact, la note de l'autorité environnementale, les avis rendus lors de l'instruction ainsi qu'un registre d'enquête publique, coté et paraphé par la commissaire enquêtrice, seront tenus à la disposition du public au centre administratif Carnot, Service urbanisme, 15 rue Carnot, 93230 Romainville, pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture (lundi au vendredi : 8h30-12h et 13h30-17h00) et à l'Hôtel de Ville les samedis 9 et 23 novembre, de 9h à 11h45 (article 4)

Le dossier d'enquête sera également consultable sur le site de la Ville à www.ville-romainville.fr (art 5)

Un poste informatique sera mis à disposition à l'accueil de l'Hôtel de Ville durant les jours et heures habituels d'ouverture pour permettre la consultation numérique du dossier d'enquête.

Le public pourra consigner ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit à l'adresse « Mme La Commissaire Enquêtrice, Enquête publique ZAC de l'Horloge, Mairie de Romainville, Place de la Laïcité, 93230 Romainville » ou par voie électronique à amenagement@ville-romainville.fr

La commissaire enquêtrice tiendra une permanence les :

- lundi 4 novembre 2019, de 9h à 12h, en mairie de Romainville, Place de la Laïcité
- samedi 23 novembre 2019, de 9h à 12h, en mairie de Romainville, Place de la Laïcité
- vendredi 29 novembre 2019 de 14h à 17h, en mairie de Romainville, Place de la Laïcité.

4. Publicité de l'enquête

Dans la presse

Le public a été informé de l'ouverture de l'enquête par un avis publié deux semaines avant l'enquête le 12 octobre 2019 dans le Parisien et le 14 octobre 2019 dans les Echos, puis rappelé le 31 octobre 2019 dans ces deux quotidiens.

Sur internet

Cet avis a également été publié sur le site internet de la commune (www.ville-romainville.fr) dans la section dédiée aux projets d'urbanisme.

Affichage

Comme prévu par l'arrêté, l'avis d'enquête a été affiché au moins 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée sur les panneaux administratifs de Romainville et deux sur le site (liste des 24 lieux d'affichage fournie dans le dossier d'enquête).

A l'issue de l'enquête, un certificat d'affichage et de publicité a été établi le 17 décembre 2019 par le Maire de Romainville.

5. Déroulement de l'enquête

5.1 Mise à disposition du public du dossier et du registre

Le dossier et le registre d'enquête, préalablement coté et paraphé par la commissaire enquêtrice, ont été mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête du 29 octobre 2019 au 29 novembre 2019 inclus, soit 32 jours consécutifs, aux heures habituelles d'ouverture. Chacun a pu en prendre connaissance et consigner ses observations. On pouvait également adresser ses observations par courrier postal et par courriel.

5.2 Clôture de l'enquête

L'enquête s'est terminée le vendredi 29 novembre 2019 à 17 heures, à l'issue de la dernière permanence de la commissaire enquêtrice qui a pu immédiatement clore, signer et récupérer le registre.

5.3 Observations du public

Il y a eu une seule observation reçue par courriel qui a été immédiatement agrafée au registre.

5.4 Procès-verbal de synthèse

Un procès-verbal de synthèse reprenant les questions du public et de la commissaire enquêtrice, a été réalisé et remis à FIMINCO le 4 décembre 2019, lors d'une réunion.

5.5 Mémoire en réponse

FIMINCO a fait parvenir le 6 décembre 2019 son mémoire en réponse, accompagné de 5 annexes.

5.6 Conclusions du déroulement de l'enquête

La commissaire enquêtrice a tenu, comme indiqué dans l'arrêté, des permanences les :

- lundi 4 novembre 2019, de 9h à 12h, en mairie de Romainville, Place de la Laïcité
- samedi 23 novembre 2019, de 9h à 12h, en mairie de Romainville, Place de la Laïcité
- vendredi 29 novembre 2019 de 14h à 17h, en mairie de Romainville, Place de la Laïcité.

L'enquête s'est déroulée sans incident et dans des conditions très satisfaisantes de consultation et de réception du public. L'affluence a été des plus modestes puisque seules deux personnes se sont présentées à la dernière permanence, dont l'une avait déjà envoyé ses observations par courriel.

Chapitre III – EXAMEN DES AVIS ET OBSERVATIONS

1. Avis de l’Autorité environnementale

La Mission régionale d’autorité environnementale d’Île-de-France (MRAe) avait été saisie le 11 juillet 2019 pour avis sur le projet, présenté par FIMINCO, de construction d’un ensemble immobilier mixte de logements, d’équipements culturels – Site FAREVA à Romainville (93), dans le cadre de la procédure de permis de construire. Conformément à l’article R.122-7 du code de l’environnement, aucun avis de l’autorité environnementale n’ayant été formellement produit dans le délai de deux mois, la demande donne lieu à une note d’information relative à l’absence d’observations sur le dossier en date du 16 septembre 2019.

Rappelons que la MRAe ne se positionne pas sur l’opportunité du projet : elle n’a pas vocation à dire si le projet doit ou non être autorisé. Elle est appelée à se prononcer sur :

- la qualité de l’étude d’impact : qualité formelle du document « Étude d’impact » inclus dans le dossier d’autorisation du projet (lisibilité, clarté, pédagogie...), mais aussi qualité de la démarche d’évaluation environnementale (précision de la description de l’environnement dans lequel s’insère le projet, pertinence des enjeux identifiés et de leur hiérarchisation, pertinence de la méthode utilisée pour identifier les incidences du projet, précision de la description des mesures prévues par le porteur de projet pour éviter, réduire ou compenser ces incidences...);
- la prise en compte de l’environnement par le projet : à travers les explications données dans l’étude d’impact (et dans les autres pièces du dossier), la MRAe regarde si (et comment) le porteur de projet a cherché à en minimiser les incidences. En particulier, elle analyse la pertinence des mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser les effets négatifs du projet, et la manière dont le porteur de projet justifie les choix qu’il a faits lors de la conception de son projet.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

L'absence d'observations signifie donc que les principaux enjeux environnementaux et sanitaires à savoir la pollution avérée du site, la qualité de l'air extérieur, les nuisances sonores et, dans une moindre mesure, les champs électromagnétiques (centre de transformation et de distribution ENEDIS), ont été bien identifiés et correctement traités ; que les mesures pour éviter, réduire ou compenser les effets négatifs du projet, en particulier en phase chantier ont été prises ; que le projet, comme l'indique les auteurs de l'étude d'impact, devrait avoir un effet positif sur le long terme vis à vis de certaines thématiques de l'environnement. A cette étude d'impact se sont ajoutés pendant l'enquête deux études permettant d'évaluer les risques sanitaires pour l'homme liés à la présence de polluants dans des situations d'expositions chroniques à long terme : Analyse des Risques sanitaires prédictive-bâtiments conservés et Analyse des Risques sanitaires prédictive- bâtiments neufs, en date du 7 novembre 2019 (ajoutées le 19 novembre 2019). Leur objectif est de s'assurer de la compatibilité de l'état environnemental du site avec le projet.

2. Examen des avis des services consultés

La Préfecture sur l'accessibilité

La sous-commission départementale pour l'accessibilité des personnes handicapées a donné, le 3 octobre 2019, un avis favorable au projet.

L'architecte des Bâtiments de France

Dans un avis du 3 septembre 2019, il indique que le projet n'est pas situé dans le périmètre délimité des abords ou dans le champ de visibilité d'un monument historique, ni dans celui d'un site patrimonial remarquable. Son accord n'est obligatoire.

Le Conseil départemental sur l'assainissement

Il donne un avis favorable le 26 juin 2019, avec la demande avant le début des travaux d'une note de calcul des différentes données des dispositifs de gestion des eaux et un plan

Enquête publique portant sur la demande de permis de construire – site FAREVA dans la ZAC de l'Horloge à Romainville (Seine-Saint-Denis) du 29 octobre 2019 au 29 novembre 2019 inclus.

d'assainissement du projet ajusté en fonction de l'avancement des études.

Est-Ensemble sur l'assainissement

Il donne un avis favorable avec réserve, le 24 septembre 2019, demandant des compléments d'information pour gérer au mieux les eaux pluviales (EP) à la parcelle et notamment sur le fonctionnement des noues.

Dans son mémoire en réponse au pv de synthèse, Fiminco indique qu'une note de gestion des EP en date du 3 octobre 2019 a été apporté qui corrige les calculs de rétention d'eau et explique le fonctionnement des noues.

Est-Ensemble sur la gestion des déchets

Il a donné 24 septembre 2019 un avis défavorable. Dans son mémoire en réponse au pv de synthèse, Fiminco indique qu'il y a eu des ajustements pour tenir compte des demandes et que le projet modifié a été transmis aux services d'Est ensemble qui a répondu par un avis favorable daté du 27 novembre 2019.

Sécurité incendie

Les services du bureau de prévention des sapeurs -pompiers ont émis plusieurs avis défavorables. Le dernier avis a conduit le Maire de Romainville à la rédaction d'un avis concernant la défense extérieure contre l'incendie daté du 31 octobre 2019. Dans son mémoire en réponse au pv de synthèse, Fiminco précise que des modifications du positionnement des gaines de désenfumage ont été apportées au parking en sous-sol afin de suivre les recommandations des pompiers. Le 3 décembre 2019 le bureau de prévention des sapeurs-pompiers a émis un avis favorable en ce qui concerne les conditions de desserte des engins de lutte contre l'incendie et la défense extérieure contre l'incendie.

3 Observations recueillies pendant l'enquête

MM. Michel Morfin et François Le Cornec, venus à la permanence du 29 novembre 2019,

Enquête publique portant sur la demande de permis de construire – site FAREVA dans la ZAC de l'Horloge à Romainville (Seine-Saint-Denis) du 29 octobre 2019 au 29 novembre 2019 inclus.

ont exprimé oralement des inquiétudes sur l'insuffisance d'emplois créés, selon elles, par le projet, redoutant plus généralement que Romainville ne devienne « une ville dortoir ». Quelques heures auparavant, M. Morfin avait envoyé ses observations par courriel à l'attention de la commissaire enquêtrice. Ce courrier a été agrafé au registre.

Le maître d'ouvrage a apporté une réponse, après chaque point abordé.

Question : Quels fondements juridiques permettent d'insérer à la création de la ZAC un bâtiment à vocation « culturelle » ?

Réponse du MO :

La ZAC de l'Horloge, qui relève de la compétence de l'EPT Est Ensemble, a pour objectif mixte le développement économique et la transformation du secteur en un véritable « quartier de ville », pourvu de logements réalisés dans un environnement de qualité. Elle affiche également la nécessité de préserver le patrimoine bâti lié au passé industriel de la ville.

Extraits du rapport de présentation du dossier de réalisation de la ZAC :

« A travers cette opération, la ville de Romainville s'inscrit dans une démarche en faveur de la redynamisation économique du secteur d'activités du quartier des Bas Pays et, plus largement, en faveur de l'émergence d'un tissu mixte porteur d'une véritable vie de quartier ouverte sur la ville et le canal.

Objectifs :

Transformer un secteur monofonctionnel et dévalorisé en un véritable lieu de vie qui propose une mixité résidentielle et économique et une attractivité autour d'espaces de qualité propices à l'échange et à la rencontre,

Organiser le développement d'un projet global au travers de la mise en valeur du patrimoine original et singulier des Bas Pays de Romainville. »

C'est dans ce contexte et dans le cadre d'une programmation d'activités artisanales, que s'inscrit le pôle culturel de FIMINCO et ses équipements, sur un ancien site industriel réhabilité.

Enquête publique portant sur la demande de permis de construire – site FAREVA dans la ZAC de l'Horloge à Romainville (Seine-Saint-Denis) du 29 octobre 2019 au 29 novembre 2019 inclus.

Q : La création d'une ZAC relève d'un dispositif d'intérêt général, et donc très éloignée d'une démarche « individuelle »

Réponse du MO :

La création d'une ZAC relève avant tout d'un souhait d'aménager un secteur de ville, et donc de se doter d'un outil juridique et financier pour encadrer les évolutions programmées. Les projets privés interviennent alors dans un cadre donné, et sont validés s'ils s'inscrivent dans les objectifs fixés par les orientations d'aménagement et poursuivis par la collectivité pour l'évolution du quartier concerné. Il n'y a donc pas d'opposition entre intérêt général et intérêts privés, puisque les deux sont nécessaires pour la réalisation de l'opération d'aménagement. Par exemple la Ville ne saurait se substituer à des groupes de construction privés pour la réalisation d'immeuble de logements, de bureaux ou de certains équipements.

Au cas précis, la dimension culturelle du projet, autour d'une fondation d'art contemporain et de résidences d'artistes, d'un théâtre, dont le rayonnement relève d'une échelle territoriale régionale, s'inscrit incontestablement dans l'intérêt général, alors même que ce projet permettrait également le rayonnement d'un acteur privé.

Q :La vocation de la ZAC dans sa vocation d'accueillir est de permettre la relance économique... avec ce bâtiment qui doit y être affecté comme initialement à une activité susceptible de« massifier l'emploi» de façon« stable» (car il y a urgence pour Romainville) ... par exemple des activités du Tertiaire, usages de bureaux ou industriel pour contribuer à cette création d'emplois dont la ville a besoin !

Réponse du MO :

La programmation de la ZAC prévoit la création de 120 000 m² de bureaux, et 40 000 m² d'activités. Dans le développement de la ZAC, des projets de 50 000 m² de bureaux et de 20 000 m² d'activités (commerciales, hôtelière et artisanales) ont déjà été validées par des permis de construire. Un centre commercial d'envergure métropolitaine a par ailleurs été livré en novembre 2019, à proximité immédiate du site du projet. Ces différents projets actés vont déjà générer 500 emplois dans le secteur marchand et 2000 emplois tertiaires. Le projet en

lui-même devrait permettre la création d'une centaine d'emploi dans le domaine culturel. La nécessité d'un développement économique conjoint à la création de logements est donc prise en compte et mise en œuvre dans le développement des projets de la ZAC.

Q : L'activité culturelle et artistique offre du travail de façon très aléatoire

Réponse du MO :

L'ensemble des acteurs qui feront vivre les espaces culturels sur le site de FAREVA sont soit des institutions publiques comme le Théâtre du Châtelet, soit des entreprises du secteur privé, comme les galeries d'art, soit des associations comme l'école d'art Parsons School. Elles emploient toutes des effectifs stables, qui assureront les activités culturelles et artistiques sur le site. Nous estimons à 101 ETP le nombre d'emplois de la culture sur l'ensemble du site. Il n'y a donc pas lieu de parler de travail aléatoire, mais bien d'une présence pérenne et quotidienne des institutions, entreprises et associations du champ culturel qui agiront sur le site avec leurs équipes. Ces équipes seront complétées par les emplois liés aux spectacles qui seront accueillis.

Q : Ce dispositif d'intérêt général ne doit pas servir un projet à vocation « individuelle ».

Réponse du MO :

L'intérêt général ne saurait exclure les projets à caractère privé. Ainsi par exemple lorsque la réalisation d'un projet privé de travaux ou de construction présente un caractère d'intérêt général et nécessite une mise en compatibilité d'un PLU, celui-ci peut faire l'objet d'une déclaration de projet d'intérêt général (CU, article L. 153-54). Au cas précis, la dimension culturelle du projet, autour d'une fondation d'art contemporain et de résidences d'artistes s'inscrit incontestablement dans l'intérêt général, alors même que ce projet permettrait également le rayonnement d'un acteur privé.

Q : L'intérêt de cette destination (artistique) risque de faire concurrence aux activités « socio-culturelles » qui donne du souffle aux associations locales ! De plus l'ex-palais des fêtes rebaptisé «le pavillon» après travaux d'agrandissement et de modernisation est censé apporter le lien artistique manquant à Romainville...

Réponse du MO

Au contraire, les activités culturelles sur le site de FAREVA, notamment les galeries d'art contemporain, le pôle vidéo, la présence d'une école de mode et de design, viennent en complémentarité des actions culturelles du tissu associatif déjà présent sur le territoire et permettront de favoriser les croisements entre les arts.

Par ailleurs, la nouvelle salle de spectacles, par le nombre de places assises qu'elle propose, et par ses dimensions et spécificités techniques, permettra de proposer des résidences au Théâtre du Châtelet comme à d'autres compagnies de théâtre, qui présenteront notamment des répétitions de spectacle ouvertes au public et pourront ainsi faire découvrir l'envers du décor. Ces compagnies pourront également expérimenter de nouvelles formes et de nouveaux formats artistiques, notamment autour de la vidéo et du son, sans concurrence avec le nouveau pavillon.

Enfin, certains des acteurs culturels pressentis sur le site de FAREVA ont déjà fait part de leur souhait de travailler en dialogue avec les associations du territoire, notamment dans le cadre d'actions d'éducation artistique et culturelle. Le site de FAREVA bénéficiera donc très directement au tissu associatif local.

A la fin de son courriel, M. Morfin déclare « En conclusion, je marque mon désaccord à ce que ce bâti soit inséré à la ZAC comme lieu artistique ! »

Il a envoyé en pièces jointes : Fiche Bâtiment remarquable le Palais des fêtes, 26 avenue Paul Vaillant Couturier ; Photo illustrant l'inauguration du Pavillon, le 28 septembre 2019 ; Fiche Bâtiments remarquables, usine n°4 ancienne usine SOFRAPEN (bâtiment FIMINCO et FAREVA).

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Le maître d'ouvrage fournit des réponses argumentées.

La commissaire enquêtrice souhaitait également des précisions sur certains points.

- la durée et le calendrier des travaux. Quelles sont les différentes phases du projet après l'arrêt de l'usine FAREVA prévu fin 2019 ?

Enquête publique portant sur la demande de permis de construire – site FAREVA dans la ZAC de l'Horloge à Romainville (Seine-Saint-Denis) du 29 octobre 2019 au 29 novembre 2019 inclus.

Réponse du MO

Le site FAREVA sera définitivement libre de toute activité et toute occupation le 30 mars 2020. En avril 2020 commenceront les travaux de désamiantage du site pendant 6 mois. Les travaux proprement dits de réhabilitation des immeubles conservés et des constructions nouvelles débuteront en avril 2020 pour s'achever courant 2023. Certaines parties réhabilitées pourront être livrées en 2021 et les premiers bâtiments neufs seront livrés au 2ème semestre 2022.

- les incidences sur l'environnement et sur la santé des riverains et des travailleurs opérant sur le site. Quelles sont les mesures qui seront mises en œuvre ? Le chantier fait notamment l'objet d'une charte de type « chantier à faibles nuisances », pouvez-vous préciser ce que cela implique ?

Réponse du MO

La charte chantier à faible nuisance traite d'un grand nombre de sujets qui sont imposés aux entreprises tels que : les installations de chantier, l'organisation de chantier, les horaires, le stationnement, les livraisons, la dégradation des abords, le suivi et le tri des déchets, les recommandations sur les nuisances sonores du chantier, l'information des riverains, le traitement des réclamations, le nettoyage de chantier, le traitement des effluents, la maîtrise des ressources en eau et énergie...

Ces informations sont généralement contenues dans la charte chantier faibles nuisances. Elle n'a pas été éditée au stade PC par notre bureau d'étude CITAE, elle est généralement rédigée au stade Dossier Consultation des Entreprises

- les effets potentiels des pollutions des sols et de la nappe sur le projet. Le bureau d'études, Soler Environnement a fourni une attestation de prise en compte des mesures de gestion de la pollution par le projet, en précisant « l'absence de plans détaillés définitifs à la date de l'établissement de l'attestation ». Les plans définitifs apportent-ils des modifications significatives ? Un suivi dans le temps est-il prévu et lequel ?

Réponse du MO

Soler a travaillé sur des plans en phase Esquisse pour faire son attestation, le plan de parking

Enquête publique portant sur la demande de permis de construire – site FAREVA dans la ZAC de l'Horloge à Romainville (Seine-Saint-Denis) du 29 octobre 2019 au 29 novembre 2019 inclus.

n'avait pas encore été finalisé, cela explique la mention « absence de plan définitif »

Sanofi, ancien propriétaire du site avant FAREVA, n'a pas l'obligation de suivi sur la parcelle Fareva. Dans le cadre de la cessation d'activité ICPE Fareva pourra se voir dans l'obligation de faire ce suivi. Cette obligation sera prise par un arrêté préfectoral dans le cadre de la déclaration de cessation d'activité.

Concernant la pollution des sols, il a été versé au dossier les analyses des risques sanitaires prédictives; l'une pour les bâtiments neufs, et la seconde pour les bâtiments existants. Les deux analyses concluent :

Pour les bâtiments neufs, selon l'état résiduel attendu après travaux, les niveaux de risques sanitaires prédictifs sont inférieurs aux seuils recommandés selon la méthodologie nationale. L'ensemble de ces éléments et les mesures de la gestion envisagée permettent de conclure à la compatibilité de l'état du site avec l'usage prévu.

Pour les bâtiments conservés, selon les mesures d'air sous dalles, les niveaux de risques sanitaires prédictifs sont inférieurs aux seuils recommandés selon la méthodologie nationale. L'ensemble de ces éléments et les mesures de la gestion envisagée permettent de conclure à la compatibilité de l'état du site avec l'usage prévu.

Après les travaux, il sera réalisé un contrôle de l'état environnemental résiduel, par le contrôle des sols et des gaz du sol en fond de fouille pour les bâtiments neufs et un contrôle de l'air intérieur pour les bâtiments réhabilités. Il sera établi ensuite une analyse des risques résiduels finale après travaux.

- les nuisances sonores. Comment sont-elles prises en compte et y-a-t-il un suivi ?

Réponse du MO

Un bureau d'études spécialisé en acoustique, ALTIA, est missionné pour :

- Analyse acoustique environnementale du site : mesures, détermination de l'impact sur les façades;
- Etude d'isolement de façade (acoustique extérieure) ;

Enquête publique portant sur la demande de permis de construire – site FAREVA dans la ZAC de l'Horloge à Romainville (Seine-Saint-Denis) du 29 octobre 2019 au 29 novembre 2019 inclus.

- Etude acoustique intérieure: isolements entre locaux, bruits d'équipements, confort interne ;
- Rédaction cahier des charges preneur ;
- Assistance acoustique en phase chantier ;
- Assistance acoustique en phase réception ;
- Volet acoustique de l'étude d'impact du site ;
- Etude vibratoire ;
- Surveillance acoustique des bruits de chantier.
- Attestation acoustique en phase conception et exécution

Pour l'élaboration du projet, une notice acoustique a été établie par ALTIA. Cette étude (ANNEXE N° 1) concerne la détermination des objectifs d'isolements acoustiques des façades de tous les bâtiments du projet en fonction de l'environnement sonore dans lequel il s'inscrit

Les missions d'ALTIA confirment bien qu'il y a un contrôle acoustique permettant de vérifier que les objectifs sont bien atteints, mais il n'y a pas de suivi après livraison des logements aux acquéreurs.

- le recours aux énergies renouvelables: qu'est-ce qui a été retenu et pourquoi?

Réponse du MO

L'étude d'impact réalisée par BURGEAP comprend une partie sur l'étude de la faisabilité de développement des Energies Renouvelables. Cette étude accompagne tout projet d'aménagement soumis à étude d'impact, conformément à l'article L300-1 du code de l'urbanisme. Cette étude indique différents scénarii pouvant être mis en place, mais n'impose en aucun cas la mise en place de l'une des solutions évoquées. Les pistes de développement citées sont au nombre de 4. La géothermie, le solaire, la méthanisation, l'énergie bois, les deux dernières n'étant pas recommandées. Toutefois, comme le précise l'étude d'impact, une étude de valorisation du potentiel en énergies renouvelables a été lancée pour ce site. Dans la

mesure de la possibilité de leurs réalisations techniques, les conclusions de cette études seront étudiées et mises en œuvre.

Commentaire de la commissaire enquêtrice : elle note que les études sont encore en cours et que la question n'est pas tranchée.

- le stationnement des véhicules: eu égard au nombre de logements, la création d'un parking de 197 places est-elle suffisante? Des places pour les livraisons des locaux d'activité/commerce en rez-de-chaussée sont-elles prévues?

Réponse du MO

D'un point de vue règlementaire le PLU de Romainville impose 0,5 places de stationnement pour les appartements de plus de 70 m². Le projet prévoit la réalisation de 167 appartements de plus de 70m², pour lesquels sont prévus par conséquent 84 places.

Le projet prévoit au total 197 places, c'est-à-dire une place pour deux logements en accession, au delà du ratio du PLU, pour répondre à la demande dans l'accession. En accession, les acquéreurs souhaitant des places de parking sont uniquement les familles qui ont des enfants et par conséquent qui en ont besoin. Nous en prévoyons donc pour les grandes typologies uniquement ce qui justifie aussi ce ratio.

Pour le projet culturel, le PLU ne donne pas d'obligation. Toutefois dans le dossier de permis de construire, la pièce PC35 est une note qui justifie du besoin en stationnement pour toute cette partie culturelle. Cette note (ANNEXE N° 2) conclut à un besoin de 110 places complémentaires. Devant l'impossibilité de les faire sous les bâtiments existants, FIMINCO s'est engagé à prendre en location 110 places dans le parking silo situé à moins de 2 minutes à pied du site. Une promesse de location a été annexée dans le dossier PC

L'ensemble de la proposition en stationnement doit également se comprendre avec la bonne desserte du site par les transports en commun : Métro ligne 5 (6mn à pied), Bus 147, 145, 318 (à 2mn à pied) et Noctilien N45 (à 2 mn à pied)

Dans la mise au point du projet, il a été demandé à l'aménageur, Séquano, de prévoir une l'implantation d'un emplacement de livraison à moins de 50 m de tout local actif à RdC. Cet

ou ces emplacements seront sur la rue Jean Jacques Rousseau dont le projet est en cours de réalisation pour partie et à créer dans les années à venir, en prenant en compte l'intégration de places de livraison

- les modes actifs : quelle place est-elle faite aux vélos (notamment aire de stationnement) ?

Réponse du MO

Les aires de stationnement des vélos sont en cohérence avec la taille du projet, qui totalise plus de 550 m² de locaux fermés et protégés dédiés au stationnement des vélos dans les logements (le projet respectant à la fois le PLU ainsi que la norme NF habitat HQE) soit la capacité de garer entre 450 et 500 vélos simultanément; des aires extérieures compléteront cette offre de stationnement vélo devant les ERP, théâtre et galeries, et devant la résidence pour artiste. Un plan masse (ANNEXE 5) nous montre ces emplacements. A noter également la présence d'une station de vélo en libre service à 150 mètres du projet.

- la sécurité incendie : les avis défavorables du bureau prévention des sapeurs-pompiers de Paris, puis l'avis du maire concernant la défense extérieure contre l'incendie, ont-ils conduit à des modifications du projet initial et lesquelles?

Réponse du MO

Effectivement les services du bureau de prévention des sapeurs -pompiers ont émis plusieurs avis défavorables. Le dernier avis des pompiers a conduit le Maire de Romainville à la rédaction d'un avis concernant la défense extérieure contre l'incendie daté du 31 octobre 2019. Des modifications très légères ont été apportées au parking en sous-sol afin de suivre les recommandations des pompiers : modification du positionnement des gaines de désenfumage. Ces documents ont été analysés par le bureau de prévention des sapeurs-pompiers qui, renseignements pris auprès d'eux, vont émettre un avis favorable. Cet avis pourra être communiqué dès réception (***il a en effet été envoyé à la commissaire enquêtrice – EN ANNEXE 6***)

-les déchets: l'avis défavorable de la direction Prévention et valorisation des déchets d'Est Ensemble a-t-il conduit à des modifications du projet initial et lesquelles ?

Réponse du MO

Cet avis a conduit aux ajustements suivants :

EST ENSEMBLE a demandé de préciser le fonctionnement des locaux déjà mis en place dans le projet, notamment l'intégration des aires de présentation des bacs. Celles-ci seront pour la plupart directement insérées dans les bâtiments avec un accès depuis la rue, l'idée étant que les bacs ne viennent jamais encombrer l'espace public.

Pour les bâtiments ne donnant pas directement sur rue, des aires de présentation sont prévues au cœur même du projet, au sein d'une cour de service, ou alors en limite de parcelle dans des espaces dédiés et aménagés, entourés par des haies végétales pour faciliter leur insertion urbaine. Le projet ainsi modifié a été transmis aux services d'EST ENSEMBLE qui a répondu par un avis favorable daté du 27 novembre 2019 (ANNEXE N° 3)

- l'assainissement : y-a-t-il eu une prise en compte des observations des services d'Est ensemble et du Département ?

L'avis de Est Ensemble du 24/09/2019 est un avis favorable avec des prescriptions auxquelles une réponse datée du 03/10 a été apportée dans les documents transmis à la mairie le 08/10/19 : Note de gestion des EP datée du 3 octobre rédigée par le bureau d'étude EPDC ci-jointe en ANNEXE N°4. Cette note corrige les calculs de rétention d'eau et explique le fonctionnement des noues.

Commentaire de la commissaire enquêtrice

Les réponses de FIMINCO apportent des éléments nouveaux et bienvenus.

Fait à Saint-Ouen, le 22 décembre 2019



Sylvaine FREZEL, commissaire enquêtrice

LISTE DES PIÈCES JOINTES

Désignation du commissaire enquêteur par le TA de Montreuil (N°E19000032/93)

Arrêté municipal d'ouverture d'enquête publique

Avis d'enquête

Certificat d'affichage, de publicité et de mise à disposition

Insertions dans la presse

Procès-verbal de synthèse

Mémoire en réponse de FIMINCO et ses 5 annexes + 1

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

1... L'objet de l'enquête

L'objet de l'enquête publique qui s'est tenue du 29 octobre 2019 au 19 novembre 2019 inclus, soit pendant 32 jours, est un permis de construire soumis à évaluation environnementale, dans la ZAC de l'Horloge à Romainville (Seine-Saint-Denis)

La demande de permis de construire (n° 093 063 19 B0027) a été déposée le 31 mai 2019 par la société FIMINCO et la SCCV Romainville Rousseau, les deux maîtres d'ouvrage. Le projet porte sur la réhabilitation d'un ensemble industriel et la construction neuve de bâtiments, pour la réalisation d'un programme d'équipements culturels, d'activités, d'une résidence d'artistes d'une centaine de logements et d'environ 400 logements, sur le site FAREVA, 49 rue Anatole France.

L'ensemble immobilier représente environ 31.000 m² de surface de plancher d'habitation, 3600 m² de locaux d'intérêt collectif, 9000 m² d'entrepôt, 1 300 m² de bureaux et 900 m² de commerce.

2... Le projet

Au sein de la ZAC de l'Horloge

Le projet est situé dans le périmètre non opérationnelle de la ZAC de l'Horloge et il s'inscrit dans les objectifs de redynamisation urbaine que porte cette opération d'aménagement, compte tenu notamment du défi que représente l'abandon des sites industriels.

Localisée entre la butte de Romainville et le canal de l'Ourcq, à la croisée des villes de Pantin et Bobigny, la ZAC de l'Horloge, d'environ 51 hectares, a ainsi pour objectifs :

- le développement et la modernisation de l'activité économique sur ce territoire marqué par la désindustrialisation, via la création d'une polarité tertiaire, d'un parc d'activités PME-PMI et le renforcement de Biocitech, parc technologique consacré aux sciences de la vie, qui accueille des entreprises de biotechnologie, de biopharmacie et de chimie fine ;
- la requalification de l'espace urbain pour en faire un levier de développement

économique, en lien avec les transports existants et en projet ;

- la mise en valeur du patrimoine et de l'histoire du site ; le territoire de l'Horloge porte les traces de son riche passé industriel ;

- le développement de la mixité économique et urbaine, dans un secteur aujourd'hui quasi monofonctionnel ;

- la recherche d'une meilleure accroche du quartier au métro Bobigny-Pantin-Raymond Queneau, au canal de l'Ourcq et à la future base de loisirs de la Corniche des Forts.

Sa compatibilité avec la planification locale

L'attractivité du site est mise en avant dans le Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) 2013-2030 qui qualifie le territoire de l'Ourcq de « secteur de densification préférentielle ». L'objectif de construction de 70 000 logements neufs par an pour la région Ile-de-France, se décline à l'échelle d'Est ensemble - Établissement public territorial (EPT) dont Romainville est l'une des neuf communes - à 2 800 logements neufs dans le Contrat de Développement Territorial (CDT) et le Plan Local de l'Habitat (PLH). Le SRDRIF privilégie pour ce secteur une densification mixte (habitat et emploi) afin d'orienter la mobilité vers les transports en commun.

Le site FAREVA est soumis au nouveau zonage UZb, aux termes de la dernière modification (modification n°15) du Plan local d'urbanisme (PLU) de Romainville, approuvée au Conseil de territoire du 2 juillet 2019. La zone UZ était déjà présente à proximité et son extension permet d'affirmer la vocation de mixité de la ZAC. Le règlement intègre ainsi les exigences attachées à la mise en œuvre des opérations spécifiques de cette ZAC.

A noter que le projet de PLUi d'Est Ensemble était l'objet d'une enquête publique qui s'est tenu du 7 octobre au 7 novembre 2019.

Dans le Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) de la Ville, la ZAC de l'Horloge est considérée comme une zone de développement du parc habité et des services et commerce de proximité.

Un programme mixte

Enquête publique portant sur la demande de permis de construire – site FAREVA dans la ZAC de l'Horloge à Romainville (Seine-Saint-Denis) du 29 octobre 2019 au 29 novembre 2019 inclus.

Il prévoit la réhabilitation des bâtiments industriels les plus emblématiques qui présentent un caractère architectural remarquable (bâtiments datés de la première moitié du 20^e siècle, de l'architecte Jean Barot), répondant en cela aux souhaits des acteurs du territoire. De nouveaux bâtiments vont s'élever sur les emprises libérées par la démolition de bâtiments sans intérêt patrimonial particulier et le démantèlement d'équipements industriels. L'écriture architecturale du projet s'inscrit dans la volonté de mettre en valeur les bâtiments industriels remarquables, en les réhabilitant et en s'appuyant sur ce vocabulaire pour la création des nouveaux bâtiments.

Le programme de constructions de logements (quatre immeubles neufs et un bâtiment réhabilité et surélevé), porté par la SCCV Romainville Rousseau se compose de 404 logement collectif en accessio, 4 locaux actifs et un parking de 197 places sur un niveau de sous-sol.

Le programme culturel porté par FIMINCO comprend des espaces de réserve et de stockage, 11 studio/ateliers en duplex et une résidence d'artistes de 100 studios.

Le projet compte aussi la réhabilitation des bâtiments RAULIN, CUVIER, TREFOUEL, RICHELIEU-COLBERT où se développeront des surfaces dédiées à des galeries d'art, studios de danse, théâtre, salles de répétition, stockage de costumes et de décors, formations liées à l'art.

Un projet soumis à évaluation environnementale

Le projet a fait l'objet d'une étude d'impact et la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe) a été saisie pour avis le 11 juillet 2019. Celle-ci a indiqué le 16 septembre 2019 qu'elle n'avait pas d'observations. Cela signifie que les principaux enjeux environnementaux et sanitaires à savoir la pollution avérée du site, la qualité de l'air extérieur, les nuisances sonores et, dans une moindre mesure, les champs électromagnétiques (centre de transformation et de distribution ENEDIS), ont été bien identifiés et correctement traités dans l'étude d'impact ; que les mesures pour éviter, réduire ou compenser les effets négatifs du projet, en particulier en phase chantier ont été prise par le maître d'ouvrage. Le projet, selon les auteurs de l'étude d'impact, devrait même avoir un effet positif sur le long terme vis à vis de certaines thématiques de l'environnement.

Une ambition environnementale annoncée

Les bâtiments s'inscrivent dans la trame paysagère de la ZAC de l'horloge qui vise à offrir au secteur un nouvel espace vert d'échelle significative. La moitié de la parcelle sera végétalisée, la surface de pleine terre sera de 9988,5 m², augmentée de 4487 m² de toiture végétalisée et de 1121 m² sur dalle.

Le projet prend en compte les éléments climatiques et physiques du site. Il a pour objectif la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre (les bâtiments sont conformes à la norme RT2012 et au cahier des charge de la ZAC de l'Horloge) ainsi que la prise en compte des enjeux du développement durable, en visant le label NF HQE Habitat (qualité de vie, respect de l'environnement et performance économique)

Une prise en compte de la pollution

Le site FAREVA faisait partie d'un site d'activités de fabrication de produits pharmaceutiques et de nombreux produits polluants ont été utilisés dans le cadre des activités du site : solvants, alcools, acides divers, soude et fuel qui se retrouvent dans le sous-sol. Ces pollutions seront traitées, mais une pollution résiduelle persistera qui doit être prise en compte.

Le projet reprend donc les préconisations des études environnementales : purge des zones de pollution concentrées, mise en place d'une ventilation mécanique (2vol/h) dans le sous-sol et les vides sanitaires, recouvrement des espaces verts pleine terre par 1 mètre de terres saines et mise en place des réseaux d'eau potable dans des terrains sains. L'ensemble des bâtiments ne disposant pas de niveau d'infrastructure seront construits sur vide sanitaire ventilé.

Il sera important de garder la mémoire de ce passé à cause de ce lourd héritage.

Un chantier « à faibles nuisances »

Dans le cadre de son engagement à assurer une démarche environnementale pour la construction de l'ensemble des logements, le maître d'ouvrage s'engage à faire réaliser un chantier « propre » à faible impact environnemental. Une charte « chantier à faibles nuisances » a été élaborée. Ses objectifs sont : réduire les nuisances (bruit, poussières) causées aux riverains par le chantier ; limiter les risques de pollution des eaux et du sol lors

du chantier ; trier et réduire les déchets de chantier mis en décharge ; protéger la nature et de la biodiversité ; maîtriser des ressources en eau et énergie.

Une bonne accessibilité en transport en commun

Le quartier est déjà bien desservi par les voies de circulation et les transports en commun avec sept lignes de bus et une station de métro de la ligne 5 toute proche (Bobigny-Pantin-Raymond Queneau). Il est en outre situé à proximité de plusieurs projets structurants d'envergure, avec notamment le réaménagement de l'ex-RN3 accompagné de la création d'un Bus à haut niveau de service « TZen3 » (maîtrise d'ouvrage Ile-de-France Mobilités et Conseil départemental), et le développement des projets de la Plaine de l'Ourcq portés par Est Ensemble. La gare multimodale « Bobigny- La Folie » toute proche, où passera le futur Tram 11 express ainsi qu'une nouvelle station de la ligne 5 du métro à l'étude, accroîtra son accessibilité en transport en commun et permettra de l'inscrire dans un rayonnement supra-communal.

Le calendrier

Le site FAREVA sera définitivement libre de toute activité et toute occupation le 30 mars 2020. En avril 2020 commenceront les travaux de désamiantage du site pendant 6 mois. Les travaux proprement dits de réhabilitation des immeubles conservés et des constructions nouvelles débiteront en avril 2020 pour s'achever courant 2023. Certaines parties réhabilitées pourront être livrées en 2021 et les premiers bâtiments neufs seront livrés au 2ème semestre 2022.

3... Conclusions et avis

Après avoir pris connaissance du dossier et visiter le site, considérer les observations du public et des services consultés, ainsi que les informations apportés par la maîtrise d'ouvrage dans le cadre de son mémoire en réponse, la commissaire enquêtrice est en mesure d'établir ses conclusions.

Sur la forme et procédure de l'enquête

- les conditions de l'enquête semblent avoir respecté la législation et la réglementation en

Enquête publique portant sur la demande de permis de construire – site FAREVA dans la ZAC de l'Horloge à Romainville (Seine-Saint-Denis) du 29 octobre 2019 au 29 novembre 2019 inclus.

vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, l'affichage de l'avis dans la commune et sur internet ;

- le dossier d'enquête était dans de bonnes conditions de consultation et sa composition tout comme son contenu apparaissaient conformes aux textes en vigueur ;
- les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'organisation ;
- le public a pu, pendant toute la durée de l'enquête, s'exprimer librement dans le registre déposé en mairie ou par courrier postal ou par courriel envoyé à l'attention de la commissaire enquêtrice en mairie ;
- les termes de l'arrêté municipal ayant organisé l'enquête ont bien été respectés ;
- la commissaire enquêtrice n'a à rapporter aucun incident qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête ;
- une observation a été envoyée par courriel et agrafée immédiatement au registre.

Sur le fond de l'enquête

Le projet va contribuer au renouvellement urbain d'un quartier en pleine mutation après la désindustrialisation. Il apporte une réponse aux attentes des acteurs du territoire en termes de mixité logement-activité, de cadre de vie et développement durable. Il conserve et valorise le patrimoine architectural. Il intègre un ambitieux programme d'espaces culturels inauguré par Komunuma, lieu culturel adjacent dédié à l'art contemporain créé par la Fondation FIMINCO.

En conséquence, la commissaire enquêtrice émet un **AVIS FAVORABLE** à la demande de permis de construire (n° 093 063 19 B0027) a été déposée le 31 mai 2019 par la société FIMINCO et la SCCV Romainville Rousseau, pour la réhabilitation d'un ensemble industriel et à la construction de bâtiments, sur le site FAREVA, 49 rue Anatole France.

Fait à Saint-Ouen, le 22 décembre 2019

Sylvaine FREZEL
commissaire enquêtrice

