

DOSSIER : N° PC 093 027 21 A0042 valant N° AT 093 027 21 A0070, AT 093 027 21 A0071, AT 093 027 21 A0072, AT 093 027 21 A0073, AT 093 027 21 A0074, AT 093 027 21 A0075, AT 093 027 21 A0076 et AT 093 027 22 A0001

Déposé le : 23/12/2021

Dépôt affiché le : 30/12/2021

Complété le : 17/04/2022, le 20/04/2022, le 25/05/2022, le 09/06/2022 et le 29/06/2022

Demandeur : SCI LA FABRIQUE DES CULTURES

Représenté par : Monsieur Philippe JOURNO

Demeurant : 22 Place Vendôme 75001 PARIS

Autre demandeur : SCCV LA FABRIQUE DES CULTURES

HABITAT

Représenté par : Monsieur Christophe BAQUE

Demeurant : 121 avenue de Malakoff 75116 PARIS

Nature des travaux : Réhabilitation et démolition partielle de halles industrielles existantes, pour la création d'un équipement culturel, commercial et de loisir + parking silo et de 249 logements (dont une partie du parking ERP 05 est située à Aubervilliers).

Sur un terrain sis : 68 RUE EMILE ZOLA (RUE RASPAIL – RUE DES USINES BABCOCK) 93120 LA COURNEUVE

Référence(s) cadastrale(s) : AM 162

(AH 72 – AUBERVILLIERS)

Surface de plancher existante : 37 350 m²

Surface de plancher créée : 33 023 m²

Surface de plancher supprimée : 23 968 m²

Surface de plancher totale : 46 405 m²

Nombre de logements créés : 249

Destination(s) : Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire - Bureau, Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire - Entrepôt, Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire - Industrie, Commerce et activités de service - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Commerce et activités de service - Artisanat et commerce de détail, Commerce et activités de service - Restauration, Equipement d'intérêt collectif et services publics - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, Equipement d'intérêt collectif et services publics - Salles d'art et de spectacles, Habitation - Logement

ARRÊTÉ

accordant un permis de construire valant permis de démolir et demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public (ERP) au nom de la commune de LA COURNEUVE

Le Maire de la Commune de LA COURNEUVE

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L 111-7, L 111-8, R 111-19 à R 111-19-26 et R 123-1 à R. 123-21,

Vu le décret n° 2007-1327 du 11 septembre 2007 relatif à la sécurité et à l'accessibilité des établissements recevant du public et des immeubles de grande hauteur, modifiant le code de la construction et de l'habitation et portant diverses dispositions relatives au code de l'urbanisme,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, R.421-1 et suivants,

Vu le Code de l'Environnement, notamment ses articles L.122-1 et suivants, L.122-2 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par délibération du Conseil Territorial le 25 février 2020, entré en vigueur le 31 mars 2020, mis en compatibilité par délibération du Conseil Territorial le 13 octobre 2020, mis en compatibilité par arrêtés préfectoraux des 09 novembre 2021 et 02 décembre 2021 et en particulier le règlement applicable à la zone UP31a,

Vu la demande de permis de construire n° PC 093 027 21 A0042 valant permis de démolir et demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public (ERP) N° AT 093 027 21 A0070, AT 093 027 21 A0071, AT 093 027 21 A0072, AT 093 027 21 A0073, AT 093 027 21 A0074, AT 093 027 21 A0075, AT 093 027 21 A0076 et AT 093 027 22 A0001 susvisée, déposée le 23/12/2021, par la SCI LA FABRIQUE DES CULTURES, représentée par Monsieur Philippe JOURNO et par la SCCV LA FABRIQUE DES CULTURES HABITAT, représentée par Monsieur Christophe BAQUE, pour la réhabilitation et démolition partielle de halles industrielles existantes, pour la création d'un équipement culturel, commercial et de loisir + parking silo et de 249 logements (dont une partie du parking ERP 05 est située à Aubervilliers),

Vu les pièces complémentaires reçues à la mairie en date du 17/04/2022, du 20/04/2022, du 25/05/2022, du 09/06/2022 et du 29/06/2022,

Vu le Certificat d'Urbanisme N° CU 093 027 21 A0215 délivré en date du 17/11/2021, à la Compagnie de Phalsbourg représentée par Monsieur Philippe JOURNO,

Vu le permis de démolir accordé le 26/01/2022 à la SCI La Fabrique des Cultures représentée par Monsieur Philippe JOURNO, pour la démolition d'un bâtiment connu comme étant l'ancien dispensaire des Usines Babcock d'une superficie de 438 m² environ sur un rez-de-chaussée et un sous-sol,

Vu la demande de permis de construire, n° PC 093 001 21 A0094, valant demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public (ERP) N° AT 093 001 21 A0090, déposée le 21/12/2021 à la ville d'AUBERVILLIERS par la SCI La Fabrique des Cultures représentée par Monsieur Philippe JOURNO et par la SCCV LA FABRIQUE DES CULTURES HABITAT, représentée par Monsieur Christophe BAQUE, délivrée le 22/08/2022,

Vu l'arrêté prescrivant l'ouverture d'une participation du public par voie électronique en date du 20/05/2022,

Vu la synthèse de la participation du public par voie électronique,

Vu l'**avis** avec réserves de la DRIEAT - MRAe Autorité environnementale en date du 23/03/2022, tel qu'annexé au présent arrêté,

Vu **les avis** Favorables avec prescriptions de la sous-commission pour l'accessibilité des personnes handicapées en date du 10/03/2022, tels qu'annexés au présent arrêté,

Vu l'**avis** Favorable avec prescriptions de la Direction de la Sécurité et des Services du Cabinet en date du 05/08/2022, tel qu'annexé au présent arrêté,

Vu la consultation de la Direction Départementale du Travail et de l'Emploi en date du 10/01/2022 et l'**avis** Favorable tacite de celle-ci en date du 11/03/2022, suite à l'absence de réponse du service plus de deux mois après la saisine,

Vu l'**avis** Favorable avec prescriptions de la direction de l'habitat, de la salubrité et de la prévention des risques – Sécurité incendie en date du 28/03/2022, tel qu'annexé au présent arrêté,

Vu l'**avis** Favorable avec prescriptions de la Brigade des Sapeurs Pompiers de Paris en date du 16/05/2022, tel qu'annexé au présent arrêté,

Vu l'**avis** Favorable de l'Inspection Générale Des Carrières en date du 03/02/2022, tel qu'annexé au présent arrêté,

Vu l'**avis** de la DRAC en date du 09/05/2017, tel qu'annexé au présent arrêté,

Vu l'**avis** Favorable avec prescriptions du Conseil Départemental / Direction Voirie Déplacement en date du 11/02/2022, tel qu'annexé au présent arrêté,

Vu l'**avis** Favorable avec prescriptions du Conseil Départemental / Direction Eau Assainissement en date du 07/06/2022, tel qu'annexé au présent arrêté,

Vu l'**avis** Favorable avec prescriptions de la Direction de l'Assainissement et de l'Eau en date du 21/02/2022, tel qu'annexé au présent arrêté,

Vu l'**avis** Favorable avec prescriptions de l'Unité Territoriale Voirie et réseaux en date du 01/04/2022, tel qu'annexé au présent arrêté,

Vu l'**avis** Favorable avec prescriptions du direction de l'habitat, de la salubrité et de la prévention des risques – hygiène et santé en date du 09/05/2022, tel qu'annexé au présent arrêté,

Vu l'**avis** Favorable avec prescriptions de l'Unité Territoriale parcs et jardins / propreté et cadre de vie en date du 01/04/2022, tel qu'annexé au présent arrêté,

Vu l'**avis** Favorable avec réserves d' ENEDIS en date du 07/02/2022, tel qu'annexé au présent arrêté,

Vu l'**avis** Favorable avec prescriptions de VEOLIA Eau d'IDF - Centre Marne en date du 30/05/2022, tel qu'annexé au présent arrêté,

Vu l'**avis** Favorable avec réserves de RTE en date du 21/02/2022, tel qu'annexé au présent arrêté,

Vu l'**avis** Favorable avec réserves du Syndicat Mixte des Réseaux d'Energie Calorifique en date du 04/02/2022 , tel qu'annexé au présent arrêté,

Vu l'**avis** Favorable avec recommandations de l'ESSP de la Sous Commission Départementale pour la Sécurité Publique, émis lors de la cession le 31 mai 2022, CONFIDENTIEL,

ARRÊTE

Article 1 : Le Permis de Construire est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée. Ledit permis est assorti des prescriptions, réserves et recommandations énumérées dans les avis visés ci-dessus.

Article 2 : Le projet a été instruit selon l'hypothèse d'une puissance demandée de 3435 kVA triphasé. Cette opération nécessite la création de 7 postes de distribution publique sur le terrain d'assiette de l'opération. Le maître d'ouvrage de l'opération devra se rapprocher d'ENEDIS afin de définir l'emplacement des postes de transformation et de définir les modalités de financement et de réalisation.

Article 3 : Le pétitionnaire est avisé qu'il est assujetti au paiement des taxes et participations liées à la délivrance du permis de construire dont celles prévues dans la convention de projet urbain partenarial.

Article 4 : Toute occupation du domaine public dans le cadre des travaux relève d'un permis de stationnement et/ou d'une permission de voirie. Ces procédures sont à instruire auprès du service Voirie et Réseaux de Plaine Commune, unité territoriale de La Courneuve (code de la voirie routière) :

- Demande de permis de stationnement pour barrières et clôtures de chantier, rampe d'accès et alimentation électrique de chantier : aucun ancrage ne peut être réalisé, les installations de chantier sont à poser sur le domaine public à l'aide de plots amovibles.

- Demande de permission de voirie pour bateau d'accès : les permissions de voirie sont incessibles en cas de vente d'un bien. Il appartient donc au nouveau propriétaire de renouveler la demande d'autorisation. Dans le cas où le(s) bateau(x) existant(s) ne correspond(ent) pas à l'accès du futur immeuble, la suppression du(des) bateau(x) et la remise en état du trottoir sont à la charge du pétitionnaire, ainsi que la(es) création(s) du(es) bateau(x).

Pour tout déplacement (mobilier, candélabre, plantation, point d'eau d'incendie, poteau support de ligne aérienne, chambre de tirage, bouche à clé...), la demande doit être adressée au service gestionnaire des réseaux. Les travaux étant à la charge du pétitionnaire.

Tous les travaux, dans le domaine public et privé, doivent faire l'objet d'investigations auprès des exploitants de réseaux sur l'existence et l'implantation d'ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques. Les dispositions techniques relatives à la protection et à la conservation des réseaux ne peuvent être modifiées par le pétitionnaire à l'occasion d'une opération de construction. Le pétitionnaire a pour obligation de saisir les gestionnaires avant le démarrage des travaux.

Conformément à la réglementation relative à l'exécution des travaux à proximité des réseaux, préalablement à toute déclaration de projet de travaux (DT), et à toute déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT), il est obligatoire de consulter le télé-service www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr, afin de connaître la liste des opérateurs de réseaux concernés par l'emprise du projet ou par l'emprise des travaux.

La coordination des travaux de raccordement aux réseaux des nouvelles constructions et la remise en état de l'espace public sont dues par le constructeur, sous le contrôle du service Voirie et Réseaux de Plaine Commune, unité territoriale de La Courneuve. Le règlement de voirie de Plaine Commune concernant les réfections définitives des fouilles ouvertes sur l'espace public est appliqué sur la commune de La Courneuve ; l'unité voirie fait exécuter les travaux de remise en état des revêtements des chaussées et des trottoirs au frais des exploitants de réseaux et de tout intervenant sur la voirie. Il s'agit notamment de la remise en état des revêtements sur toute la largeur des trottoirs le long de la construction dont la prise en charge incombe au constructeur.

Toute dégradation d'ouvrages annexes du domaine public au cours des travaux réalisés pour le compte du pétitionnaire fait l'objet de réfections (état des lieux à effectuer avant et après travaux).

LA COURNEUVE, le 22/08/2022

Le Maire,

Gilles POUX



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions de l'Article L. 421-2-4 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa réception.

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivants :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site Inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE :** Le bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration Cerfa n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement) ;
 - installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet service-public.fr ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.
- L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Conformément à l'article A424-16 du code de l'urbanisme, il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. Il indique également, en fonction de la nature du projet :
- a) Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel ;
 - b) Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus ;
 - c) Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs ;
 - d) Si le projet prévoit des démolitions, la surface de ou des bâtiments à démolir.

L'affichage doit également comprendre la mention suivante : " *Droit de recours : Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme). Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R. 600-1 du code de l'urbanisme) ».*

- **ACHEVEMENT DES TRAVAUX ET DECLARATION AUX IMPOTS :** A l'achèvement des travaux, le bénéficiaire du permis doit :

- adresser au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'achèvement de travaux – DAACT (le modèle de déclaration Cerfa n°13408 est disponible à la mairie et sur le site internet : service-public.fr) ;
- adresser dans le délai de 90 jours à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, une déclaration par local (maison individuelle, appartement, local commercial, etc.) au centre des impôts ou au centre des impôts fonciers (consulter ces services). Ces obligations déclaratives s'appliquent notamment lorsque le permis ou la déclaration préalable ont pour objet la création de surfaces nouvelles ou le changement de destination et le cas échéant de sous-destination de surfaces existantes. Le défaut de déclaration entraîne la perte des exonérations temporaires de taxe foncière de 2, 10, 15 ou 20 ans (dispositions de l'article 1406 du code général des impôts).

- **DURÉE DE VALIDITÉ :** Conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

Attention : le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ;
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

- **DROITS DES TIERS :** Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...). Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

- **OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES :** cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus (article R. 600-2 du code de l'urbanisme). Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

En cas de déféré du préfet ou de recours contentieux à l'encontre d'un certificat d'urbanisme, d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir, le préfet ou l'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier son recours à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation. Cette notification doit également être effectuée dans les mêmes conditions en cas de demande tendant à l'annulation ou à la réformation d'une décision juridictionnelle concernant un certificat d'urbanisme, une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou un permis de construire, d'aménager ou de démolir. L'auteur d'un recours administratif est également tenu de le notifier à peine d'irrecevabilité du recours contentieux qu'il pourrait intenter ultérieurement en cas de rejet du recours administratif.

La notification prévue au précédent alinéa doit intervenir par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du déféré ou du recours (article R. 600-1 du code de l'urbanisme).

La notification du recours à l'auteur de la décision et, s'il y a lieu, au titulaire de l'autorisation est réputée accomplie à la date d'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception. Cette date est établie par le certificat de dépôt de la lettre recommandée auprès des services postaux.

