

Compagnie de Phalsbourg

La Fabrique des Cultures Friche Babcock

La Courneuve (93)

Addendum à l'étude d'impact
Du projet de construction
de la fabrique des Cultures –
Friche industrielle Babcock

A26_027TT - Mars 2026



COMPAGNIE DE PHALSBOURG

PROJET LA FABRIQUE DES CULTURES FRICHE BABCOCK La Courneuve (93)

Addendum à l'étude d'impact du projet La Fabrique des Cultures – Friche industrielle Babcock Partie halles

A26_027TT - Mars 2026

THEMA ENVIRONNEMENT
Agence Centre
ZA de la Liodière
5, rue de la Flotière
37300 Joué les Tours
Tél : 02 47 25 93 36
thema37@thema-environnement.fr

Version	Date	Commentaire	Auteur principal	Valideur
V2	04/03/2026	Version finale	Aurélie AMMELOOT	Jean Philippe LECOMTE

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE ET CONTEXTE REGLEMENTAIRE.....	6
2. LE PROJET D'IMPLANTATION DES HALLES.....	7
2.1 Contexte du projet.....	7
2.2 Aménagement du terrain.....	7
2.3 Implantation et organisation du projet.....	9
2.4 Traitement des limites de parcelles.....	20
2.5 Matériaux et couleurs des constructions.....	20
2.6 Espaces libres et plantations.....	22
2.7 Accès et stationnement.....	25
2.8 Trafic routier et sources de bruit.....	26
2.9 Déchets.....	27
2.10 Eclairage.....	27
2.11 Potentialités de développement des énergies renouvelables	27
2.12 Réseaux	27
2.13 Air et Rejets atmosphériques.....	28
2.14 Gestion des eaux usées.....	29
2.15 Gestion des eaux pluviales.....	29
2.16 Raccordement en eau potable et défense incendie.....	29
3. SYNTHÈSE DES ÉVOLUTIONS DU PROJET DES HALLES PAR RAPPORT À L'ÉTUDE D'IMPACT ET L'IDENTIFICATION DES THÉMATIQUES À ENJEU.....	30
4. CONCLUSION	37
5. ANNEXES	38

LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Etat du site du projet des halles en date d'avril 2025.....	7
Figure 2 : Répartition des lots du projet.....	7
Figure 3 : Plan de masse général.....	8
Figure 4 : Plan masse des constructions à démolir.....	10
Figure 5 : Photographies des constructions à démolir au sein des halles 1/2.....	11
Figure 6 : Photographies des constructions à démolir au sein des halles 2/2.....	12
Figure 7 : Plan masse RDC des halles.....	13
Figure 8 : Plan masse R+1 des halles.....	14
Figure 9 : Projections du site après aménagement.....	18
Figure 10 : Ambiance industrielle des Halles Babcock.....	20
Figure 11 : Façades générale des halles.....	21
Figure 12 : Projet "La Fabrique des Cultures" - Parvis Est.....	23
Figure 13 : Vue projeté sur le Parvis Est.....	24
Figure 14 : Création d'une voie de desserte nord/sud.....	25
Figure 15 : Hypothèses de génération de trafics considérées (Etude circulation, LAMOUREUX, 2021).....	26
Figure 16 : Pollution au droit du stade Géo André - Comparaison avec les valeurs réglementaires guides de l'OMS (Source : Etude d'impact 2022).....	28

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Surfaces du projet du réaménagement de la Fabrique des Cultures.....	19
Tableau 2 : Destination et sous-destination des constructions.....	19
Tableau 3 : Surfaces du dossier d'étude d'impact et du projet de réaménagement des halles.....	30
Tableau 4 : Synthèse et analyse comparée de l'évolution des incidences entre le projet initial issu de l'étude d'impact de 2022 et le projet de la Fabrique des Cultures.....	31

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : 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) en date du 22 août 2022.....	39
Annexe 2 : Plan de masse initial du projet de la Fabrique des Cultures (PC2.1 en date du 06/01/2022).....	40
Annexe 3 : Coupes générales et détaillée par ERP des halles.....	41

1. PRÉAMBULE ET CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le projet La Fabrique des Cultures sur la commune de La Courneuve (Seine-Saint-Denis) porté par la Compagnie de Phalsbourg et Emerige s'insère sur une ancienne friche industrielle. Ce projet a fait l'objet d'un dossier de demande d'autorisation environnementale avec étude d'impact en janvier 2022.

Le projet a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas le 4 juin 2021, la décision n° DRIEAT-SCDD-2021-077 du 9 juillet 2021 soumet le projet à évaluation environnementale.

L'étude d'impact a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale le 23 mars 2022. Une note en réponse à cet avis a été établie en mai 2022. L'arrêté préfectoral en date du 20 mai 2022 a prescrit une participation du public par voie électronique. Celle-ci s'est tenue du 15/06/2022 au 18/07/2022.

Enfin, l'arrêté en date du 22/08/2022 accorde 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) relatif à l'aménagement de la Fabrique des Cultures portée par les sociétés Compagnie de Phalsbourg et Emerige (Annexe 1).

La création d'environ 250 logements portée par Emerige est désormais en phase d'achèvement. Le réaménagement de la partie des halles de la Fabrique des Cultures, portée par la Compagnie de Phalsbourg, fait l'objet d'adaptations. Dès lors, il convient d'identifier ces évolutions et d'évaluer les éventuels effets sur l'analyse des impacts déjà effectuée et les mesures associées.

Le présent addendum à l'étude d'impact du projet La Fabrique des Cultures permet de présenter le projet des halles, et de rendre compte des évolutions positives et/ou négatives des incidences par rapport au projet initial ayant fait l'objet du dossier d'étude d'impact.

2. LE PROJET D'IMPLANTATION DES HALLES

2.1 Contexte du projet

Le projet de réaménagement des halles de la Fabrique des Cultures, objet de l'addendum, se situe sur la commune de La Courneuve, en limite de la commune d'Aubervilliers. Le périmètre du projet des halles occupe les parcelles 0126, 0170, 0172, 0173. Le terrain d'assiette initial du projet incluant les halles est de 38 888 m².

Le site existant est bordé par trois voies de circulation publiques :

- La rue Raspail (Route Départementale) longe la frange Est du site sur 175 m environ ;
- La rue des usines Babcock, récemment créée à la suite de l'implantation de la Banque de France, dessert toute la partie nord de notre opération sur plus de 300 m ;
- A l'ouest, la rue Emile Zola (prolongement de la rue des usines Babcock) est une voie de desserte secondaire dans sa partie qui longe le site sur environ 50 m permettant d'accéder à la gare du RER B.

Une démolition partielle a été réalisée sur ce site (dans le cadre du PC 093 027 21 A0042).



Source : Google Streetview ; intersection rue Raspail et rue des usines Babcock

Figure 1 : Etat du site du projet des halles en date d'avril 2025

2.2 Aménagement du terrain

Les halles à requalifier s'inscrivent au sein du lot Équipement, sur la partie est de l'assiette du projet (Figure 2). Le plan de masse général est présenté ci-dessous (Figure 3).

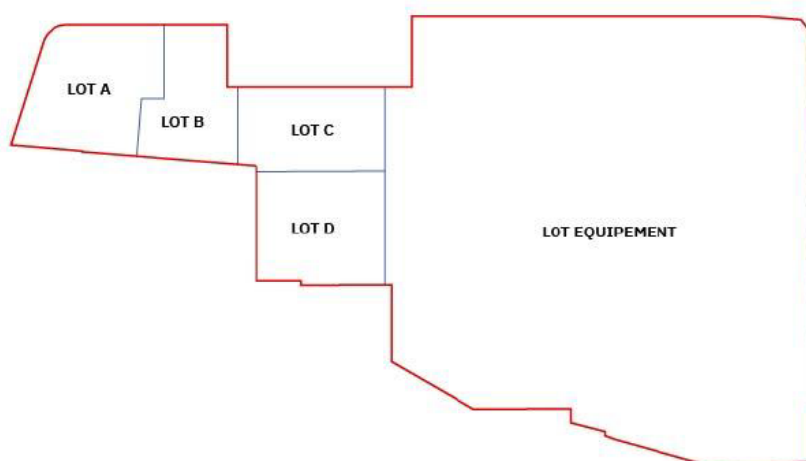


Figure 2 : Répartition des lots du projet

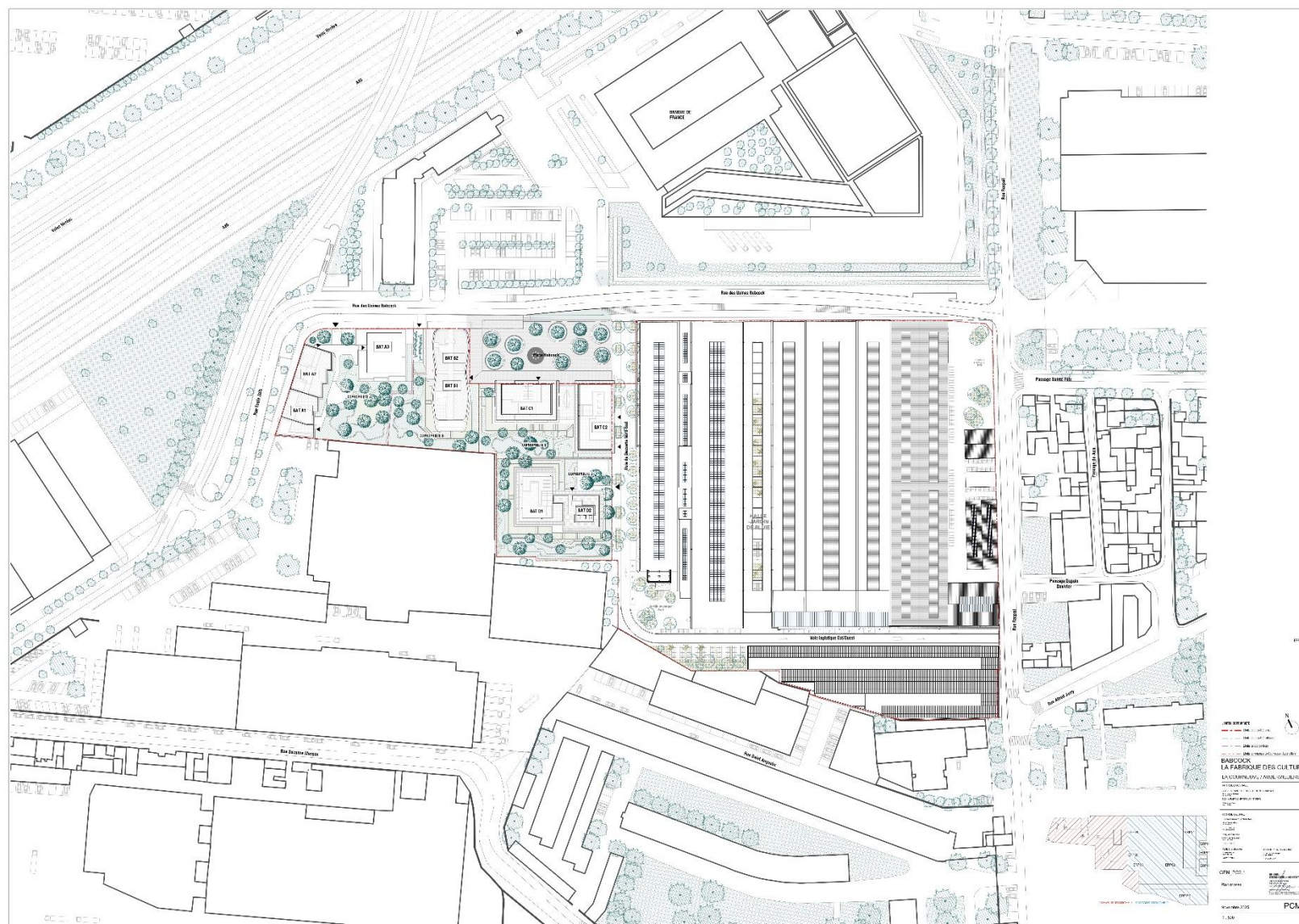


Figure 3 : Plan de masse général

2.3 Implantation et organisation du projet

Le projet de requalification des halles prendra place sur différentes parcelles et nécessite la démolition de certaines constructions existantes, celles-ci sont identifiées au sein des figures suivantes (Figure 4, Figure 5 et Figure 6).

NB : Le plan masse initial présenté dans l'étude d'impact de janvier 2022 figure en Annexe 2.

Le projet des halles est organisé en sept Établissements Recevant du Public (ERP), représenté par la Figure 7 et la Figure 8:

- ERP 1 : Halle gourmande ;
- ERP 2 : Triple halle ;
- ERP 3 : Halles de padel ;
- ERP 4 : Halles des sports ;
- ERP 5 : Petit Salle de sport ;
- ERP 6 : Parc de stationnement ;
- ERP 7 : Tiers lieux

Les halles disposent de deux entrées piétons par le nord via la rue des usines Babcock (jardin couvert et auvent nord), à l'est par le parvis, ainsi qu'au sud par la rue Raspail donnant sur le parc de stationnement. L'entrée de la voie pompier est située à l'ouest des halles par la rue des Usines Babcock et débouche au sud-est par la rue Raspail (Figure 7).

L'emprise au sol du projet des halles est de 22 900 m². Les surfaces de l'ensemble des constructions sont présentées au sein du Tableau 1 en page 19. La destination et les sous-destinations des constructions sont présentées au sein du Tableau 2 en page 19.

Au total, la surface plancher totale des halles est de 25 026 m² dont environ 5 620 m² pour le parking en silo. Un parc de stationnement en silo d'une capacité de 211 places pour les véhicules légers, dont 104 en RDC, est situé au sud des halles (Figure 7 et Figure 8). L'accès s'effectue par le prolongement de la rue Raspail. La toiture de ce parc de stationnement sera composée de panneaux photovoltaïques sur une surface de 1 930 m². Une consultation du SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) a été effectuée au regard des panneaux photovoltaïques.

De nombreux stationnements vélo aérien sont répartis au sein des halles, compatibilisant 771 m² soit environ 330 stationnements.

Les horaires de fonctionnement des halles sont liés aux ERP présents, une amplitude horaire 7h-1h est estimée. Le nombre total moyen de personnes potentielles sur le site (employés + visiteurs) est d'environ 2 000 personnes par jour lorsque la Triple Halle fonctionne. Hors événement de la Triple Halle, ce sont entre 300 et 500 personnes sur site. La situation majorante pour un effectif cumulé total de l'ensemble des ERP est de 8 800 personnes au sein des Halles dont les employés.

Les livraisons quotidiennes pour les Halles Gourmandes requièrent quelques véhicules de 3.5t. Lors d'événements majeurs, des flux plus importants peuvent être attendus notamment de tour-bus et d'éventuelles livraisons en 38 tonnes de matériels pour la Triple Halle.

La date prévisionnelle du démarrage des travaux à l'été 2026. La durée des travaux envisagés est de 12 mois pour une fin à l'été 2027.

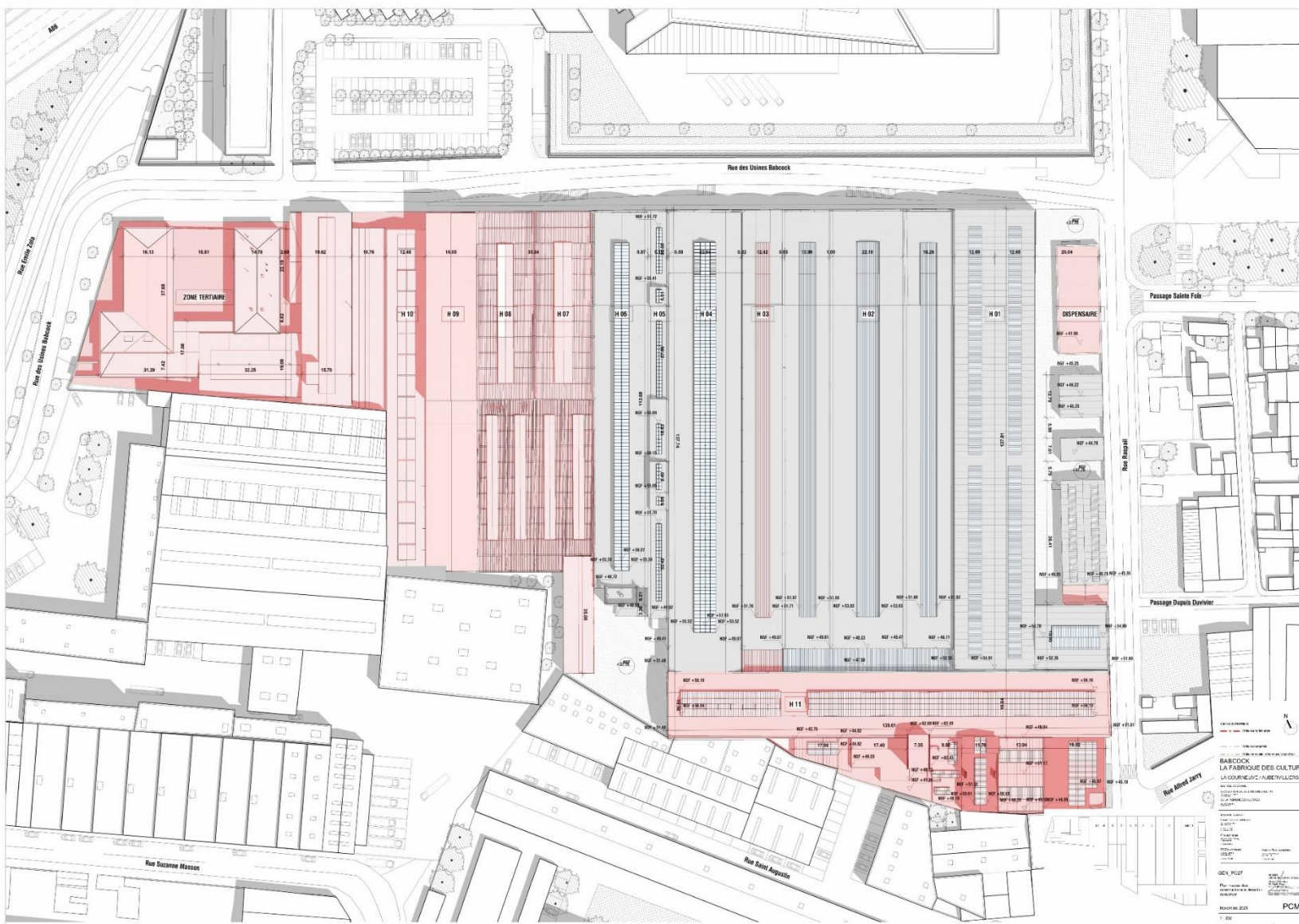


Figure 4 : Plan masse des constructions à démolir



Figure 5 : Photographies des constructions à démolir au sein des halles 1/2



Figure 6 : Photographies des constructions à démolir au sein des halles 2/2



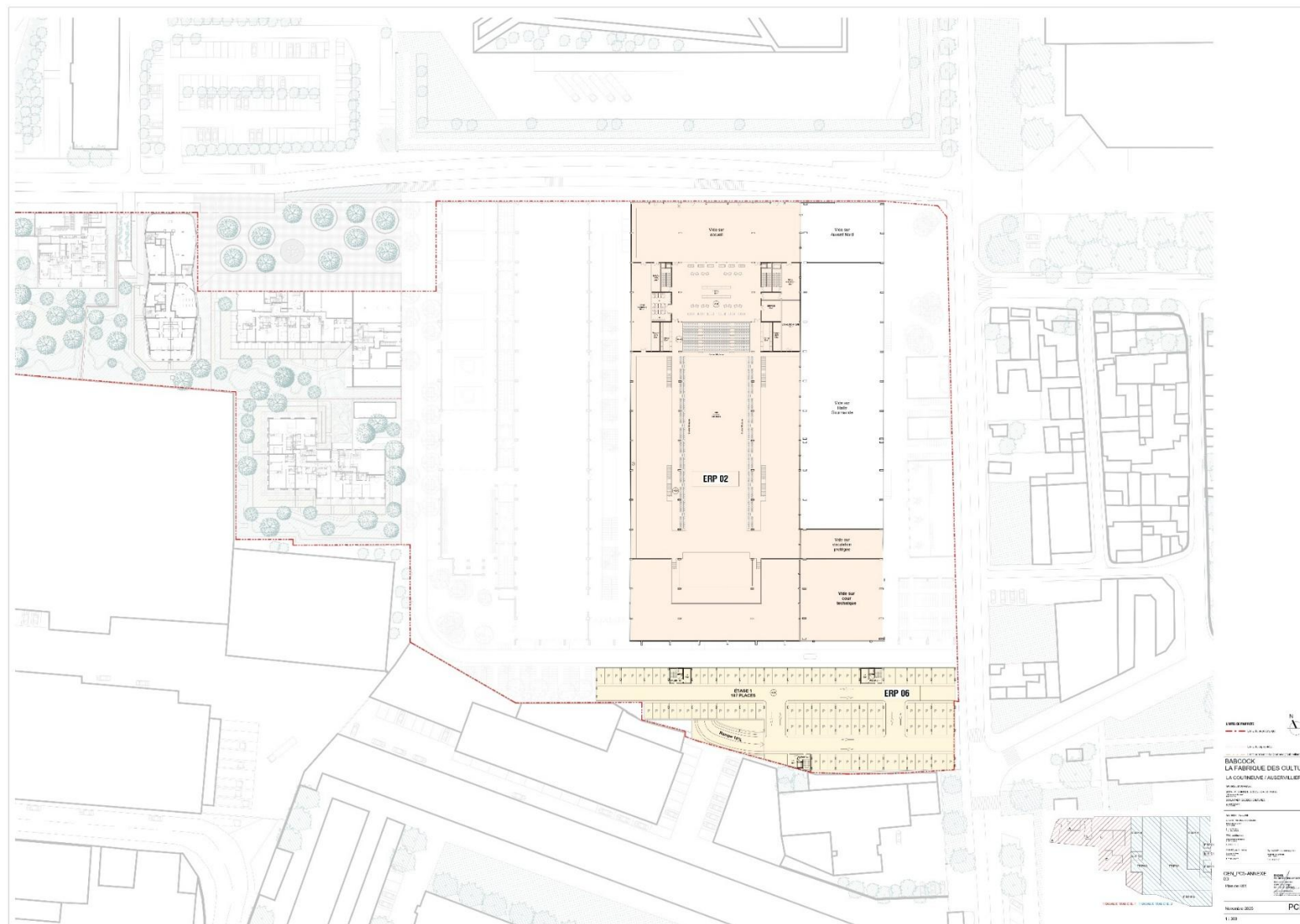


Figure 8 : Plan masse R+1 des halles

Projet La Fabrique des Cultures – Friche industrielle Babcock

La Courneuve (93)

Addendum à l'étude d'impact – partie projet halles



Projet La Fabrique des Cultures – Friche industrielle Babcock

La Courneuve (93)

Addendum à l'étude d'impact – partie projet halles



Projet La Fabrique des Cultures – Friche industrielle Babcock

La Courneuve (93)

Addendum à l'étude d'impact – partie projet halles





Figure 9 : Projections du site après aménagement

Tableau 1 : Surfaces du projet du réaménagement de la Fabrique des Cultures

Surfaces	Implantation de la fabrique des cultures
Emprise au sol	22 900 m ² (57.25%)
Surface de plancher totale	25 602 m ²
Surface de plancher ERP 1	2 307 m ²
Surface de plancher ERP 2	10 585 m ²
Emprise au sol ERP 2	8 200 m ²
Surface de plancher ERP 3	4 115 m ²
Surface de plancher ERP 4	1 435 m ²
Surface de plancher ERP 5	333 m ²
Surface de plancher ERP 6	5 620 m ²
Surface de plancher ERP 7	631 m ²
Surfaces libres	5 570 m ² (13.9%)
Surface espaces verts	835 m ²
Surface panneaux photovoltaïques	1 930 m ²
Emprise voirie	1 160 m ²
Emprise parking silo	2 960 m ²

Tableau 2 : Destination et sous-destination des constructions

Numéro ERP	Destination de la construction	Sous-destination de la construction
ERP 1	Commerce et activités de service	Restauration Halle gourmande
ERP 2	Equipement d'intérêt collectif	Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle Triple Halle événementielle
ERP 3	Commerce et activités de service	Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle Halle Sport Padel
ERP 4	Commerce et activités de service	Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle Grande Halle des Sports
ERP 5	Commerce et activités de service	Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle Petite Hall de Sport
ERP 6	Parc de stationnement	Parc de stationnement Parking silo
ERP 7	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureaux Co-Working

2.4 Traitement des limites de parcelles

Le long des espaces publics, lorsque les bâtiments ne sont pas en limite de propriété, un espace de pleine terre est prévu. Ces espaces seront plantés d'arbres et arbustes afin de respecter l'imposition de prévoir un arbre ou arbuste par 35 m² de surface.

La limite Nord-est des halles constitue l'entrée principale de l'équipement sous forme de place publique : le Parvis Est comprenant 130 m² d'espace de pleine terre. L'actuel dispensaire sera démoli afin d'accueillir le parvis. D'une surface de 1 150 m², le parvis sera doté de mobiliers et abritera quelques arbres garantissant un îlot de fraîcheur en période estivale.

2.5 Matériaux et couleurs des constructions

Le projet de La Fabrique des Cultures respecte le site et son histoire, limitant les modifications du bâti pour adapter les lieux à la nouvelle programmation et à l'accueil du public. Brique rouge, métal et verre constituent les matériaux principaux ; les grandes portes existantes sont conservées (Figure 10).

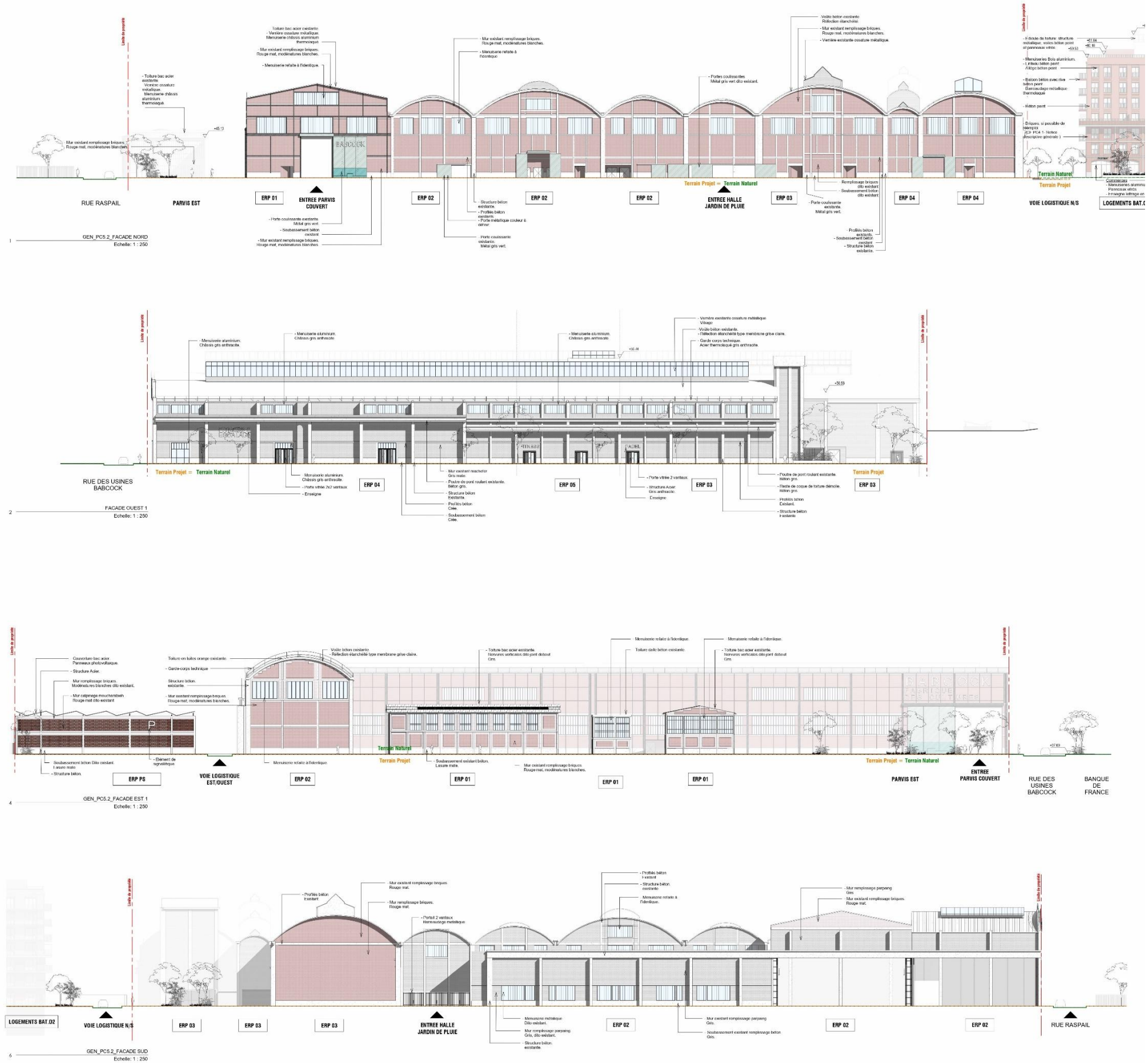
Les bâtiments neufs s'intégreront dans le tissu architectural existant grâce à un socle en brique commun à tous les immeubles. Les façades périphériques des halles existantes sont réhabilitées et ouvertes pour répondre aux nouveaux usages, tandis que de nouvelles façades sont créées là où les halles sont "coupées", notamment au sud vers la rue logistique est-ouest.

Les portions de façades neuves, essentiellement au niveau du hall d'entrée principal nord-est, feront la part belle au réemploi de matériaux issus des démolitions in situ, ou du territoire de Plaine Commune. La construction du parking silo fera également la part belle aux typologies industrielles présentes sur site historiquement, et au réemploi également.

Le traitement des façades des ERP conduit notamment à créer quelques ouvertures supplémentaires (ERP 4), ajouter des nouvelles menuiseries métalliques grises sombres aux portes coulissantes (ERP 4). Le cloisonnement des espaces dégagés ou encore une surélévation en construction légère et biosourcée avec un revêtement d'une peau de zinc en toiture et façade (ERP 6 Rue Raspail).



Figure 10 : Ambiance industrielle des Halles Babcock



2.6 Espaces libres et plantations

L'opération « La Fabrique des Cultures » prévoit la mise en place d'espaces verts, tous arborés, autour des halles et au sein des halles (Jardin de pluie). Ces nouveaux espaces verts en pleine terre permettront de réduire l'imperméabilisation de l'emprise et d'accroître la végétalisation du site et son Coefficient de Biotope par Surface (CBS).

A l'ouest des halles, la rue nord-sud, la Placette Sud et le passage technique accueilleront des circulations apaisées. Il s'agit d'un espace linéaire organisé autour d'une mixité de flux. La voirie (enrobé hydrodécapé ou grenaillé, pavés...), est bordée de plantations lorsque cela est envisageable. Les fosses de plantation prévues pour les arbres feront au minimum 12 m³ afin de permettre un développement optimal des sujets (strate arborée : frêne, hêtre, févier d'Amérique, tulipier de Virginie, tilleul, chêne, orme...). Les arbres de hautes tiges avec un houppier plutôt pyramidal ou fastigié seront favorisés pour éviter un développement trop proche des façades.

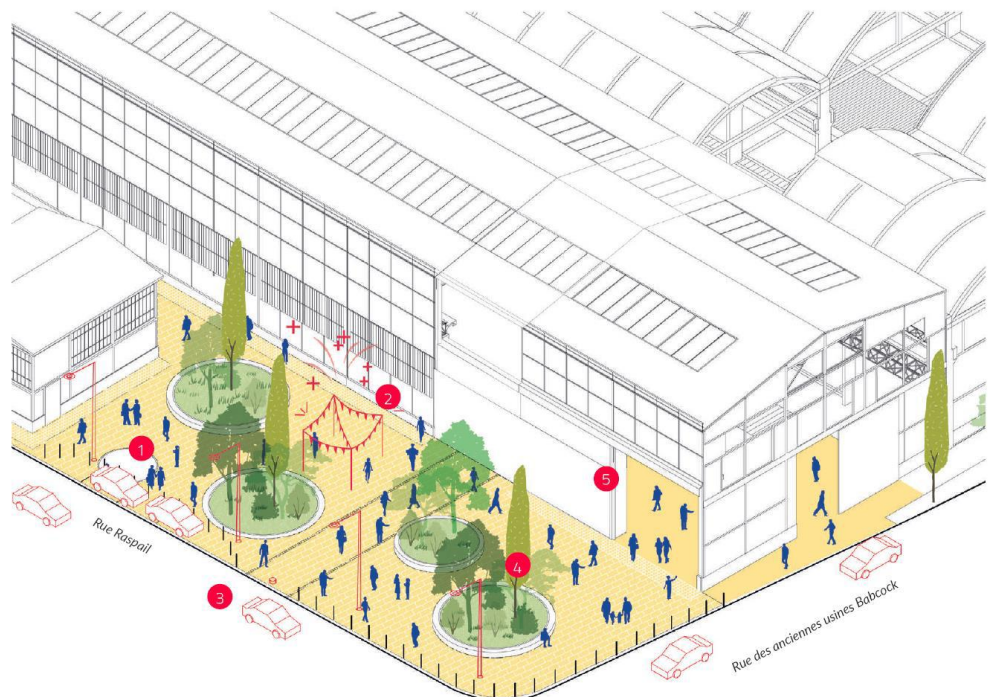
Les bandes de massifs plantés de part et d'autre de la voirie (en pieds d'arbres) permettent de réduire le phénomène d'îlot de chaleur urbain, de séparer la voirie carrossable des cheminements piétons sans utiliser de mobilier et participent également à rendre l'espace urbain plus agréable aux usagers.

Au nord-est des halles, le Parvis Est et son prolongement sud forment un espace linéaire organisé autour d'une mixité de flux. La voirie (pavés à joint poreux : surface perméable) est traitée comme un espace apaisé, bordée de plantations lorsque cela est envisageable. Les fosses de plantation en pleine terre (ronds accueillant massifs et quelques arbres et arbustes) prévues pour les arbres, feront au minimum 12 m³ afin de permettre un développement optimal des sujets (espèces envisagées : févier d'Amérique, orme, cytise faux ébénier, Maackie de l'Amour...). Les arbres de hautes tiges avec un houppier plutôt pyramidal ou fastigié seront favorisés pour éviter un développement trop proche des façades.

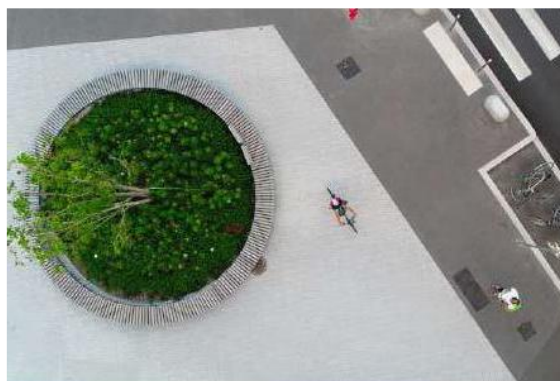
Le Parvis Est se révèle comme la vitrine du projet des halles culturelles. En ce sens, cet espace propose un parvis polyvalent de 1 150 m², dont 130 m² d'espaces de pleine terre, offrant des espaces ombragés avec du mobilier circulaire comme sur la place Babcock.

Le mobilier urbain utilisé sur les espaces extérieurs (blanc, poubelles) sera préférentiellement en matériaux naturels (bois, pierre, métal...).

- 1 Stationnement VTC
- 2 Espace ouvert disponible (Événements sportifs)
- 3 Accès pompier côté rue Raspail
- 4 Massifs plantés
- 5 Entrées des halles



NB : La figure ci-dessus met en avant l'ambiance paysagère du parvis Est et non les halles (disparition du passage Babcock).



Fosses de plantations circulaires ou continues : aspect



Source : Après la pluie, paysagistes

Figure 12 : Projet "La Fabrique des Cultures" - Parvis Est



Figure 13 : Vue projeté sur le Parvis Est

Jardin de pluie

Au sein de la zone culturelle et commerciale des halles, le Jardin de pluie sur la partie ouest est un espace de circulation, de détente et d'animation.

La voirie est traitée comme un espace apaisé, bordée de plantations lorsque cela est envisageable. Les fosses de plantation prévues pour les arbres feront au minimum 12 m³ afin de permettre un développement optimal des sujets.

Les bandes de massifs situés au milieu des cheminements, au droit de l'ouverture dans la toiture, permettent de réduire le phénomène d'îlot de chaleur urbain, de bénéficier des précipitations et participent également à rendre l'espace urbain plus agréable aux usagers.

Les matériaux choisis pour le sol reflètent l'identité industrielle du site (conservation du béton), tout en offrant des revêtements de qualité aux usagers. Les trottoirs et les placettes seront traités avec des pavés / dalles en béton gris clair ou beige (réemploi de l'existant). L'utilisation de pavés en grés de réemploi au niveau des halles permettra de révéler la mémoire industrielle du lieu. Les zones de terrasses, dédiées aux espaces de convivialité seront traitées avec des pavés béton avec joints poreux / enherbés.

En somme, la surface d'espaces verts au sein des halles est de 835 m² soit 15 % de l'espace libre. Le nombre d'arbres plantés au sein des halles est de 70.

2.7 Accès et stationnement

L'accès piétons aux halles est envisageable tout autour des bâtiments : depuis la rue des Usines Babcock au nord, la Rue Raspail à l'est, la rue Olga Bianci à l'ouest qui sépare les halles des lots de la tranche 1 et la voie nouvelle au sud.

Afin d'assurer une desserte sur l'ensemble et notamment le fond sud des parcelles, une voie nouvelle nord/sud d'une largeur d'environ 16 m est créée. Celle-ci donnera sur la rue des usines Babcock et sur la rue Raspail (Figure 14). Elle permet en outre une desserte aisée du parking silo et crée un accès logistique-livraison pour l'ensemble des activités dans les halles. Elle assure également un accès piéton aux halls des immeubles à l'ouest, l'accès sud de la Halle n°03 transformée en Jardin de pluie, ainsi que les nombreuses issues de secours.

L'organisation des circulations permet le déplacement aisé des engins de lutte contre l'incendie tout autour du bâtiment. Le long de cette même voirie se trouve : 10 places de stationnement, 3 places stationnement VTC et 2 places de livraison.

L'accès sera commun pour l'entrée / sortie des Véhicules Légers au sein du parc de stationnement via la voie nouvelle. Le stationnement des véhicules s'effectue principalement au sein du parc de stationnement en silo d'une capacité totale de 211 places, dont 4 PMR et des places pré-équipées pour véhicules électriques.

Le lot équipement se compose de 771 m² dédiés au stationnement des deux-roues non motorisés soit environ 330 stationnements répartis sur les franges est et sud et au sud du jardin de pluie.

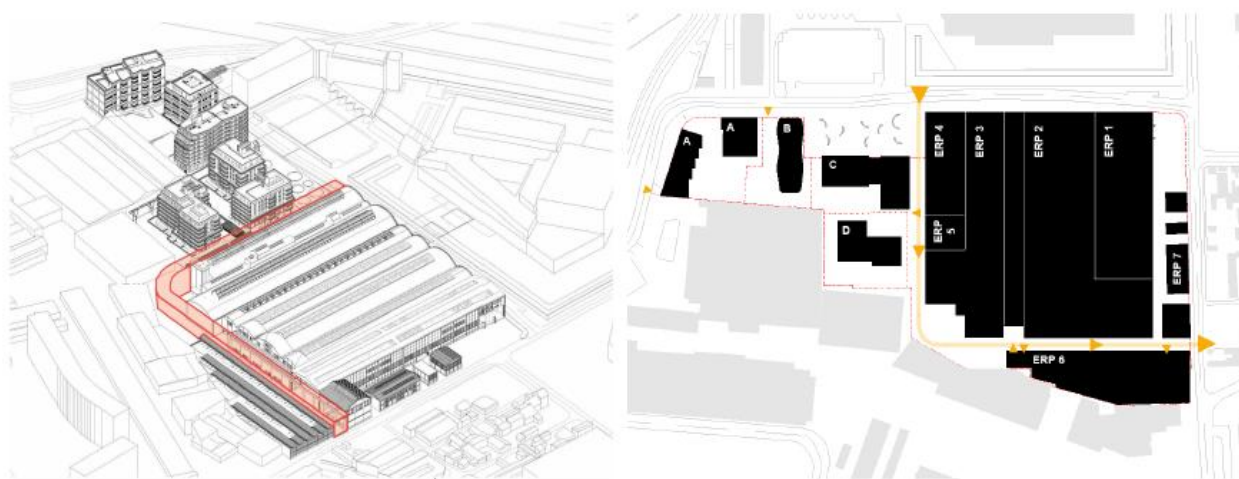


Figure 14 : Création d'une voie de desserte nord/sud

2.8 Trafic routier et sources de bruit

Source : Etude circulation et d'accessibilité, réalisée par CDVIA en avril 2020.

Trafic

Les modifications apportées aux halles n'ont pas nécessité la réalisation d'une nouvelle étude circulation par le bureau d'étude CDVIA. L'ensemble des données chiffrées sont issues de l'étude d'impact.

L'emprise consacrée à la voirie au sein des halles est de 1 160 m².

Le tableau ci-dessous estime la génération de trafic attendue en situation de projet, en semaine et le week-end. Le fonctionnement horaire du site est lié à l'activité des halles. Le projet accueillera un flux :

- De 12 véhicules émis et 41 réceptionnés en heure de pointe le matin ;
- De 176 véhicules émis et 149 réceptionnés en heure de pointe le soir ;
- De 321 émis et 321 réceptionnés en heure de points le soir.
- Soit un total d'une moyenne de 1 969 véhicules/jour/sens en plus de la situation actuelle.

Projet	HPM		HPS		HPSAM		TMJO E+R (vh)
	E	R	E	R	E	R	
Triple halle (emploi)	1	2	2	1	0	0	6
Grand Paris Schola	2	9	8	2	0	0	32
Serre culturelle (emploi)	1	1	1	1	0	0	4
Cinéma (emploi)	1	1	1	1	0	0	6
Cinéma (clients)	0	0	24	24	91	91	342
Ateliers d'artiste	1	6	6	1	0	0	22
Coworking	1	5	5	1	0	0	18
Commerces	2	10	86	79	157	157	1041
Agriculture urbaine	1	2	2	1	0	0	6
Cultures urbaines	0	1	37	36	73	73	476
Éducation-transmissions	1	2	2	1	1	1	8
Collection ouverte	1	2	2	1	0	0	8
Total	12	41	176	149	321	321	1969

Figure 15 : Hypothèses de génération de trafics considérées (Etude circulation, LAMOUREUX, 2021)

La génération horaire du projet sera au plus élevé de +8,4 % (+35U Uvp/h) sur la RD 114 Sud (entre Babcock et Jarry) en direction du sud pour l'heure de pointe du matin (HPM), et + 29.9 % (+135 Uvp/h) sur la RD 114 Sud en direction du nord. L'augmentation de trafic est plus importante à l'heure de pointe du soir (HPS) qu'à l'heure de pointe du matin (HPM), en raison du caractère récréatif de certaines activités proposées. Les flux générés sont encore plus importants lors de l'heure de pointe du samedi, mais le réseau est moins chargé le samedi que lors des heures de pointe de la semaine.

De manière globale, les tests de capacité des carrefours sont satisfaisants, le projet n'amènera pas de saturation du réseau viaire aux périodes de pointe et d'aménagement spécifique en raison de manque de capacité, augmentation du trafic d'environ 1 %. On notera également qu'une baisse importante du trafic est attendue par rapport à la situation « projet à court terme » sur les sections départementales les plus touchées par les aménagements cyclables.

Nuisances sonores

Le changement de vocation de la zone la fera passer d'une friche industrielle à un nouveau quartier d'activités (commerces, artisanat, restaurants, bureaux...) et d'équipements, notamment culturels (salle de concert, écoles d'art...). L'augmentation des niveaux sonores sur le site sera liée aux effets conjugués de l'occupation du site et du trafic routier généré.

Les valeurs présentées lors de l'étude réalisé en 2021 par le bureau d'étude LAMOUREUX, font état d'un accroissement du trafic routier lié au projet sur le site. **Cet accroissement n'est pas de nature à modifier le niveau sonore sur le site de façon perceptible et quantifiable.**

Le projet n'a pas d'influence négative significative sur les niveaux sonores perçus en voisinage du site lorsque pris en compte. Cette augmentation est en effet au maximum de 0,6 dB.

2.9 Déchets

L'implantation d'activités (restaurants notamment) et d'équipements sur le site Babcock conduira à une augmentation de la quantité de déchets (de type ménager essentiellement) à traiter. Cette quantité peut être estimée à partir des ratios suivants :

- 150 kg par emploi et par an (hypothèse haute afin de tenir compte des autres usagers : clients et visiteurs) soit, pour environ 450 emplois 68 t par an ;
- 500 grammes par repas pour restaurants, soit, sur la base de 100 repas par jour, 18 t par an.

L'estimation annuelle est d'environ 86 tonnes de déchets par an. L'organisation de leur collecte par les services de Plaine Commune sera donc adaptée afin de tenir compte des apports et besoins générés par le projet.

Des poubelles de tri sélectif seront installées sur les espaces publics dans et autour des halles réhabilitées (Jardin de pluie, Parvis Est, Placette Sud, etc.)

2.10 Eclairage

Pour l'éclairage des espaces extérieurs, un éclairage en façade sera favorisé afin d'éviter de saturer les espaces extérieurs. Les mâts d'éclairage resteront sobres et multidirectionnels afin d'en réduire le nombre au maximum.

2.11 Potentialités de développement des énergies renouvelables

La mise en place d'installations photovoltaïques est identifiée comme étant adaptée au projet. Le projet envisage un total de 1 930 m² de toiture en panneaux photovoltaïques.

Les autres modes de production mutualisée (solaire thermique, géothermie, aérothermie, biomasse) sont écartés.

2.12 Réseaux

Trois postes de transformation publics HTA/BT seront installés pour les halles : un près de la rue Nord/Sud et deux près du parking au sud. Ces postes seront raccordés au réseau HTA ENEDIS rue des Usines Babcock et rue Raspail. Le schéma de desserte locale basse tension sera validé par ENEDIS.

Les halles seront raccordées au gaz de ville via le réseau présent rue Raspail (raccordement au sud-est) : commerces de bouche et halle Culture urbaine notamment.

Le raccordement à la fibre optique de l'opération se fera depuis le réseau existant sous la rue des Usines Babcock, vers le local télécom/fibre situé en R-1.

Les eaux usées et les eaux pluviales souillées seront recueillies par le réseau d'assainissement unitaire existant pour être traitées à la station d'épuration « Seine Aval » d'Achères.

2.13 Air et Rejets atmosphériques

Source : Etude Air par COPERT V de SUEZ ARIA TECHNOLOGIE, réalisée en octobre 2021.

Les modifications apportées aux halles n'ont pas nécessité la réalisation d'une nouvelle étude Air par le bureau d'étude COPERT V de ARIA Technologies.

Il ressort du réaménagement du projet qu'entre la situation actuelle (2019) et la situation « fil de l'eau » (2024), la baisse des émissions est uniquement due à l'évolution du parc routier entre 2019 et 2024 et la mise en circulation de véhicules moins polluants (mise en circulation de véhicules moins polluants, augmentation de la part des véhicules électriques, ...) notamment liée à l'interdiction des véhicules Crit'air 4 et 5 dans la Zone à Faibles Emissions (ZFE).

Les émissions les plus importantes sont observées sur l'autoroute A 86 en corrélation avec le trafic sur cet axe. Les principales variations s'observent sur la RD 114 et les rues des Usines Babcock et Alfred Jarry.

L'impact du projet est négligeable en ce qui concerne le bilan des émissions dans la zone d'étude.

L'impact du projet Babcock sur la qualité de l'air et sur la santé des populations vulnérables (sportifs/enfants) est négligeable par rapport à une situation « fil de l'eau ». Localement, les concentrations peuvent subir une augmentation de plus de 10 % entraînant des niveaux de concentrations en NO₂ pouvant dépasser la valeur limite. Rappelons que la concentration de fond en NO₂ retenue sur la zone d'étude pour l'horizon 2024 est de 35 µg/m³, et représente à elle seule plus de 87 % de la valeur limite.

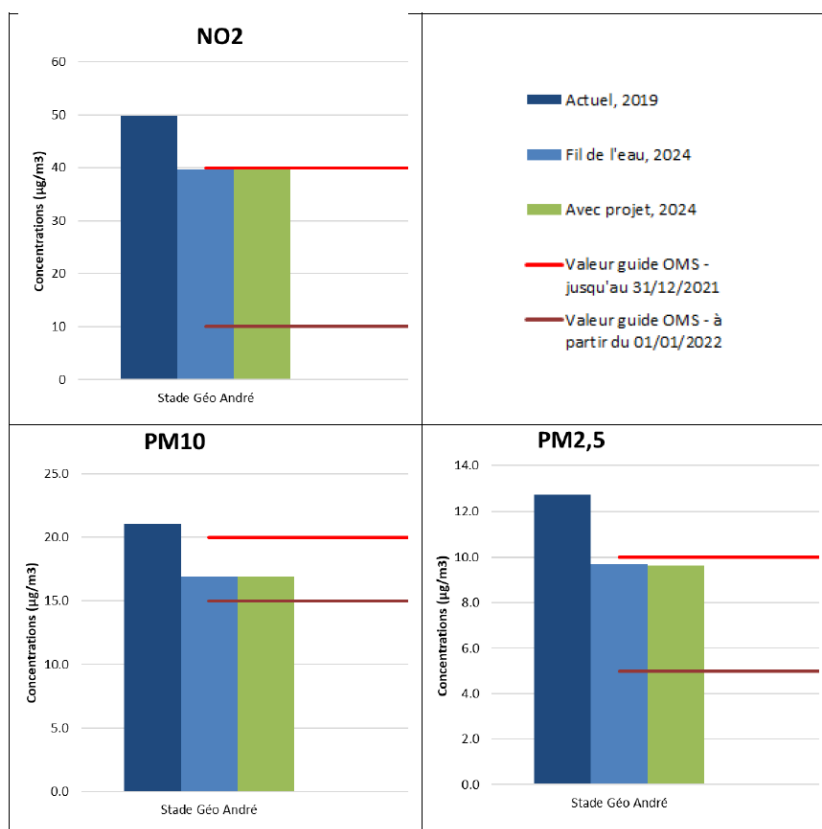


Figure 16 : Pollution au droit du stade Géo André - Comparaison avec les valeurs réglementaires guides de l'OMS (Source : Etude d'impact 2022)

2.14 Gestion des eaux usées

En ce qui concerne la gestion des eaux usées, le raccordement de la halle existante reste inchangé, mais des modifications internes au bâtiment pourront être réalisées. Les séparateurs à hydrocarbures du parc de stationnement seront raccordés aux eaux usées.

Les eaux usées seront recueillies par le réseau d'assainissement unitaire existant pour être traitées à la station d'épuration « Seine Aval » d'Achères (capacité nominale de 7,5 millions d'équivalents-habitant).

2.15 Gestion des eaux pluviales

Les réseaux d'assainissement seront de type séparatif en intérieur de la parcelle avant raccordement sur le réseau public unitaire situé sous la rue des Usines Babcock. Des boîtes de branchement seront installées en limite de propriété.

Halle existante : Le stockage et la régulation à 10 l/s/ha pour une pluie génèrerait des volumes très élevés qui ne saurait être mis en place, de par la particularité du site (réseau sous dallage se rejetant sur la rue Raspail). En conséquence, l'existant ne sera pas modifié (emprise des halles déjà totalement imperméabilisée). **L'abattement direct de la pluie de 10 mm serait de 0%.**

Voiries attenantes aux halles, l'objectif est de favoriser la désimperméabilisation des sols afin d'améliorer l'existant : création de 835 m² d'espaces verts, soit une réduction de l'imperméabilisation de 2 %, pour aboutir à un coefficient d'apport de 98 % contre 100 % actuellement. L'existant ne sera pas modifié (volume nécessaire très important), les eaux pluviales rejoignent le réseau unitaire. Néanmoins, les espaces verts permettront de recueillir une faible partie des ruissellements.

Une récupération des eaux de pluie sera prévue pour l'arrosage du Jardin de pluie.

2.16 Raccordement en eau potable et défense incendie

Pour les halles (commerces...), des branchements indépendants seront réalisés via une canalisation maillée entre la rue des Usines Babcock et la rue Raspail.

Au vu du classement du bâtiment (3e famille B) et de la position des colonnes sèches, la défense incendie de l'opération devra se faire à partir des Point d'Eau Incendie (PEI) existants 17 / 18 rue Raspail, et depuis deux autres bornes privées sur la voie privée à l'ouest et au sud des halles (rue Nord/Sud et passage technique).

3. SYNTHÈSE DES ÉVOLUTIONS DU PROJET DES HALLES PAR RAPPORT À L'ÉTUDE D'IMPACT ET L'IDENTIFICATION DES THÉMATIQUES À ENJEU

L'évolution des surfaces entre le dossier d'étude d'impact et les modifications apportés aux halles est présentée ci-dessous :

Tableau 3 : Surfaces du dossier d'étude d'impact et du projet de réaménagement des halles

Surfaces	Etude d'impact de 2022	Implantation des halles
Surface de la parcelle réaménagée	4 ha	4 ha
Emprise au sol des halles	18 429 m ²	22 900 m ² (57.25%)
Surface plancher totale	28 451 m ²	25 026 m ²
Surfaces libres	4 994 m ²	5 570 m ² (13.9%)
Surface espaces verts		835 m ² (15% de l'espace libre, 2,1% des halles)
Surface de panneaux photovoltaïques	/	1 930 m ²
Emprise voirie	1 801 m ²	1 160 m ² (2.9%)
Emprise parking silo	2 682 m ²	2 960 m ² (7.4%)

Le tableau ci-dessous présente une synthèse de l'ensemble des modifications, ajustements et enjeux potentiels positifs ou négatifs intervenus entre la situation initiale issue du permis de construire et le projet La Fabrique des Cultures.

L'échelle retenue pour l'évaluation des niveaux d'enjeu, par thématique, est présentée ci-dessous :

Positif	Potentiel	Nul	Négligeable	Très faible	Faible	Modéré	Fort	Très fort
---------	-----------	-----	-------------	-------------	--------	--------	------	-----------

Tableau 4 : Synthèse et analyse comparée de l'évolution des incidences entre le projet initial issu de l'étude d'impact de 2022 et le projet de la Fabrique des Cultures

Paragraphe	Situation initiale issue de l'étude d'impact	Modifications apportées par le réaménagement de la Fabrique des Cultures depuis l'étude d'impact de 2022	Impacts potentiels	Typologie d'enjeu
Aménagement du terrain (Partie 2.2)	Une division du terrain est effectuée du nord au sud.	La division du terrain est conservée entre lots logements et le lot Equipement.	/	Nul
Implantation et organisation du projet (Partie 2.3)	Le projet comprend la réalisation de 7 ERP pour une surface de plancher totale de 28 064 m².	La démolition de la halle 11 et la modification du parking silo modifient les surfaces de plancher initiales (25 026 m² de superficie totale dont 5 620 m² pour le parking silo).	L'impact paysager est quelque peu modifié par la création de panneaux photovoltaïques en toiture sur le parc de stationnement. L'insertion paysagère est également quelque peu modifiée par le réaménagement des bâtis et la suppression du passage Babcock, mais reste majoritairement identique. La diminution de 10,95 % de la surface de plancher totale des halles est un impact positif au regard de l'enjeu d'artificialisation des sols	Positif
Implantation et organisation du projet (Partie 2.3)	Le phasage des opérations est découpé en deux tranches, le lot équipement étant situé au sein de la seconde tranche.	Les modifications n'apportent pas de changement concernant le phasage.	L'impact des travaux n'est pas modifié.	Nul
Traitement des limites de parcelles (Partie 2.4)	Les limites de parcelles du lot équipement sont caractérisées par une modification du revêtement entre espace public et voirie, ou par une limite de construction (ERP 4, ERP 6, extrémité Est de l'ERP 5 et 7)	Les modifications de la partie « halles » de la Fabrique des Halles comprennent : - L'ERP 6 donnant sur la Rue Raspail est scindé en trois portions. Un premier bâti (ERP 1), puis des places de stationnement vélo, le Tiers-lieu (ERP 7) et des places de stationnement vélo ; - Les façades Est des ERP 5 et 7 deviennent une façade du parc de stationnement. - Suppression du passage Babcock. Le traitement des limites de parcelles au niveau du parvis Est ne sont pas modifiés.	Les modifications impacteront de manière négligeable le traitement des limites de parcelles initialement prévus.	Négligeable

Matériaux et couleurs de constructions (Partie 2.5)	L'ensemble des façades seront composées de matériaux respectueux du passé industriel du site à savoir : brique rouge, métal, et verre. Les importantes portes d'entrées seront conservées. De nombreuses façades seront réhabilitées et d'autres créés notamment au sud vers la rue logistique est-ouest et au niveau du passage Babcock.	Les matériaux et ambiances des façades ne seront pas modifiés. La suppression du passage Babcock modifie certaines façades ; ces nouvelles façades seront communes aux autres façades.	La modification des constructions n'a que très peu d'impact par rapport à l'étude d'impact au regard de la conservation des ambiances et de l'histoire du site industriel.	Négligeable
Espaces libres et plantations (Partie 2.6)	Les espaces libres de bâtiments, de voiries et de structure souterrains, seront traités en espaces verts de pleine terre, circulation apaisée. Les cheminements et espaces verts représentent environ 4 994 m².	La surface des espaces libres de bâtiments, voiries est de 5 570m² (initialement : 4 994 m²). Le parvis Est comprend 130 m² d'espace de pleine terre. Le nombre d'arbres plantés au sein des halles s'élève à 70 arbres.	Les espaces libres de bâtiments sont augmentés de 576 m² soit une hausse de 11.53 %. L'impact du réaménagement ne modifie pas substantiellement le projet paysager initial.	Négligeable
Implantation et organisation du projet Accès et stationnement (Parties 2.3 et 2.7)	Le stationnement des véhicules légers comprend 371 places au sein du parking silo au sur des halles réalisé sur trois niveaux. 40 places de stationnement pour vélo sont présentes au sein du parking silo. En surface, ce sont 21 places de stationnements le long des voies, 3 places de stationnement VTC au sein du passage technique, 2 places de livraison sur la rue nord-sud et 25 places pour vélos en surface (arceaux). L'organisation de la circulation permet le déplacement aisé des engins de lutte contre l'incendie tout autour du bâtiment.	Suppression du parking silo sur trois niveaux pour un parking en R+1. Le parking silo comprend 211 places pour véhicules légers dont 104 au rez-de-chaussée, 4 places PMR et des places pré-équipées pour véhicules électriques. Le long de la voirie nord-sud : 10 places de stationnement, 3 places stationnement VTC et 2 places de livraison. Création de nouveaux stationnements vélos en surface pour une surface d'environ 771 m² soit environ 330 stationnements. Création d'une toiture composée de 1 930 m² de panneaux photovoltaïques. La présence d'espace libre au sein du parc de stationnement favorise notamment la circulation de l'air. La voie de lutte contre l'incendie est conservée.	Les stationnements véhicules légers au sein du parc de stationnement en silo ont diminués de 60 places, soit 43,13 %. Le nombre de place de stationnement véhicule légers le long de la voirie nord-sud a diminué de 11 places soit 52,38 %. A contrario, les places de stationnement des vélos ont augmenté de 265 places, soit une augmentation de 407,6 % L'impact sur la circulation de l'air, le développement des énergies renouvelables et l'incitation à l'utilisation des mobilités douces au droit du site est bénéfique par rapport à l'étude d'impact. Un faible impact paysager au regard des panneaux photovoltaïques.	Positif

Accès et stationnement (Parties 2.7)	L'accès aux halles s'effectue par la rue des Usines Babcock au nord et la rue Raspail à l'est. Le parc de stationnement des véhicules légers est situé au sud des halles.	L'accès aux halles n'est pas modifié. L'emplacement du parc de stationnement destiné aux véhicules légers est situé au sud des halles. Création d'emplacements de stationnement de vélo en surface.	Les accès véhicules légers au sein du parc de stationnement est inchangé. L'augmentation du nombre de stationnements vélos favorise fortement l'usage des mobilités douces.	Positif
Trafic routier et sources de bruit (Partie 2.8)	Les données ci-dessous sont issues de l'étude circulation et d'accessibilité réalisée par CDVIA en date d'avril 2020. Le fonctionnement horaire du site est lié à l'activité des halles. Le projet accueillera un flux : - De 12 véhicules émis et 41 réceptionné en heure de pointe le matin ; - De 176 véhicules émis et 149 réceptionné en heure de pointe le soir ; - De 321 émis et 321 réceptionné en heure de points le soir. - Soit un total d'une moyenne de 1 969 véhicules/jour/sens en plus de la situation actuelle. La génération horaire du projet sera au plus élevé de +8.4 % (+35 Uvp/h) sur la RD 114 Sud (entre Babcock et Jarry) en direction du sud pour l'heure de pointe du matin (HPM), et + 29.9 % (+135 Uvp/h) sur la RD 114 Sud en direction du nord. Les principaux pics d'activités attendus sont à l'heure de pointe le soir et l'heure de pointe du samedi. L'impact du projet sur le carrefour RD 114 – RD 27 est faible. Néanmoins, des perturbations sont observées sur les carrefours suivants : RD 114 – Babcock, RD 901 et RD 114 – RD 986. De manière globale, les tests de capacité des carrefours sont satisfaisants, le projet n'amènera pas de saturation du réseau viaire aux périodes de	L'évolution du projet n'apporte pas de modification substantielle concernant le flux attendu. Le niveau d'exposition au bruit est inchangé.	Les évolutions apportées ne modifient pas l'éventuel flux journalier des visiteurs. Néanmoins, l'augmentation du nombre de stationnements deux-roues favorise l'usage des mobilités douces par rapport à l'usage de véhicules légers. L'éventuelle augmentation de l'usage des mobilités douces induit une diminution des nuisances sonores routières ainsi qu'une amélioration de la qualité de l'air. L'impact par rapport à l'étude d'impact est positif.	Positif

	pointe et d'aménagement spécifique en raison de manque de capacité, augmentation du trafic d'environ 1 %. On notera également qu'une baisse importante du trafic est attendue par rapport à la situation « projet à court terme » sur les sections départementales les plus touchées par les aménagements cyclables. De manière globale, les trafics supplémentaires induits par le projet n'induiront pas d'augmentation significative supérieure à 0,7 dB(A) du niveau d'exposition au bruit routier (ici constaté pour la RD 114).			
Sources de bruit (Partie 2.8)	Les variations de niveau sonore routières sont faibles. La variation la plus importante est en effet constatée le long de la RD 114 avec une augmentation d'environ 0,7 dB(A). Le projet n'a pas d'influence négative significative sur les niveaux sonores perçus en voisinage du site lorsque pris en compte. Cette augmentation est au maximum de 0,6 dB.	L'évolution du projet de requalification des halles n'apporte pas de modifications.	L'éventuelle augmentation de l'usage des mobilités douces induit une diminution des nuisances sonores routières. L'impact par rapport à l'étude d'impact est positif.	Positif
Déchets (Partie 2.9)	L'estimation annuelle est d'environ 86 tonnes de déchets par an. L'organisation de leur collecte par les services de Plaine Commune sera adaptée afin de tenir compte des apports et besoins générés par le projet.	L'évolution du projet des halles n'apporte pas de modifications.	/	Nul
Eclairage (Partie 2.10)	Le mode d'éclairage utilisé s'effectue en direction du sol.	L'évolution du projet des halles n'apporte pas de modifications.	/	Nul
Potentialités de développement des énergies renouvelables (Partie 2.11)	/	Création d'une toiture recouverte par des panneaux photovoltaïques sur une surface de 1 930 m ² sur les parkings au sud des halles.	La création d'une surface de panneaux photovoltaïques de 1 930 m² génère une augmentation de la production potentielle énergétique ainsi que, dans une faible mesure, la contribution à la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain. L'impact de ces modifications par rapport à l'état initial est positif.	Positif

Réseaux (Partie 2.12)	Création de trois postes de transformation public HTA / BT. Raccordement au gaz de ville via la rue Raspail. Raccordement à la fibre optique de l'opération depuis les réseaux existant. Les eaux usées et les eaux pluviales souillées seront recueillies par le réseau d'assainissement unitaire existant pour être traitées à la station d'épuration « Seine Aval » d'Achères.	L'évolution du projet de réaménagement des halles n'apporte pas de modifications outre le raccordement des panneaux photovoltaïques.	Les évolutions ne sont pas de nature à modifier de manière significative les impacts du projet sur les réseaux.	Négligeable
Air, Rejets atmosphériques et Nuisances olfactives (Partie 2.13)	Les données ci-dessous sont issues de l'étude Air et Santé réalisée par COPERT V de ARIA Technologies en date d'octobre 2021. Les émissions les plus importantes sont observées sur l'autoroute A 86 en corrélation avec le trafic sur cet axe. Les principales variations s'observent sur la RD 114 et les rues des Usines Babcock et Alfred Jarry. L'impact du projet est négligeable en ce qui concerne le bilan des émissions dans la zone d'étude ainsi que sur la santé des populations vulnérables (sportifs/enfants) par rapport à une situation « fil de l'eau ». Localement, les concentrations peuvent subir une augmentation de plus de 10 % entraînant des niveaux de concentrations en NO2 pouvant dépasser la valeur limite. Rappelons que la concentration de fond en NO2 retenue sur la zone d'étude pour l'horizon 2024 est de 35 µg/m3, et représente à elle seule plus de 87 % de la valeur limite. L'impact du projet sur la qualité de l'air et la santé des populations négligeable est négatif (très faiblement) (comparaison en 2024 des situations « fil de l'eau », sans le projet et avec projet.	L'évolution du projet des halles n'apporte pas de modifications.	L'éventuelle augmentation de l'usage des mobilités douces induit une potentielle amélioration de la qualité de l'air. L'impact par rapport à l'étude d'impact est positif.	Nul à Positif

Gestion des eaux usées (Partie 2.14)	Les réseaux d'eaux usées sont d'ores-et-déjà présents au droit de l'emprise réaménagée. Les effluents seront traités à la station d'épuration « Seine Aval » d'Achères, qui traite les eaux de Paris et des communes proches et dispose encore de bonnes réserves de capacité (capacité nominale de 7,5 millions d'équivalents-habitants).	L'évolution du projet des halles n'apporte pas de modifications.	/	Nul
Gestion des eaux pluviales (Partie 2.15)	La désimperméabilisations du projet, tranche 1 incluse, prévoit la réalisation de 6 000 m ² d'espaces verts en pleine terre (soit 15,2 % de l'emprise totale), 5 800 m ² de surfaces semi-perméables (coefficient de ruissellement moyen de 0,3) et près de 1 800 m ² de toiture végétalisée. Le volume d'eau rejeté au sein du réseau public est donc sensiblement réduit.	L'évolution du projet des halles n'apporte pas de modifications significatives.	La gestion des eaux pluviales suite aux modifications des halles n'engendre pas d'impact significatif par rapport à l'étude d'impact.	Négligeable
Moyens de défense incendie (Partie 2.16)	La défense incendie est assurée par un maillage mis en place à partir des conduites publiques existantes en bordure de l'emprise du projet. L'eau sera fournie par l'usine de Neuilly-sur-Marne (pompage dans la Marne), qui alimente déjà la Courneuve.	L'évolution du projet des halles n'apporte pas de modifications.	/	Nul

Il ressort de cette synthèse qu'aucune thématique ne nécessite pas de faire l'objet d'une analyse détaillée concernant les impacts.

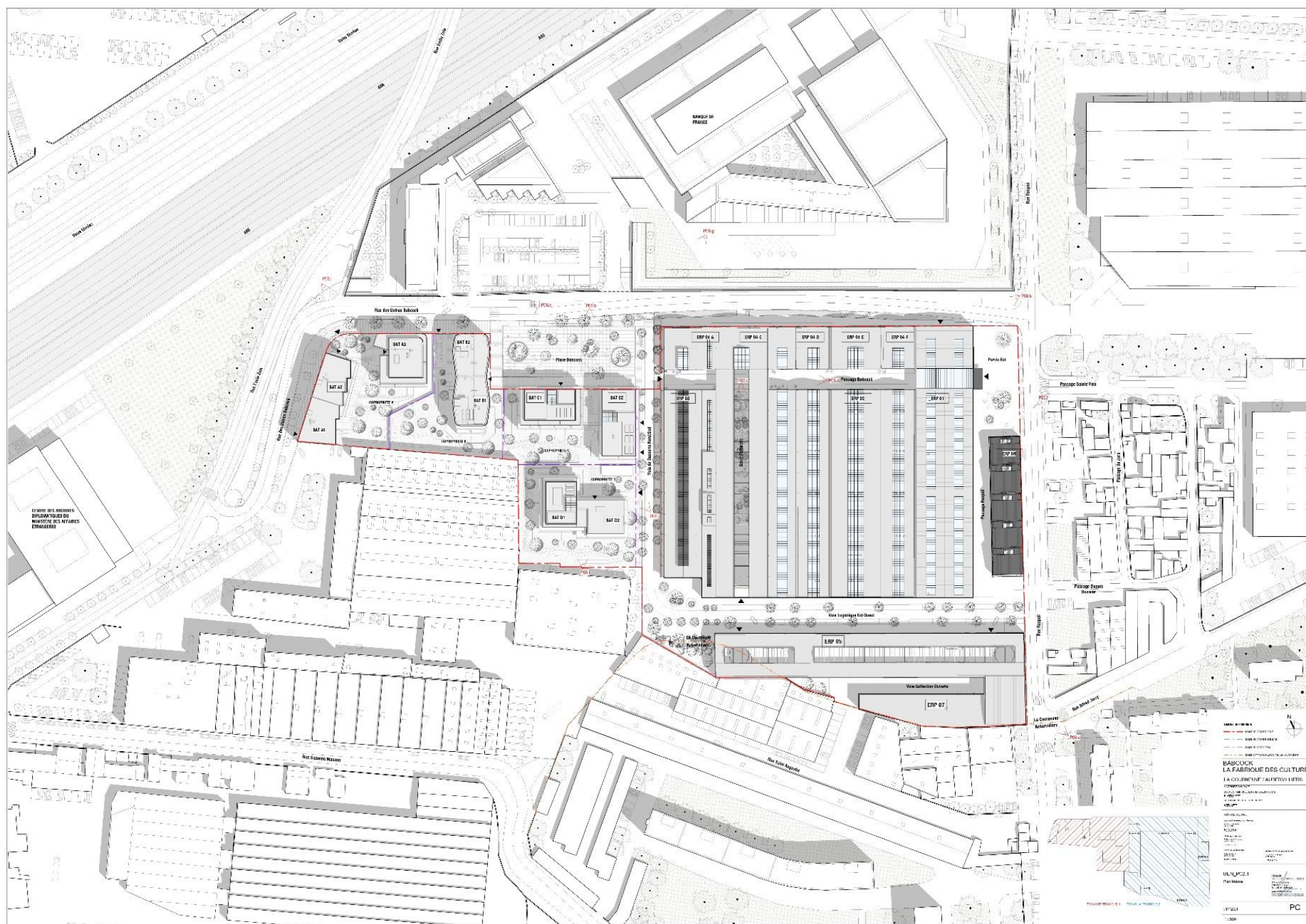
4. CONCLUSION

Il ressort de l'analyse des thématiques que les modifications apportées au projet de réaménagement des halles constituent des modifications marginales du projet initial et ne nécessitent pas une analyse complémentaire.

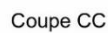
5. ANNEXES

Annexe 1 : 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) en date du 22 août 2022

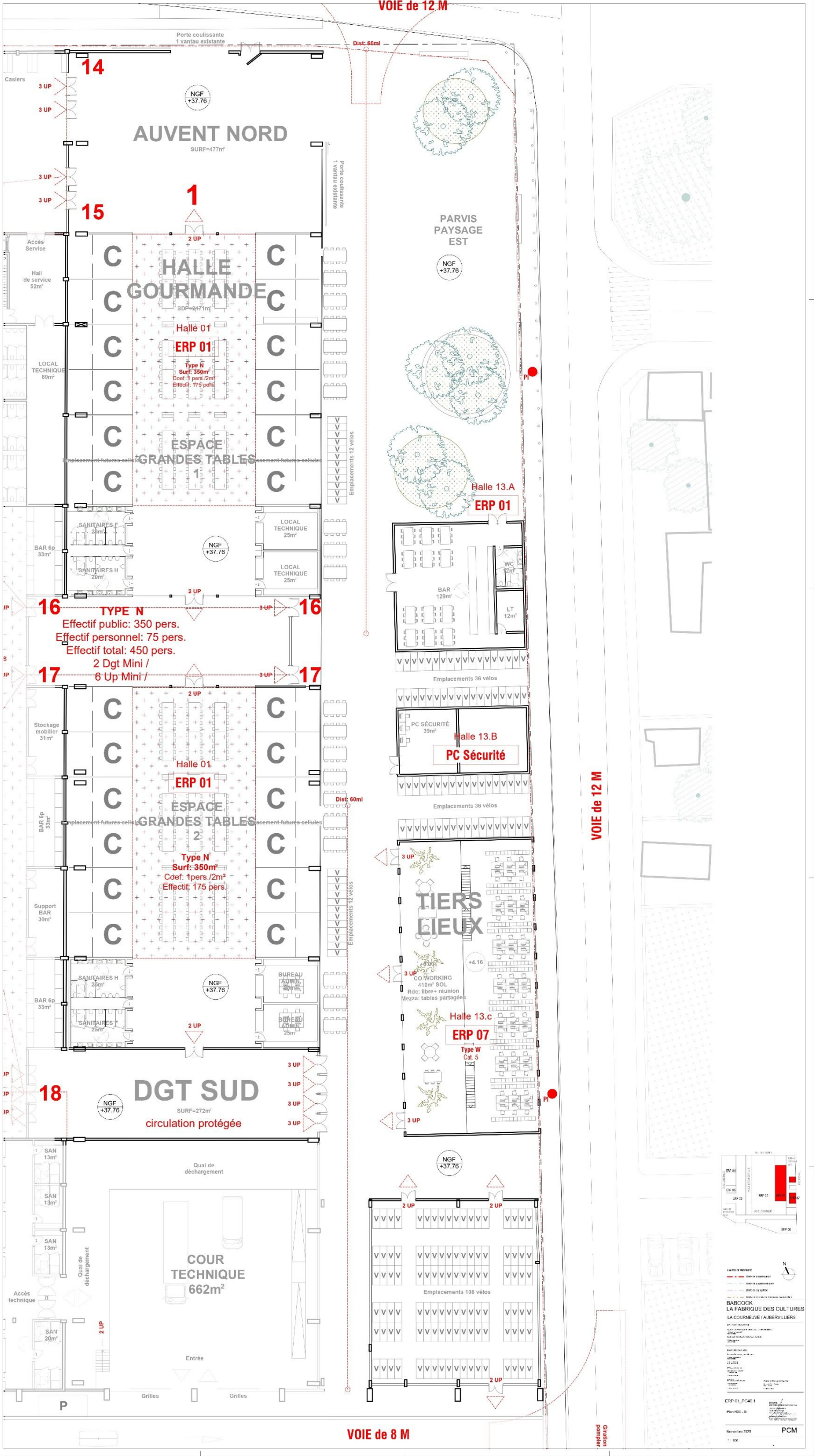
Annexe 2 : Plan de masse initial du projet de la Fabrique des Cultures (PC2.1 en date du 06/01/2022)



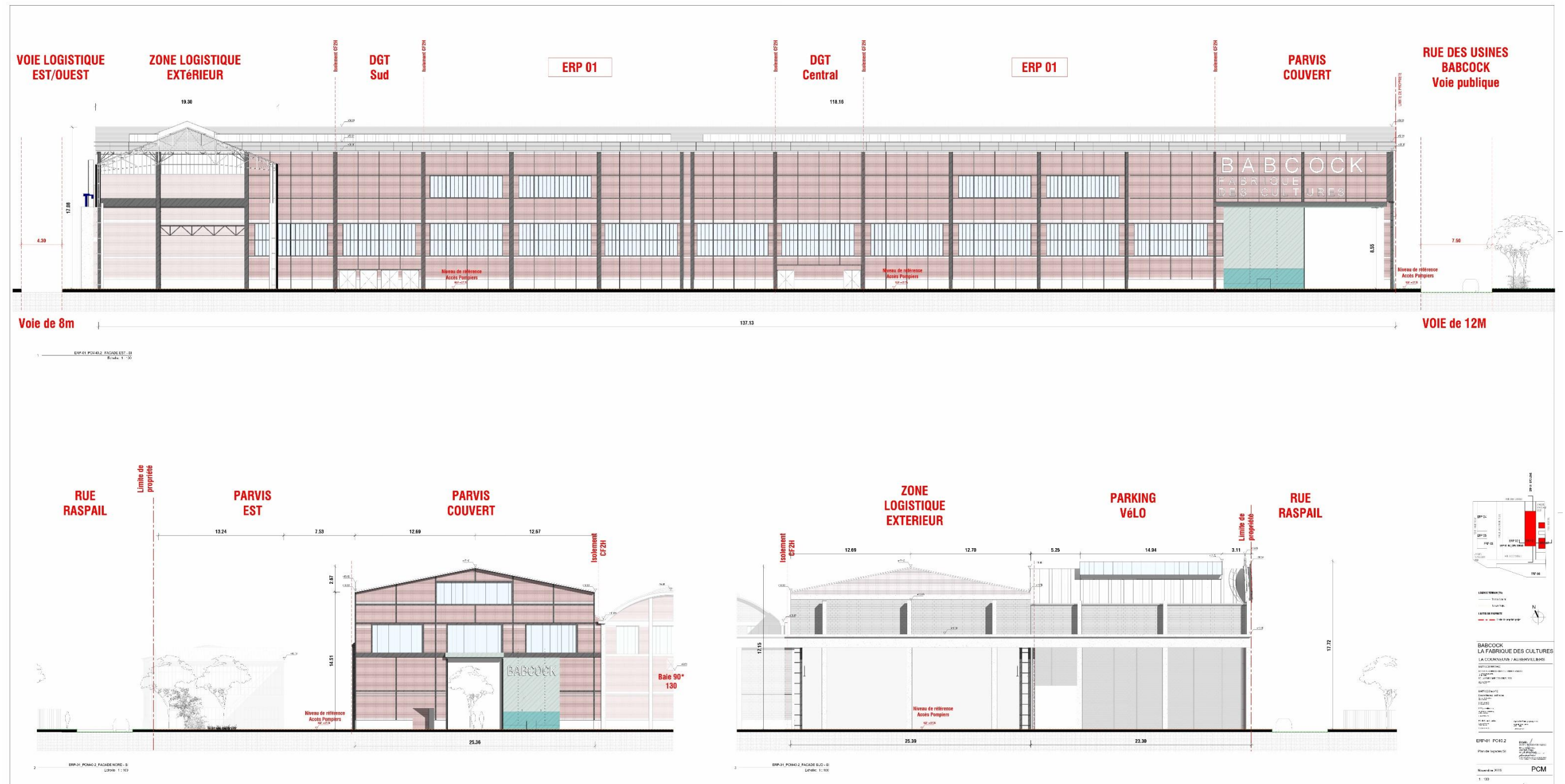
Annexe 3 : Coupes générales et détaillée par ERP des halles

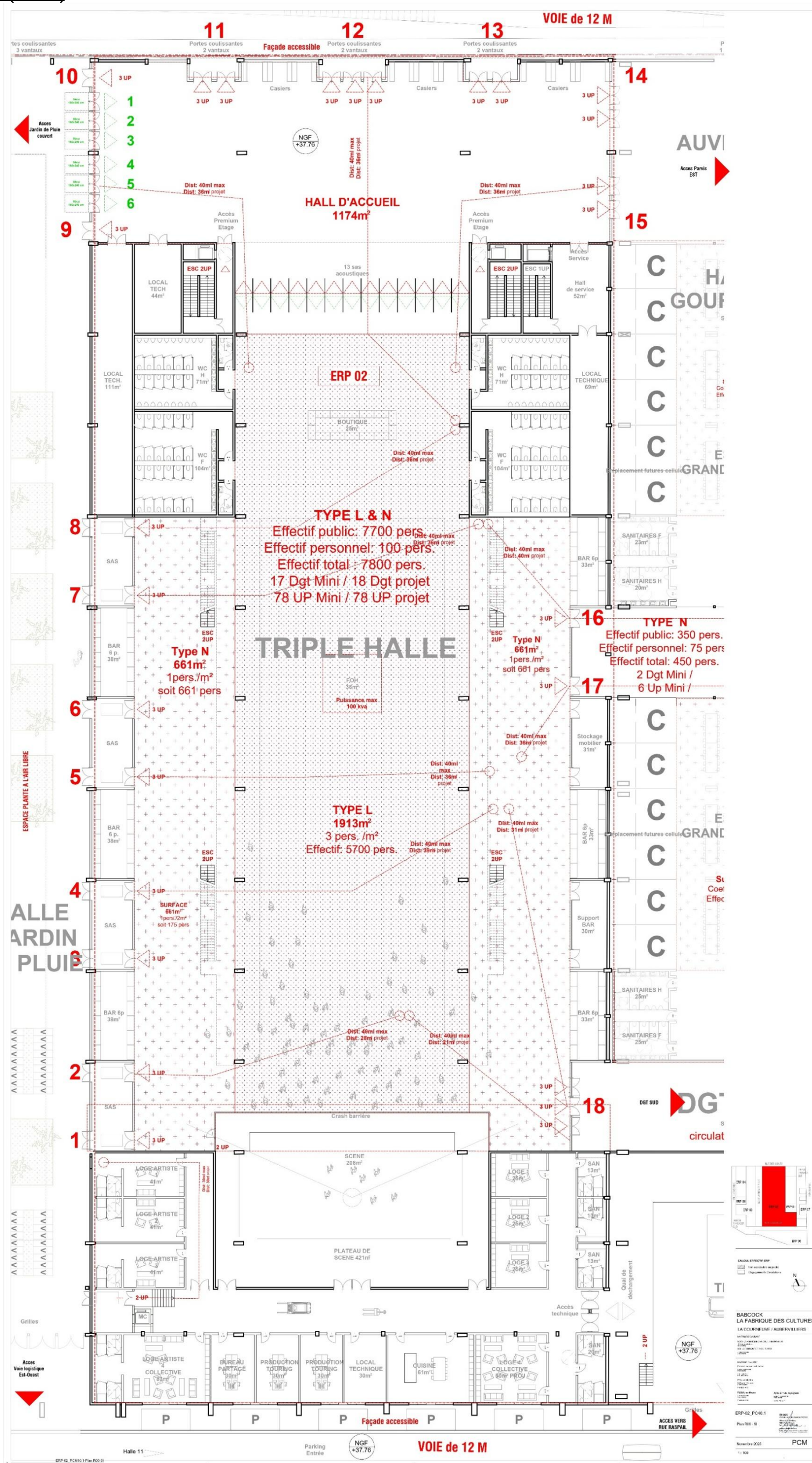


Plan R00 - ERP 1 et ERP 7 (PC40.1)



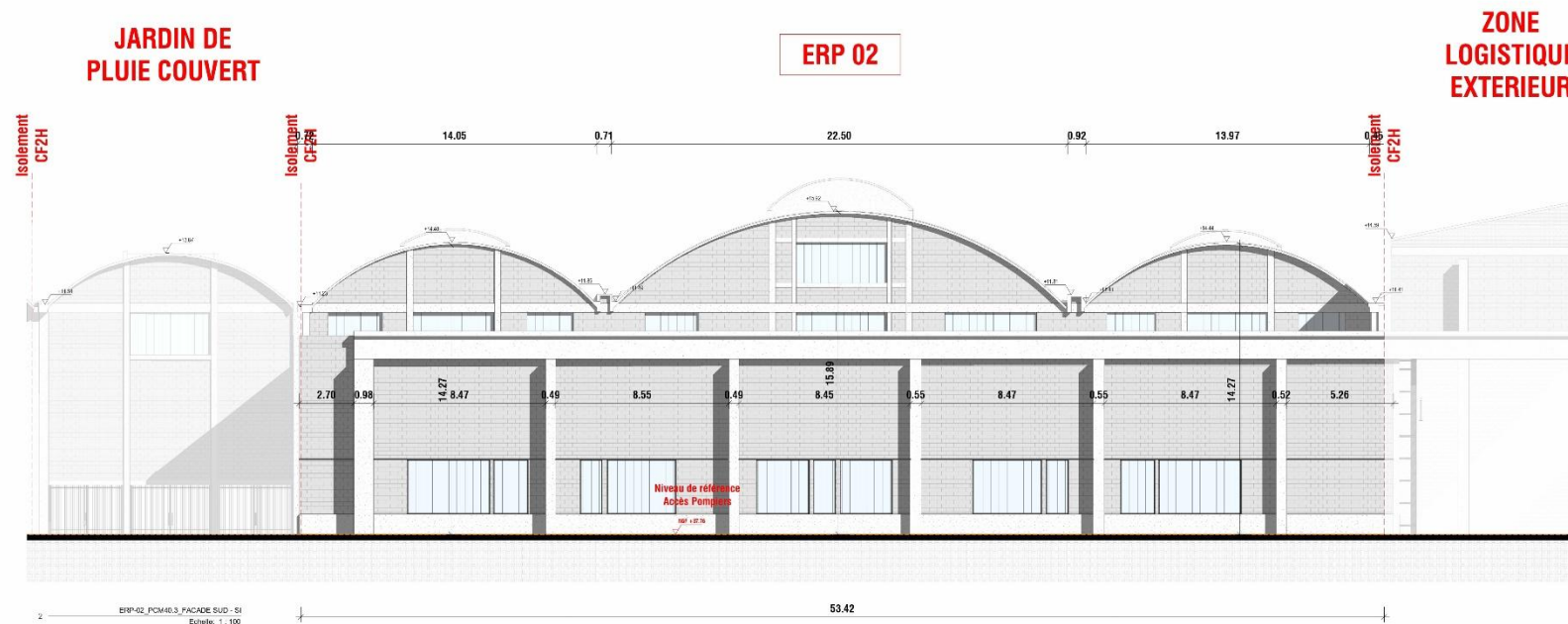
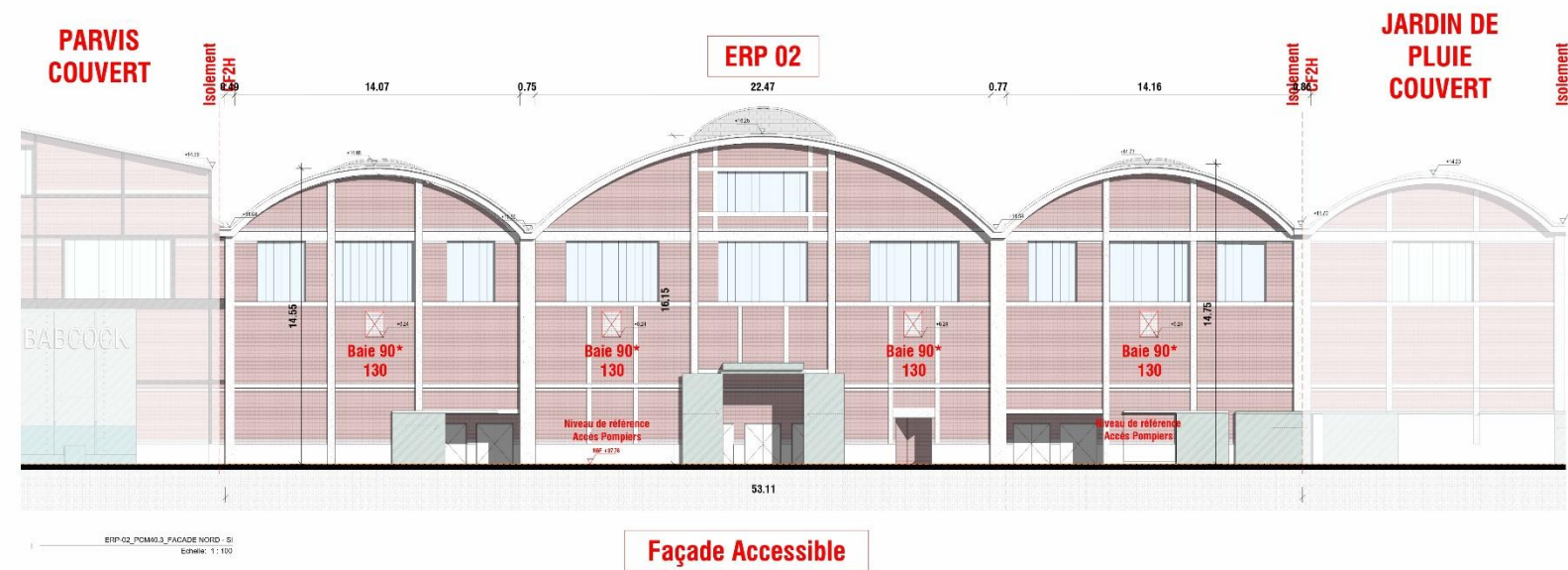
Plan élévation SI ERP 1 et ERP 7 (PC40.2)





[illegible]

Elévation SI ERP 2 (PC40.3)



LEGENDA TEMPERATURA
 — Temperatura Actual
 — Temperatura Proyectada

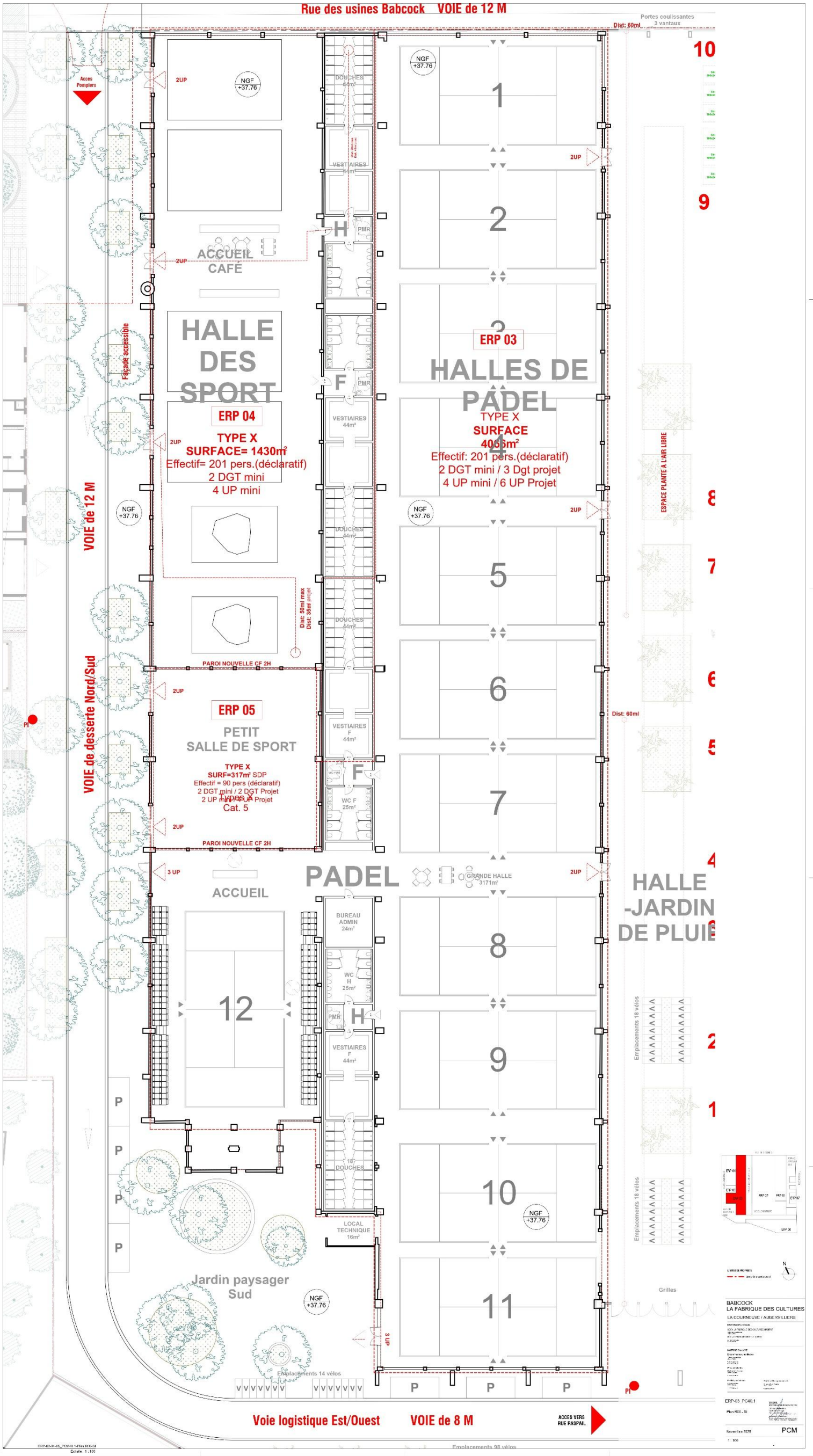
LEYENDAS DE PROYECTOS
 — Límite de zonificación proyectada

BABCOCK
LA FABRIQUE DES CULTURES
LA COURNEUVE / AUBERVILLIERS

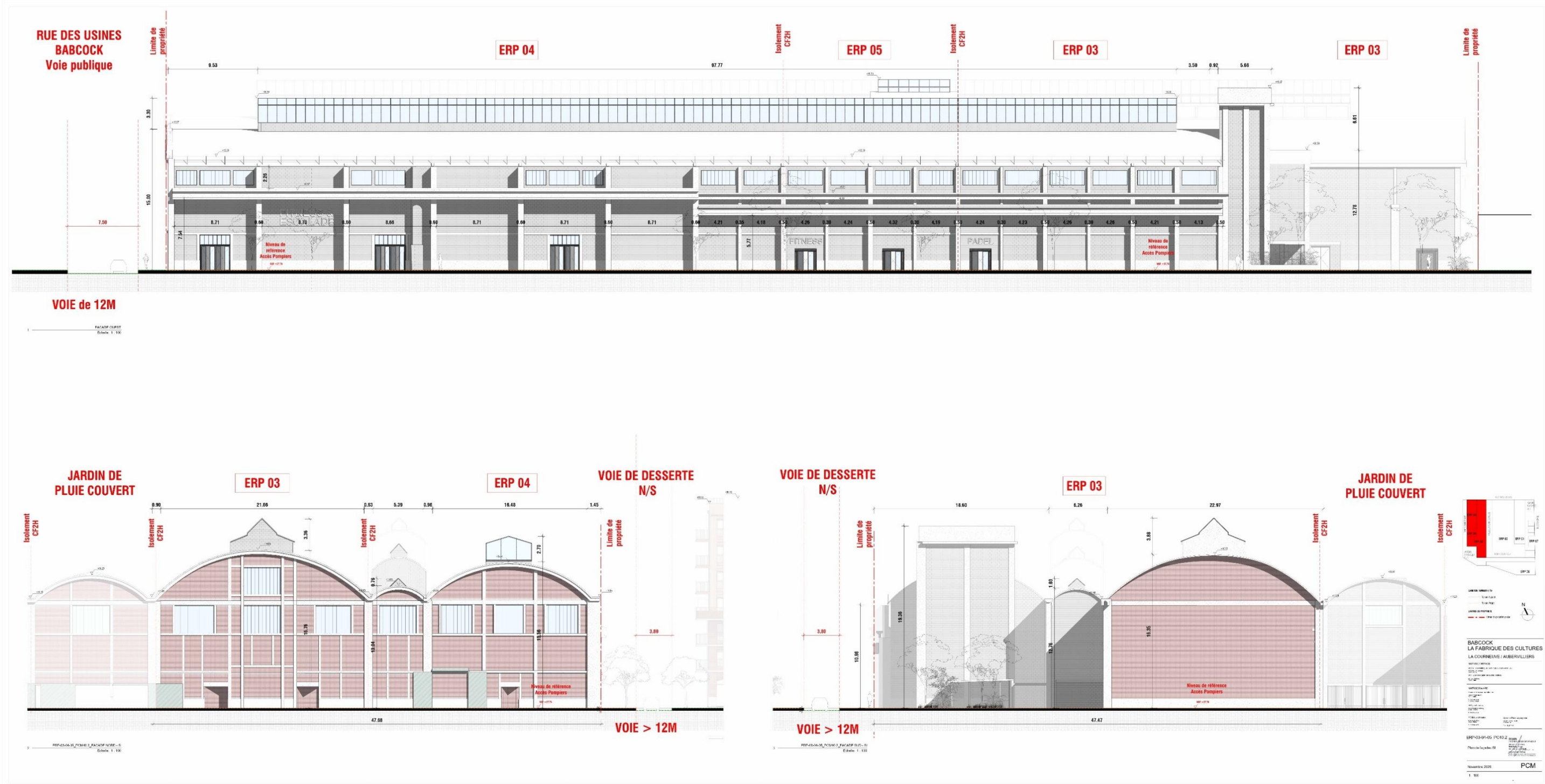
MATINÉE D'ÉCRITURE
SÉRIE LA FABRIQUE DES CULTURES (SERIES 1)
ET D'ÉCRITURE
SÉRIE LA FABRIQUE DES CULTURES
2015-2016

MATH 1100, Calculus I Ernest Hurst and Andrew G. Koutsourakis 1996-1997 1st & 2nd terms 1st & 2nd semesters	MATH 1100, Calculus I Ernest Hurst and Andrew G. Koutsourakis 1996-1997 1st & 2nd terms 1st & 2nd semesters
---	---

Plan R00 SI ERP 3, 4 et 5 (PC40.1)



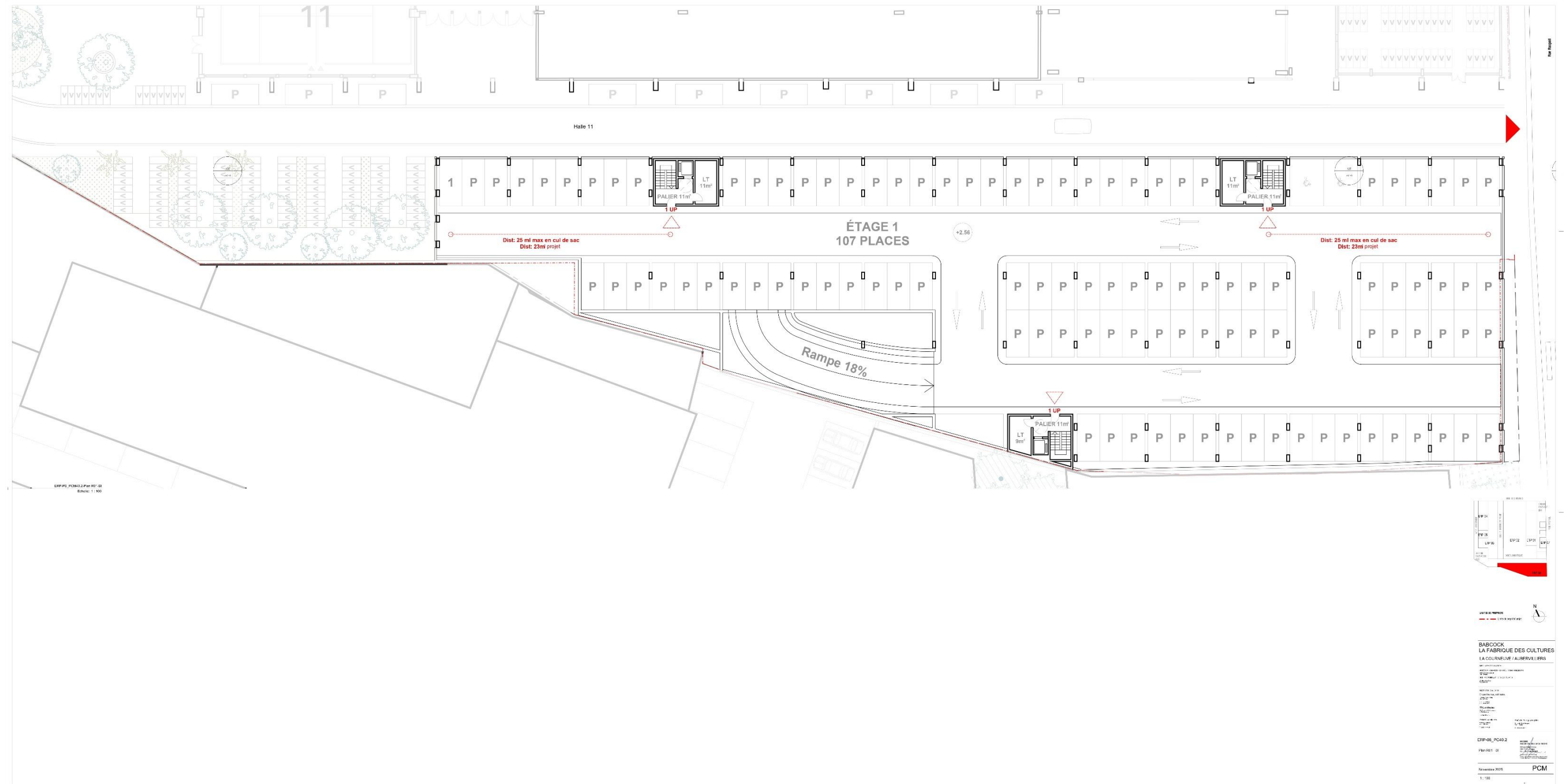
Elévation SI ERP 3, 4 et 5 (PC40.2)



Plan R00 SI ERP 6 (PC40.1)



Plan R01 SI ERP 6 (PC40.1)



Elévation SI ERP 6 (PC40.3)

