

# **ENQUETE PUBLIQUE**

(Du lundi 3 octobre au vendredi 4 novembre 2016).

**Concernant**

**LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN  
COMPATIBILITE DU PLU DE ROMAINVILLE  
ET PORTANT SUR L'ETUDE D'IMPACT RELATIVE  
AU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU  
QUARTIER GAGARINE A ROMAINVILLE**

**PREMIERE PARTIE**

**LE RAPPORT ET SES ANNEXES**

**Michel LAGUT  
Commissaire Enquêteur**

## SOMMAIRE

### RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

#### PREMIERE PARTIE

<b>1 - GENERALITES.</b>	<b>Pages</b>
Avant propos	4
1-1 - Objet de l'enquête	5
1-2 - Cadre Juridique	6
1-3 - Objet de la demande	6
1-4 - Composition du dossier mis à la disposition du public	6
1-5 - Examen du dossier mis à disposition du public	7
• 1-5-1 : notice de présentation	
○ 1-5-1-1 : préambule	7
○ 1-5-1-2 : diagnostic urbain	7
○ 1-5-1-3 : enjeux du projet d'aménagement	8
○ 1-5-1-4 : présentation du projet	8
○ 1-5-1-5 : le programme	8
○ 1-5-1-6 : le caractère d'intérêt général	9
○ 1-5-1-7 : la concertation	11
• 1-5-2 : La mise en conformité des documents d'urbanisme (MECDU)	12
• 1-5-3 : l'étude d'impact et avis de l'autorité environnementale	13
• 1-5-4 : le registre d'enquête publique	16
• 1-5-5 : l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique	16
• 1-5-6 : les parutions légales	16
• 1-5-7 : une copie de l'affichage légal	16
• 1-5-8 : le procès verbal de l'examen conjoint avec les PPA	16
• 1-5-9 : les éléments de la concertation	17
• 1-5-10 : la liste des lieux d'affichage	18
• 1-5-11 : les avis éventuels des PPA reçus durant l'enquête	18
<b>2 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.</b>	
2-1 - Désignation du Commissaire Enquêteur	19
2-2 - Modalité de l'enquête	19
2-2 -1 - Préparation et organisation de l'enquête	19
2-2-1-1 - Présentation du dossier	19
2-2-1-2 - Organisation des permanences	20
2-2-1-3 - Publicité de l'arrêté d'enquête	20
2-2-2 - Incidents relevés au cours de l'enquête	21
2-2-3 - Clôture de l'enquête et modalités de remise des dossiers et registres	21
2-2-4 - Notification du procès verbal des observations et réception du mémoire en réponse	21

### 3 - ANALYSE DES OBSERVATIONS DES PPA

Cette analyse figure en page

22

### 4 - ANALYSE DES OBSERVATIONS INSCRITES SUR LES REGISTRES

Cette analyse figure aux pages

23 à 36

### ANNEXES

**NOTA : Les annexes sont jointes à la partie « rapport » (Après la page 36)**

**Annexe 1** - Décision n° E16000023/93 du TA de Montreuil en date du 1 septembre 2016.

**Annexe 2** - Arrêté n° 2016-3218 de l'EPT Est-Ensemble en date du 13 septembre 2016.

**Annexe 3** - Texte de l'affiche apposée sur les panneaux d'affichage de la ville.

**Annexe 4** - Photos de l'affichage effectué par la ville.

**Annexe 5** - Exemple d'insertion de l'avis d'enquête dans les journaux.

**Annexe 6** - Information faite sur le site Internet d'Est-Ensemble.

**Annexe 7** - Certificats d'affichage produits par la ville et l'EPT Est-Ensemble.

**Annexe 8** - Extrait de l'étude d'impact traitant du relogement.

**Annexe 9** - Lettre de transmission et PV des observations recueillies.

**Annexe 10** - lettre transmission et texte du mémoire en réponse.

## DEUXIEME PARTIE

### 5 - AVIS MOTIVE ET CONCLUSION

Cet avis fait l'objet d'un document tiré à part, mais il est paginé de

37 à 41

## PREMIERE PARTIE

# RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

## AVANT PROPOS

La présente enquête «déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Romainville et portant sur l'étude d'impact relative au projet de renouvellement urbain du quartier de Gagarine à Romainville », a enregistré une faible participation, et ce malgré une forte publicité sur le site par voie d'affichage, mais aussi sur le site internet de la ville de Romainville et de Est-Ensemble.

Le relais de l'information était également assuré dans le journal municipal.

On peut comprendre et tenter d'expliquer le pourquoi de cette faible participation, en considérant que :

- Cette enquête fait suite à une concertation débutée sur le terrain depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2013 jusqu'à nos jours,
- Elle s'est faite dans le cadre d'ateliers urbains, de rencontres diverses, et son bilan a été approuvé lors du conseil municipal du 24 juin 2015,
- En fait, lors de cette concertation, les habitants ont pu donner leur avis, ce dernier a été pris en considération dans la mesure où le projet proposé à l'enquête tient compte des remarques faites, notamment sur le nombre de logements et sur la hauteur des constructions.

Aujourd'hui, cette enquête qui reprend en grande partie les conclusions de la concertation présente un caractère « administratif » avant la réalisation des travaux, d'où une certaine lassitude tout à fait compréhensible.

## **1 – GENERALITES**

### **1.1– Objet de l'enquête :**

Enquête publique unique portant sur la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de Romainville et portant sur l'étude d'impact, relatives au projet de renouvellement urbain du quartier de Gagarine.

### **1.2 – Cadre juridique :**

- Le code général des collectivités territoriales,
- Le décret du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège est à Romainville,
- La loi du 13 décembre 2000, dite loi de Solidarité et de Renouvellement urbain,
- Le Code de l'Urbanisme,
- Le Code de l'Environnement,
- La délibération du Conseil Municipal du 18 juin 2014 prescrivant le lancement de la concertation préalable relative au projet de renouvellement urbain du quartier Gagarine,
- La délibération du Conseil Municipal du 24 juin 2015 approuvant le bilan de la concertation publique,
- L'arrêté du 29 avril 2015 du Ministère de la ville, de la jeunesse et des sports retenant le projet « Gagarine » comme quartier prioritaire dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain,
- L'avis de l'autorité environnementale sur le projet de requalification du quartier Gagarine en date du 27 novembre 2015,
- La décision du Tribunal Administratif de Montreuil en date du 01 septembre 2016 relative à la désignation des commissaires enquêteurs (Titulaire et suppléant),
- L'arrêté de l'E.P.T. « Est Ensemble », n°2016-3218 en date du 13 septembre 2016 relatif à l'organisation de l'enquête publique unique portant sur la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de Romainville et portant sur l'étude d'impact, relatives au projet de renouvellement urbain du quartier de Gagarine.

## 1-3 – Objet de la demande

### Historique

La restructuration du quartier Youri Gagarine est un projet de longue date, inscrit dans les enjeux d'habitats et d'espaces publics identifiés au Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme de Romainville approuvé en 2009.

Fort de l'expérience de l'ANRU Marcel Cachin, la municipalité souhaite aujourd'hui s'engager opérationnellement dans la rénovation du quartier Gagarine.

Lors de la modification n°3 du PLU, approuvée par le conseil municipal du 26 janvier 2011, ce secteur avait fait l'objet d'un périmètre en attente d'un projet d'aménagement ceci dans le but de bloquer sa constructibilité jusqu'à la mise au point du projet.

Situé à l'entrée de ville, limitrophe de la commune des Lilas, ce secteur de 7,2 hectares regroupe 782 logements construits dans les années 60/70. Il compte aussi une résidence privée, *-non concernée par le projet-* des équipements publics, quelques commerces, une station service et des entrepôts.

Ce secteur bénéficie d'une localisation privilégiée, de par sa proximité avec la Corniche des Forts (future base de loisirs), mais également il verra sa desserte fortement améliorée dans le cadre du prolongement de la ligne 11 du métro.

## 1-4 – Composition du dossier mis à disposition du public

- |               |   |
|---------------|---|
| Document 1 -  | Notice de présentation.   |
| Document 2 -  | Mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU).  |
| Document 3 -  | Avis de l'autorité environnementale,<br>Etude d'impact complétée suite à l'avis de l'AE,<br>Les annexes jointes à l'étude d'impact.   |
| Document 4 -  | Registre des observations.  |
| Document 5 -  | Arrêté d'ouverture de l'enquête pris par le Président de l'Etablissement Public Territorial d'Est Ensemble.   |
| Document 6 -  | Parutions légales dans la presse :<br>« <i>Le Parisien</i> » du 15 septembre et du 4 octobre 2016.<br>Les « <i>Petites Affiches</i> » du 14 septembre et du 4 octobre 2016. |
| Document 7 -  | un exemplaire de l'affiche apposée sur les panneaux d'affichage administratif de la ville dont la liste figure au dossier 10.   |
| Document 8 -  | Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint avec les PPA.   |
| Document 9 -  | Dossier sur la Concertation préalable au projet,<br>extrait du Conseil Municipal validant cette concertation.   |
| Document 10 - | Liste des lieux d'affichage.<br>Copie de la page internet du site d'Est-Ensemble, faite à la date du 22 septembre 2016.   |
| Document 11 - | Avis éventuels des PPA suite à réunion conjointe.   |

## **1-5 – EXAMEN DU DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC :**

### **1-5-1 : NOTICE DE PRESENTATION**

*(Document n°1)*

Ce document se décompose en sept parties :

- Partie 1 : préambule,
- Partie 2 : diagnostic urbain,
- Partie 3 : enjeux du projet d'aménagement,
- Partie 4 : présentation du projet,
- Partie 5 : le programme,
- Partie 6 : le caractère d'intérêt général,
- Partie 7 : la concertation.

#### **1-5-1-1 : préambule :**

Ce projet s'inscrit dans la continuité des transformations urbaines que connaît la ville de Romainville depuis le début des années 2000.

Déjà Identifiée, dès 2009, dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Romainville, cette opération vient en complément de celle réalisée dernièrement dans le secteur de Marcel Cachin.

Sa situation géographique –*limitrophe de la commune des Lilas, proche de la future base de loisirs régionale, bientôt desservi par le prolongement de la ligne 11 du métro*- en font un endroit privilégié et ce projet a été retenu, en décembre 2014, comme l'un des quartiers prioritaires éligible au dispositif du nouveau projet de l'ANRU.

#### **1-5-1-2 : diagnostic urbain**

Situé sur un espace de 7,2 hectares, il comprend la cité Gagarine offrant actuellement 782 logements, une crèche, une école maternelle, une ancienne halle d'activités, l'office publique OPH, des commerces et une station service.

Dans son centre, se trouvent deux résidences (Elsa Triolet et Fontaines) qui ne font pas partie du périmètre opérationnel de l'intervention, mais dont il a été tenu compte afin que leur présence soit bien intégrée dans le projet.

Datant des années 70, les bâtiments actuels ne correspondent plus aux normes actuelles, notamment au niveau confort offert et plus particulièrement sur les plans acoustique et thermique, voire esthétique.

Ce site constitue une sorte « d'enclave », car ses caractéristiques de construction de l'époque ne permet pas d'être « traversé », mais il doit être « contourné », ce qui génère un sentiment d'insécurité, et crée des espaces dont l'appropriation actuelle ne correspond pas à la destination que la ville souhaiterait lui donner, notamment en favorisant les cheminements internes, en ouvrant plus le quartier vers la ville.

### **1-5-1-3 : enjeux du projet d'aménagement**

L'objectif de ce projet est double :

- Corriger les dysfonctionnements urbains, économiques et sociaux par un aménagement de qualité,
- Faire de ce quartier un lieu de vie et de rencontre.

Pour ce faire, l'objectif est de :

- Connecter le quartier à son environnement,
- Créer les conditions d'un vivre ensemble,
- Offrir des logements de qualité,
- Implanter une véritable trame végétale pour favoriser la biodiversité,
- Privilégier le piéton et réduire le stationnement en surface,
- Promouvoir des circuits courts (économie et agriculture urbaines).

### **1-5-1-4 : présentation du projet**

Le projet, tel qu'il a été pensé, devrait permettre de répondre aux attentes des habitants en leur offrant un aménagement et des installations susceptibles de remédier aux dysfonctionnements que le diagnostic a fait apparaître.

Dans ce but, le projet proposé se compose de plusieurs orientations :

- Ouvrir, connecter le quartier et renforcer la mobilité des habitants par la création de nouvelles rues qui permettront de « traverser la cité », de réaliser des liaisons douces (voies piétonnes par l'intermédiaire d'une « Rambla », d'ouvrir la cité vers tous les quartiers environnants, notamment vers la future base de loisirs, mais également en direction de la nouvelle station de métro qui sera créée dans le cadre du prolongement de la ligne 11,
- Offrir plus de places de stationnement en sous sol des nouvelles constructions afin de libérer de l'espace public en surface,
- Offrir des logements privés et sociaux sur l'ensemble des quartiers afin de favoriser la mixité sociale,
- Améliorer l'offre en équipements publics (crèche, école maternelle et élémentaire, équipements sportifs...),
- Possibilité d'intégrer la mise en place d'une agriculture maraîchère.

### **1-5-1-5 : le programme**

Le projet est découpé et séquencé en 14 lots dont la réalisation va s'échelonner de nos jours et jusqu'en 2025.

Deux orientations retenues : l'une consistant à rénover les logements situés dans les 3 grandes tours et l'autre construire des bâtiments de différentes hauteurs au lieu et place des anciennes constructions qui seront démolies.

- 306 logements rénovés,
- 965 logements construits.

Soit un total de 1271 logements, comparés aux 782 logements actuels.

Des espaces publics sont également prévus avec :

- Des nouvelles voiries,
- Des places publiques,
- Des places de stationnement,
- Des parcs avec des espaces de jeux,
- Des espaces de convivialité et ludiques,
- Une « Rambla ».

Des équipements publics

- Un pôle éducatif avec une école maternelle, une école élémentaire, une crèche et une salle de quartier,
- Des équipements destinés à la jeunesse,
- Des locaux d'activités à usages collectifs,
- une salle multisports,
- un jardin d'enfants,
- des commerces de proximité.

Ces nouvelles constructions répondront aux dernières normes applicables en matière d'économie d'énergie, de confort acoustique etc....

### **1-5-1-6 : le caractère d'intérêt général**

Des dysfonctionnements importants ont été constatés :

- un quartier enclavé composé uniquement de logements sociaux,
- un parc de logements vieillissant, dont la maintenance courante ne permet plus d'offrir un confort que les locataires sont en droit de prétendre,
- une organisation du stationnement entièrement en surface, complètement inadaptée,
- espaces publics et espaces privés dégradés,
- insécurité croissante avec des faits de délinquance et de trafics en constante progression,
- l'absence d'activité économique,
- quartier affichant un niveau élevé de personnes faiblement diplômées,
- un niveau de revenu inférieur à la moyenne constatée sur l'ensemble de l'agglomération ;
- un manque criant d'animation et d'équipements socioculturels pour la jeunesse,

Le projet a pour objectif de résorber les désordres urbains et sociaux présents dans ce quartier en agissant sur la reconfiguration urbaine, avec une restructuration des espaces et une amélioration de l'offre en équipements publics.

Le deuxième objectif est de reconnecter ce quartier au reste de la ville et de créer une véritable « entrée de ville ».

Ce projet permet également :

- de contribuer à l'effort de constructions neuves,
- d'améliorer la qualité du parc HLM,
- requalifier l'habitat et prévenir de sa dégradation.

Ce projet répond également à plusieurs orientations du SDRIF, en particulier à celle du « développement urbain » par la densification des espaces déjà urbanisés, et ce d'autant plus que ce quartier sera prochainement situé à « proximité d'une gare » dans le cadre du prolongement futur de la ligne 11 du métro.

Ce projet comporte certes des inconvénients pour les habitants actuels, mais il comporte aussi de nombreux avantages dont les principaux sont indiqués dans le tableau ci-après :

avantages	Inconvénients
<p>Désenclavement du quartier par création d'accès de et vers les rues encadrantes (Avenue Lénine, Rue Paul Doumer et Rue Vassou vers la future base de loisirs,</p> <p>Remplacement des constructions existantes par des logements neufs offrant un meilleur confort et une isolation économe en énergie, logements dans lesquels les habitants actuels seront relogés,</p> <p>Renouvellement et rajeunissement du parc HLM de la ville,</p> <p>Restructuration des espaces publics qui favorisera la mixité sociale par l'implantation d'espaces destinés à favoriser les cheminements doux (Rambla) tout en maîtrisant mieux le stationnement des véhicules pour lesquels des parkings souterrains seront construits,</p> <p>Création d'un secteur d'activité par implantation de commerces de proximité,</p> <p>Création d'un espace destiné à la jeunesse, le carré 16/25 afin d'accompagner les jeunes en recherche d'emploi,</p> <p>Développement des espaces verts notamment avec végétalisation des toitures dès lors que cela est possible, le verger urbain, etc.</p>	<p>Déménagement des familles présentes dans les 442 logements déconstruits</p> <p>Changement de lieu d'habitation pour ceux qui seront relogés Rue Vassou, ou dans un secteur proche,</p> <p>Gêne occasionnée par les travaux qui doivent se dérouler sur une dizaine d'années</p>

Ajoutons à cela que l'arrêté du 29 avril 2015, pris par le Ministère de la ville, a retenu dans sa liste le quartier Gagarine au titre des projets de renouvellement urbain, quartiers prioritaires de la politique de la ville car présentant des dysfonctionnements urbains importants. Cette décision vient conforter la notion d'intérêt général de l'opération, qui s'il n'avait pas été prouvé lors de la demande faite par la ville, n'aurait pas été retenu par l'Etat.

L'aide financière qui en découlera permettra à la commune de Romainville d'améliorer les conditions de vie des Romainvillois qui bénéficieront ainsi d'un meilleur confort de vie (constructions récentes, desserte améliorée par le métro ligne 11, puis dans un avenir proche, proximité de la future base de loisirs). Toutes ces améliorations seront réalisées sans que la ville supporte l'intégralité du financement grâce à l'aide de l'Etat, de la Région, des différents opérateurs.

***En conclusion, on peut dire que la réalisation de ce projet présente, d'une manière évidente, un intérêt général pour la commune elle-même, pour la commune limitrophe et voisine des Lilas ainsi que pour tous les habitants actuels du quartier Gagarine qui seront accompagnés par Romainville Habitat dans la démarche de relogement et dans le déménagement afin d'atténuer, autant que faire se peut, la gêne occasionnée par la réalisation de ce projet.***

### **1-5-1-7 : la concertation**

Depuis juillet 2013, soit depuis plus de 3 ans, la commune de Romainville a associé les habitants du quartier et les riverains à la réflexion et à la définition du projet.

D'une manière officielle, la concertation a débuté après la délibération du conseil municipal du 14 juin 2014 fixant les modalités pratiques de cette concertation.

Des ateliers urbains ont été organisés, un dossier présentant le projet a été mis à disposition du public et un registre permettait aux habitants de faire part de leur avis sur ce projet.

Corrélativement, toutes ces informations étaient mises en ligne sur le site internet de la Ville.

Dès 2014 un groupe d'habitant référent était mis en place, puis conformément à la loi, un « conseil citoyen » lui a succédé en mars 2016.

(La partie concertation a été détaillée au point 1.5.9 ci après – page 17)

#### **AVIS SUR LA PARTIE PRESENTATION**

La notice de présentation pose bien le problème du réaménagement de cet espace et de la volonté de la ville de vouloir « gommer » l'enclave que ce secteur constituait entre le centre ville d'une part et la commune voisine des Lilas d'autre part. L'arrivée prochaine du prolongement de la ligne 11 du métro ainsi qu'une desserte éventuelle par câble, constituent également des atouts pour ce quartier qui ne pourra être que plus attractif du fait également de la présence de la future base de loisirs.

Ce projet permet aussi d'améliorer les conditions dans lesquelles les habitants actuels et futurs seront logés, les constructions existantes datant des années 60/70 n'offrent pas le même confort que celles destinées à les remplacer, et le passage d'un coefficient d'occupation de 1 actuellement à presque 2, permet à la ville de répondre aux directives du SDRIF, mais sans toutefois créer une « sur densification » qui n'aurait pas été acceptée par les habitants.

## 1-5-2 : MECDU

Le projet de renouvellement urbain du quartier Gagarine était déjà évoqué lors de l'élaboration du PLU de Romainville approuvé en 2009, mais aucune règle n'avait été, à l'époque, précisément définie, néanmoins un périmètre, gelant les constructions, avait été créé dans l'attente d'un projet plus précis.

Le projet ayant été défini, il est proposé que des modifications soient apportées au PLU actuel afin d'en permettre la réalisation.

Dans la situation actuelle, la zone concernée relevait du zonage UC pour la plus grande partie, et UAa pour une petite partie située à l'angle de la Rue Vassou - Avenue Lénine.

Dans le cadre de la réalisation du projet, il est proposé de créer un zonage spécifique au projet « Gagarine »

- Zonage UU2 le long de la Rue Paul Doumer et Rue Vassou,
- Zonage UU1 à l'intérieur de l'Ilot

NOTA : pour les Résidences « **Fontaine** » et « **Elsa Triolet** », le zonage UC actuel est maintenu.

Les modifications proposées sont les suivantes :

- 1- La base du règlement écrit est celle qui était jusqu'à présente applicable à la zone du projet, à savoir le règlement UC.
- 2- Les changements qu'il est indispensable d'apporter à ce règlement pour permettre la réalisation du projet concernent les articles suivants :
  - Article 6 ; reprise des dispositions figurant dans le règlement de la zone UA afin de pouvoir recréer des ilots bordés par des voies de circulation le long de la rue Paul Doumer de la rue Vassou,
  - Article 9 : le % des emprises au sol, passe de 70% à 60 % pour la nouvelle zone UU2 relative aux constructions situées le long de la rue Paul Doumer et de la rue Vassou, mais cette emprise n'est pas réglementée pour le sous secteur UU1 situé au cœur de l'ilot. Toutefois, il sera néanmoins imposé, (art. 13) un minimum de 30% de la surface totale en espace vert.
  - Article 10 : la hauteur des constructions ne peut excéder 13 mètres, avec toutefois des modulations possibles en fonction des sous secteur UU1 et UU2, ceci dans le but de pouvoir surélever les rez-de-chaussée, créer des hauteurs de plafonds plus importantes pour les rez-de-chaussée destinés à recevoir des commerces, et les différentes hauteurs retenues (25, 28 et 31 mètres) ne pourront être mises en œuvre que sur un pourcentage précis de l'emprise bâtie au sol.
  - Article 13 : augmentation du pourcentage d'espace vert exigé qui, actuellement de 25 et 30%, passera à 30 et 40%.

### AVIS SUR LA PARTIE MECDU

Les modifications proposées permettent de mettre en œuvre le projet de rénovation par la création d'un zonage spécifique à ce projet, et ne remettent donc pas en cause les autres dispositions prévues dans le PLU.

### 1-5-3 : ETUDE D'IMPACT ET AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

L'avis de l'Autorité environnementale sur le projet, document de 9 pages, permet au lecteur de connaître rapidement l'avis porté sur le dossier.

L'avis n'étant pas « défavorable » il peut donc être compris comme étant « favorable » avec cependant quelques demandes de précisions à apporter au niveau de certaines analyses complémentaires à réaliser, ou à approfondir.

Cependant, la lecture de ce document est rendue difficile dans la mesure où il fait référence au premier document fourni par le maître d'ouvrage (en citant notamment des numéros de page dudit document) qui en fait ne se retrouvent plus dans la version définitive jointe au dossier, puisque cette dernière version tient compte des préconisations de l'avis, et à donc été complétée en conséquence, modifiant par là même la pagination.

L'étude d'impact est composée de deux documents :

- L'étude proprement dite qui a été modifiée afin de tenir compte de l'avis de l'Autorité Environnementale,
- Les annexes au nombre de 7.

Après le sommaire, la liste des illustrations et la méthodologie, figure le **résumé non technique**, qui a pour mérite d'être facilement compréhensible par le lecteur non « initié » et qui donne un très bon aperçu du projet.

#### **Ce que l'on peut retenir de l'impact du projet :**

Aucun captage d'eau dans le secteur de la ville,

Pas d'enjeu vis-à-vis de la faune et de la flore eu égard au fait que le secteur concerné est déjà bien urbanisé depuis plus de 50 ans.

Le secteur n'est pas compris dans une zone ZNIEFF, (la plus proche située à 1km vers Noisy-le-Sec) ni dans une zone NATURA 2000, (zone la plus proche située à 2Km au sud des terrains).

Pas de relation de co-visibilité par rapport aux sites et paysages classés, le plus proche est situé à 950 mètres, au Pré Saint Gervais.

Aucun site archéologique n'a été identifié sur le périmètre, mais la présence de 4 monuments historiques localisés à proximité (Deux d'entre eux nécessitent que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France soit sollicité).

Pour ce qui concerne les sols, présence d'anciennes carrières de gypse, mais plus côté du futur parc de la Corniche du Fort, dans le secteur concerné par le projet, le BRGM ne répertorie aucun mouvement de terrain, le précédent effondrement remonte à 1959.

Selon le PPRN, la carte des aléas liés à la présence des anciennes carrières de gypse, le secteur de Youri Gagarine est classé en aléa modéré, et aucune cavité souterraine n'est répertoriée sous les terrains concernés.

La proximité d'une zone d'aléas fort près de la rue Vassou nécessitera l'application des prescriptions particulières afin d'assurer la stabilité des constructions dans ce secteur.

La présence d'eau à une profondeur de l'ordre de 5 mètres nécessitera des études hydrogéologiques complémentaires afin de vérifier la faisabilité des constructions en sous sol, notamment dans le cadre de la réalisation des parkings souterrains.

Le site ne se situe pas en zone inondable et n'est pas concerné par aucun plan de prévention du risque d'inondation. De plus la présence d'une zone humide n'a pas pu être mise en évidence de manière formelle.

Le projet répond aux prescriptions du SDRIF notamment en matière d'extensions urbaines maîtrisées avec la construction de nouveaux logements, plus particulièrement dans les secteurs à densifier auprès des gares, ce qui est le cas avec l'arrivée prochaine de la ligne 11 du métro.

La modification du PLU, rendue nécessaire pour permettre la réalisation de ce projet, est dans le droit fil des orientations générales du PADD, car elle répond aux objectifs de :

- Croissance démographique modérée,
- Maintien de l'équilibre entre habitat de qualité et activités économiques,
- Valorisation du patrimoine,
- Favoriser les modes doux de déplacement.

Le secteur est également soumis à certaines servitudes d'utilité publiques :

- Les monuments historiques,
- Une servitude aéronautique de dégagement,
- Une servitude liée aux anciennes carrières,
- Une servitude liée aux transmissions radioélectriques,
- Deux servitudes liées aux faisceaux hertziens.

Tous ces points sont ensuite détaillés dans la suite du document selon le schéma suivant :

- Analyse de l'état initial du site et de son environnement,
- Description détaillée du projet,
- Impact du projet sur l'environnement,
- Impact du projet sur la santé,
- Raisons du choix du projet,
- Mesure d'évitement, de réduction et de compensation,
- Potentiel de développement en énergies renouvelables.

Pour les mesures particulières dues aux différents chantiers sur une période de 10 ans environ on peut citer :

Pour le chantier, clôtures solides, matériels rangés le week-end, éclairages si nécessaire, Respect des prescriptions du code de la construction,

Contre le bruit, emploi de matériels insonorisés, adaptation des travaux en fonction des horaires, utilisation de matériel récent, insonorisation chaque fois que possible,

Les poussières : arrosage en périodes sèches, bâchage des camions transportant des matériaux fins sensibles au vent,

Les nuisances olfactives, réglages des engins afin d'éviter la pollution, évacuation régulière des déchets, fermeture des récipients contenant des produits volatils,

Le stationnement : les mesures seront prises afin d'éviter au maximum la gêne que ces travaux vont générer,

La circulation : durant les travaux des plans de circulation seront établis autour des chantiers concernés,

D'une manière générale, tous les chantiers seront exploités en respect d'un cahier des charges de propreté et d'hygiène stricte notamment en ce qui concerne les boues en dehors des emprises, création de zones spécifiques pour éviter tout ruissellement des eaux usées (surface bétonnée pour les stockages, bacs de décantation etc.) notamment avec l'engagement de souscrire aux obligations liées aux « chantiers à faibles nuisances » dont la mise en œuvre réelle fera l'objet de contrôles permanents.

Enfin, dans le cas où les démolitions feraient apparaître de l'amiante, les dispositions prévues pour leurs traitements seraient alors strictement appliquées.

A noter qu'un dossier « loi sur l'eau » sera prochainement réalisé avec pour mission de traiter plus précisément le problème de l'eau d'une manière plus axée sur la problématique du sol, du sous-sol, des eaux souterraines et superficielles, des milieux naturels

### **AVIS SUR L'ETUDE D'IMPACT**

Le résumé non technique permet d'avoir une bonne vue générale du projet, en présentant succinctement les différents thèmes qui sont explicités dans la suite du document.

Certaines demandes présentées dans l'avis de l'Autorité environnementale ont été prises en compte et intégrées dans l'étude (par exemple les ombres portées en page 197 et annexe 7 ou bien l'étude sur l'aptitude des sols à l'infiltration page 157), ou bien seront réalisées avant la mise en œuvre notamment en ce qui concerne les études sur le sous-sol afin d'établir les conditions liées à l'implantation des parkings et des fondations des bâtiments. (Étude annoncée page 155)

Quant à la partie liée à la Loi sur l'eau, le dossier à préparer devra intégrer les préconisations contenues dans l'avis de l'Autorité environnementale en ce qui concerne les études complémentaires à faire.

S'agissant de « reconstruire » pratiquement entièrement un quartier, les impacts sur l'environnement ne sont pas plus importants que ceux qui existent actuellement, je dirais même qu'ils seront moindres dans la mesure où le projet participera à l'ouverture du quartier sur la ville par la mise en œuvre d'une forme urbaine du quartier favorisant son désenclavement par la création de cheminements nouveaux qui permettront à tous de « traverser » ce secteur, une meilleure utilisation des sols actuellement utilisés en majorité pour le stationnement, une traversée par l'intermédiaire d'une Rambla exclusivement réservée à des circulations douces, des espaces végétalisés plus importants, un meilleur traitement des eaux pluviales en facilitant l'infiltration, de nouvelles constructions offrant un meilleur confort de vie et plus économe en énergie, avec la présence de commerces plus nombreux.

Le projet prend aussi en compte les prescriptions des documents tels que le SDRIF, le PDUIF, le SDAGE et le SAGE

#### **1-5-4 : LE REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE**

Les registres ont été paraphés par mes soins avant mise à disposition du public.

#### **1-5-5 : ARRETE D'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Arrêté n° 2016-3218 en date du 13 septembre 2016 pris par le Président de l'Etablissement Public Territorial d'Est-Ensemble, prescrivant les modalités pratiques d'ouverture et de déroulement de l'enquête.

#### **1-5-6 : LES PARUTIONS LEGALES**

Copie des parutions légales faites dans les journaux accrédités. (Le Parisien et les « Petites Affiches »).

#### **1-5-7 : COPIE DE L'AFFICHE LEGALE**

Copie format A4 de l'avis d'enquête qui a été apposé dans les panneaux d'affichage administratif de la commune de Romainville avant et durant la période de l'enquête.

#### **1-5-8 : PROCES VERBAL DE L'EXAMEN CONJOINT AVEC LES PPA**

La liste des participants ainsi que le procès verbal de la réunion d'examen conjoint figurent en pièce 8 du dossier.

Le 9 septembre 2016, le projet a été présenté, commenté puis a fait l'objet de quelques questions reprises dans le document joint au dossier et dont les thèmes évoqués sont repris ci-dessous

CCI 93 : Maintien des commerces :

- Suite au diagnostic, les locaux prévus correspondent aux besoins exprimés par les commerçants en place qui souhaitaient être relogés,

DRIEA : observation sur le PLU :

- Les modifications du PLU correspondent au travail effectué en amont lors de la concertation avec le public et correspond exclusivement au secteur lié au projet de renouvellement.

Région Ile de France : Pas d'observation

- Ceci dans la mesure où le projet respecte les objectifs du SDRIF en terme de desserte, densification, production de logements...

Commune des LILAS :

1) - gestion du chantier lors des travaux

- Mise en place d'un « chantier faible nuisance » avec une charte de « chantier propre ». Des contacts seront pris entre les Services Techniques afin de définir les mesures de circulation à mettre en œuvre.

2) – comment seront limités les impacts visuels depuis les tours du quartier de l'Avenir de la ville des Lilas ?

- Les toitures visibles depuis ces tours seront végétalisées pour la plupart et les émergences techniques seront masquées.

## 1-5-9 : ELEMENTS DE LA CONCERTATION

La restructuration du quartier Gagarine est un projet de longue date, inscrit dans les enjeux d'habitats identifiés au PADD approuvé en 2009, et fort de l'expérience de l'ANRU du quartier Marcel Cachin, la municipalité a souhaité s'engager d'une manière plus opérationnelle dans la rénovation de ce quartier.

C'est ainsi qu'un premier Atelier Urbain de présentation du projet de réhabilitation du quartier Youri Gagarine s'est tenu le 1<sup>er</sup> juillet 2013. Cet atelier, qui a réuni plus 500 personnes, a été l'occasion, après plus de 2 ans de réflexion, de présenter et de débattre des objectifs du projet et des premières orientations.

Le lancement officiel de la concertation préalable relative au projet de renouvellement urbain du quartier de Gagarine a été décidé et acté lors du conseil municipal du 18 juin 2014.

Le 30 juin 2014, un deuxième Atelier Urbain de présentation du projet a réuni plus de 250 personnes afin d'exposer les évolutions du projet depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2013, notamment la modification du tracé de la Rambla afin de contourner la résidence des Fontaines, et de répondre aux nombreuses questions relatives au stationnement et aux parkings.

Cet atelier a été l'occasion de lancer le recrutement des « référents » dont le profil et la mission ont fait l'objet d'une lettre remise lors de l'atelier et rappelés dans le magazine de Romainville de Juillet/aout 2014.

Mise en place, en Mairie de Romainville, d'une exposition présentant le projet.

Le 5 novembre 2014, troisième Atelier Urbain, qui donnait la liste des premiers habitants « référents »

Dans son numéro de janvier et de février 2015, le Magazine de Romainville présentait quelques portraits de « référents », et dans les numéros suivants, le Magazine donne régulièrement des nouvelles sur les travaux des différents groupes thématiques de réflexion.

Début 2016, mise en place du Conseil citoyens, dont les membres sont issus du groupe des « référents ». Ce Conseil s'est réuni 2 fois au cours du premier semestre

Le 11 mai 2016, tenue du 3<sup>ème</sup> Atelier Urbain durant lequel un point assez complet a été fait sur l'avancement du projet, tout en soulignant le travail fait par les conseils de citoyens, et les modifications qu'ils ont pu ainsi apporter au projet. Cet atelier a aussi permis de faire le point sur les problèmes de stationnement, problème récurrent mais oh combien important pour les habitants.

La lettre d'information n°9 de mai 2016 fait le point sur l'état d'avancement du projet.

D'une manière générale, on peut conclure que l'aspect « concertation » a été conduit dans de très bonnes conditions, cette consultation a permis une modification du projet initial afin de répondre aux souhaits des futurs habitants.

En plus des Ateliers Urbains et des différentes rencontres des habitants « référents » puis au niveau du conseil citoyen, la communication sur le projet était régulièrement relayée par le Magazine Romainville et par des lettres d'information.

### **1-5-10 : LISTE DES LIEUX D’AFFICHAGE**

La liste des 16 lieux d’affichage figure dans le dossier pièce n° 10.

### **1-5-11 : AVIS EVENTUELS DES PPA RECUS DURANT L’ENQUETE**

Aucun avis complémentaire n’est parvenu durant l’ouverture de l’enquête.

## **2- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **2-1- Désignation du Commissaire Enquêteur :**

La décision n° E16000023/93 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montreuil en date du 1<sup>er</sup> septembre 2016 désignant Monsieur Michel LAGUT en qualité de Commissaire Enquêteur Titulaire et Madame Sylvie MARTIN en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant.

*(Voir décision jointe en annexe 1).*

### **2-2- Modalités de l'enquête :**

#### **2-2-1- Préparation et organisation de l'enquête :**

L'arrêté de Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial 'Est Ensemble » n° 2016-3212 en date du 13 septembre 2016 fixe les modalités pratiques du déroulement de cette enquête.

*(Voir copie de cet arrêté en annexe 2).*

##### **2-2-1-1 – Présentation du dossier :**

Le mardi 13 septembre 2016, j'ai été reçu par Madame Laura ROSSEMAN, chargée de Mission Aménagement à la Ville de ROMAINVILLE afin de prendre possession des deux dossiers qui seront mis à la disposition du public, l'un en Mairie de Romainville, l'autre dans les locaux de « Est Ensemble.

A cette occasion j'ai pu avoir un dossier « informatique », copie de celui qui a été mis en ligne sur le site de « Est-Ensemble ».

Le mardi 27 septembre 2016, j'ai pu remettre les deux dossiers paraphés à Madame Laura ROSSEMAN, afin qu'ils puissent être déposés dans les deux lieux d'enquête : Mairie de Romainville et au siège d'Est-Ensemble.

J'ai également pu avoir réponse à quelques questions qui m'étaient apparues à la première lecture du dossier.

Le 4 novembre, à ma demande, j'ai pu échanger avec Madame Jacqueline LEFEU, Directrice Générale de Romainville Habitat, sur les conditions dans lesquelles les déménagements et relogement seraient réalisés.

La méthodologie utilisée pour le quartier Gagarine s'inspire de celle qui a été utilisée, pour le quartier Marcel Cachin, et qui a fait ses preuves dans la mesure où l'enquête de satisfaction effectuée quelques mois plus tard démontre que les personnes concernées ont apprécié la façon dont Romainville Habitat a traité ce problème délicat.

La méthodologie proposée est reprise en page 132 de l'étude d'impact, page que j'ai jugé utile de joindre **en annexe 8**, considérant que cette phase dans la réalisation du projet est, à mes yeux, très importantes et tout doit être mis en œuvre pour qu'elle se déroule dans les meilleures conditions.

### **2-2-1-2 – Organisation des permanences :**

Après concertation avec les services concernés, les dates de l'enquête ont été fixées du lundi 3 octobre au vendredi 4 novembre 2016, soit 33 jours.

Le Commissaire Enquêteur à été présent :

- Le lundi 3 octobre de 9h à 12 heures (jour de l'ouverture),  
(En mairie de Romainville – place de Laïcité)
- Le mercredi 19 novembre de 14h à 17 heures,  
(Au siège de « Est Ensemble » – 100 Av Gaston Roussel)
- Le vendredi 4 novembre de 14h à 17 heures (clôture enquête),  
(En mairie de Romainville – place de Laïcité)

afin de recevoir les personnes intéressées.

### **2-2-1-3 – Publicité de l'arrêté de l'enquête :**

La mairie a édité et mis en place une affichette jaune annonçant cette enquête publique dans les panneaux du réseau affichage administratif de la ville.

Un modèle de l'affiche était joint au dossier en pièce 7.

**(Voir un fac-similé de cette affiche en annexe 3).**

La liste des panneaux d'affichage était jointe au dossier en pièce 10.

Le 3 octobre matin, juste avant la tenue de la première permanence en mairie, j'ai pu constater que l'affiche était bien en place et visible comme en témoigne la photo prise sur place.

**(Voir une photo de cet affichage en annexe 4).**

L'arrêté de l'enquête a été publié par deux journaux :

- « **Le Parisien** » une première fois le jeudi 15 septembre 2016, puis une deuxième fois le mardi 4 octobre 2016.
- « **Les petites affiches** », une première fois le mercredi 14 septembre, puis une deuxième fois le mardi 4 octobre 2016.

Copies de ces deux parutions étaient jointes au dossier mis à la disposition du public.

**(Voir une copie de ces parutions en annexe 5).**

Dès le 22 septembre, mention de l'existence de cette enquête figurait sur le site internet de « Est Ensemble ». Il était également possible de télécharger les documents.

**(Voir copie de la page internet en question en annexe 6).**

Le 5 novembre, les certificats d'affichage ont été établis par M. le Président de l'EPT d'Est-Ensemble et par Mme le Maire de Romainville. Ils figurent en **annexe 7**

Enfin, dans son journal municipal, daté d'octobre/novembre, un rappel de la tenue de cette enquête publique a été faite. Il faut cependant signaler, que durant cette enquête, une deuxième enquête portant sur la modification n°11 du PLU se déroulait entre le 17 octobre et le 18 novembre 2016. Le chevauchement de date n'a pas créé de difficulté particulière, les deux enquêtes concernaient des secteurs distincts.

**Compte tenu des mesures prises, on peut conclure que la communication faite sur l'existence de cette enquête a été réalisée dans de bonnes conditions.**

## **2-2-2 – incidents relevés au cours de l'enquête :**

Aucun incident particulier n'est à signaler.

## **2-2-3 – Clôture de l'enquête et modalités de remise du dossier et des registres d'enquête :**

### **En Mairie de Romainville :**

L'enquête publique a été close par mes soins le vendredi 4 novembre 2016 à 17 heures en mairie de Romainville ;

Le registre comporte 4 observations qui utilisent les pages 1 à 7 du registre.

Aucun courrier postal n'est parvenu au commissaire enquêteur pendant la durée de l'enquête, les contributions écrites remises lors des permanences ont été incorporées au registre.

L'ensemble des documents soumis a enquête ainsi que le registre des observations a été pris par mes soins le jour même après la clôture de l'enquête.

### **Dans les locaux d'Est-Ensemble :**

Le dossier a été gardé par le service concerné et pris par mes soins le lundi 7 novembre matin à l'ouverture des bureaux.

Le registre ne comportait aucune observation.

## **2-2-4 – Notification du procès verbal des observations et réception des réponses de la ville :**

Un courrier, adressé à M. le Président d'Est-Ensemble, reprenant les observations a été remis le 8 novembre à Madame Laura ROSSEMAN chargée du dossier.

Le courrier de transmission et le texte des observations figurent en **annexe 9**.

(Nota : compte tenu du nombre réduit d'observations portées sur le registre, le PV comportait la copie intégrale des observations inscrites sur le registre).

Le 14 novembre, j'ai reçu le mémoire en réponse co-signé par la ville et par l'EPT Est-Ensemble, ce document figure en **annexe 10**.

L'intégralité des textes des observations et l'intégralité des réponses faites par le maître d'ouvrage ont été reprises dans le corps du rapport, et complété *in-fine* de chaque item par mon propre avis.

### 3– CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Le 9 septembre 2016, une réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées (PPA) a été organisée, après présentation du projet, des questions ont été posées, et les réponses fournies ont du convaincre les différentes entités présentes dans le sens où aucune observation complémentaire n'a été faite durant la période d'ouverture de l'enquête publique.

Pour mémoire, les observations faites portaient sur :

- Le maintien et le développement des commerces,
- La modification du PLU qui, correspondant exclusivement à la zone du projet, ne soulève pas de question de la part de la DRIEA,
- Pour la Région IDF, aucune observation dans la mesure où le projet entre dans les objectifs du SDRIF, et en plus, informe la ville de l'existence d'un dispositif URBANISME TRANSITOIRE qui peut également mobiliser des financements de droit commun,
- L'accord sans réserve de la ville voisine des Lilas, qui salue ce projet de renouvellement urbain, mais pose la question de la gestion du chantier en termes de circulation et de nuisances sonores. Il a été décidé que les services techniques des deux communes se rencontreront afin de décider, d'un commun accord, des mesures à prendre pour limiter au maximum les nuisances des chantiers à venir.

#### **Avis du Commissaire enquêteur :**

**Eu égard aux observations faites par les PPA, j'estime que le projet répond aux attentes, certes de la ville de Romainville, mais également aux attentes de la ville voisine des Lilas ainsi que des divers services questionnés par la commune de Romainville.**

## 4 - ANALYSE DES OBSERVATIONS PORTEES SUR LES REGISTRES

### 4-1 - OBSERVATIONS PORTEES SUR LES REGISTRES

#### Observation n° 1 – Adrien GENEVRIER (Architecte urbaniste Atelier Brenac et Gonzalez)

L'article 10/1 ne correspond pas au projet de requalification de la cite Gagarine présenté en réunion publique. En zone UU1, la hauteur maximum est de 13 mètres et 25 mètres sur 75% maximum de l'emprise au sol et non pas de 60% comme indiqué dans le document (Pages 4 et 27 du MECDU)

#### Avis du Maitre d'ouvrage :

*Cette demande d'adaptation sera prise en compte par la maitrise d'ouvrage qui adhère au projet architectural.*

*Il s'agit d'une erreur matérielle dans le dossier puisque les 75% nécessaires correspondent aux hauteurs des projets préalablement étudiés et présentés en réunion publique.*

#### Avis du Commissaire enquêteur :

Dont acte.

#### Observation n° 2 – Jacques CONDOUR – 59 rue Carnot à Romainville :

Combien de garages souterrains, combien de pompes de relevage ?

Nappe phréatique préservée, biens immobiliers sauvegardés. Les nouveaux programmes menacent l'équilibre nappe phréatique – couche d'argiles vertes.

Le siphonage de la nappe phréatique équivaut à un dessèchement des argiles vertes similaire à une période pré-estivale, voire estivale.

Pourquoi la ville de Romainville ne possède pas un PPRN (gonflement et retraits d'argiles) approuvé ?

#### Avis du Maitre d'ouvrage :

*Le nombre de parking respectera le PLU.*

*Un dossier Loi sur l'eau et une déclaration ont été faits à la Police de l'eau et permettent de prendre en considération toutes les problématiques liées à la gestion de l'eau.*

*Le PPRN est en cours d'élaboration par la Préfecture, des cartes provisoires sont disponibles. Le quartier Gagarine ne fait pas parti d'une zone à risque.*

### Avis du Commissaire enquêteur :

Dans la mesure où les dispositions du PLU sont respectées et que les aspects concernant la gestion de l'eau seront examinés et traités dans le cadre du dossier Loi sur l'eau, je n'ai pas de remarque particulière à faire à ce sujet.

### Observation n°3 – Julia LEARMONTH – Président de l'ASVR – 7 rue Joseph Barr

Le chantier de l'opération « Vassou » - Lot M (127 logements) prévoit la démolition de l'existant dont le petit pavillon Vitus des années 20.

La radio Vitus émettait depuis ce joli petit bâtiment en briques rouges (voir l'information sur internet). Sa disparition imminente est à déplorer tant au niveau de l'histoire de la ville de Romainville, qu'au niveau de l'histoire de la radiodiffusion française.

Notre association a proposé déjà le déménagement et le réemploi comme musée de ce petit pavillon dans le cadre de la future base de loisirs de la Corniche des Forts.

Cette proposition est élaborée en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Que font les services du patrimoine de Romainville pour la sauvegarde de ce petit bout de l'histoire de la radio et un bâtiment de qualité, partie de notre patrimoine historique ?

### Avis du Maître d'ouvrage :

*Une étude patrimoniale du pavillon « Vitus » a été jointe au permis de démolir et transmise à l'ABF qui a par la suite donné son accord à la démolition de ce bâtiment.*

### Avis du Commissaire enquêteur :

Je ne puis que déplorer que ce bâtiment n'ait pas retenu l'attention des Bâtiments de France, car il aurait pu valablement être utilisé pour abriter un musée dans l'enceinte de la base de loisirs et participer ainsi à la protection du patrimoine.

### Observation n° 4 – DAL – HLM Paris – Jean-Baptiste FYRAU et SPOUTNIK DAL-HLM Gagarine Mohamed BOUGHANMI.

#### Préambule

Selon l'article 7 de la charte de l'environnement, intégrée à la constitution française en 2005.  
« Toute personne a le droit, dans les conditions et les limites définies par la loi, d'accéder aux informations relatives à l'environnement détenues par les autorités publiques et de participer à l'élaboration des décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement »

Ce principe constitutionnel est applicable à toute décision et en particulier à une décision d'ouverture d'une enquête publique.

Or, en l'espèce, le dossier d'enquête public relatif au projet de requalification urbaine du quartier Gagarine à Romainville, présente un réel déficit d'information de sorte à ce que le public ne peut se constituer un avis sur le projet.

En effet, certaines études d'impact telles que des études d'impact sur la vie des habitants de la cité (**point A**) et sur les coûts économiques générés par cette opération de renouvellement urbain (**point E**) n'ont pas été réalisées. D'autres, ont certes été effectuées, telles que des études sociales (**point B**) environnementales (**point C**) techniques (**point D**), mais n'ayant pas été suffisamment approfondies, elles restent lacunaires.

**Avis du Maitre d'ouvrage :**  
**(Sur la partie information)**

*Le contenu du dossier d'enquête publique respecte les articles du code de l'Urbanisme et de l'Environnement. Parallèlement la concertation avec le public s'est déroulée pendant le temps de définition du projet et a permis aux Romainvillois intéressés de réagir et d'obtenir toutes les informations nécessaires à la bonne compréhension du projet, -à ce jour, 5 ateliers urbains ouverts à tous et 25 réunions de définition du projet avec les habitants référents- puis, depuis mars 2016 avec les membres du conseil citoyen ont été organisés-. De nombreux articles dans le bulletin municipal, sur le site internet sont parus, ainsi qu'une large diffusion par boîtes aux lettres de lettres d'information sur le projet permettant à tout un chacun de se tenir informé de l'avancement de la démarche, des études et de l'évolution du projet urbain. Cette concertation se poursuivra à travers le Conseil Citoyen et la Maison du Projet.*

*Un bilan d'aménagement a été réalisé et a été produit dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain.*

*Les points B, C, D, sont des études qui sont approfondies tout au long du projet.*

**Avis du Commissaire enquêteur :**

**Je partage entièrement l'avis du Maitre d'ouvrage en ce qui concerne l'effort de concertation et de communication fait dans le cadre de ce projet.**

**Depuis 2013, ce sujet est régulièrement abordé dans les colonnes du journal municipal, sur le site internet de la ville, et lors des nombreuses réunions organisées à ce sujet.**

**La communication par voie de presse et par affichage annonçant l'existence de cette enquête publique a été réalisée dans les conditions conformes aux textes de loi.**

**L'accès au dossier pouvait se faire facilement dans les deux endroits prévus : Mairie de Romainville et siège de l'EPT Est-Ensemble, il était également consultable et téléchargeable sur le site internet de ces deux entités.**

**Point A : une opération douloureuse au plan humain**

Les troubles à attendre pour les habitants sont à la mesure de l'importance des travaux prévus.

La totalité des 782 logements existants sera concernée, soit supprimés et démolis (plus de 60%) soit rénovés **dans le contexte d'un chantier omniprésent d'une durée supérieure à 10 ans**, dans tout le voisinage et à l'intérieur des domiciles.

C'est donc plus de 2000 personnes de tous âges dont la vie sera profondément bouleversée **soit plus de 8,5% de la population de Romainville** (la population de Romainville est de 25657 habitants d'après les chiffres INSEE de 2013).

Les dommages sont d'autant plus à déplorer que cette opération, était à tous points de vue urbanistique, architectural et constructif, une des réussites exemplaires des années 60.

**Les enfants** qui allaient à l'école de Gagarine détruite cet été, jouaient dans le parc sous le regard vigilant des mamans et des grands-mères, **subissent d'ores et déjà, les premiers préjudices** : ils doivent se lever tôt, attendre une navette au fonctionnement défaillant (absence de navette-retour le mercredi après-midi, retard d'un quart d'heure en moyenne tous les soirs, des oublis par la navette d'enfants à l'école), perdre du temps dans les transports, se presser le soir, etc.

**Le lien entre parents et personnels éducatifs permis par la proximité est défait :**

Pour les **ainés**, le préjudice sera, comme toujours, plus lourd encore. Démanger, subir la rupture des liens établis avec son domicile, ses voisins et ses amis, ses souvenirs, c'est toujours une perte irrémédiable, une souffrance parfois trop grande.

Pour les plus âgés d'entre eux, la promesse des logements futurs est un mirage qui cache le départ bien plus probable vers une MAPA ou vers un EHPAD.

Pour les autres, la transition sera, de toute façon douloureuse.

Il est peu probable que l'ensemble des habitants soit relogés sur le territoire de la commune de Romainville. C'est donc surtout « ailleurs » que se fera ce « recasage » qui restera très vraisemblablement définitif.

#### **Avis du Maitre d'ouvrage :**

*Pour les écoliers, la situation du déménagement de l'école maternelle Gagarine est provisoire pour une durée d'une année, la Ville a justement œuvré et s'est fortement impliquée pour resserrer au maximum les délais de construction du pôle éducatif en prévoyant néanmoins des temps de concertation nécessaires sur ce projet. La réalisation du pôle éducatif sur une emprise foncière disponible rapidement a été envisagée afin de permettre l'accueil des élèves dans les meilleures conditions au plus tôt. La démolition préalable de l'école maternelle existante a été privilégiée pour libérer une emprise optimale sans impacter le relogement des habitants.*

*Pour les aînés, comme pour l'ensemble des locataires, le relogement se déroulera au cas par cas, selon les souhaits des locataires qui seront rencontrés individuellement par Romainville Habitat. La gestion des demandes de décohabitations, qui permettent à de jeunes adultes de se loger dans leur propre appartement, est déjà engagée par Romainville Habitat pour les premiers locataires concernés par le relogement.*

*L'objectif principal du projet est de permettre un parcours résidentiel, avec la reconstitution de logements locatifs sociaux adaptés aux situations individuelles, la création de logements en accession sociale et de logements privés afin de favoriser la mixité, gage d'une vie de quartier apaisée, même si l'Etat pousse à ce que les relogements soient étudiés à l'ensemble du territoire d'Est Ensemble, Romainville Habitat proposera des solutions à Romainville, sur le site même ou dans des secteurs proches.*

#### **Avis du Commissaire enquêteur :**

**Les mesures de relogement annoncées par la ville de Romainville devraient être de nature à rassurer les habitants du quartier Youri Gagarine qui pourront, lors de leur entretien avec Romainville Habitat, faire part de leurs souhaits qui seront alors pris en compte dans la mesure où leur demande reste dans l'esprit du projet. Par exemple, nombre de pièces adapté à la composition actuelle de la famille, (variation possible en plus ou en moins) lieu de relogement, en étage ou au rez-de-chaussée, etc.**

**Enfin, un plus non négligeable, l'accompagnement dans les démarches et la prise en charge des frais de déménagement seront assurés par Romainville Habitat.**

**Par ailleurs, le problème inhérent au cheminement de la navette scolaire mise en place par la ville, fait partie intégrante du projet, dans la mesure où ce service a été mis en place par la ville pour répondre à une situation créée par les travaux, et à ce titre, l'observation faite sur les retards cités mérite une attention particulière de la part de la commune.**

**Point B – Une opération très incertaine au plan social :**

Au-delà de la « densification » annoncée, une opération d'une telle ampleur démographique provoquera inévitablement un renouvellement de population.

Un tel choc démographique peut-il contribuer à résoudre des problèmes sociaux tels que le chômage et la paupérisation ?

C'est là une illusion banale entretenue par les médias et les dirigeants de partis politiques qui résiste mal aux réalités sociales et économiques locales.

Densifier la population ne règlera pas les problèmes sociaux.

Que peut-on attendre d'une opération massive de renouvellement démographique telle que celle de l'ensemble Gagarine qui provoquera inévitablement des ruptures et des drames à échelle humaine, notamment chez les aînés et les enfants grandissant dans le chantier ?

**Avis du Maître d'ouvrage :**

*L'ensemble du programme de renouvellement urbain mise sur une véritable mixité sociale et fonctionnelle qui, loin d'exclure, vise au contraire au « mieux vivre ensemble ». Les dernières réunions publiques ont montré une adhésion de plus en plus forte à la transformation du quartier.*

*Une étude de sécurité publique qui établit un diagnostic du quartier, de ses environs et des mesures et enjeux à définir est en cours, elle permettra de construire un projet qui améliorera considérablement le sentiment de sécurité et donc les liens sociaux entre les habitants, en tenant compte des questions sociales et de sécurité.*

*Une partie du programme de logement sera en accession privée qui permettra aussi aux salariés de se loger au plus près de leur lieu de travail permettant d'apporter effectivement un nouveau qui sera bénéfique à l'ensemble de la population et des liens sociaux. Le projet prévoit le renforcement de la mixité fonctionnelle à travers le développement de nouveaux services publics (carré 16/25 ans, salle multi sport, lieux petite enfance, pôle éducatif), de bureaux et de commerces. De nouveaux usages se développeront donc dans le quartier pour assurer une animation des espaces publics et une plus grande appropriation par les habitants. Les équipements pour la jeunesse permettront aussi un accompagnement individuel et des espaces de divertissements. La construction du carré 16- 25 ans véritable lieu d'accueil, d'information, de formation est prévue en première phase, d'ici 2019.*

*Le chantier se déroulera en plusieurs phases qui ont été évidemment pensées et réfléchies pour causer le moins de troubles et de nuisances possibles.*

*Oui, la restructuration complète d'un quartier demande des travaux et de la patience, mais aujourd'hui ce quartier ne peut plus vivre dans cette situation et c'est bien grâce à sa réorganisation en quartier de ville, en quartier mixte socialement et fonctionnellement que la vie de ses habitants actuels va s'en trouver considérablement améliorée. Il y aura également des chartes de chantiers propres et faibles nuisances mises en place, pour coordonner entre entreprises de travaux les interventions au mieux.*

**Avis du Commissaire enquêteur :**

**La densification prévue dans le projet, qui faut-il le rappeler, affichait au départ la construction de 1539 logements, après concertation avec les habitants, le nombre de logement a été réduit à 1271, sur la même surface globale de 7,2 hectares. Il s'agit ici d'une densification tout à fait conforme aux prescriptions du SDRIF pour les quartiers proches des gares, ce qui sera le cas puisque la ligne 11 du métro prolongée desservira le quartier à horizon 2022.**

**D'autre part, les mesures d'accompagnement envisagées par la ville devraient être de nature à rassurer, car elle a déjà fait preuve de sa capacité à gérer ce type de dossier dans le projet Marcel Cachin.**

**Point C – une opération injustifiable et lacunaire au plan environnemental.**

Densifier la démographie de Romainville sous prétexte du prolongement de la ligne 11, c'est, à coup sûr, saturer la ligne 11 comme l'est aujourd'hui la ligne 13 après que la densité de population de Clichy a rattrapé celle de Paris Intra Muros.

**Saturer la ligne 11 de métro, c'est à nouveau stimuler la circulation automobile entre Romainville et Paris et augmenter toutes les nuisances atmosphériques, sonores et les risques d'accidents qui l'accompagnent.**

En sus d'études portant sur les conséquences de la densification sur l'environnement, plusieurs études environnementales n'ont pas été effectuées à ce jour. Comme le mentionne l'autorité environnementale dans son avis, il y a notamment nécessité à réaliser un repérage des matériaux et produits pouvant contenir de l'amiante dans les immeubles à démolir. Le résultat de ce repérage aura une incidence sur la gestion des démolitions et surtout sur la vie et la santé des habitants de la cité. D'une part, des tests hydrogéologiques sont manquants. Leurs résultats conditionnent la création des parkings privés en sous-sol et donc la faisabilité d'une partie du projet.

**Avis du Maitre d'ouvrage :**

*Sur la ligne de métro 11, ce projet d'extension est fortement porté par la Ville depuis de nombreuses années et les maîtres d'ouvrage et financeurs décident des projets de transports en fonction d'un territoire existant mais aussi en devenir. Le calibrage du projet se fait donc en tenant compte des programmes de construction qui justifient et favorisent la réalisation d'un projet de transport.*

*Les diagnostics amiante ont été réalisés sur les immeubles à démolir afin de localiser à la fois dans l'enveloppe des bâtiments, les parties communes et les parties privatives les matériaux et produits susceptibles de libérer des fibres d'amiante à l'occasion des travaux de démolition prévus par Romainville Habitat. Les résultats des diagnostics vont permettre à Romainville Habitat de définir la méthodologie adaptée pour effectuer le désamiantage dans les conditions adéquates pour garantir la protection des ouvriers travaillant sur le chantier, des riverains situés aux abords des bâtiments à démolir. Par ailleurs, dans le cadre des démolitions Romainville Habitat OPH sera accompagné d'un maître d'œuvre et d'une entreprise habilités à réaliser ce type de travaux.*

*Toutes les études techniques (eau, infiltration, pollution, etc.) sont réalisées ou en cours pour valider le projet urbain et intégrer les contraintes techniques aux cahiers des charges remis aux opérateurs.*

**Avis du Commissaire enquêteur :**

**Le prolongement de la ligne 11 du métro a été prévu dans le cadre des différents projets de construction devant prochainement être mis en œuvre dans la zone de desserte du futur prolongement de la ligne, et englobe donc l'évolution du quartier de Gagarine.**

**Pour la présence d'amiante, les diagnostics réalisés depuis la date d'élaboration du présent dossier d'enquête publique et la date d'aujourd'hui ainsi que le recours à une entreprise spécialisée dans le traitement de ces produits devraient permettre à la ville de réaliser ces travaux dans des conditions offrant toutes les garanties en matière de protection tant vis-à-vis du personnel des entreprises que des riverains susceptibles d'être touchés.**

**Point D : une opération injustifiable au plan technique.**

Les immeubles promis à la démolition ont été solidement construits et ont bénéficié au fil des ans de toutes les opérations d'entretien et de rénovation nécessaires.

**Les experts ayant visité des appartements à démolir dans le cadre de l'opération n'y ont pas trouvé un seul euro de travaux à réaliser ni pour les rénover, ni même pour les mettre en conformité.**

Seuls pourraient se justifier un rafraichissement des façades et des circulations verticales qui **couterait moins cher même que les opérations de déconstruction à mener.**

**De plus densifier au plan démographique en construisant des tours, c'est aussi densifier au plan de la mécanique des sols.**

**C'est en première approximation, multiplier par 2 la charge à reprendre par des sous-sols déjà fragilisés par l'exploitation de carrière de schistes, des argiles fluidifiées par la pénétration des eaux de pluie et la présence de nappes souterraines.**

C'est en conséquence augmenter de manière exponentielle la probabilité de désordre dans les ouvrages consécutifs à des tassements différentiels.

**C'est donc, en première estimation, un capital de 160 à 200 millions d'euros qui sera réduit en poussière avant de construire des tours exposées à des risques bien plus grands de désordres majeurs.**

**Avis du Maître d'ouvrage :**

*Les études urbaines ont mis en exergue des dysfonctionnements dans le quartier notamment du fait d'un manque de lisibilité des espaces publics et privés. Ce quartier est marqué par un urbanisme des années 70 et présente un fonctionnement favorisant la non appropriation des espaces et la montée de l'insécurité.*

*Quant aux bâtiments, les nombreuses infiltrations en façades et en toitures ainsi que les problèmes liés au système de chauffage existant ne permettront pas dans un avenir proche de contenir les charges locatives liées aux économies d'énergie. De ce fait, dans un contexte économique touchant les ménages les plus fragiles, les relogements dans des logements neufs réunissant toutes les conditions de confort sont une réponse à la dégradation du reste à vivre des locataires.*

**Avis du Commissaire enquêteur :**

**Compte tenu de la date de construction de ces logements, un simple « rafraichissement des façades » comme préconisé dans l'observation ne permettrait pas, à mon avis, de mettre ces logements aux mêmes normes en matière d'isolation thermique et phonique, que celles qui seront offertes par les nouveaux logements construits en remplacement.**

**D'ailleurs, cela devrait malheureusement se vérifier dans le cadre de la réhabilitation des logements des 3 tours conservées, où 306 logements ne bénéficieront donc pas des dernières technologies d'isolation.**

**C'est pourquoi, je recommande que les mesures prévues dans le cadre de cette réhabilitation soient particulièrement examinées sous l'angle du confort des habitants qui resteront dans ces logements réhabilités et sur la nécessité de prévoir une isolation thermique et phonique extérieure des tours approchant, autant que possible, celle des nouveaux bâtiments.**

Enfin, la réhabilitation de l'ensemble des bâtiments comme préconisée dans l'observation, n'aurait pas permis de répondre aux autres objectifs que sont notamment le désenclavement du quartier en le connectant à son environnement, mais aussi, permettre une densification supérieure à celle existante, tout en restant dans limites acceptables par tous.

***Point E – une opération injustifiable au plan financier.***

En plus de la perte d'une somme estimée s'élevant de 160 à 200 millions d'euros liée à la destruction d'immeubles en bon état, s'ajoutent d'autres coûts financiers très importants.

Il s'agit notamment de la baisse des recettes du bailleur social Romainville Habitat consécutive à la vacance des logements inhérente aux opérations de démolition de logement sociaux et du coût du relogement des habitants incluant l'acquisition par Romainville Habitat de logements à Romainville en état futur d'achèvement destinés à reloger en partie les locataires des bâtiments démolis mais aussi des frais de déménagement de ces locataires.

De plus, la reconstruction à Gagarine sur un sol et un sous-sol présentant de nombreuses carrières et sur des terrains comprenant tous les niveaux d'aléas liés aux argiles génère de nombreuses contraintes techniques et donc un coût financier élevé.

Ajoutons à cela qu'en 2014 la dette par habitant à Romainville était déjà de 55% supérieure à celles des communes de même taille (d'après les données mise en ligne sur le site internet « décomptes Publics » relatif aux finances des collectivités locales).

**Avis du Maitre d'ouvrage :**

*La baisse de loyers liée à la vacance des logements à démolir et les frais de déménagement de Romainville Habitat seront pris en charge par l'ANRU dans le cadre des démolitions. De toute façon, Romainville Habitat reconstituera son patrimoine selon le principe du 1 pour 1. En ce qui concerne l'acquisition de logements en état futur d'achèvement, celle-ci sera également financée par l'ANRU, la Région et par les partenaires financiers du projet.*

**Avis du Commissaire enquêteur :**

Cette opération de démolition et de reconstruction des logements ne peut pas mathématiquement se faire sans perte momentanée de recettes pour l'office HLM de Romainville, mais cela ne doit pas être le seul critère à prendre en compte, car il faut également voir plus loin, et mesurer la satisfaction que les locataires retireront des nouveaux logements, cadre environnemental amélioré, meilleur confort, économie d'énergie, et toute amélioration à un coût dont la majeure partie sera prise en compte globalement par la ville aidée en cela par l'Etat et d'autres partenaires et non pas par les habitants, ce qui, faut-il le préciser, est quand même appréciable au niveau de chaque foyer.

### **Conclusion :**

En résumé, cette opération qui par son ampleur multiplie les risques sociaux, techniques et environnementaux sans répondre à aucune priorité locale et en ne bénéficiant qu'à des intérêts financiers étrangers à la commune, apparaît très incertaine quant à son financement même.

Aussi, il nous semble dangereux de mener une enquête publique préalable à la déclaration d'intérêt général d'un projet sans avoir présenté un dossier complet sur le coût économique et social et les avantages qu'il procure en terme de qualité de la vie des populations installées à Romainville. Il apparaît que l'éradication de ce quartier populaire de bonne qualité immobilière et urbaine est le but principal du projet. Une réhabilitation suffirait à construire une nouvelle image du quartier dans la perspective de l'arrivée du métro. Il y a donc une interrogation quant à la sincérité de l'objet du projet.

Il n'est pas exclu que l'insuffisance du dossier d'enquête soit une cause juridique d'illégalité de la déclaration de projet à prendre. Nous sommes dès à présent persuadé qu'une déclaration de projet en tant qu'elle le déclare d'intérêt général n'est pas recevable juridiquement si elle ne fait pas référence à un tableau des avantages et des inconvénients prévisible de l'opération projetée, la simple présomption d'une possibilité de financement par une agence d'Etat (l'ANRU) n'est pas aux yeux des Romainvillois un label suffisant.

### **Avis du Maitre d'ouvrage :**

*La volonté d'entamer un projet de renouvellement urbain est ancienne, et inscrite au PADD du PLU élaboré entre 2007 et 2009.*

*L'étude d'impact a permis de mesurer les points bénéfiques de ce projet sur l'environnement urbain, social, paysager actuel et de démontrer l'amélioration globale de la qualité de vie urbaine et environnementale du quartier.*

*Les choix programmatiques d'équipement, de commerce et de service ont fait et continueront à faire l'objet d'études spécifiques pour répondre à un besoin local qu'il s'agisse d'activité, d'espace public, d'espace vert, d'équipement ou de logement.*

*De manière générale, la programmation des constructions, les dessins des aménagements des espaces publics ont été intégrés à un bilan économique global pour faire l'objet d'une subvention dans le cadre de l'ANRU qui a reconnu la pertinence de ce projet en le retenant comme quartier d'intérêt national rendant difficilement contestable le caractère d'intérêt général de ce projet.*

### **Avis du Commissaire enquêteur :**

L'arrêté du 29 avril 2015, pris par le Ministère de la ville, a retenu dans sa liste le quartier Gagarine au titre des projets de renouvellement urbain, quartiers prioritaires de la politique de la ville car présentant des dysfonctionnements urbains importants.

Le dossier présenté par la ville de Romainville a donc été considéré par l'Etat comme étant particulièrement porteur en matière de renouvellement urbain puisqu'il a été retenu, ce qui démontre quelque part que l'intérêt général d'une telle opération ne fait pas débat, et que les « plus » qui en résulteront, aussi bien pour la collectivité que pour les habitants, l'emporte sur les « moins » qui pourraient être supportés par les habitants concernés et/ou les riverains des chantiers à venir.

Pour ma part, comme indiqué pages 10/11 du rapport, les avantages de ce projet sont, à mon avis, nettement supérieurs aux inconvénients qui en résulteront dans les 10 années à venir, (temps de mise en œuvre du projet) partant du principe, qu'une fois les chantiers terminés, les habitants pourront alors jouir en toute tranquillité des améliorations que ce projet aura apporté à ce quartier.

A ce stade, il convient de préciser, que dans le cadre d'une telle opération, les nuisances les plus gênantes se situent au moment de la démolition et de l'évacuation des déblais, mais sont un peu atténuées lors des constructions des bâtiments, ce qui limite quand même la durée des gênes occasionnées par le chantier.

De plus, l'aide financière apportée dans le cadre de l'ANRU permettra à la commune de Romainville d'améliorer les conditions de vie des Romainvillois qui bénéficieront ainsi d'un meilleur confort de vie (constructions récentes, desserte améliorée par le métro ligne 11, puis dans un avenir proche, proximité de la future base de loisirs) sans qu'il soit cependant nécessaire d'augmenter l'endettement de la ville dans des conditions inacceptables,

#### **4-2- OBSERVATIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR** **(Suite aux observations orales recueillies lors des permanences)**

Lors de la remise des observations par l'association SPOUTNICK, des compléments oraux ont été faits, et il serait souhaitable que des réponses puissent également y être apportées.

#### **Pour l'observation n° 4 – partie « préambule »**

Le vice-président de l'association SPOUTNIK aurait demandé expressément à faire partie des groupes d'habitants référents, puis du conseil des citoyens, mais il déplore que sa candidature n'ait pas été acceptée et ce d'autant plus qu'il annonce représenter un bon nombre de locataires de la tour où il réside.

Par ailleurs toujours selon M BOUGHANMI, l'information sur l'évolution du projet faite par l'intermédiaire du journal de la ville de Romainville serait totalement « inefficace », car ce journal ne serait pas lu par près de 95 % des personnes habitants le quartier Gagarine...

#### **Avis du Maitre d'ouvrage :**

*Procédure de désignation : Aucune demande de participation de la part de Monsieur Boughami n'a été reçue officiellement avant la constitution du Conseil Citoyen par arrêté préfectoral de février 2016. L'association SPOUTNIK DAL Romainville n'est pas une association représentative des locataires au sens strict mais une association de quartier. Pour renforcer l'information sur le projet, outre les articles réguliers dans le magazine municipal très largement diffusé, la dizaine de lettres d'informations et les 5 ateliers urbains, l'installation de palissades d'information sur site, une maison du projet sera installée au cœur du quartier au cours du premier trimestre 2017 et permettra d'établir un lien proche et privilégié d'explication du projet vers la population. La programmation de cet équipement a été définie avec les membres du Conseil citoyen. Enfin, le nombre de personnes présentes lors des réunions publiques (plusieurs centaines, essentiellement des locataires de Romainville Habitat) démontre l'intérêt que porte les habitants à ce projet de renouvellement urbain.*

**Avis du Commissaire enquêteur :**

Même si l'association SPOUTNICK n'est pas une association représentative des locataires mais seulement une association de quartier, il me semble que son aide aurait pu néanmoins être sollicitée afin de faciliter la circulation de l'information auprès des locataires qu'elle représente –même de manière non officielle- et aurait peut être pu gommer l'impression que la communication était « inefficace », alors que le dossier « communication » (pièce 9 du dossier soumis a enquête) fait la preuve qu'une information soutenue et suivie a été faite durant toute la concertation.

Une attention particulière devra être apportée afin que l'information sur l'évolution du projet, au jour le jour, soit « audible et compréhensible » par tous les publics.

La mise en place d'un responsable « chantier vert » identifié au sein de l'équipe des entreprises est prévue dans le cadre du suivi des mesures liées au projet (page 218 de l'étude d'impact) et je ne puis qu'approuver cette désignation.

Mais parallèlement à cette mise en place, je propose qu'il soit fait de même en ce qui concerne la « communication-information » qu'il conviendra de mettre en place avant démarrage de chaque type de travaux afin d'une part d'aviser les habitants et les riverains pour les informer de ce qui va être fait et surtout des conséquence qui en résulteront en matière de gêne.

En plus des supports déjà utilisés (lettre INFO TRAVAUX, bulletin municipal, site internet, panneaux sur palissade de chantier etc.), il me parait important, compte tenu de la durée des travaux, de réfléchir à la mise en place d'une structure d'information dédiée à ces travaux, qui soit connue de tous (une adresse, un numéro de téléphone, une adresse mail), et qui puisse constituer un point d'entrée UNIQUE permettant à toute personne d'obtenir des informations quelle que soit la nature des travaux réalisés sans qu'il soit nécessaire de consulter plusieurs services.

**Pour l'observation n°4 – point A :**

L'association pense que le relogement des familles habitants actuellement le quartier Gagarine ne sera pas effectué entièrement sur le territoire de la ville, mais également dans les villes voisines, qu'en est-il exactement ?

Par ailleurs, selon l'association, le relogement des habitants du quartier Cachin cité en exemple serait loin de donner les résultats affichés par la municipalité, car si les loyers ont été maintenus, les charges auraient nettement augmenté...

Pour ce qui concerne les travaux, comment expliquer que certains ont déjà été réalisés (déménagement des bureaux de Romainville Habitat et démolition de l'école) alors que la finalisation du projet et le résultat de l'enquête publique ne sont pas encore connus ?

**Avis du Maitre d'ouvrage :**

*Les reconstitutions de logements sociaux sont prévues sur Romainville, l'ensemble des locataires pourra donc être relogés sur le territoire. Les logements reconstitués seront conformes à la réglementation thermique en vigueur qui impose aux constructeurs des logements des normes qui favorisent les économies d'énergie (notamment en matière de chauffage) et donc les économies de charges.*

***(Eléments demandés et obtenus après envoi du mémoire en réponse)***

*Les travaux relatifs au pôle éducatif ont été lancés à l'été 2016 car il fallait que les écoles puissent ouvrir pour la rentrée scolaire 2017 : concrètement il n'y a plus assez de place pour pouvoir scolariser les élèves dans les écoles du secteur scolaire du centre-ville (Gagarine - Péri PVC, une étude scolaire a été faite sur l'ensemble de la Ville). Ce projet d'équipement scolaire est une nécessité qui, même sans le projet plus global de Gagarine, aurait été construit pour répondre aux besoins scolaires. Par ailleurs, le pôle scolaire respecte les règles du PLU actuel et ne nécessitait pas de mise en compatibilité des règles d'urbanisme ce qui rendait délivrable le Permis de Construire.*

**Avis du Commissaire enquêteur :**

**Pas de remarques particulières sur ce point, l'anticipation des travaux sur le pôle éducatif ne remet pas en cause le reste du projet, car selon les informations données par la ville, cette opération aurait quand même été effectuée, le PLU permettant la réalisation de cette opération, elle pouvait donc être faite avant le résultat de l'enquête.**

**Pour l'observation n°4 – point D :**

Contrairement à ce qui est dit dans ce point D, M. BOUGHANMI indique qu'il semblerait que la tour G, s'affaisse sensiblement, car le simple fait de déposer une bille sur le sol, prouverait que la tour s'incline, car une fois mise à terre, la bille roule toute seule...

Que peut-on dire des conclusions des études qui ont été faites en ce qui concerne la réhabilitation des tours.

**Avis du Maitre d'ouvrage :**

*Les études préalables à la réhabilitation des tours n'ont révélé aucun désordre, ni de déformation ou déflexion sur les éléments structuraux. L'étude de capacité portante a permis de déterminer que le bâtiment est bien dimensionné pour recevoir les charges d'exploitation d'un immeuble d'habitation.*

**Avis du Commissaire enquêteur :**

**Dont acte. Voir mon avis donné au point D ci-dessus page 29/30.**

**4-3- OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

4-3-1 : Lors de l'atelier urbain de concertation du 5 novembre 2014, il était prévu qu'un planning de rendez-vous soit mis en place sur le premier semestre 2015 afin qu'une concertation puisse se faire avec les commerçants. A ce jour que peut-on en dire ?

**Avis du Maitre d'ouvrage :**

*Les commerçants ont été rencontrés par la ville et l'EPARECA à plusieurs reprises afin de préciser leur souhait de réintégration dans les nouveaux locaux et pour pouvoir définir précisément leur besoin et attentes qui seront pris en compte dans l'aménagement des futurs commerces. Un accompagnement permanent des commerçants est assuré par le service affaire économique de la ville. Par ailleurs, un commerçant est membre du Conseil citoyen.*

**Avis du Commissaire enquêteur :**

**La présence d'un commerçant dans le conseil citoyen est un gage de la prise en compte de cet aspect dans l'évolution du projet.**

4-3-2 : Des études complémentaires devaient être faites en ce qui concerne les sous-sols des nouvelles constructions afin de déterminer dans quelles conditions les parkings souterrains pourraient être réalisés compte tenu la présence d'eau (nappe, infiltration, etc.) ou en sont ces études ?

**Avis du Maitre d'ouvrage :**

*Le projet se réalise par phases se développant sur un périmètre foncier qui fera l'objet d'études techniques particulières pour vérifier notamment les sous-sols et la constructibilité des parkings souterrains. L'étude d'impact et l'étude d'infiltration ont montré qu'il n'y avait à priori pas de désordres et de contraintes importantes à attendre. Chaque opération de construction à venir fera l'objet d'études techniques poussées par leur maitre d'ouvrage.*

**Avis du Commissaire enquêteur :**

**Pas de remarque particulière compte tenu des mesures envisagées.**

Fait à Drancy le.25 novembre 2016

Le Commissaire Enquêteur,

Michel LAGUT

## **DEUXIEME PARTIE**

**AVIS MOTIVE SUR**

**LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN**

**COMPATIBILITE DU PLU DE ROMAINVILLE**

**ET PORTANT SUR L'ETUDE D'IMPACT RELATIVE**

**AU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU**

**QUARTIER GAGARINE A ROMAINVILLE**

## Historique

La restructuration du quartier Gagarine est un projet de longue date, inscrit dans les enjeux d'habitats identifiés au PADD approuvé en 2009, et fort de l'expérience de l'ANRU du quartier Marcel Cachin, la municipalité a souhaité s'engager d'une manière plus opérationnelle dans la rénovation de ce quartier.

C'est ainsi qu'un premier Atelier Urbain de présentation du projet de réhabilitation du quartier Youri Gagarine s'est tenu le 1<sup>er</sup> juillet 2013. Cet atelier, qui a réuni plus de 500 personnes, a été l'occasion, après plus de 2 ans de réflexion, de présenter et de débattre des objectifs du projet et des premières orientations.

Le lancement officiel de la concertation préalable relative au projet de renouvellement urbain du quartier de Gagarine a été décidé et acté lors du conseil municipal du 18 juin 2014.

Le 30 juin 2014, un deuxième Atelier Urbain de présentation du projet a réuni plus de 250 personnes afin d'exposer les évolutions du projet depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2013, notamment la modification du tracé de la Rambla afin de contourner la résidence des Fontaines, et de répondre aux nombreuses questions relatives au stationnement et aux parkings.

Cet atelier a été l'occasion de lancer le recrutement des « référents » qui ont travaillé sur ce projet et ont pu présenter des modifications qui ont été acceptées notamment en ce qui concerne la hauteur des nouvelles constructions, mais également sur le nombre de logements qui a été sensiblement diminué.

Début 2016, mise en place du Conseil citoyen, dont les membres sont issus du groupe des « référents » ce Conseil s'est réuni 2 fois au cours du premier semestre

### **Le dossier soumis à enquête :**

Le dossier présenté contenait tous les documents permettant au lecteur de prendre connaissance du projet que la ville souhaite mettre en œuvre dans le cadre du nouveau projet de l'ANRU.

Le diagnostic établi est assez complet et, à mon avis, respecte l'esprit de la loi SRU, même si des compléments d'informations ou des précisions ont été demandés notamment par l'AE, et intégrés dans la version de l'étude d'impact qui figurait au dossier.

Il pose correctement le problème et cerne bien les enjeux de la commune pour cette partie de son territoire qui occupe une position stratégique, entrée de ville, proche d'une future base de loisirs et bientôt desservie par un mode lourd de transport en commun avec le prolongement de la ligne 11 du métro.

Ce projet entraîne une mise en compatibilité des documents relatifs au PLU, cette mise en conformité s'est traduite par la création d'un zonage et d'un règlement spécifiquement applicable à cette parcelle, et ne présente donc aucune incidence sur les autres zonages et autres règlements du PLU.

## **Forme et procédure de l'enquête**

L'enquête s'est tenue du lundi 3 octobre au vendredi 4 novembre 2016 inclus soit durant 33 jours.

Quatre observations ont été inscrites sur le registre ouvert à cet effet et mis à disposition du public en mairie de Romainville.

Aucune observation n'a été recueillie au siège de l'EPT Est-Ensemble.

Les conditions dans lesquelles l'enquête s'est déroulée ont respecté la législation et la réglementation en vigueur en ce qui concerne les avis de publicité insérés dans la presse et l'affichage effectué en mairie, et au siège de l'EPT, mais également sur les panneaux d'affichage administratif répartis dans la ville.

L'information était également présente sur le site internet de la ville et sur le site d'Est-Ensemble durant toute la durée de l'enquête avec des rappels réguliers dans les journaux locaux.

L'affichage a été maintenu visible et sa présence durant l'ouverture de l'enquête a été vérifiée par mes soins lors de mes passages en ville et lors des permanences,

Les dossiers mis à disposition du public étaient complets, et leur consultation était possible dans de très bonnes conditions matérielles,

Les 3 permanences tenues l'ont été dans d'excellentes conditions d'organisation dans une salle dédiée à l'enquête,

Aucun courrier postal n'a été reçu pendant la durée de l'enquête.

## **Sur le fond**

Le projet présenté, par l'intermédiaire de ce dossier, a été élaboré d'une manière très itérative entre les porteurs du projet (ville de Romainville assisté du cabinet d'architectes Brenac & Gonzales) et la population concernée par cette opération.

C'est ainsi que lors de la première présentation faite le 1<sup>er</sup> juillet 2013, le projet comptait au total 1539 logements, mais pour tenir compte des attentes exprimées sur la densité par les personnes concernées par ce projet, la municipalité a décidé de proposer un nouveau projet qui ne compte plus que 965 logements.

Cette proposition qui répond aux souhaits exprimés par les riverains et les habitants de ce secteur, a permis de créer une adhésion forte sur le projet ce qui explique certainement l'absence d'une forte participation à l'enquête publique, partant du principe que les remarques faites tout au long de la concertation ont reçu un écho favorable de la part de la municipalité.

Compte tenu de ce qui précède, et eu égard au fait :

- Que la notion d'intérêt général du projet ne saurait être mise en doute dans la mesure où le dossier établi par la ville et soumis à l'état dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain a été retenu par ce dernier,
- Qu'il ne fait aucun doute que la rénovation du quartier Youri Gagarine doit se faire dans les meilleurs délais compte tenu des dysfonctionnements constatés, (Quartier enclavé, constructions anciennes, espaces publics dégradés, absence d'espaces de proximité etc.),
- Que le projet présenté a été conçu afin de gommer ces dysfonctionnements en repensant entièrement sa configuration urbaine (ouverture vers les quartiers environnants, restructuration des espaces communs et de l'offre en équipements publics, diminution des stationnements en surface),
- Que les nouveaux logements permettront, de par leur technique de construction, de réaliser des économies d'énergie, tout en offrant un meilleur confort aux occupants,
- Que la concertation des habitants du quartier a été conduite dans des conditions particulièrement « professionnelles » dans les instances prévues (Ateliers Urbains, mise en place de « référents », mise en place du Conseil citoyen),
- Que le projet initialement proposé a été grandement amendé suite aux remarques faites par les habitants concernés dans le cadre de la concertation, gage de l'appropriation du projet par les habitants,
- Que le projet présenté répond aux préconisations du SDRIF notamment sur la partie « densification » des espaces déjà urbanisés,
- Que la mise en place d'un zonage spécifique au quartier Youri Gagarine, pour permettre la réalisation de ce projet, ne remet pas en cause le PLU actuel, ni le PADD

Dans ces conditions, je donne un avis favorable à la réalisation de ce projet ainsi qu'à la mise en compatibilité du PLU afin d'en permettre la mise en œuvre.

Je ferais cependant 3 recommandations :

- 1- Solliciter sans tarder l'avis de l'architecte des Bâtiments de France pour les monuments historiques (prévu à la page 103 de l'étude d'impact), mais également pour l'observation présentée en ce qui concerne le bâtiment en brique rouge de la radio « Vitus » dont la destruction serait envisagée dans le cadre de la construction des logements dans l'ilot Vassou. En effet, de même que la ville souhaite conserver les tours comme emblème de l'entrée de la ville, le déplacement du bâtiment « vitus » dans la future base de loisir pourrait également constituer un clin d'œil au patrimoine des années 30.
- 2- La mise en place d'un responsable « Chantier Vert » identifié au sein des entreprises (page 218 de l'étude d'impact) est tout à fait nécessaire et indispensable, en revanche il me paraît également INDISPENSABLE de prévoir également une structure gérant l'information vis-à-vis des habitants du quartier ainsi que des riverains proches afin qu'ils soient informés en permanence de l'évolution des travaux et des conséquences qui en découleront pour eux (voir ma proposition dans mon avis indiqué au point 4-2 page 33)
- 3- lors des études concernant la réhabilitation des 3 tours, je recommande vivement que les mesures prévues dans le cadre de cette réhabilitation soient particulièrement examinées sous l'angle du confort des habitants qui resteront dans ces logements réhabilités et sur la nécessité de prévoir une isolation thermique et phonique extérieure des tours approchant, autant que possible, celle des nouveaux bâtiments.

Fait à Drancy le 25 novembre 2016 .

Le Commissaire Enquêteur,

Michel LAGUT

DECISION DU

**COPIE**

REPUBLIQUE FRANCAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MONTREUIL

1<sup>er</sup> septembre 2016

N° E16000023/93

**LE PREMIER VICE-PRESIDENT  
DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF****Décision désignation et provision**

Vu, enregistrée le 29 août 2016, la lettre par laquelle l'établissement public territorial Est Ensemble Grand Paris demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Romainville ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la décision en date du 1<sup>er</sup> septembre 2016 par laquelle la présidente du tribunal a donné délégation à M. Choplin, premier vice-président pour signer les décisions de désignations des commissaires enquêteurs ;

**DECIDE**

**Article 1<sup>er</sup>** : M. Michel LAGUT est désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**Article 2** : Mme Sylvie MARTIN est désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

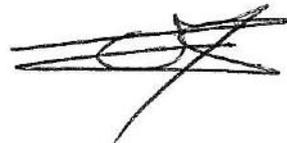
**Article 3** : L'établissement public territorial Est Ensemble Grand Paris versera dans le délai de 15 jours, à la Caisse des dépôts et consignations - Direction du bancaire réglementé, gestion du fonds d'indemnisation des commissaires enquêteurs, 15, quai Anatole France 75700 Paris 07 SP - compte n° 40031 00001 0000279168 T 64, une provision d'un montant de 500 euros.

**Article 4** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**Article 5 :** La présente décision sera notifiée à l'établissement public territorial Est Ensemble Grand Paris, à M. Michel LAGUT, à Mme Sylvie MARTIN et à la Caisse des dépôts et consignations.

Fait à Montreuil, le 1<sup>er</sup> septembre 2016

Le premier vice-président,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping horizontal and diagonal strokes, positioned above the printed name.

Didier CHOPLIN

Conformément à l'article R. 123-25 du code de l'environnement, cette décision est exécutoire dès son prononcé, et peut être recourée contre les personnes privées ou publiques par les voies du droit commun.



**Est  
Ensemble  
Grand Paris**

ARRETE N° 2016-3218

**OBJET :** Prescription de l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Romainville et portant sur l'étude d'impact, relatives au projet de renouvellement urbain du quartier Gagarine à Romainville.

**LE PRESIDENT,**

VU le Code général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L5219-5 déterminant les compétences des établissements publics territoriaux et les conditions d'exercice des compétences précédemment transférées aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre existants au 31 décembre 2015 ;

VU le décret n° 2015-1661 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège est à Romainville ;

VU la loi n°2000-1208 dite de Solidarité et de Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 ;

VU le Code de l'urbanisme ;

VU le Code de l'environnement ;

VU la délibération du Conseil Municipal de Romainville en date du 25 mars 2009 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de Romainville (PLU) ;

VU l'avis de l'autorité environnementale (D.R.I.E.E. d'Ile-de-France) sur le projet de requalification du quartier Gagarine en date du 27 novembre 2015 ;

VU la décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montreuil désignant Monsieur LAGUT Michel en qualité de Commissaire Enquêteur titulaire ;

VU les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

#### ARRETE

**Article 1 :** Il sera procédé à une enquête publique unique sur le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Romainville et sur l'étude d'impact, relatives au projet de renouvellement urbain du quartier Gagarine à Romainville, **du 3 octobre 2016 au 4 novembre 2016 inclus.**

**Article 2 :** Le dossier soumis à l'enquête publique est constitué de la notice de présentation du projet, la présentation des modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme, l'Etude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale et le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint. Le secteur Gagarine fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain, dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, visant à le restructurer et à recréer un véritable quartier de ville. Les objectifs consistent à réimplanter de la mixité résidentielle et fonctionnelle et d'ouvrir le quartier à son territoire. Il est prévu la construction de 965 logements, la réhabilitation de 306 logements et la démolition de 476 logements. Commerces, services et équipements publics y seront également implantés, et l'ensemble de l'espace public sera complètement restructuré et requalifié.

**Article 3 :** Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montreuil a désigné M. LAGUT Michel, retraité, en qualité de Commissaire Enquêteur titulaire et, Mme MARTIN Sylvie, en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant.

**Article 4 :** Le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur sur lequel le public peut consigner ses observations, sont à disposition, pendant toute la durée de l'enquête, au siège de l'enquête : Etablissement Public Territorial Est Ensemble situé 100

avenue Gaston Roussel, 93230 Romainville, aux jours et aux heures habituels d'ouverture (8h30-12h00 et 14h00-18h00 du lundi au vendredi).

Le même dossier sera également disponible en Mairie de Romainville, Place de la Laïcité, à Romainville, aux jours et heures habituels d'ouverture (8h30-12h00 et 13h30-17h00 du lundi au vendredi, 9h-12h les samedis). En outre, les pièces du dossier pourront être consultées aux adresses internet suivantes : [www.ville-romainville.fr](http://www.ville-romainville.fr) et [www.est-ensemble.fr](http://www.est-ensemble.fr). Les observations pourront également être transmises par écrit au Commissaire Enquêteur en adressant un courrier à : « M. Le Commissaire Enquêteur, déclaration de projet Gagarine, Etablissement Public Territorial Est Ensemble, DAD, 100 avenue Gaston Roussel, 93230 Romainville ».

**Article 5 :** Les permanences du Commissaire Enquêteur se tiendront les :

- Lundi 3 octobre 2016, de 9H à 12H, en mairie de Romainville, Place de la Laïcité
- Mercredi 19 octobre 2016 de 14H à 17H, à l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble, 100 avenue Gaston Roussel, 93230 Romainville
- Vendredi 4 novembre 2016, de 14H à 17H, en mairie de Romainville, Place de la Laïcité

**Article 6 :** Toute information sur le dossier d'enquête peut être recueillie auprès du service Aménagement et Urbanisme, centre administratif R2000, 2/8 rue de la fraternité, 93230 Romainville. Contact : service aménagement, tél : 01.49.20.93.60. Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

**Article 7 :** Un avis d'ouverture d'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. Un affichage du même avis sera réalisé quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci à la mairie, au siège de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et sur les panneaux administratifs du territoire concerné de Romainville. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête publique, avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

**Article 8 :** A l'issue de l'enquête, le certificat d'affichage et de publicité sera établi par le Président de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble et annexé au dossier.

**Article 9 :** À l'expiration du délai de l'enquête prévue à l'article 1, le registre sera clos par le Commissaire Enquêteur.

**Article 10 :** Le Commissaire Enquêteur disposera d'un délai d'un mois pour transmettre le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées. Une copie du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur sera adressée au Préfet du département de Seine-Saint-Denis et au Tribunal Administratif. Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Direction de l'Aménagement de la Ville (centre administratif, 2/8 rue de la Fraternité) et au siège de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble (100 avenue Gaston Roussel, 93230 Romainville) aux jours et heures habituels d'ouverture. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues au titre 1er de la loi du 17 juillet 1978.

**Article 11 :** Le Conseil de territoire d'Est Ensemble est l'autorité compétente pour approuver la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Romainville.

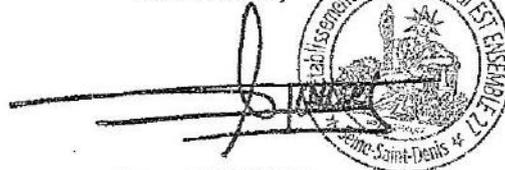
**Article 12 :** Le présent arrêté sera affiché en Mairie de Romainville et à l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

**Article 13 :** Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Préfet de la Seine-Saint-Denis,
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montreuil
- Madame le Maire de Romainville
- Monsieur le Commissaire Enquêteur

Fait à Romainville, le 3 SEPT 2016

Le Président,



Gérard COSME

Le Président certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de la présente décision et informe que celle-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de 93100- Montreuil dans le délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de l'acte.

(Publication) :



# Territoire d'Est Ensemble Ville de Romainville

ANNEXE 3

## **AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE** **unique portant sur la déclaration de projet** **emportant mise en compatibilité du PLU** **de Romainville et portant sur l'étude d'impact,** **relatives au projet de renouvellement** **urbain du quartier Gagarine à Romainville.** **du 3 octobre 2016 au 4 novembre 2016 inclus**

Par arrêté n°2016-3218, M. Le Président du Conseil de Territoire d'Est Ensemble a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Romainville et portant sur l'étude d'impact, relatives au projet de renouvellement urbain du quartier Gagarine à Romainville.

Le dossier soumis à l'enquête publique est constitué de la notice de présentation du projet, la présentation des modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme, l'Etude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale et le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint.

Le secteur Gagarine fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain, dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, visant à le restructurer et à recréer un véritable quartier de ville. Les objectifs consistent à réimplanter de la mixité résidentielle et fonctionnelle et d'ouvrir le quartier à son territoire. Il est prévu la construction de 965 logements, la réhabilitation de 306 logements et la démolition de 476 logements. Commerces, services et équipements publics y seront également implantés, et l'ensemble de l'espace public sera complètement restructuré et requalifié.

M. LAGUT Michel a été désigné par le Tribunal Administratif de Montreuil comme Commissaire Enquêteur.

Le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête sur lequel le public peut consigner ses observations, sont à disposition, pendant toute la durée de l'enquête, au siège de l'enquête : Etablissement Public Territorial Est Ensemble situé 100 avenue Gaston Roussel, 93230 Romainville, aux jours et aux heures habituels d'ouverture (8h30-12h00 et 14h00-18h00 du lundi au vendredi). Le même dossier sera également disponible en Mairie de Romainville, Place de la Laïcité, à Romainville, aux jours et heures habituels d'ouverture (8h30-12h00 et 13h30-17h00 du lundi au vendredi, 9h-12h les samedis). En outre, les pièces du dossier pourront être consultées aux adresses internet suivantes : [www.ville-romainville.fr](http://www.ville-romainville.fr) et [www.est-ensemble.fr](http://www.est-ensemble.fr). Les observations pourront également être transmises par écrit au Commissaire Enquêteur en adressant un courrier à : « M. Le Commissaire Enquêteur, Déclaration de projet Gagarine, Etablissement Public Territorial Est Ensemble, DAD, 100 avenue Gaston Roussel, 93230 Romainville »

Les permanences du Commissaire Enquêteur se tiendront les :

- lundi 3 octobre 2016 de 9h à 12h en mairie de Romainville, place de laïcité
- mercredi 19 octobre 2016 de 14h à 17h à Est Ensemble, 100 avenue Gaston Roussel à Romainville
- vendredi 4 novembre 2016 de 14h à 17h en mairie de Romainville, place de laïcité

Son rapport et ses conclusions transmis à l'autorité compétente dans un délai d'un mois à l'expiration de l'enquête seront tenus à la disposition du public à la Mairie de Romainville et au siège de l'Etablissement Public Territorial. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication.

Le Conseil de Territoire d'Est Ensemble est l'autorité compétente pour approuver la modification du PLU.

Toute information complémentaire peut être recueillie auprès du service Aménagement, centre administratif R2000, 2-8 rue de la Fraternité, 93230 Romainville. Contact: service aménagement Tél. : 01.49.20.93.60. Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

## ANNEXE 4



Affichage en Mairie de Romainville



Affichage sur le site, Rue des Fontaines

JEUDI 15 SEPTEMBRE 2016

www.leparisien.fr

Annonces

LE PARISIEN

IX

## JUDICIAIRES ET LÉGALES 93

**Enquête  
publique****TERRITOIRE D'EST  
ENSEMBLE**

déclaration de projet -  
Avis d'enquête publique unique  
du 3 octobre 2016 au 4 novembre 2016  
inclus.

Par arrêté n°2016-3218, M. Le Président du Conseil de Territoire d'Est Ensemble a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Romainville et portant sur l'étude d'impact, relatives au projet de renouvellement urbain du quartier Gagarine à Romainville. Le secteur Gagarine fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain, dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, visant à le restructurer et à recréer un véritable quartier de ville. Les objectifs consistent à réimplanter de la mixité résidentielle et fonctionnelle et d'ouvrir le quartier à son territoire. Il est prévu la construction de 965 logements, la réhabilitation de 306 logements et la démolition de 476 logements. Commerces, services et équipements publics y seront également implantés, et l'ensemble de l'espace public sera complètement restructuré et requalifié.

M. Lagut a été désigné par le Tribunal Administratif de Montreuil comme Commissaire Enquêteur.

Le dossier de cette enquête, comprenant la notice de présentation du projet, la présentation des modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme, l'Etude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale et le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est mis à la disposition du public au siège de l'enquête, l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble, 100 avenue Gaston Roussel, 93230 Romainville et sera consultable également à la Mairie de Romainville, Place de la Laïcité, pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture. Les pièces du dossier pourront être consultées aux adresses internet suivantes : [www.ville-romainville.fr](http://www.ville-romainville.fr) et [www.est-ensemble.fr](http://www.est-ensemble.fr). Le public pourra en prendre connaissance et, soit consigner ses observations sur le registre d'enquête, soit les adresser par écrit au Commissaire Enquêteur à : M. Le Commissaire Enquêteur, déclaration de projet Gagarine, Etablissement Public Territorial Est Ensemble, DAD, 100 avenue Gaston Roussel, 93230 Romainville.

Les permanences du Commissaire Enquêteur se tiendront les :

- Lundi 3 octobre 2016, de 9H à 12H, en mairie de Romainville, Place de la Laïcité
- Mercredi 19 octobre 2016 de 14H à 17H, à l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble, 100 avenue Gaston Roussel, 93230 Romainville
- Vendredi 4 novembre 2016, de 14H à 17H, en mairie de Romainville, Place de la Laïcité

A l'issue de l'enquête, le Commissaire Enquêteur disposera d'un délai d'un mois pour transmettre le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées. Le Conseil de Territoire d'Est Ensemble est l'autorité compétente pour approuver la modification du PLU. Toute information complémentaire peut être recueillie auprès du service Aménagement, centre administratif R2000, 2-8 rue de la Fraternité, 93230 Romainville. Contact: service aménagement Tél. : 01 49 20 93 60. Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

Publié le 22 Septembre 2016

# ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE SUR L'OPÉRATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER GAGARINE À ROMAINVILLE

Du 3 octobre au 4 novembre 2016, consultez le dossier d'enquête sur l'opération de renouvellement urbain de ce quartier et l'étude d'impact, en vue de sa mise en conformité avec le Plan Local d'Urbanisme de Romainville.

## Le projet de rénovation du quartier Gagarine

Situé à l'entrée de la ville de Romainville, le quartier Youri-Gagarine, conçu dans les années 60 et 70, va être totalement transformé grâce à un vaste projet de renouvellement comprenant reconstructions, réhabilitations et résidentialisations qui a débuté en 2016 et qui devrait s'achever à l'horizon 2027. L'objectif est d'ouvrir le quartier sur la ville et d'offrir de meilleures conditions de vie aux habitants.



Un pôle éducatif comprenant 22 classes (maternelles et élémentaires) et une crèche départementale de 70 berceaux sera livré dès la rentrée 2017.

Il est également prévu d'implanter un Carré 16/25 ans, lieu ressource à destination des jeunes et de leurs parents pour l'insertion professionnelle, la santé ou le logement. Enfin, des parkings souterrains seront aménagés afin de libérer l'espace public.

L'ensemble des circulations sera repensé et une trame verte traversera le quartier pour relier d'un côté à la future île de loisirs et de l'autre à l'avenue Lénine et la future station de métro M11, en passant par une place commerçante et active complètement réaménagée.

## Une nouvelle offre de logements

Le projet prévoit :

- La construction de 965 logements
- La réhabilitation de 306 logements
- La démolition de 476 logements

Des commerces, des services publics et des équipements publics y seront implantés et l'ensemble de l'espace public sera complètement restructuré et requalifié.

## L'enquête publique

Télécharger le dossier d'enquête publique :

- [1. Notice de présentation](#)
- [2. Mise en compatibilité du document d'urbanisme : le PLU de Romainville](#)
- [3. Étude d'impact dans le cadre du projet de requalification urbaine du quartier Gagarine à Romainville, version finale complète suite à l'avis de l'Autorité Environnementale](#)
- [4 Avis de l'autorité environnementale sur le projet de requalification du quartier Gagarine](#)
- [5. Annexes de l'étude d'impact](#)
- [6. Arrêté du Président d'Est Ensemble prescrivant l'ouverture d'une enquête publique](#)
- [7. Avis d'enquête publique](#)
- [8. Compte rendu de la réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées](#)
- [9. Document de présentation de la réunion d'examen conjoint](#)
- [10. Éléments de concertation 1](#)
- [11. Éléments de concertation 2](#)

Le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête seront accessibles au public :

- À l'Hôtel de Territoire d'Est Ensemble, 100 avenue Gaston Roussel à Romainville, aux jours et heures habituels d'ouverture : 8h30 - 12h et 14h - 18h
- À l'Hôtel de ville de Romainville, Place de la Laïcité à Romainville, aux jours et heures habituels d'ouverture : 8h30 - 12h et 13h30 - 17h

Des permanences de commissaire-enquêteur se tiendront les :

- Lundi 3 octobre 2016, de 9h à 12h à l'Hôtel de Ville de Romainville, Place de la Laïcité.
- Mercredi 19 octobre 2016, de 14h à 17h à l'Hôtel de Territoire d'Est Ensemble, 100 avenue Gaston Roussel à Romainville.
- Vendredi 4 novembre 2016, de 14h à 17h à l'Hôtel de Ville de Romainville, Place de la Laïcité.

Toute information sur le dossier d'enquête peut être recueillie auprès de service Aménagement et Urbanisme, centre administratif R2000, 2/8 rue de la fraternité à Romainville.  
Contact : service aménagement, tél. 01 49 20 93 60.

Le Commissaire-enquêteur disposera ensuite d'un mois pour transmettre le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées. Le Conseil de Territoire d'Est Ensemble sera ensuite l'autorité compétente pour approuver la déclaration de projet emportant la mise en conformité avec le Plan Local d'Urbanisme de Romainville.



Romainville, le 5 novembre 2016

**CERTIFICAT D'AFFICHAGE, DE PUBLICITE ET DE MISE  
 A DISPOSITION**

relatif à l'enquête publique unique portant sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Romainville et portant sur l'étude d'impact, dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier Gagarine à Romainville.

Je soussignée, Corinne VALLS, Maire de Romainville, certifie que :

**Objet :**

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

- l'affichage de l'avis d'enquête publique a été effectué en Mairie de Romainville, au centre administratif R2000 et sur les panneaux administratifs concernés sur le territoire de Romainville, du 15 septembre 2016 au 4 novembre 2016 inclus.

**Service  
 Aménagement**

**Dossier suivi par :**  
 Laura  
 ROSSEMAN

- la mise en ligne du dossier d'enquête publique a été effectuée sur le site de la ville de Romainville <http://www.ville-romainville.fr>, du 3 octobre 2016 au 4 novembre 2016.

T 01.49.20.93.60

- un avis d'enquête est paru dans « Le Mag de Romainville » d'octobre 2016.

- le dossier d'enquête publique a été mis à disposition du public à l'accueil de l'Hôtel de Ville, Place de la Laïcité, du 3 octobre 2016 au 4 novembre 2016 inclus.

*En foi de quoi le présent certificat est délivré pour servir et valoir ce que de droit.*

Corinne VALLS

Le Maire,  
 Vice-présidente  
 du Conseil Départemental



Romainville, le 5 novembre 2016

**CERTIFICAT D’AFFICHAGE ET DE MISE A DISPOSITION**  
relatif à l’enquête publique unique portant sur la déclaration de projet  
emportant mise en compatibilité du PLU de Romainville et portant sur  
l’étude d’impact, dans le cadre du projet de renouvellement urbain du  
quartier Gagarine à Romainville.

Je soussigné, Gérard COSME, Président de l’Etablissement Public Territorial Est Ensemble, certifie que :

- l’affichage de l’avis d’enquête publique a été effectué au siège de l’Etablissement Public Territorial d’Est Ensemble, du 15 septembre 2016 au 4 novembre 2016 inclus.
- la mise en ligne du dossier d’enquête publique a été effectuée sur le site de l’Etablissement Public Territorial d’Est Ensemble, [www.est-ensemble.fr](http://www.est-ensemble.fr), du 3 octobre 2016 au 4 novembre 2016.
- les insertions au sein du quotidien LE PARISIEN ont été effectuées le 15 septembre 2016 et le 4 octobre 2016.
- les insertions au sein du journal les Petites Affiches ont été effectuées le 14 septembre 2016 et le 4 octobre 2016.
- le dossier d’enquête publique a été mis à disposition du public à l’accueil de l’Etablissement Public Territorial d’Est Ensemble, 100 avenue Gaston Roussel, 93230 Romainville, du 3 octobre 2016 au 4 novembre 2016 inclus.

*En foi de quoi le présent certificat est délivré pour servir et valoir ce que de droit.*

**Gérard COSME**

Président de l’Etablissement Public  
Territorial Est Ensemble

## Relogement

Ce vaste programme impose de prévoir le relogement des actuels habitants durant la durée des travaux de réhabilitation, de démolition et de reconstruction du quartier.

Tous les locataires des bâtiments concernés par les démolitions seront relogés en amont et seront accompagnés par Romainville Habitat à chaque étape du processus :

1. entretien préalable avec la chargée de relogement (définition des souhaits et des besoins de chaque ménage) ;
2. constitution et dépôt d'une demande de mutation par chaque locataire ;
3. passage en commission d'attribution qui devra tenir compte des souhaits des locataires émis lors de leur rencontre avec la chargée de relogement, de la composition familiale, des ressources des locataires ;
4. visite d'un logement témoin ;
5. envoi d'une proposition de relogement aux locataires accompagnée d'un plan du logement proposé ;
6. signature d'un bail ;
7. réalisation de l'état des lieux entrant du logement neuf ;
8. aide au déménagement.

À noter que pour les familles qui souhaitent acquérir un logement, les promoteurs accorderont une période d'exclusivité aux romainvillois et aux locataires de Gagarine.

Romainville Habitat s'engage à maintenir le loyer principal à surface équivalente (si la surface du logement augmente, le loyer augmente et inversement).

Le quartier Gagarine fait partie de la liste des 200 quartiers d'intérêt national publiée le lundi 15 décembre 2014. Ce projet de rénovation urbaine va donc pouvoir bénéficier des financements du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) dans les prochaines années et permet l'éligibilité du territoire à la TVA à taux réduit (5,5 % vs. 20 %) soit un gain de sur le prix de vente.

Le programme présente ainsi une diversification des produits de l'Habitat :

- du locatif social ;
- de l'accession sociale à prix très maîtrisé (prix de vente permettant les parcours résidentiels des locataires du logement social) ;
- de l'accession sociale à prix maîtrisé : les primo-accédants ;
- de la location Accession-PSLA ;
- de l'accession privée.

La diversification de l'habitat et son volume permettent de proposer des prix de vente en accession différents sur un même territoire.

Michel LAGUT  
34 Rue Jules Valles  
93700 – DRANCY

Drancy, le 8 novembre 2016.

Commissaire enquêteur  
0608247289

**Monsieur Gérard COSME**  
**Président d'Est Ensemble**  
**100 avenue Gaston Roussel**  
**93230 - ROMAINVILLE**

Monsieur le Président,

L'enquête publique unique portant sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Romainville et portant sur l'étude d'impact relative au projet de renouvellement urbain du quartier Gagarine à Romainville vient d'être close par mes soins ce vendredi 4 novembre 2016.

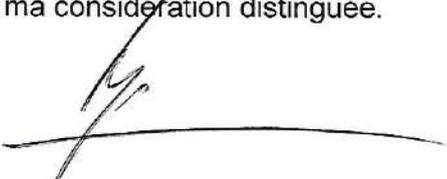
Cette enquête avait fait l'objet de votre arrêté n°2016-3218 en date du 13 septembre 2016, elle s'est tenue du lundi 3 octobre au vendredi 4 novembre 2016.

Le dossier de l'enquête était consultable par le public en mairie de Romainville ainsi que dans les locaux d'Est Ensemble, et ce dans de très bonnes conditions matérielles, il était également à disposition du public sur le site internet de la ville et sur celui d'Est Ensemble.

En application de l'article R123-18 du code de l'environnement, j'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, le relevé des observations inscrites sur les registres, complété par mes propres questions qui font suite aux échanges oraux que j'ai pu avoir avec les personnes venues à la dernière permanence.

Après chaque observation ou thème évoqué, j'ai laissé un emplacement destiné à recevoir « l'avis du maître d'ouvrage » ceci afin de faciliter l'intégration de l'ensemble (observation-avis du maître d'ouvrage-avis du commissaire enquêteur) dans le corps du rapport.

Dans l'attente de votre réponse, je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

  
 le 08.11.2016

## OBSERVATIONS

### **1 - OBSERVATIONS PORTEES SUR LES REGISTRES**

#### **Observation n° 1 – Adrien GENEVRIER (Architecte urbaniste Atelier Brenac et Gonzalez**

L'article 10/1 ne correspond pas au projet de requalification de la cite Gagarine présenté en réunion publique. En zone UU1, la hauteur maximum est de 13 mètres et 25 mètres sur 75% maximum de l'emprise au sol et non pas de 60% comme indiqué dans le document (Pages 4 et 27 du MECDU)

#### **Observation n° 2 – Jacques CONDOUR – 59 rue Carnot à Romainville :**

Combien de garages souterrains, combien de pompes de relevage ?

Nappe phréatique préservée, biens immobiliers sauvegardés. Les nouveaux programmes menacent l'équilibre nappe phréatique – couche d'argiles vertes.

Le siphonage de la nappe phréatique équivaut à un dessèchement des argiles vertes similaire à une période pré-estivale, voire estivale.

Pourquoi la ville de Romainville ne possède pas un PPRN (gonflement et retraits d'argiles) approuvé ?

#### **Observation n°3 – Julia LEARMONTH – Président de l'ASVR – 7 rue Joseph Barr**

Le chantier de l'opération « Vassou » - Lot M (127 logements) prévoit la démolition de l'existant dont le petit pavillon Vitus des années 20.

La radio Vitus émettait depuis ce joli petit bâtiment en briques rouges (voir l'information sur internet). Sa disparition imminente est à déplorer tant au niveau de l'histoire de la ville de Romainville, qu'au niveau de l'histoire de la radiodiffusion française.

Notre association a proposé déjà le déménagement et le réemploi comme musée de ce petit pavillon dans le cadre de la future base de loisirs de la Corniche des Forts.

Cette proposition est élaborée en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Que font les services du patrimoine de Romainville pour la sauvegarde de ce petit bout de l'histoire de la radio et un bâtiment de qualité, partie de notre patrimoine historique ?

#### **Observation n° 4 – DAL – HLM Paris – Jean-Baptiste FYRAU et SPOUTNIK DAL-HLM Gagarine Mohamed BOUGHANMI.**

##### Préambule

Selon l'article 7 de la charte de l'environnement, intégrée à la constitution française en 2005.  
« Toute personne a le droit, dans les conditions et les limites définies par la loi, d'accéder aux informations relatives à l'environnement détenues par les autorités publiques et de participer à l'élaboration des décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement »

Ce principe constitutionnel est applicable à toute décision et en particulier à une décision d'ouverture d'une enquête publique.

Or, en l'espèce, le dossier d'enquête public relatif au projet de requalification urbaine du quartier Gagarine à Romainville, présente un réel déficit d'information de sorte à ce que le public ne peut se constituer un avis sur le projet.

En effet, certaines études d'impact telles que des études d'impact sur la vie des habitants de la cité (**point A**) et sur les coûts économiques générés par cette opération de renouvellement urbain (**point E**) n'ont pas été réalisées. D'autres, ont certes été effectuées, telles que des études sociales (**point B**) environnementales (**point C**) techniques (**point D**), mais n'ayant pas été suffisamment approfondies, elles restent lacunaires.

### **Point A : une opération douloureuse au plan humain**

Les troubles à attendre pour les habitants sont à la mesure de l'importance des travaux prévus.

La totalité des 782 logements existants sera concernée, soit supprimés et démolis (plus de 60%) soit rénovés **dans le contexte d'un chantier omniprésent d'une durée supérieure à 10 ans**, dans tout le voisinage et à l'intérieur des domiciles.

C'est donc plus de 2000 personnes de tous âges dont la vie sera profondément bouleversée **soit plus de 8,5% de la population de Romainville** (la population de Romainville est de 25657 habitants d'après les chiffres INSEE de 2013).

Les dommages sont d'autant plus à déplorer que cette opération, était à tous points de vue urbanistique, architectural et constructif, une des réussites exemplaires des années 60.

**Les enfants** qui allaient à l'école de Gagarine détruite cet été, jouaient dans le parc sous le regard vigilant des mamans et des grands-mères, **subissent d'ores et déjà, les premiers préjudices** : ils doivent se lever tôt, attendre une navette au fonctionnement défaillant (absence de navette-retour le mercredi après midi, retard d'un quart d'heure en moyenne tous les soirs, des oublis par la navette d'enfants à l'école), perdre du temps dans les transports, se presser le soir, etc.

### **Le lien entre parents et personnels éducatifs permis par la proximité est défait :**

Pour les **ainés**, le préjudice sera, comme toujours, plus lourd encore. Démanger, subir la rupture des liens établis avec son domicile, ses voisins et ses amis, ses souvenirs, c'est toujours une perte irrémédiable, une souffrance parfois trop grande.

Pour les plus âgés d'entre eux, la promesse des logements futurs est un mirage qui cache le départ bien plus probable vers une MAPA ou vers un EHPAD.

Pour les autres, la transition sera, de toute façon douloureuse.

Il est peu probable que l'ensemble des habitants soit relogés sur le territoire de la commune de Romainville. C'est donc surtout « ailleurs » que se fera ce « recasage » qui restera très vraisemblablement définitif.

### **Point B – Une opération très incertaine au plan social :**

Au delà de la « densification » annoncée, une opération d'une telle ampleur démographique provoquera inévitablement un renouvellement de population.

Un tel choc démographique peut-il contribuer à résoudre des problèmes sociaux tel que le chômage et la paupérisation ?

C'est là une illusion banale entretenue par les médias et les dirigeants de partis politiques qui résiste mal aux réalités sociales et économiques locales.

Densifier la population ne règlera pas les problèmes sociaux.

Que peut-on attendre d'une opération massive de renouvellement démographique telle que celle de l'ensemble Gagarine qui provoquera inévitablement des ruptures et des drames à échelle humaine, notamment chez les aînés et les enfants grandissant dans le chantier ?

### **Point C – une opération injustifiable et lacunaire au plan environnemental.**

Densifier la démographie de Romainville sous prétexte du prolongement de la ligne 11, c'est, à coup sûr, saturer la ligne 11 comme l'est aujourd'hui la ligne 13 après que la densité de population de Clichy a rattrapé celle de Paris Intra Muros.

**Saturer la ligne 11 de métro, c'est à nouveau stimuler la circulation automobile entre Romainville et Paris et augmenter toutes les nuisances atmosphériques, sonores et les risques d'accidents qui l'accompagnent.**

En sus d'études portant sur les conséquences de la densification sur l'environnement, plusieurs études environnementales n'ont pas été effectuées à ce jour. Comme le mentionne l'autorité environnementale dans son avis, il y a notamment nécessité à réaliser un repérage des matériaux et produits pouvant contenir de l'amiante dans les immeubles à démolir. Le résultat de ce repérage aura une incidence sur la gestion des démolitions et surtout sur la vie et la santé des habitants de la cité. D'une part, des tests hydrogéologiques sont manquants. Leurs résultats conditionnent la création des parkings privés en sous sol et donc la faisabilité d'une partie du projet.

**Point D : une opération injustifiable au plan technique.**

Les immeubles promis à la démolition ont été solidement construits et ont bénéficié au fil des ans de toutes les opérations d'entretien et de rénovation nécessaires.

**Les experts ayant visité des appartements à démolir dans le cadre de l'opération n'y ont pas trouvé un seul euro de travaux à réaliser ni pour les rénover, ni même pour les mettre en conformité.**

Seuls pourraient se justifier un rafraichissement des façades et des circulations verticales qui **couterait moins cher même que les opérations de déconstruction à mener.**

**De plus densifier au plan démographique en construisant des tours, c'est aussi densifier au plan de la mécanique des sols.**

**C'est en première approximation, multiplier par 2 la charge à reprendre par des sous-sols déjà fragilisés par l'exploitation de carrière de schistes, des argiles fluidifiées par la pénétration des eaux de pluie et la présence de nappes souterraines.**

C'est en conséquence augmenter de manière exponentielle la probabilité de désordre dans les ouvrages consécutifs à des tassements différentiels.

**C'est donc, en première estimation, un capital de 160 à 200 millions d'euros qui sera réduit en poussière avant de construire des tours exposées à des risque bien plus grands de désordres majeurs.**

**Point E – une opération injustifiable au plan financier.**

En plus de la perte d'une somme estimée s'élevant de 160 à 200 millions d'euros liée à la destruction d'immeubles en bon état, s'ajoutent d'autres coûts financiers très importants.

Il s'agit notamment de la baisse des recettes du bailleur social Romainville Habitat consécutive à la vacance des logements inhérente aux opérations de démolition de logement sociaux et du coût du relogement des habitants incluant l'acquisition par Romainville Habitat de logements à Romainville en état futur d'achèvement destinés à reloger en partie les locataires des bâtiments démolis mais aussi des frais de déménagement de ces locataires.

De plus, la reconstruction à Gagarine sur un sol et un sous-sol présentant de nombreuses carrières et sur des terrains comprenant tous les niveaux d'aléas liés aux argiles génère de nombreuses contraintes techniques et donc un coût financier élevé.

Ajoutons à cela qu'en 2014 la dette par habitant à Romainville était déjà de 55% supérieure à celles des communes de même taille (d'après les données mise en ligne sur le site internet « décomptes Publics » relatif aux finances des collectivités locales).

**Conclusion :**

**En résumé, cette opération qui par son ampleur multiplie les risques sociaux, techniques et environnementaux sans répondre à aucune priorité locale et en ne**

bénéficiant qu'à des intérêts financiers étrangers à la commune, apparaît très incertaine quant à son financement même.

Aussi, il nous semble dangereux de mener une enquête publique préalable à la déclaration d'intérêt général d'un projet sans avoir présenté un dossier complet sur le coût économique et social et les avantages qu'il procure en terme de qualité de la vie des populations installées à Romainville. Il apparaît que l'éradication de ce quartier populaire de bonne qualité immobilière et urbaine est le but principal du projet. Une réhabilitation suffirait à construire une nouvelle image du quartier dans la perspective de l'arrivée du métro. Il y a donc une interrogation quand à la sincérité de l'objet du projet.

Il n'est pas exclu que l'insuffisance du dossier d'enquête soit une cause juridique d'illégalité de la déclaration de projet à prendre. Nous sommes dès à présent persuadé qu'une déclaration de projet en tant qu'elle le déclare d'intérêt général n'est pas recevable juridiquement si elle ne fait pas référence à un tableau des avantages et des inconvénients prévisible de l'opération projetée, la simple présomption d'une possibilité de financement par une agence d'Etat (l'ANRU) n'est pas aux yeux des Romainvillois un label suffisant.

## **2- OSERVATIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR** **(Suite aux observations orales recueillies lors des permanences)**

Lors de la remise des observations par l'association SPOUTNICK, des compléments oraux ont été faits, et il serait souhaitable que des réponses puissent également y être apportées. Pour ce faire, j'ai repris ci-dessous ces éléments, en les reliant aux paragraphes concernés des observations écrites afin de faciliter une réponse globale par le maître d'ouvrage et de permettre une meilleure compréhension pour le lecteur.

### **Pour l'observation n° 4 – partie « préambule »**

Le vice Président de l'association SPOUTNIK aurait demandé expressément à faire partie des groupes d'habitants référents, puis du conseil des citoyens, mais il déplore que sa candidature n'ait pas été acceptée et ce d'autant plus qu'il annonce représenter un bon nombre de locataires de la tour où il réside.

Par ailleurs toujours selon M BOUGHANMI, l'information sur l'évolution du projet faite par l'intermédiaire du journal de la ville de Romainville serait totalement « inefficace », car ce journal ne serait pas lu par près de 95 % des personnes habitants le quartier Gagarine...

### **Pour l'observation n°4 – point A :**

L'association pense que le relogement des familles habitants actuellement le quartier Gagarine ne sera pas effectué entièrement sur le territoire de la ville, mais également dans les villes voisines, qu'en est-il exactement ?

Par ailleurs, selon l'association, le relogement des habitants du quartier Cachin cité en exemple serait loin de donner les résultats affichés par la municipalité, car si les loyers ont été maintenus, les charges auraient nettement augmenté...

Pour ce qui concerne les travaux, comment expliquer que certains ont déjà été réalisés (déménagement des bureaux de Romainville Habitat et démolition de l'école) alors que la finalisation du projet et le résultat de l'enquête publique ne sont pas encore connus ?

### **Pour l'observation n°4 – point D :**

Contrairement à ce qui est dit dans ce point D, M. BOUGHANMI indique qu'il semblerait que la tour G, s'affaisse sensiblement, car le simple fait de déposer une bille sur le sol, prouverait que la tour s'incline, car une fois mise à terre, la bille roule toute seule...

Que peut-on dire des conclusions des études qui ont été faites en ce qui concerne la réhabilitation des tours.

### **3- OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Lors de l'atelier urbain de concertation du 5 novembre 2014, il était prévu qu'un planning de rendez-vous soit mis en place sur le premier semestre 2015 afin qu'une concertation puisse se faire avec les commerçants. A ce jour que peut-on en dire ?

Des études complémentaires devaient être faites en ce qui concerne les sous-sols des nouvelles constructions afin de déterminer dans quelles conditions les parkings souterrains pourraient être réalisés compte tenu la présence d'eau (nappe, infiltration, etc.) ou en sont ces études ?

M. Michel LAGUT  
Commissaire Enquêteur  
34 rue Jules Valles  
93 700 DRANCY

Romainville, le 14 novembre 2016

**Objet :** Enquête publique relative à la déclaration de projet et l'étude d'impact relatives au projet de renouvellement urbain Gagarine, à Romainville : Réponses apportées au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur

**Réf :** D2016/DAD/ROM/9054

**Affaire suivie par :** L. Rosseman ([amenagement2@ville-romainville.fr](mailto:amenagement2@ville-romainville.fr)/ 01.49.20.93.66)

Monsieur,

En application de l'article R 123-18 du code de l'Environnement, vous nous avez remis, le 8 novembre 2016, le procès-verbal de synthèse des observations formulées lors de l'enquête publique unique relative à la déclaration de projet et l'étude d'impact relatives au projet de renouvellement urbain du quartier Youri Gagarine, à Romainville et dans lequel vous souhaitez un retour écrit sur un certain nombre de questions posées par le public.

Nous vous remercions donc de trouver ci-joint votre procès verbal complété par nos réponses.

En espérant avoir répondu à vos attentes, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Maire de Romainville



Corinne VALLS

Le Président



Gérard COSME

Copie : Jean Charles Nègre, Vice Président chargé de l'aménagement Durable

**1 - OBSERVATIONS PORTEES SUR LES REGISTRES**

**Observation n° 1 – Adrien GENEVRIER (Architecte urbaniste Atelier Brenac et Gonzalez)**

L'article 10/1 ne correspond pas au projet de requalification de la cite Gagarine présenté en réunion publique. En zone UU1, la hauteur maximum est de 13 mètres et 25 mètres sur 75% maximum de l'emprise au sol et non pas de 60% comme indiqué dans le document (Pages 4 et 27 du MECDU)

**Avis du Maitre d'ouvrage :**

Cette demande d'adaptation sera prise en compte par la maîtrise d'ouvrage qui adhère au projet architectural.

Il s'agit d'une erreur matérielle dans le dossier puisque les 75% nécessaires correspondent aux hauteurs des projets préalablement étudiés et présentés en réunion publique.

**Observation n° 2 – Jacques CONDOUR – 59 rue Carnot à Romainville :**

Combien de garages souterrains, combien de pompes de relevage ?

Nappe phréatique préservée, biens immobiliers sauvegardés. Les nouveaux programmes menacent l'équilibre nappe phréatique – couche d'argiles vertes.

Le siphonage de la nappe phréatique équivaut à un dessèchement des argiles vertes similaire à une période pré-estivale, voire estivale.

Pourquoi la ville de Romainville ne possède pas un PPRN (gonflement et retraits d'argiles) approuvé ?

**Avis du Maitre d'ouvrage :**

Le nombre de parking respectera le PLU.

Un dossier Loi sur l'eau et une déclaration ont été fait à la Police de l'eau et permettent de prendre en considération toutes les problématiques liées à la gestion de l'eau.

Le PPRN est en cours d'élaboration par la Préfecture, des cartes provisoires sont disponibles. Le quartier Gagarine ne fait pas parti d'une zone à risque.

**Observation n°3 – Julia LEARMONTH – Président de l'ASVR – 7 rue Joseph Barr**

Le chantier de l'opération « Vassou » - Lot M (127 logements) prévoit la démolition de l'existant dont le petit pavillon Vitus des années 20.

La radio Vitus émettait depuis ce joli petit bâtiment en briques rouges (voir l'information sur internet). Sa disparition imminente est à déplorer tant au niveau de l'histoire de la ville de Romainville, qu'au niveau de l'histoire de la radiodiffusion française.

Notre association a proposé déjà le déménagement et le réemploi comme musée de ce petit pavillon dans le cadre de la future base de loisirs de la Corniche des Forts.

Cette proposition est élaborée en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Que font les services du patrimoine de Romainville pour la sauvegarde de ce petit bout de l'histoire de la radio et un bâtiment de qualité, partie de notre patrimoine historique ?

**Avis du Maitre d'ouvrage :**

Une étude patrimoniale du pavillon « Vitus » a été jointe au permis de démolir et transmise à l'ABF qui a par la suite donné son accord à la démolition de ce bâtiment.

**Observation n° 4 – DAL – HLM Paris – Jean-Baptiste FYRAU et SPOUTNIK  
DAL-HLM Gagarine Mohamed BOUGHANMI.**

Préambule

Selon l'article 7 de la charte de l'environnement, intégrée à la constitution française en 2005. « Toute personne a le droit, dans les conditions et les limites définies par la loi, d'accéder aux informations relatives à l'environnement détenues par les autorités publiques et de participer à l'élaboration des décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement » Ce principe constitutionnel est applicable à toute décision et en particulier à une décision d'ouverture d'une enquête publique.

Or, en l'espèce, le dossier d'enquête public relatif au projet de requalification urbaine du quartier Gagarine à Romainville, présente un réel déficit d'information de sorte à ce que le public ne peut se constituer un avis sur le projet.

En effet, certaines études d'impact telles que des études d'impact sur la vie des habitants de la cité (**point A**) et sur les coûts économiques générés par cette opération de renouvellement urbain (**point E**) n'ont pas été réalisées. D'autres, ont certes été effectuées, telles que des études sociales (**point B**) environnementales (**point C**) techniques (**point D**), mais n'ayant pas été suffisamment approfondies, elles restent lacunaires.

**Avis du Maitre d'ouvrage :  
(sur la partie information)**

Le contenu du dossier d'enquête publique respecte les articles du code de l'Urbanisme et de l'Environnement. Parallèlement la concertation avec le public s'est déroulée pendant le temps de définition du projet et a permis aux Romainvillois intéressés de réagir et d'obtenir toutes les informations nécessaires à la bonne compréhension du projet, -à ce jour, 5 ateliers urbains ouverts à tous et 25 réunions de définition du projet avec les habitants référents- puis, depuis mars 2016 avec les membres du conseil citoyen ont été organisés-. De nombreux articles dans le bulletin municipal, sur le site internet sont parus, ainsi qu'une large diffusion par boîtes aux lettres de lettres d'information sur le projet permettant à tout un chacun de se tenir informé de l'avancement de la démarche, des études et de l'évolution du projet urbain. Cette concertation se poursuivra à travers le Conseil Citoyen et la Maison du Projet.

Un bilan d'aménagement a été réalisé et a été produit dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain.

Les points B, C, D, sont des études qui sont approfondies tout au long du projet.

**Point A : une opération douloureuse au plan humain**

Les troubles à attendre pour les habitants sont à la mesure de l'importance des travaux prévus.

La totalité des 782 logements existants sera concernée, soit supprimés et démolis (plus de 60%) soit rénovés  **dans le contexte d'un chantier omniprésent d'une durée supérieure à 10 ans**, dans tout le voisinage et à l'intérieur des domiciles.

C'est donc plus de 2000 personnes de tous âges dont la vie sera profondément bouleversée **soit plus de 8,5% de la population de Romainville** (la population de Romainville est de 25657 habitants d'après les chiffres INSEE de 2013).

Les dommages sont d'autant plus à déplorer que cette opération, était à tous points de vue urbanistique, architectural et constructif, une des réussites exemplaires des années 60.

**Les enfants** qui allaient à l'école de Gagarine détruite cet été, jouaient dans le parc sous le regard vigilant des mamans et des grands-mères, **subissent d'ores et déjà, les premiers préjudices** : ils doivent se lever tôt, attendre une navette au fonctionnement défaillant (absence de navette-retour le mercredi après-midi, retard d'un quart d'heure en moyenne tous les soirs, des oublis par la navette d'enfants à l'école), perdre du temps dans les transports, se presser le soir, etc.

#### **Le lien entre parents et personnels éducatifs permis par la proximité est défait :**

Pour les **ainés**, le préjudice sera, comme toujours, plus lourd encore. Démanger, subir la rupture des liens établis avec son domicile, ses voisins et ses amis, ses souvenirs, c'est toujours une perte irrémédiable, une souffrance parfois trop grande.

Pour les plus âgés d'entre eux, la promesse des logements futurs est un mirage qui cache le départ bien plus probable vers une MAPA ou vers un EHPAD.

Pour les autres, la transition sera, de toute façon douloureuse.

Il est peu probable que l'ensemble des habitants soit relogés sur le territoire de la commune de Romainville. C'est donc surtout « ailleurs » que se fera ce « recasage » qui restera très vraisemblablement définitif.

#### **Avis du Maitre d'ouvrage :**

Pour les écoliers, la situation du déménagement de l'école maternelle Gagarine est provisoire pour une durée d'une année, la Ville a justement œuvré et s'est fortement impliquée pour resserrer au maximum les délais de construction du pôle éducatif en prévoyant néanmoins des temps de concertation nécessaires sur ce projet. La réalisation du pôle éducatif sur une emprise foncière disponible rapidement a été envisagée afin de permettre l'accueil des élèves dans les meilleures conditions au plus tôt. La démolition préalable de l'école maternelle existante a été privilégiée pour libérer une emprise optimale sans impacter le relogement des habitants.

Pour les aînés, comme pour l'ensemble des locataires, le relogement se déroulera au cas par cas, selon les souhaits des locataires qui seront rencontrés individuellement par Romainville Habitat. La gestion des demandes de décohabitations, qui permettent à de jeunes adultes de se loger dans leur propre appartement, est déjà engagée par Romainville Habitat pour les premiers locataires concernés par le relogement.

L'objectif principal du projet est de permettre un parcours résidentiel, avec la reconstitution de logements locatifs sociaux adaptés aux situations individuelles, la création de logements en accession sociale et de logements privés afin de favoriser la mixité, gage d'une vie de quartier apaisée, même si l'Etat pousse à ce que les relogements soient étudiés à l'ensemble du territoire d'Est Ensemble, Romainville Habitat proposera des solutions à Romainville, sur le site même ou dans des secteurs proches.

#### **Point B – Une opération très incertaine au plan social :**

Au-delà de la « densification » annoncée, une opération d'une telle ampleur démographique provoquera inévitablement un renouvellement de population.

Un tel choc démographique peut-il contribuer à résoudre des problèmes sociaux tels que le chômage et la paupérisation ?

C'est là une illusion banale entretenue par les médias et les dirigeants de partis politiques qui résiste mal aux réalités sociales et économiques locales.

Densifier la population ne règlera pas les problèmes sociaux.

Que peut-on attendre d'une opération massive de renouvellement démographique telle que celle de l'ensemble Gagarine qui provoquera inévitablement des ruptures et des drames à échelle humaine, notamment chez les aînés et les enfants grandissant dans le chantier ?

#### **Avis du Maître d'ouvrage :**

L'ensemble du programme de renouvellement urbain mise sur une véritable mixité sociale et fonctionnelle qui, loin d'exclure, vise au contraire au « mieux vivre ensemble ». Les dernières réunions publiques ont montré une adhésion de plus en plus forte à la transformation du quartier.

Une étude de sécurité publique qui établit un diagnostic du quartier, de ses environs et des mesures et enjeux à définir est en cours, elle permettra de construire un projet qui améliorera considérablement le sentiment de sécurité et donc les liens sociaux entre les habitants, en tenant compte des questions sociales et de sécurité.

Une partie du programme de logement sera en accession privée qui permettra aussi aux salariés de se loger au plus près de leur lieu de travail permettant d'apporter effectivement un renouveau qui sera bénéfique à l'ensemble de la population et des liens sociaux. Le projet prévoit le renforcement de la mixité fonctionnelle à travers le développement de nouveaux services publics (carré 16/25 ans, salle multi sport, lieux petite enfance, pôle éducatif), de bureaux et de commerces. De nouveaux usages se développeront donc dans le quartier pour assurer une animation des espaces publics et une plus grande appropriation par les habitants. Les équipements pour la jeunesse permettront aussi un accompagnement individuel et des espaces de divertissements. La construction du carré 16- 25 ans véritable lieu d'accueil, d'information, de formation est prévue en première phase, d'ici 2019.

Le chantier se déroulera en plusieurs phases qui ont été évidemment pensées et réfléchies pour causer les moins de troubles et de nuisances possibles.

Oui, la restructuration complète d'un quartier demande des travaux et de la patience, mais aujourd'hui ce quartier ne peut plus vivre dans cette situation et c'est bien grâce à sa réorganisation en quartier de ville, en quartier mixte socialement et fonctionnellement que la vie de ses habitants actuels va s'en trouver considérablement améliorée. Il y aura également des chartes de chantiers propres et faibles nuisances mises en place, pour coordonner entre entreprises de travaux les interventions au mieux.

#### **Point C – une opération injustifiable et lacunaire au plan environnemental.**

Densifier la démographie de Romainville sous prétexte du prolongement de la ligne 11, c'est, à coup sûr, saturer la ligne 11 comme l'est aujourd'hui la ligne 13 après que la densité de population de Clichy a rattrapé celle de Paris Intra Muros.

**Saturer la ligne 11 de métro, c'est à nouveau stimuler la circulation automobile entre Romainville et Paris et augmenter toutes les nuisances atmosphériques, sonores et les risques d'accidents qui l'accompagnent.**

En sus d'études portant sur les conséquences de la densification sur l'environnement, plusieurs études environnementales n'ont pas été effectuées à ce jour. Comme le mentionne l'autorité environnementale dans son avis, il y a notamment nécessité à réaliser un repérage des matériaux et produits pouvant contenir de l'amiante dans les immeubles à démolir. Le résultat de ce repérage aura une incidence sur la gestion des démolitions et surtout sur la vie et la santé des habitants de la cité. D'une part, des tests hydrogéologiques sont manquants. Leurs résultats conditionnent la création des parkings privés en sous-sol et donc la faisabilité d'une partie du projet.

### **Avis du Maitre d'ouvrage :**

Sur la ligne de métro 11, ce projet d'extension est fortement porté par la Ville depuis de nombreuses années et les maîtres d'ouvrage et financeurs décident des projets de transports en fonction d'un territoire existant mais aussi en devenir. Le calibrage du projet se fait donc en tenant compte des programmes de construction qui justifient et favorisent la réalisation d'un projet de transport.

Les diagnostics amiante ont été réalisés sur les immeubles à démolir afin de localiser à la fois dans l'enveloppe des bâtiments, les parties communes et les parties privatives les matériaux et produits susceptibles de libérer des fibres d'amiante à l'occasion des travaux de démolition prévus par Romainville Habitat. Les résultats des diagnostics vont permettre à Romainville Habitat de définir la méthodologie adaptée pour effectuer le désamiantage dans les conditions adéquates pour garantir la protection des ouvriers travaillant sur le chantier, des riverains situés aux abords des bâtiments à démolir. Par ailleurs, dans le cadre des démolitions Romainville Habitat OPH sera accompagné d'un maître d'œuvre et d'une entreprise habilités à réaliser ce type de travaux.

Toutes les études techniques (eau, infiltration, pollution, etc.) sont réalisées ou en cours pour valider le projet urbain et intégrer les contraintes techniques aux cahiers des charges remis aux opérateurs.

### **Point D : une opération injustifiable au plan technique.**

Les immeubles promis à la démolition ont été solidement construits et ont bénéficié au fil des ans de toutes les opérations d'entretien et de rénovation nécessaires.

**Les experts ayant visité des appartements à démolir dans le cadre de l'opération n'y ont pas trouvé un seul euro de travaux à réaliser ni pour les rénover, ni même pour les mettre en conformité.**

Seuls pourraient se justifier un rafraichissement des façades et des circulations verticales qui **couterait moins cher même que les opérations de déconstruction à mener.**

**De plus densifier au plan démographique en construisant des tours, c'est aussi densifier au plan de la mécanique des sols.**

**C'est en première approximation, multiplier par 2 la charge à reprendre par des sous-sols déjà fragilisés par l'exploitation de carrière de schistes, des argiles fluidifiées par la pénétration des eaux de pluie et la présence de nappes souterraines.**

C'est en conséquence augmenter de manière exponentielle la probabilité de désordre dans les ouvrages consécutifs à des tassements différentiels.

**C'est donc, en première estimation, un capital de 160 à 200 millions d'euros qui sera réduit en poussière avant de construire des tours exposées à des risques bien plus grands de désordres majeurs.**

### **Avis du Maitre d'ouvrage :**

Les études urbaines ont mis en exergue des dysfonctionnements dans le quartier notamment du fait d'un manque de lisibilité des espaces publics et privés. Ce quartier est marqué par un urbanisme des années 70 et présente un fonctionnement favorisant la non appropriation des espaces et la montée de l'insécurité.

Quant aux bâtiments, les nombreuses infiltrations en façades et en toitures ainsi que les problèmes liés au système de chauffage existant ne permettront pas dans un avenir proche de contenir les charges locatives liées aux économies d'énergie. De ce fait, dans un contexte économique touchant les ménages les plus fragiles, les relogements dans des logements

neufs réunissant toutes les conditions de confort sont une réponse à la dégradation du reste à vivre des locataires.

**Point E – une opération injustifiable au plan financier.**

En plus de la perte d'une somme estimée s'élevant de 160 à 200 millions d'euros liée à la destruction d'immeubles en bon état, s'ajoutent d'autres coûts financiers très importants.

Il s'agit notamment de la baisse des recettes du bailleur social Romainville Habitat consécutive à la vacance des logements inhérente aux opérations de démolition de logement sociaux et du coût du relogement des habitants incluant l'acquisition par Romainville Habitat de logements à Romainville en état futur d'achèvement destinés à reloger en partie les locataires des bâtiments démolis mais aussi des frais de déménagement de ces locataires.

De plus, la reconstruction à Gagarine sur un sol et un sous-sol présentant de nombreuses carrières et sur des terrains comprenant tous les niveaux d'aléas liés aux argiles génère de nombreuses contraintes techniques et donc un coût financier élevé.

Ajoutons à cela qu'en 2014 la dette par habitant à Romainville était déjà de 55% supérieure à celles des communes de même taille (d'après les données mise en ligne sur le site internet « décomptes Publics » relatif aux finances des collectivités locales).

**Avis du Maitre d'ouvrage :**

La baisse de loyers liée à la vacance des logements à démolir et les frais de déménagement de Romainville Habitat seront pris en charge par l'ANRU dans le cadre des démolitions. De toute façon, Romainville Habitat reconstituera son patrimoine selon le principe du 1 pour 1. En ce qui concerne l'acquisition de logements en état futur d'achèvement, celle-ci sera également financée par l'ANRU, la Région et par les partenaires financiers du projet.

**Conclusion :**

**En résumé, cette opération qui par son ampleur multiplie les risques sociaux, techniques et environnementaux sans répondre à aucune priorité locale et en ne bénéficiant qu'à des intérêts financiers étrangers à la commune, apparaît très incertaine quant à son financement même.**

**Aussi, il nous semble dangereux de mener une enquête publique préalable à la déclaration d'intérêt général d'un projet sans avoir présenté un dossier complet sur le coût économique et social et les avantages qu'il procure en terme de qualité de la vie des populations installées à Romainville. Il apparaît que l'éradication de ce quartier populaire de bonne qualité immobilière et urbaine est le but principal du projet. Une réhabilitation suffirait à construire une nouvelle image du quartier dans la perspective de l'arrivée du métro. Il y a donc une interrogation quant à la sincérité de l'objet du projet.**

**Il n'est pas exclu que l'insuffisance du dossier d'enquête soit une cause juridique d'illégalité de la déclaration de projet à prendre.** Nous sommes dès à présent persuadé qu'une déclaration de projet en tant qu'elle le déclare d'intérêt général n'est pas recevable juridiquement si elle ne fait pas référence à un tableau des avantages et des inconvénients prévisible de l'opération projetée, la simple présomption d'une possibilité de financement par une agence d'Etat (l'ANRU) n'est pas aux yeux des Romainvillois un label suffisant.

**Avis du Maitre d'ouvrage :**

La volonté d'entamer un projet de renouvellement urbain est ancienne, et inscrite au PADD du PLU élaboré entre 2007 et 2009.

L'étude d'impact a permis de mesurer les points bénéfiques de ce projet sur l'environnement urbain, social, paysager actuel et de démontrer l'amélioration globale de la qualité de vie urbaine et environnementale du quartier.

Les choix programmatiques d'équipement, de commerce et de service ont fait et continueront à faire l'objet d'études spécifiques pour répondre à un besoin local qu'il s'agisse d'activité, d'espace public, d'espace vert, d'équipement ou de logement.

De manière générale, la programmation des constructions, les dessins des aménagements des espaces publics ont été intégrés à un bilan économique global pour faire l'objet d'une subvention dans le cadre de l'ANRU qui a reconnu la pertinence de ce projet en le retenant comme quartier d'intérêt national rendant difficilement contestable le caractère d'intérêt général de ce projet.

## **2- OBSERVATIONS COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR** **(Suite aux observations orales recueillies lors des permanences)**

Lors de la remise des observations par l'association SPOUTNICK, des compléments oraux ont été faits, et il serait souhaitable que des réponses puissent également y être apportées. Pour ce faire, j'ai repris ci-dessous ces éléments, en les reliant aux paragraphes concernés des observations écrites afin de faciliter une réponse globale par le maître d'ouvrage et de permettre une meilleure compréhension pour le lecteur.

### **Pour l'observation n° 4 – partie « préambule »**

Le vice-président de l'association SPOUTNIK aurait demandé expressément à faire partie des groupes d'habitants référents, puis du conseil des citoyens, mais il déplore que sa candidature n'ait pas été acceptée et ce d'autant plus qu'il annonce représenter un bon nombre de locataires de la tour où il réside.

Par ailleurs toujours selon M BOUGHANMI, l'information sur l'évolution du projet faite par l'intermédiaire du journal de la ville de Romainville serait totalement « inefficace », car ce journal ne serait pas lu par près de 95 % des personnes habitants le quartier Gagarine...

### **Avis du Maître d'ouvrage :**

Procédure de désignation : Aucune demande de participation de la part de Monsieur Boughami n'a été reçue officiellement avant la constitution du Conseil Citoyen par arrêté préfectoral de février 2016. L'association SPOUTNIK DAL Romainville n'est pas une association représentative des locataires au sens strict mais une association de quartier. Pour renforcer l'information sur le projet, outre les articles réguliers dans le magazine municipal très largement diffusé, la dizaine de lettres d'informations et les 5 ateliers urbains, l'installation de palissades d'information sur site, une maison du projet sera installée au cœur du quartier au cours du premier trimestre 2017 et permettra d'établir un lien proche et privilégié d'explication du projet vers la population. La programmation de cet équipement a été définie avec les membres du Conseil citoyen. Enfin, le nombre de personnes présentes lors des réunions publiques (plusieurs centaines, essentiellement des locataires de Romainville Habitat) démontre l'intérêt que porte les habitants à ce projet de renouvellement urbain.

### **Pour l'observation n°4 – point A :**

L'association pense que le relogement des familles habitants actuellement le quartier Gagarine ne sera pas effectué entièrement sur le territoire de la ville, mais également dans les villes voisines, qu'en est-il exactement ?

Par ailleurs, selon l'association, le relogement des habitants du quartier Cachin cité en exemple serait loin de donner les résultats affichés par la municipalité, car si les loyers ont été maintenus, les charges auraient nettement augmenté...

Pour ce qui concerne les travaux, comment expliquer que certains ont déjà été réalisés (déménagement des bureaux de Romainville Habitat et démolition de l'école) alors que la finalisation du projet et le résultat de l'enquête publique ne sont pas encore connus ?

**Avis du Maitre d'ouvrage :**

Les reconstitutions de logements sociaux sont prévues sur Romainville, l'ensemble des locataires pourra donc être relogés sur le territoire. Les logements reconstitués seront conformes à la réglementation thermique en vigueur qui impose aux constructeurs des logements des normes qui favorisent les économies d'énergie (notamment en matière de chauffage) et donc les économies de charges.

**Pour l'observation n°4 – point D :**

Contrairement à ce qui est dit dans ce point D, M. BOUGHANMI indique qu'il semblerait que la tour G, s'affaisse sensiblement, car le simple fait de déposer une bille sur le sol, prouverait que la tour s'incline, car une fois mise à terre, la bille roule toute seule...

Que peut-on dire des conclusions des études qui ont été faites en ce qui concerne la réhabilitation des tours.

**Avis du Maitre d'ouvrage :**

Les études préalables à la réhabilitation des tours n'ont révélé aucun désordre, ni de déformation ou déflexion sur les éléments structuraux. L'étude de capacité portante a permis de déterminer que le bâtiment est bien dimensionné pour recevoir les charges d'exploitation d'un immeuble d'habitation.

**3- OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Lors de l'atelier urbain de concertation du 5 novembre 2014, il était prévu qu'un planning de rendez-vous soit mis en place sur le premier semestre 2015 afin qu'une concertation puisse se faire avec les commerçants. A ce jour que peut-on en dire ?

**Avis du Maitre d'ouvrage :**

Les commerçants ont été rencontrés par la ville et l'EPARECA à plusieurs reprises afin de préciser leur souhait de réintégration dans les nouveaux locaux et pour pouvoir définir précisément leur besoin et attentes qui seront pris en compte dans l'aménagement des futurs commerces. Un accompagnement permanent des commerçant est assuré par le service affaire économique de la ville. Par ailleurs, un commerçant est membre du Conseil citoyen.

Des études complémentaires devaient être faites en ce qui concerne les sous-sols des nouvelles constructions afin de déterminer dans quelles conditions les parkings souterrains pourraient être réalisés compte tenu la présence d'eau (nappe, infiltration, etc.) ou en sont ces études ?

**Avis du Maitre d'ouvrage :**

Le projet se réalise par phases se développant sur un périmètre foncier qui fera l'objet d'études techniques particulières pour vérifier notamment les sous-sols et la constructibilité des parkings souterrains. L'étude d'impact et l'étude d'infiltration ont montré qu'il n'y avait a priori pas de désordres et de contraintes importantes à attendre. Chaque opération de construction à venir fera l'objet d'études techniques poussées par leur maitre d'ouvrage.