



Ville de Romainville – Etablissement Public Territorial d'Est Ensemble

Dossier d'Enquête publique : Déclaration de projet entraînant mise en compatibilité du PLU

Service Aménagement
29/08/2016

YG

Avant-propos

En application de l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme, la procédure de déclaration de projet permet de mettre en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme avec un projet devant revêtir d'un caractère d'intérêt général. Ainsi, suivant l'article L. 153-54 du Code de l'Urbanisme, l'enquête publique concernant l'opération de renouvellement urbain porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

Une étude d'impact a été réalisée au titre de l'article L126-1 du code de l'environnement, le dossier d'enquête publique comprend cette dernière et l'avis de l'autorité environnementale. L'enquête publique porte donc aussi sur l'étude d'impact qui a été complétée suite à l'avis de l'autorité environnementale, notamment sur les risques naturels et la gestion de l'eau et l'analyse des impacts environnementaux.

Par ailleurs, un dossier loi sur l'eau est en cours de constitution ainsi qu'une étude de sécurité publique.

Dans un premier temps, il convient donc de présenter le caractère d'intérêt général du projet d'aménagement du Quartier Gagarine inscrit en décembre 2014 parmi le 55 quartiers prioritaires retenues au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Puis, il convient de présenter la mise compatibilité du PLU avec le projet d'aménagement du quartier Gagarine.

La troisième partie reprend l'étude d'impact complétée, l'avis de l'autorité environnementale. Enfin, dans le cadre de la procédure de la déclaration de projet, une réunion d'examen conjoint du dossier a été organisée le 9 septembre 2016 avec les personnes publiques associées, le Procès-Verbal de la réunion est joint au dossier d'enquête.

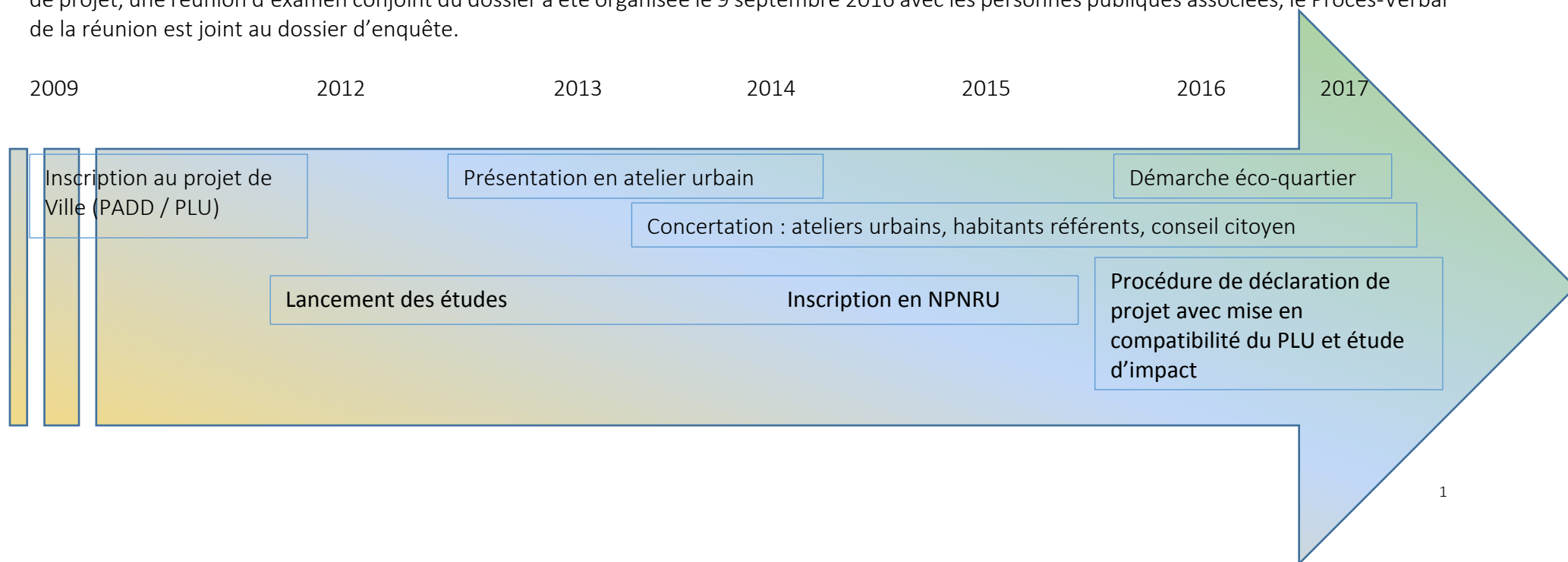


Table des matières

A-	Notice de présentation	4
1)	Préambule	4
2)	Diagnostic urbain.....	7
3)	Enjeux du projet d'aménagement.....	11
4)	Présentation du projet de renouvellement urbain du quartier GAGARINE	11
	Les intentions d'aménagement	11
	Le programme	15
6)	Le caractère d'intérêt général	23
7)	Concertation.....	29
B-	Mise En Compatibilité du Document d'Urbanisme	
C-	Etude d'impact et avis de l'autorité environnementale	
D-	PV de la réunion d'examen conjoint	

Figure 1 Situation de Romainville et du quartier Gagarine dans le territoire d'Est Ensemble (source : Est Ensemble).....	4
Figure 2 Vue semi-aérienne du quartier Gagarine (source Google)...	4
Figures 3 Le quartier Gagarine dans son environnement	5
Figure 4 Vues depuis la rue Vassou, à gauche le quartier Gagarine, à droite l'actuel parc départemental (photo PLU).....	6
Figure 5 Vue du quartier Gagarine	7
Figure 6 Périmètre d'intervention du projet.....	7
Figure 7 Vue axonométrique du contexte immédiat	8
Figure 8 Photographies des espaces extérieurs	9
Figure 9 Plan masse et photos du quartier Gagarine actuel	10
Figure 10 schéma du maillage viaire	12
Figure 11 Schéma du plan de circulation projeté	13
Figure 13 Localisation des différentes fonctions urbaines.....	14
Figure 14 Prolonger le paysage au travers un espace majeur : la rambla	14
Figure 14 Plan indicatif des futures domanialités.....	15
Figure 15 Illustration du concept de la rambla	16
Figure 16 Schéma du plan masse avec le découpage des ilots.....	17
Figure 17 Vue axonométrique des différentes échelles bâties.....	18
Figure 18 Vue en perspective de la rambla et de la place publique avec le miroir d'eau	20
Figure 19 Les différents types d'espaces libres, palette végétale	21
Figure 20 Vue axonométrique des différents types d'espaces	21
Figure 21 : Extrait de la cartographie générale du SDRIF centré sur le site d'étude	26

Les illustrations ont été réalisées par le cabinet d'architecte Brenac et Gonzalez, architectes – urbanistes coordonnateurs

forte ambition de diversification de l'habitat et des fonctions urbaines accompagnée d'une redéfinition complète des espaces publics.

Figures 3 Le quartier Gagarine dans son environnement

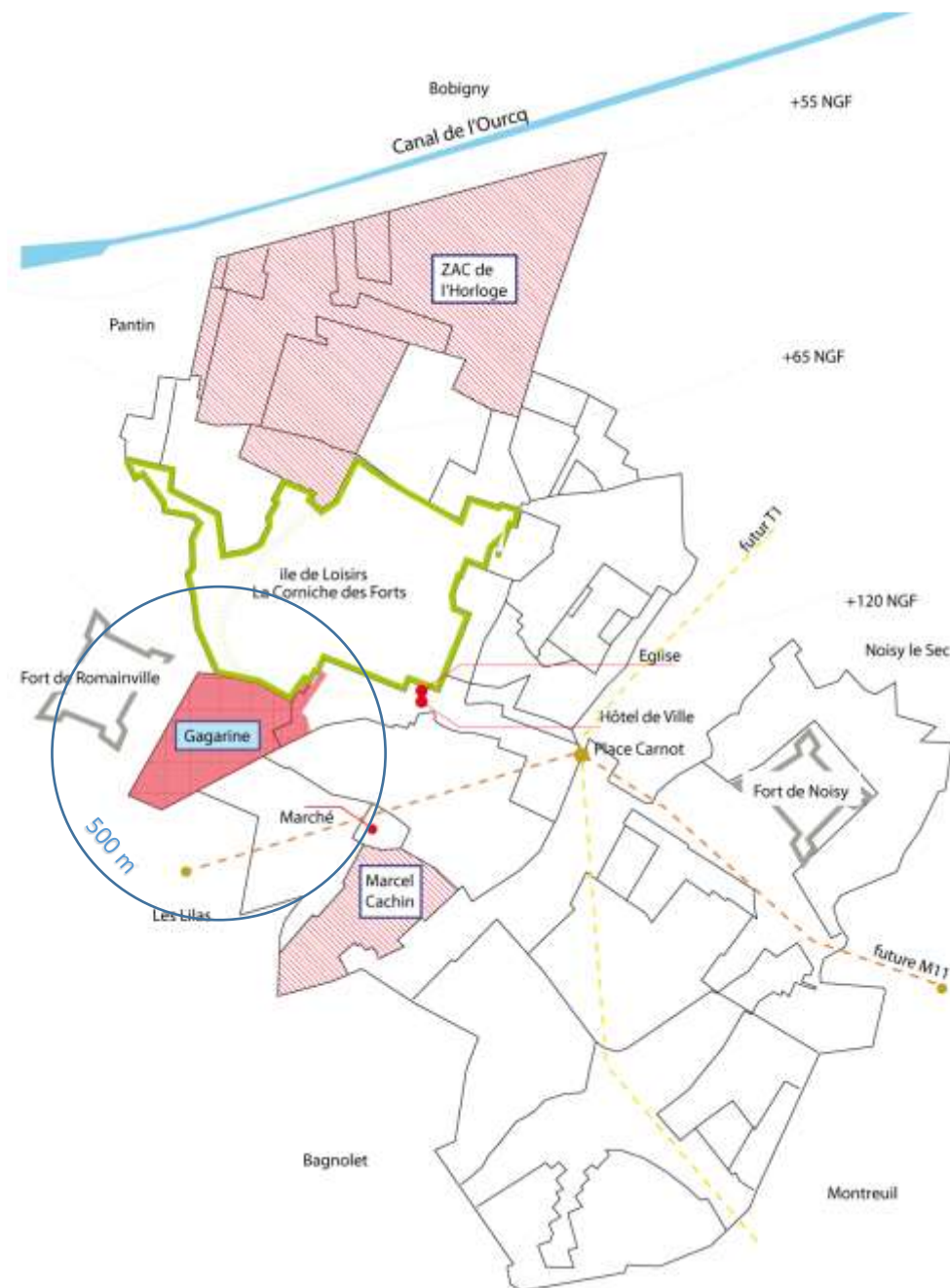




Figure 4 Vues depuis la rue Vassou, à gauche le quartier Gagarine, à droite l'actuel parc départemental (photo PLU)

La restructuration du quartier Youri Gagarine est un projet de longue date, identifié dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme de Romainville, approuvé en 2009. Forte de l'expérience du projet de renouvellement urbain du quartier Marcel Cachin, la Municipalité a souhaité s'engager

opérationnellement dans la rénovation de ce quartier lançant des premières études urbaines en 2013.



Ce secteur a d'abord fait l'objet d'un périmètre en attente d'un projet d'aménagement inscrit au PLU, gelant sa constructibilité, et a été retenu en décembre 2014 comme l'un des 200 quartiers prioritaires éligible au dispositif ANRU dans le cadre de son projet de renouvellement urbain.

La définition du projet a été appréhendée en fonction des résultantes du diagnostic urbain et socio-économique réalisé par l'ensemble des acteurs (Est Ensemble, la Ville et Romainville Habitat - mono-bailleur des logements sociaux du quartier Gagarine) accompagnés par un cabinet d'architectes-urbanistes Brenac et Gonzalez.

Ce diagnostic a permis l'identification d'enjeux en matière de cohésion sociale, d'emploi, de développement économique, de renouvellement urbain, de diversification de l'habitat et de morphologies urbaines.

Certaines caractéristiques socio-économiques du quartier sont préoccupantes à l'échelle du Territoire d'Est Ensemble, notamment

en termes de niveau de revenu, particulièrement éloigné de la moyenne du Territoire (10 358 € par Unité de Consommation contre 14 491 € à l'échelle d'Est Ensemble). Ainsi, au-delà de l'intervention sur le volet urbain, ce constat a forgé la conviction que le projet de renouvellement urbain devait intégrer l'ensemble des actions favorisant un développement économique et social permettant l'employabilité des habitants et des actions pour améliorer le quotidien, notamment en visant l'augmentation de leur reste à vivre.

Une tendance au dépeuplement et au non renouvellement de la population est par ailleurs observée depuis 1990 dans ce quartier.

Figure 5 Vue du quartier Gagarine



2) Diagnostic urbain

Le périmètre d'intervention du projet se développe sur 7.2 hectares. Il se compose de la cité Gagarine (781 logements sociaux), d'une crèche (850 m²), d'une école maternelle (1440 m²). Une halle anciennement d'activités (1500 m²), les bureaux de l'office public Romainville Habitat (2500 m²), des commerces (1500 m²) et une station-service (1725 m²) sont également intégrés dans le périmètre d'intervention.

Le site est délimité par la rue Vassou, l'avenue Lénine, la rue Paul Langevin et la rue Paul Doumer. Au centre du site, la copropriété

d'habitat privé des Fontaines et la résidence Elsa Triolet dont les accès s'effectuent par l'avenue Lénine ne font pas partie du périmètre opérationnel d'intervention.



Figure 6 Périmètre d'intervention du projet

Figure 7 Vue axonométrique du contexte immédiat avec les références des bâtiments actuels



Une organisation des bâtiments déstructurée, des logements vieillissants et une faible attractivité des commerces

Le quartier Gagarine est un ensemble bâti caractéristique de l'urbanisation intensive des années 70 avec des hauteurs de constructions comprises entre R+5 et R+18. Comme la plupart des grands ensembles construits à cette époque le site se retrouve aujourd'hui dans une position de confrontation avec son environnement urbain. Avec une densité résidentielle de 108 logements/hectare c'est-à-dire une densité de logements par bâtiment sensiblement inférieure aux standards actuels, l'image perçue du site reflète une densité perçue plus importante qu'elle ne l'est en réalité. L'aspect massif et homogène des bâtiments en barre longue en moyenne de 50 mètres qui compose le quartier Gagarine contribue à cet effet ; les vues lointaines et la présence du ciel sont masquées, ce qui contribue à une sensation d'enfermement par l'environnement bâti. Le dessin du plan masse du quartier Gagarine, composé de bâtiments en barre et de tours dont l'orientation prime sur le tracé existant, se confronte avec l'ancien tissu urbain agricole. Ce nouveau tracé, décousu, a favorisé l'apparition de frange urbaine et le développement de bâtiments venant en remplissage des vides sans ordonnancement ni structure. Les équipements publics (école, crèche, bureaux de l'OPH) les commerces (supermarché, commerces de proximité, station-service) se sont ainsi greffés pêle-mêle dans et autour du site.

De plus, les logements de la cité Gagarine sont techniquement dépassés. Ils sont très éloignés des objectifs de confort actuel aussi bien sur le plan acoustique que thermique.

Par ailleurs, l'espace commercial du quartier, composé d'une moyenne surface commerciale et de quelques commerces de proximité, est d'un aspect peu attractif en l'état. En dehors de ces commerces, le quartier ne présente plus d'activités économiques,

une friche d'activités obsolète depuis de nombreuses années caractérise cette absence.

Le manque d'attractivité commerciale du quartier ne favorise pas la nécessaire relance de l'économie et de l'emploi local.

L'organisation et l'occupation actuelle des espaces extérieurs révèlent un certain nombre de désordres

- Un site peu perméable : Ceinturé entre deux axes routiers importants, l'avenue Lénine et la rue Paul Doumer, le site ne bénéficie pas de liaisons connectives avec son environnement immédiat. C'est un site autour duquel on tourne mais que l'on ne traverse pas.

- Un traitement des circulations internes qui enclave : Les circulations internes sont principalement pensées pour la voiture et les vastes parcs de stationnement aérien semblent être la destination de chacune des voies qui ne sont que des dessertes automobiles. Les cheminements piétons sont imperceptibles et ressemblent bien souvent à des chemins de traverses créés par nécessité pour aller d'un point à un autre sans notion de parcours ni d'identification. Le visiteur ne sait pas où il est et ne sait pas où il va.

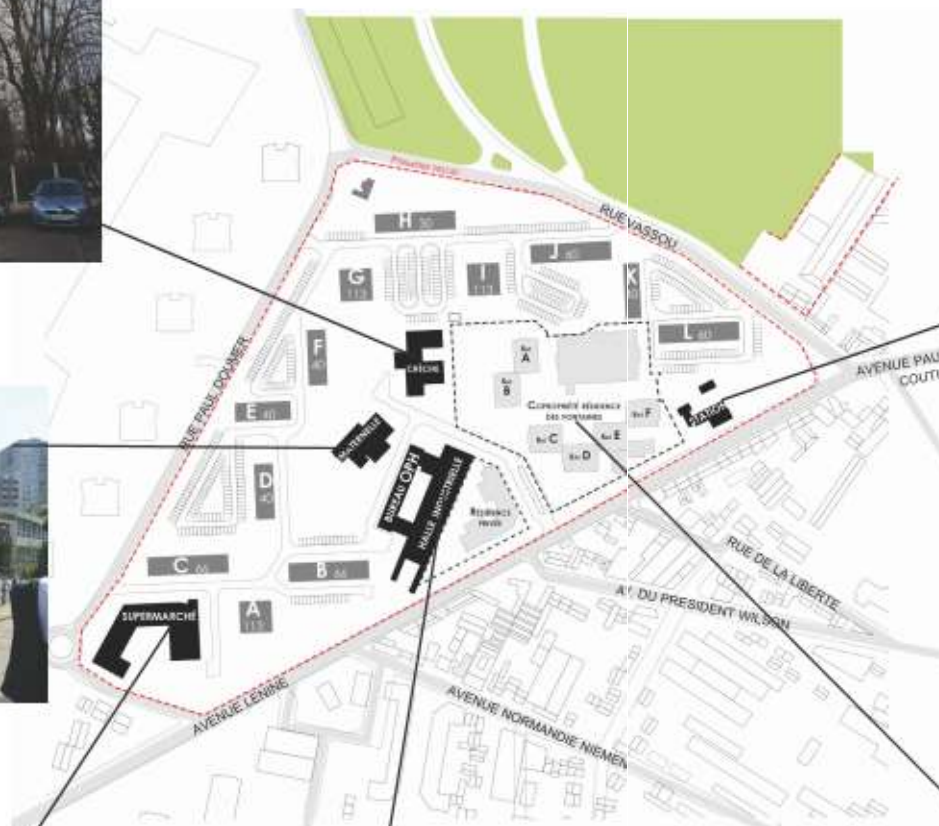
- Des espaces extérieurs non qualifiés : Principalement occupé par des parkings très étendus en surface, les espaces extérieurs ne bénéficient d'aucun traitement qualitatif. Les pieds d'immeuble ne sont pas traités et les parcours sont sans qualité. L'usage limité de ces espaces constituent une source de nuisance et d'insécurité pour les habitants. Le quartier Youri Gagarine présente actuellement de nombreux espaces vides inutilisés et trop souvent dégradés.

- Une mauvaise définition des limites : La séparation entre l'espace public et l'espace privé, qui n'est pas clairement définie, ou du moins ressenti sur le site, ne permet pas l'appropriation de son environnement immédiat par les résidents et entraîne une confusion sur le statut du sol.

- Un site caractérisé par un sentiment d'insécurité : L'enclavement du site et l'absence de lieux dédiés à la jeunesse génèrent des phénomènes d'occupation des espaces publics en journée (notamment un petit terrain à l'intérieur du quartier) par des groupes de jeunes et/ou d'adultes (résidant sur la commune mais aussi aux Lilas). Les services de la Ville constatent des faits de délinquance et de trafics en constante progression au sein du quartier. Une problématique de trafic de drogue est ancrée depuis plusieurs années sur le quartier.

Figure 8 Photographies des espaces extérieurs





782	63 450 m²	LOGEMENTS
6 590 m²		SCOLAIRE
1 820 m²		COMMERCE
2 300 m²		BUREAU
1 040 m²		AUTRE

SURFACE PARCELLE
7,2 HA
surface parcelle cadastrale hors zone agricole relative aux logements et commerces

SURFACE GLOBALE ESTIMATIVE
71 600 M²
surface de logements envisagée + 20 m² (parking) + 10 m² (voirie) / 100 m² = 0,30



Figure 9 Plan masse (avec les références des bâtiments) et photos du quartier Gagarine actuel

3) *Enjeux du projet d'aménagement*

Malgré les dysfonctionnements relevés, le quartier Youri Gagarine a aujourd'hui de nombreux atouts qui doivent permettre d'en faire un quartier emblématique de la Ville : limitrophe de la commune des Lilas, proche du centre-ville, au plus près de la future Ile de Loisirs de la Corniche des Forts, ce secteur a aujourd'hui toutes les caractéristiques pour devenir une véritable entrée de Ville.

De plus le prolongement de la ligne 11 du métro et le projet de métro-câble depuis les Bas Pays en amélioreront fortement son accessibilité par les transports en communs.

Cette rénovation ne doit pas faire du quartier Youri Gagarine un simple lieu de passage mais bien un lieu de vie, une porte d'entrée de Romainville.

L'objectif de ce projet est double :

- Corriger les dysfonctionnements urbains, économiques et sociaux à travers un aménagement de qualité
- Faire de ce quartier un lieu de vie, de rencontre, un quartier dont l'âme sera préservée.

De ce diagnostic social et urbain, naissent les ambitions suivantes :

Retrouver la place de l'individu dans son rapport :

- **à la Ville** : connecter le quartier à son environnement et proposer une densité perçue apaisée
- **aux autres** : créer les conditions d'un vivre ensemble, promouvoir un terroir romainvillois
- **au quotidien** : offrir des logements de qualité, et restituer l'ensemble des fonctions urbaines
- **à la nature** : implanter une véritable trame végétale favorisant la biodiversité

- **à la mobilité** : favoriser le piéton et réduire le stationnement de surface

- **à l'économie et à l'emploi** : promouvoir les circuits courts, l'économie circulaire et l'agriculture urbaine

4) *Présentation du projet de renouvellement urbain du quartier GAGARINE*

Les intentions d'aménagement

Créer un territoire durable et solidaire

Fort du diagnostic et des attentes des habitants, le projet de renouvellement a été pensé pour remédier durablement aux difficultés urbaines mais aussi économiques et sociales du secteur. Aussi, les ambitions portées pour ce projet visent à développer un véritable quartier de ville accompagnant durablement le développement social, éducatif et économique des habitants du territoire. La requalification d'une cité en véritable quartier de vie, de ville intégrant de fortes ambitions environnementales permettra de casser les frontières et barrières territoriales, urbaines et sociales pour favoriser l'épanouissement des habitants. Le projet prévoit notamment de transformer le cadre de vie des habitants en réimplantant des équipements structurants, des commerces, en limitant les stationnements en surface pour créer de nouveaux espaces verts. Il constituera une entrée de ville remarquable, à proximité immédiate de la 12ème ile de loisirs régionale (Île de Loisirs de la Corniche des Forts), liaison verte entre les Lilas et le cœur ancien de Romainville. Un morceau de ville durable, accessible en transports en commun, vivant grâce à une mixité sociale et fonctionnelle réussie assurant l'animation continue des espaces publics par les habitants et les actifs, une activité commerciale dynamique liée au désenclavement du quartier et à la création de continuités avec les zones résidentielles voisines, notamment des Lilas.

a) **Ouvrir, connecter le quartier et renforcer la mobilité des habitants**

L'enjeu est d'améliorer le cadre de vie des habitants et d'endiguer les situations de repli sur soi et de précarité sociale. Un travail sur la forme urbaine du quartier favorisant sa lisibilité et son désenclavement, par la création de cheminements apaisés et requalifiés permettra à tous de traverser ce secteur.

Son environnement proche de l'île de loisirs fait de l'ouverture du quartier un impératif. La mobilité des habitants est un enjeu à la fois pour sortir mais aussi pour venir dans le nouveau quartier, cet enjeu est primordial pour garantir la réussite du peuplement du quartier dans le cadre des ambitions de mixités sociale et fonctionnelle.

→ En matière de déplacements et circulations, l'opération d'aménagement va modifier en profondeur la configuration actuelle des voiries qui apparaît trop routière, peu sécurisée, et favorisant la vitesse. L'objectif est de créer un environnement plus urbain, de privilégier les espaces d'échanges et de renforcer la place du piéton.

→ Un nouveau schéma viaire est créé, son organisation a été pensée pour favoriser les déplacements doux à l'intérieur mais aussi vers l'extérieur du quartier : nouvelles voies piétonnes, circulées, nouvelles connexions avec les quartiers avoisinants.

Ces nouvelles rues quadrillant le site permettront d'améliorer la circulation tout en desservant l'ensemble du futur quartier.

La Rambla piétonne sera la colonne vertébrale du quartier et permettra de relier l'avenue Lénine à la rue Vassou et l'île de Loisirs. Elle a été pensée comme un véritable lieu de vie pour le quartier avec notamment une place prévue côté avenue Lénine. Elle desservira les écoles, équipements et les commerces ainsi que les vergers implantés du côté de l'île de loisirs. Elle sera entièrement réservée aux circulations douces.

→ En matière de stationnement public, l'offre actuelle en surface sera restituée et optimisée par un positionnement au plus près des fonctions structurantes : du stationnement sera proposé sur toutes les voiries créées ou requalifiées, ainsi qu'un espace de dépose-minute, lié à l'activité du futur pôle éducatif. Afin de libérer l'espace public, les futures places de stationnement des habitants seront situées dans les sous-sols des bâtiments neufs.

→ La constitution d'une véritable entrée de ville dynamique et attrayante liant Les Lilas au centre-ville de Romainville en créant des synergies entre les fonctions urbaines (habitat / commerce / activité / équipements / déplacement) et privilégiant une implantation du bâti le long des voies.

→ L'arrivée du prolongement de la ligne 11 du métro et d'un système de métro-câble viendra conforter les modes alternatifs de mobilité et d'accessibilité.

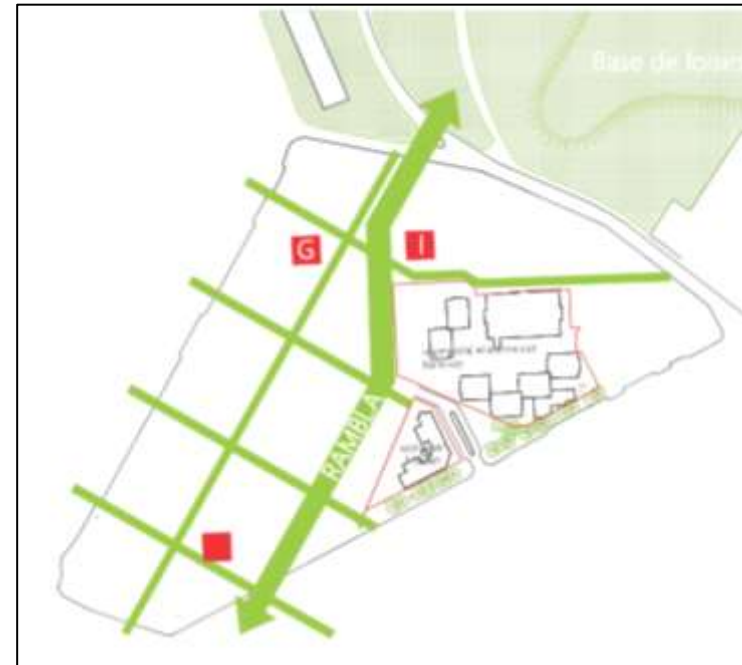


Figure 10 schéma du maillage viaire avec en carré rouge les trois tours conservées

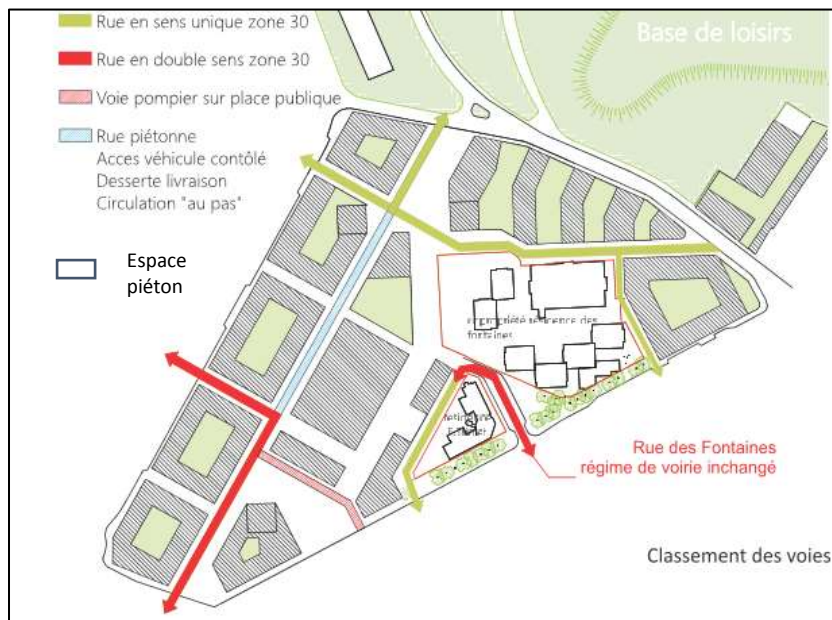


Figure 11 Schéma du plan de circulation projeté et son classement

b) Redéfinir les espaces et les formes urbaines

→ en parallèle du nouveau schéma viaire, la requalification complète des espaces publics est programmée avec une nouvelle organisation urbaine permettant de mieux distinguer les espaces : adressage, espaces de convivialité, patrimoines urbain et végétal partagés. Chaque habitant disposera ainsi d'une adresse propre et l'organisation du bâti en îlot permettra de créer des espaces de convivialité partagés. Le projet a pour objectif de recomposer la forme urbaine pour mieux revoir en parallèle les espaces publics et privés.

- en matière de cadre de vie et d'habitat, la qualité environnementale et la diversité des formes architecturales et urbaines des espaces et bâtiments à réaliser feront l'objet de prescriptions particulières. Bordé d'un côté par les tours des quartiers des sentes et de l'Avenir

de la commune des Lilas, la rue Paul Doumer et de l'autre côté par le tissu urbain ancien romainillois avenue Lénine, le futur quartier Gagarine se positionne dans un entre-deux typologique contrasté et en assure la transition. La conservation des 3 tours de la cité Gagarine (R+18) permet de répondre à la hauteur des tours voisines des Lilas et marque des points de repère à l'échelle du territoire que leur réhabilitation soulignera.

c) Introduire la diversité plurielle et renouveler le parc social

L'enjeu de la mixité sociale repose sur une diversification ambitieuse de l'habitat, favorisant des parcours résidentiels locaux et adaptés et répondant aux objectifs du Plan Local de l'Habitat. Ainsi, les logements construits viseront à développer une vaste offre de logement (accession à prix maîtrisés, accession sociale, locatif, locatif social).

→ Les différentes catégories de logements se répartiront de manière équilibrée sur l'ensemble du site. Chaque partie du quartier verra se côtoyer des logements sociaux et privés.

Par ailleurs, le parc d'habitat social de Romainville Habitat sera renouvelée en reconstruisant les logements démolis pour les relogements des locataires sur site ou à proximité et en réhabilitant et résidentialisant les logements conservés.

Parce que la vie d'un quartier ne peut se faire sans mixité fonctionnelle, il est indispensable de prévoir une place importante pour des services, des commerces et des équipements. Cette mixité garantira une qualité de vie et une animation du quartier. Il sera par ailleurs créé des espaces de co-working.

d) Améliorer l'offre en équipements publics

Un important programme d'équipements publics est prévu et va renforcer les services offerts aux habitants et futurs habitants du quartier. La reconstruction d'une crèche (70 berceaux à terme), la création d'un groupe scolaire maternel et élémentaire de 20 classes

(+2 classes passerelles), d'un lieu de ressource à destinations des jeunes Romainvillois de 16 à 25 ans (Carré Jeunes) ainsi que d'équipements sportifs et de loisirs renforceront l'attractivité du quartier et créeront les conditions d'une mixité plurielle.



Figure 12 Localisation des différentes fonctions urbaines, en couleur selon la destination prévue

e) Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers.

L'ensemble des dimensions du développement durable doivent se conjuguer aux exigences environnementales partagées par les acteurs et les habitants. Les aménagements urbains (itinéraires doux, mobiliers, éclairage, matériaux) et les nouvelles constructions seront réalisés en prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de

sûreté et en anticipant les évolutions futures. L'objectif étant de faciliter la gestion des lieux à moyen et long termes dans un contexte de forts enjeux environnementaux (efficacité dans les économies d'énergies, participation à l'amélioration du reste à vivre des habitants). Par ailleurs, il est étudié la possibilité de la mise en place d'une agriculture urbaine à l'échelle du quartier (vergers ...) et d'une culture maraîchère pour créer des circuits courts de distribution de produits frais et à visée pédagogique à destination des publics scolaires et petite enfance.



Figure 13 Prolonger le paysage au travers un espace majeur : la rambla

Le programme

Les études de cadrage menées depuis 2013 ont permis de traduire spatialement les objectifs fixés pour l'évolution de ce quartier et de définir le cadre des aménagements futurs, ilots, espaces et équipements publics. Le projet découpe le périmètre en 14 lots distincts dont la réalisation va s'échelonner jusqu'aux alentours de 2025. A chaque lot correspond un programme chiffré pour chaque destination : une constructibilité maximale est définie pour les logements, les commerces, les bureaux, les équipements, etc. Chaque lot est bordé par une voie et des espaces dont le statut de circulation est défini en fonction des besoins d'accessibilité.

Le programme des espaces publics est constitué par la création de la colonne vertébrale du futur quartier, la rambla, et d'un maillage viaire piéton et/ou circulé par les automobiles, des équipements publics de superstructures sont également programmés, dont le principal est un pôle éducatif avec une livraison prévue pour septembre 2017.

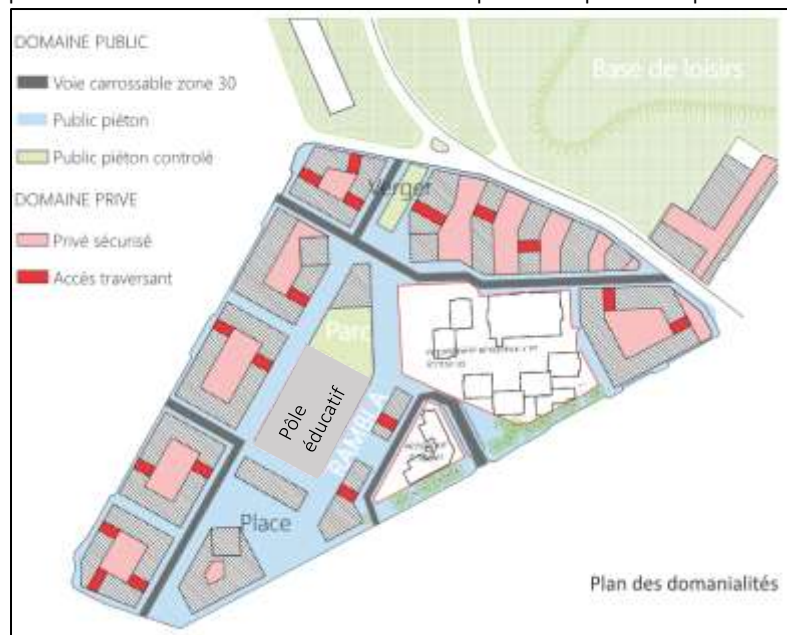
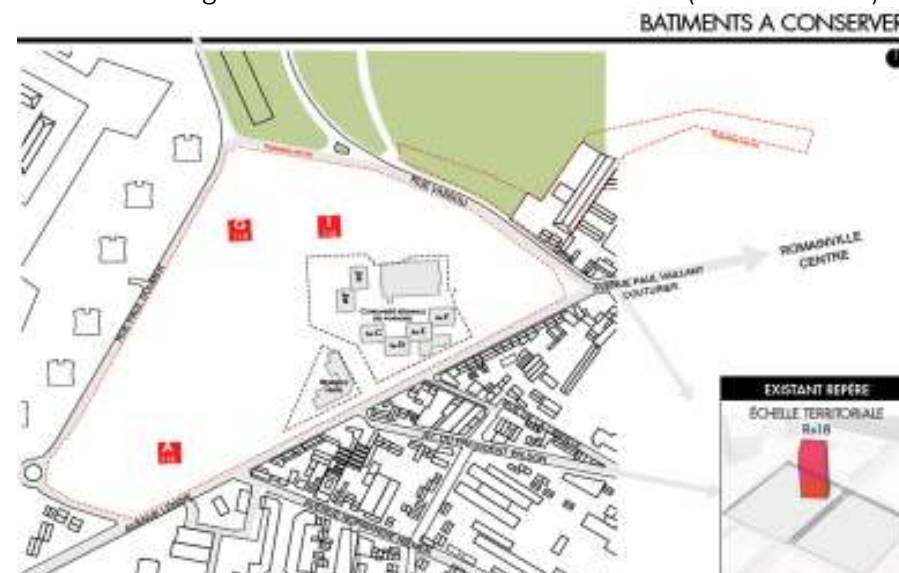


Figure 14 Plan indicatif des futures domanialités

La mixité programmatique :

- Environ 476 logements seront démolis (bâtiments B, L, H, J, K, C, D, E et F et transformation des socles des tours)
- Environ 306 logements réhabilités et résidentialisés (les trois tours)



- Environ 965 logements construits dont une partie de logements sociaux pour le relogement des ménages
- Espaces publics :
 - Nouvelles voiries
 - Places publiques
 - Parc avec espaces de jeux
 - Espaces de convivialité et ludiques
 - Rambla
- Equipements publics :
 - Un pôle éducatif (environ 5 300 m²) comprenant une école maternelle, une école élémentaire, une crèche et une salle de quartier
 - un équipement destiné à la jeunesse (lieu ressource pour accompagner les jeunes dans leur recherche d'emploi, de

formation), le carré 16/25, prend sa place probablement en RDC du lot 4.

- Les locaux d'activité à usages collectif, co-working (1200 m²) se développera sur les lots 3 et 4. Une salle multisport ainsi qu'un jardin d'enfant sont prévus sur le lot 5.
- Les commerces de proximité existants représentant environ 1900 m² (boulangerie, supérette, salon de coiffure, auto-école, pharmacie, Boucherie, Tabac-presse et Supermarché) sont restitués sur le nouveau projet et compléter par des commerces de restauration. L'ensemble des activités commerciales et tertiaires (4 000 m²) sont concentrés autour de la place sur les lots 2,3 et 14.

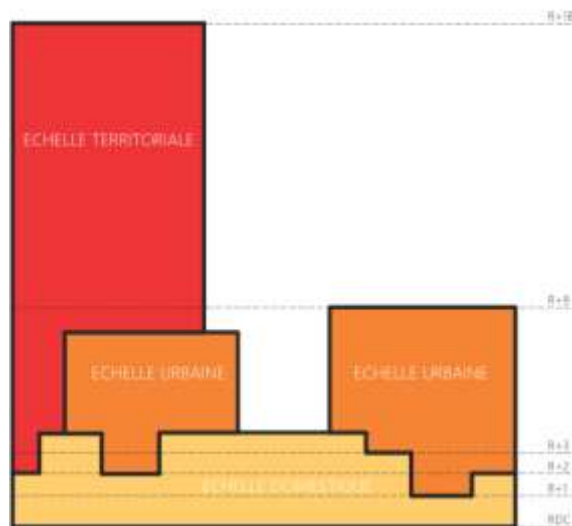


Figure 15 Illustration de la rambla

[illegible]

Les formes urbaines : La gradation des hauteurs

L'objectif est de favoriser la diversité architecturale, gage de réalisation qualitative et durable du projet. Le projet Gagarine étant un projet au long cours comportant habitations, commerces, services publics et bureaux, il ne saurait être question d'imposer une uniformité architecturale à l'ensemble des bâtiments. C'est pourquoi, il est indispensable de favoriser les diversités d'écriture architecturales sur les différents bâtiments tout en garantissant une cohérence de qualité urbaine. Il sera donc préconiser l'emploi de césures volumétriques du bâti. Les émergences représentent un élément fondamental de l'aménagement des nouveaux îlots, ce principe de modulation des hauteurs permet de résoudre le sentiment de densité des constructions et assure une transition apaisée et progressive entre les grandes et petites échelles du quartier et de son environnement.



La diversité des échelles par strate (socle, émergences et tour) forme des situations urbaines plurielles propices à une meilleure intégration. Trois strates urbaines sont ainsi définies afin d'assurer la morphologie volumétrique du nouveau quartier :

- Un socle continu correspondant à une échelle domestique variant entre R+2 et R+3 permet de lier le projet au tissu urbain Romainvillois historique (en jaune sur le schéma ci-après).
- Les émergences correspondant à une échelle urbaine variant entre R+4 et R+9 correspondent à une échelle de bâtiments fragmentés et discontinus qui accroît la perception du paysage lointain tout en accentuant les échappées visuelles depuis les logements au travers des césures volumétriques (en orange sur le schéma ci-après).
- Participant au skyline du centre-ville depuis 50 ans, les 3 tours en R+18 de la cité Gagarine sont conservées (en rouge sur le schéma ci-après). Elles signalent le nouveau quartier à l'échelle du territoire. C'est aussi l'occasion d'intégrer au projet des morceaux d'une architecture dépréciée et souvent stigmatisée socialement et de contribuer à les revaloriser.

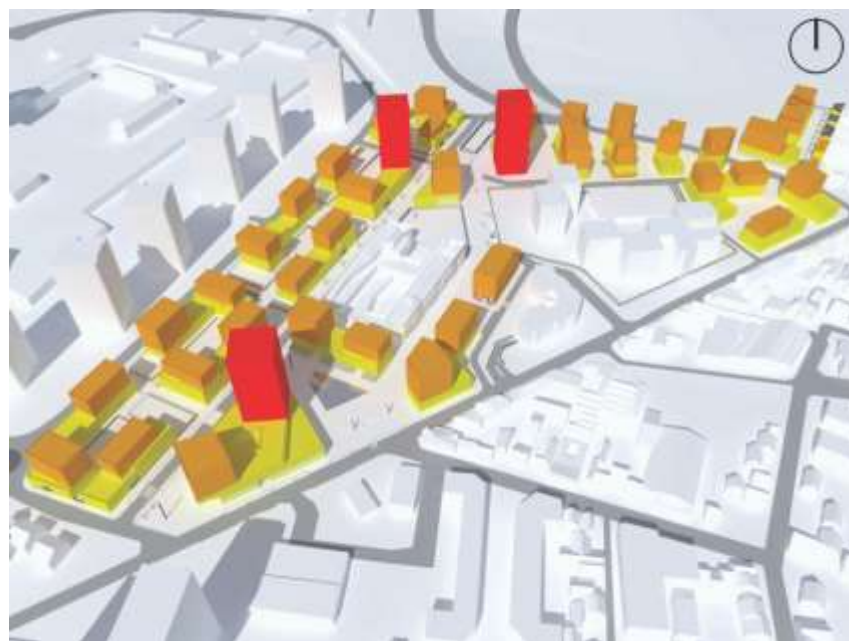


Figure 17 Vue axonométrique des différentes échelles bâties

Le renouvellement du parc de logement

La réhabilitation des tours

Il est envisagé de conserver les trois tours et de les réhabiliter après résultat des études de faisabilité.

Deux types de diagnostics sont réalisés sur les trois tours :

- un diagnostic technique sur l'enveloppe du bâtiment (fondations, diagnostic thermique de l'isolant en place, acoustique...)
- un diagnostic habitat dans tous les logements auquel sont conviés les habitants afin de faire part des dysfonctionnements techniques rencontrés dans leur logement respectif.

Les travaux sur les tours porteront sur :

- l'enveloppe des bâtiments avec pour objectif principal la réalisation d'économie d'énergie ;
- les cages d'escaliers ;
- l'intérieur des logements, notamment des travaux de mise en sécurité auxquels s'ajoute un système de travaux à la carte.

La résidentialisation

Les bâtiments seront résidentialisés pour former des unités résidentielles, permettant une délimitation claire entre les espaces publics et les espaces privés.

Les constructions neuves

Les futures constructions devront respecter la norme RT 2012 à minima (objectif RT 2012 – 20%) avec la mise en œuvre de dispositifs techniques innovants et économes en énergie (recours à des sources d'énergie renouvelables pour le chauffage par exemple, dispositifs limitant les fuites d'eau (détecteurs de fuites, matériaux isolants, murs végétaux ...), confort acoustique, confort hygrométrique, qualité sanitaire de l'air. Divers outils d'évaluation des consommations seront mis en place afin de réduire la facture énergétique et prendre conscience des consommations réelles (économiseurs d'eau installés

sur les robinetteries, compteurs à télé-relèves...). Un maximum de diversité des logements sera proposé : à l'intérieur d'un îlot, des produits diversifiés (appartements, maison, appartements sur 2 niveaux...), avec une limitation de la proportion des petits logements et une surface moyenne des logements définie par un cahier des charges. Multi-orientés, les logements offriront des prolongations extérieures (jardinets, loggias, terrasses, balcons...).

Les nouvelles constructions devront dialoguer entre elles et avec leur environnement pour permettre un dialogue harmonieux entre l'ancien et le contemporain, traitement qualitatif des soubassements d'immeubles, traitement différencié des façades d'un même immeuble selon l'orientation et l'usage, toitures particulièrement soignées (intégration intelligente et esthétiques des émergences techniques, terrasses végétales ...) et des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales (noues ...) , matériaux perméables sur sols (sable ...) favoriseront le traitement alternatifs des eaux pluviales.

Par ailleurs, il est prévu l'intégration du système de collecte par pneumatique des déchets à chaque projet et une proposition de dispositifs collectifs de compostage des déchets sera étudiée.

Commerces et locaux d'activités, bureaux

L'implantation des activités commerciales et notamment leur typologie et nature intègre les résultats de l'étude menée par l'EPARECA, à savoir à minima la reconstitution de l'offre commerciale démolie. Les rez-de-chaussée des immeubles seront, lorsque le contexte urbain s'y prêtera, dédiés à des locaux pour l'accueil de commerces de proximité de qualité. Afin de respecter les règles de bon fonctionnement des commerces, les volumes construits privilégieront des linéaires de boutiques, aussi continus que possible et des hauteurs sous plafonds généreuses pour permettre un fonctionnement agréable.

Pour les secteurs sans vocation commerciale, la création de petits locaux d'activités, d'artisanat et de services contribuant à l'animation urbaine sera privilégiée.

Les espaces publics : le piéton au cœur du quartier

Le traitement des espaces publics est réalisé par catégories en déclinant différents traitements adaptés pour identifier la fonction de chaque lieu. Ainsi, la rambla est composé comme un espace ouvert bordé de noues paysagères. Le sol est traité par un matériau homogène, en béton teinté dans la masse, dont les joints plus ou moins ouverts laissent passer la végétation allant de la simple pousse d'herbe à la plantation d'arbres. On retrouve ce traitement, à une échelle différente sur les venelles piétonnes qui cheminent sur le site. Ce dispositif particulier lié à la circulation piétonne permet l'identification du nouveau quartier Gagarine pour le promeneur alors que l'automobiliste ne ressent pas de différence sur le réseau routier dont le traitement ne diffère pas du reste de la ville. Cette exclusivité du traitement des circulations piétonne donnant accès à la place, au square et associé à la notion de parcours, de promenade plantée marque le retour du piéton comme premier utilisateur du site.

Les parkings devront faire l'objet d'un traitement particulier en ce qui concerne leurs accès, la sécurité publique, leur esthétique, leur éclairage et la limitation de l'emprise des bateaux sur l'espace public. Les espaces libres non construits conjugueront l'esthétisme, la pérennité du mobilier urbain en concevant une organisation du bâti qui tende à favoriser les espaces en pleine-terre.

Les aires engazonnées seront alimentées par un branchement spécifique en eau non alimentaire (exemple : installation de cuve de rétention d'eau pluviale) qui sera à examiner avec le concessionnaire. En matière de mobilier urbain, on plantera des corbeilles à proximité des accès, l'éclairage sera déterminé en fonction des ambiances recherchées en différenciant les espaces principaux et

ceux moins fréquentés. Les aires de jeux pour enfants seront implantées sur sols souples et conformes aux normes en vigueur.



Figure 18 Vue en perspective de la rambla et de la place publique avec le miroir d'eau au centre



Figure 19 Les différents types d'espaces libres, palette végétale

La Trame Verte et Bleue : Un paysage continu et maîtrisé

La continuité du paysage est assurée par la déclinaison d'une palette végétale commune sur l'espace public et dans les parties privées. Trois thématiques horticoles définissent les espaces plantés :

- le coteau forestier lié au bois de la base de loisirs
- le verger urbain inspiré par l'activité maraîchère sur site
- les noues paysagères liées à la gestion des eaux de pluie

Etagement du végétal

Le végétal sera considéré dans chaque îlot comme un matériau constructif à part entière. Ainsi intégré à l'architecture, il permet de faire monter la nature contenue dans l'espace public comme sur la future île de loisirs jusque dans les bâtiments au travers de jardins suspendus constitués d'épaisseurs de terre allant jusqu'à 80cm et permettant la plantation d'arbres de moyenne tiges. En traversant les

espaces plantés, ou depuis les appartements ainsi que sur les terrasses, on se retrouve en position d'être sous les frondaisons, ou bien dans celles-ci, ou encore en surplomb par rapport à elles.



Figure 20 Vue axonométrique des différents types d'espaces



Figure 21 Vue 3D du projet depuis l'île de Loisirs

6) Le caractère d'intérêt général

Les orientations d'aménagement s'inscrivent dans un objectif affirmé de requalification et renouvellement urbains du quartier Gagarine visant la restructuration complète d'un quartier aujourd'hui marqué par d'importants dysfonctionnements.

Pour rappel :

Dysfonctionnements urbains :

- un quartier enclavé, coupé du reste de la ville, composé à 100% de logements sociaux, dont une majorité de barres et de tours
- un parc de logements vieillissant, la maintenance courante des bâtiments ne suffit plus à préserver un niveau qualitatif du patrimoine et suppose des besoins d'investissement plus lourds et onéreux
- une trame viaire illisible et une organisation du stationnement en surface inadaptée
- des difficultés d'identification des statuts des espaces extérieurs, des espaces publics dégradés
- une absence d'espaces de proximité résidentiels conduisant à une inoccupation des espaces et à leur détérioration
- une insécurité croissante liée à l'enclavement du site et à l'absence de lieux dédiés à la jeunesse, des faits de délinquance et de trafics en constante progression au sein du quartier.

Dysfonctionnements économiques

- la dynamisation du tissu commercial, aujourd'hui peu attractif et inadapté à un urbanisme de rue permettant de renforcer la mixité fonctionnelle
- la présence d'une friche d'activités à démolir
- l'absence d'activités économiques tournées vers les habitants dans le quartier

Dysfonctionnements sociaux

- Des caractéristiques socio-économiques du quartier préoccupantes à l'échelle de l'agglomération.

- Le quartier affiche un niveau élevé de personnes faiblement diplômées : 67% contre 59% en moyenne sur l'agglomération.
- La part des faiblement diplômés connaît cependant une légère diminution entre 1999 et 2010 : -2%
- Le niveau de revenu est particulièrement éloigné de la moyenne de l'agglomération. L'IRIS « Cité » de Gagarine affiche 10 358 euros de revenu annuel médian par Unité de Consommation en 2009 contre 14 491 euros à l'échelle de l'agglomération
- Un manque d'animation et d'équipements socio-culturels (enfance jeunesse notamment)

Une réponse concrète aux enjeux communaux, intercommunaux et métropolitains : mobilité, habitat, environnement.

Le projet de renouvellement du quartier Gagarine est une vaste opération d'aménagement s'étendant sur plus de 7 hectares au cœur des territoires d'Est Ensemble et de la commune de Romainville réalisé sur les 10 prochaines années. De par sa position stratégique, il se doit de répondre à des enjeux de territoire communaux, intercommunaux mais aussi métropolitains. Dans le cadre de la géographie prioritaire de la politique de la ville, il a été retenu comme quartier d'intérêt national dans le NPNRU.

A l'échelle du périmètre de projet et comme exposé précédemment, le projet vise à résorber les désordres urbains et sociaux présent dans ce quartier par **sa reconfiguration urbaine, la restructuration des espaces et de l'offre en équipements publics.**

A l'échelle communale, le projet va **reconnecter ce quartier** avec son environnement immédiat (maillage viaire, équipements publics) et créer une véritable entrée de ville.

A l'échelle intercommunale, le projet répond aux objectifs inscrits :

1) au programme d'action du Plan Local de l'Habitat d'Est Ensemble :

- **Contribuer à l'effort de construction neuve** et à la diversification de l'offre de logement
- Maintenir dans la durée l'effort de construction neuve
- **Améliorer la qualité et le fonctionnement du parc HLM**
- Développer l'offre en logement et hébergement pour des publics spécifiques : étudiants, personnes âgées, plus démunis
- Requalifier l'habitat privé et prévenir sa dégradation
- Améliorer la qualité des logements dans les quartiers politique de la ville
- **Encourager la transition énergétique des logements**
- Piloter, mettre en œuvre, observer et évaluer la politique de l'habitat

2) au Plan Climat Air Énergie Territorial d'Est Ensemble (gestion intégrée des eaux pluviales, réduire les îlots de chaleur urbaine...)

3) au Schéma Trame Verte et Bleue (nouveaux espaces récréatifs supports de biodiversité, espaces cultivés...),

4) au développement des projets de transports (charte aménagement transport M11) et de Loisirs (île de Loisirs de la Corniche des Forts).

A l'échelle métropolitaine, le projet répond à plusieurs orientations du SDRIF, en particulier celle du « **développement urbain** par la densification des espaces déjà urbanisés » (« accroître de façon significative, à l'horizon 2030, les capacités d'accueil, en matière de population et d'emploi, de l'espace urbanisé »)

Sur la carte des destinations du SDRIF, le secteur Gagarine se situe en quartier à «densifier à proximité des gares, espaces urbanisés d'ores

et déjà bien desservis ou devant l'être à terme » (où le PLU doit permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine).

Pour se faire, les recommandations du SDRIF sont les suivantes :

- favoriser la mutabilité des terrains et la densification des constructions dans les tissus urbains existants, notamment en exploitant des friches et des enclaves urbaines.
- favoriser le développement de grandes opérations en zones urbaines
- renforcer la mixité des fonctions et sa traduction dans l'aménagement de l'espace afin d'éviter une logique de zonage
- renforcer les centres de villes existants et leur armature (transports collectifs, commerces, artisanat, espaces publics) ainsi que leur hiérarchisation aux différentes échelles (des centres de villes aux centres de quartiers), ce qui favorisera la diversité des fonctions et la densification des secteurs avoisinants
- surface et continuité des espaces imperméabilisés limités : faire progresser la surface d'espaces publics non imperméabilisée.
- gestion des eaux pluviales intégrée à l'aménagement urbain (toiture végétale, récupération, noues, etc.), l'infiltration (des eaux non polluées) et la rétention de l'eau à la source privilégiées.
- Le développement et le maillage des espaces ouverts doivent contribuer à structurer l'espace, à mettre en valeur l'environnement naturel et urbain, et à améliorer la qualité urbaine.

En matière de logement :

- Chaque territoire doit pourvoir à ses besoins locaux en matière de logement, notamment social, mais aussi participer à la réponse des besoins régionaux et à la réduction des inégalités sociales et territoriales au sein de l'espace francilien, dans le respect des objectifs annuels de production de nouveaux logements qui sont assignés aux communes et à leurs groupements. Dans les territoires porteurs d'un développement économique riche en emplois, la

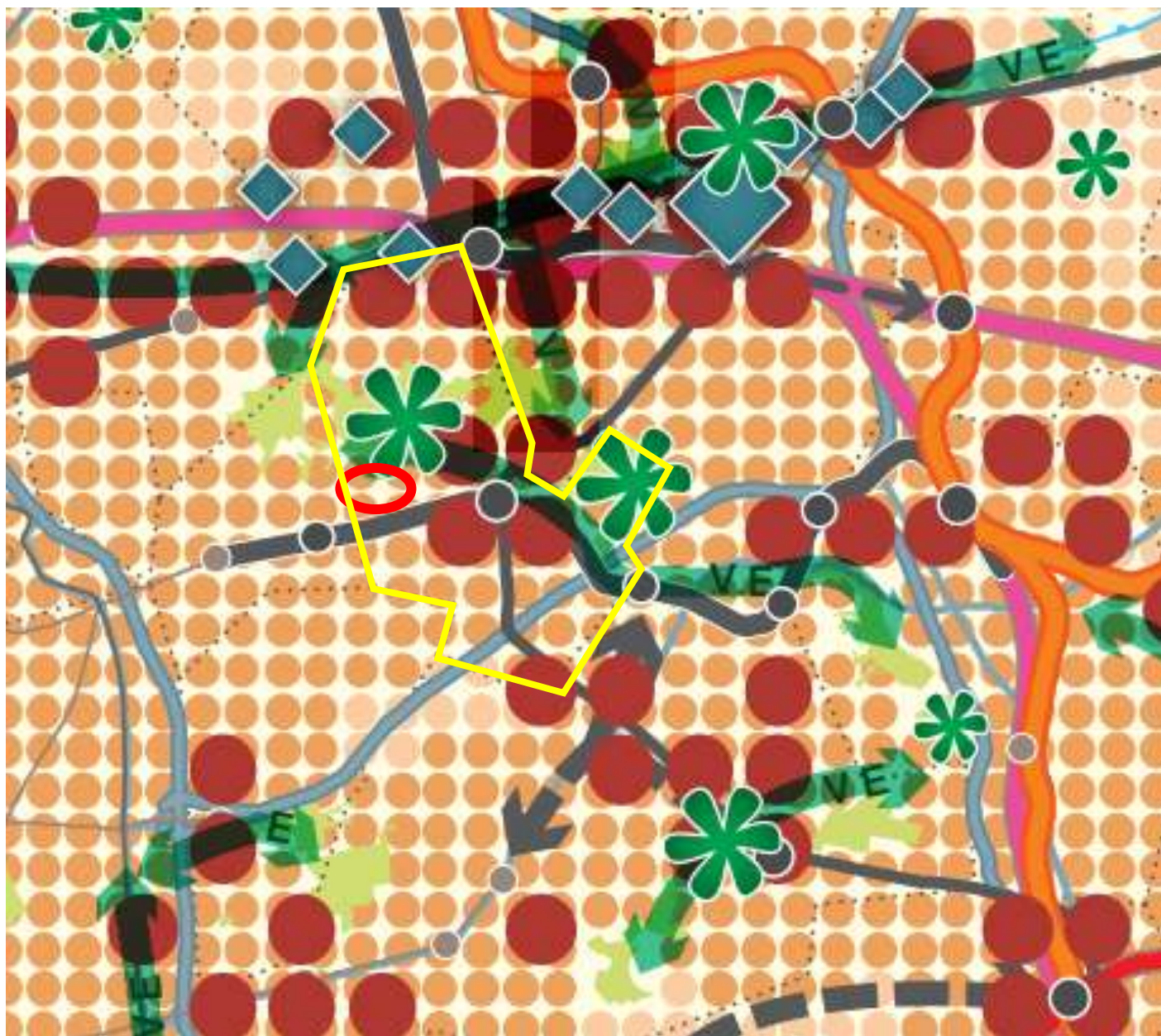
croissance de l'offre de locaux destinés à l'activité doit être accompagnée d'une augmentation proportionnelle de l'offre de logements.

Le projet de renouvellement urbain du quartier Gagarine, de par ses ambitions et son programme, met donc en œuvre à l'échelle locale une multitude de recommandations inscrites au SDRIF.

Ainsi, le projet permet :

- De désenclaver le quartier en s'appuyant sur les solutions de transports en commun à venir et en créant un maillage viaire et des connexions vers la future Ile de Loisirs et le métro M11 ;
- De créer des espaces publics et équipements publics comme support de lieux vies et d'animation, vecteurs d'identité ;
- De favoriser les parcours résidentiels et le renouvellement du parc social
- De promouvoir une évolution des modes de vie et des pratiques urbaines par la mise en œuvre d'un véritable éco-quartier (démarche d'adhésion à la charte en cours).

Figure 22 : Extrait de la cartographie générale du SDRIF centré sur le site d'étude



La mise en œuvre opérationnelle et les règles du projet se traduiront dans trois documents principaux :

- Le Plan Local d'Urbanisme, document régissant les règles d'urbanisme, traduisant les « règles-enveloppes du projet »
- Le Cahier des Prescriptions Urbaines, Architecturales, Paysagères et Environnementales (CCAÉ) du projet GAGARINE à destination des constructeurs, des architectes, des bureaux d'études, établi par le cabinet d'architectes-urbanistes coordonnateurs
- Le programme des équipements publics et les cahiers des charges des travaux

Objectif : retrouver la place de l'individu dans son rapport :		actions	Règle au PLU	Prescriptions au CCAÉ	Programme des équipements publics
à la Ville	Connecter le quartier à la ville	Réalisation de nouvelles voiries d'accès et de desserte		X	X
	Marquer une entrée de ville	Constituer un front bâti avenue Lénine Créer une place publique en entrée de quartier		X	X
	Proposer une densité perçue apaisée	Organisation urbaine articulée autour de petits ilots et plots reliés par des cheminements doux		X	X
Aux autres	Respecter la notion de « l'intime »	Ilots créés avec gradation de hauteur	X		
	Définir les règles du « vivre ensemble »	Nouveaux et nombreux espaces publics et privés de qualité, espaces à vocation de partage Rambla, maison du projet		X	X
	Assurer des seuils de résidentialisation	Programme de résidentialisation des logements conservés		X	X
	Qualifier les espaces publics	Choix des matériaux, des traitements, de la végétation et du mobilier urbain	X	X	X
	Valoriser la notion de patrimoine partagé	Prévoir des espaces partagés : cours d'école, square,		X	X
	Proposer de la mixité sociale	Programmation mixte par ilots		X	
Au quotidien	Produire des logements de qualité	Multi-orientation		X	

	Proposer des équipements publics	Programmation de plusieurs équipements structurants (pôle éducatif, carré 12/25)			X
	Restituer une offre commerciale	Linéaire et place de commerces		X	X
A la nature	Proposer un projet exemplaire en termes d'ambitions environnementales et paysagères	Programme d'aménagement d'espace public Démarche d'éco-quartier Construction sous la RT2012-20%	X	X	X
	Valoriser les vues et les accès sur le parc	Dessin des espaces publics, création d'une rambla de 20 mètres de large, gradation des hauteurs dégageant les vues	X	X	X
	Développer des jardins privatifs en cœur d'îlot	Les ilots comprendront des espaces verts qualitatifs avec une végétation adaptée et durable.	X	X	
A la mobilité	Favoriser la place du piéton	Dessin des espaces publics, plusieurs voies piétonnes, zones 30		X	X
	Réduire le stationnement de surface	Les stationnements des logements seront réalisés en sous terrain		X	
A l'économie et à l'emploi	Promouvoir les circuits courts	organiser le retour de la nature en ville et de l'agriculture urbaine en développant le maraîchage sur des espaces réservés		X	X
	Favoriser une économie circulaire au profit des habitants et accompagner des initiatives favorisant l'économie sociale et solidaire	Programmation d'un centre d'affaire, espaces de Co-working,		X	

7) Concertation

Une vision partagée de l'avenir du quartier visant à redonner du sens à la place de l'individu

Depuis juillet 2013, les habitants du quartier et les riverains sont étroitement associés à la définition du projet. A l'occasion d'une première réunion publique d'information, les orientations stratégiques de la municipalité ont été présentées puis affinées de juillet 2014 à juin 2015 dans la cadre d'une année de rencontres visant la co-construction des orientations.

Deux dispositifs ont été mis en place parallèlement à partir de novembre 2014 visant la concertation en plénière et la co-construction du projet :

1/ La concertation

En 2013, au lancement des études préliminaires d'urbanisme, la Ville a organisé des rencontres avec les habitants pour leur présenter le lancement de la démarche. Par la suite, et au titre de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, le Conseil Municipal du 14 juin 2014 a lancé officiellement la concertation préalable au projet de rénovation urbaine en définissant ses modalités (parutions dans le bulletin municipal, organisation d'ateliers urbains, mise à disposition du public à l'Hôtel de Ville d'un dossier présentant le projet et ses enjeux et d'un registre pour recueillir les observations du public, exposition à l'Hôtel de Ville de panneaux d'information sur le projet, mise en ligne des informations relatives à la concertation et au projet sur le site internet de la Ville, lettres d'information du projet). Un bilan a été approuvé par le Conseil Municipal de juin 2015. Par ailleurs, et en complément de la concertation préalable, dans le cadre des travaux de réhabilitation des bâtiments conservés, Romainville Habitat engage

une concertation avec les locataires concernés afin d'acter le programme des travaux.

La concertation a permis aux habitants de travailler sur les enjeux, priorités et orientations du projet. Cette démarche a permis d'échanger et de présenter le projet de requalification urbaine du quartier, et à toutes les personnes d'être informées. L'engouement manifesté par la population montre l'intérêt des Romainvillois et des habitants du quartier pour le projet de requalification urbaine et leur volonté de préserver à la fois l'identité forte du quartier mais aussi d'en améliorer sa qualité de vie dans toutes ses composantes.

Les ateliers urbains ont permis de faire évoluer le projet et de répondre aux attentes et questionnements de Romainvillois et habitants du quartier. Les habitants se sont exprimés sur les thématiques du stationnement, circulation, cadre de vie et habitat, commerce. Les avis n'ont pas remis en cause les objectifs poursuivis par les collectivités et ont confirmé la nécessité de mettre en œuvre le projet d'aménagement du quartier Gagarine pour apporter des réponses concrètes aux préoccupations des habitants.

- Atelier urbain de présentation des premières intentions urbaines du 1 juillet 2013 : Réunion d'information, présentation des intentions urbaines et expressions des habitants. Les propositions de densification de l'habitat alors envisagées ont suscité de nombreuses réactions toutefois les intentions urbaines ont pour partie été validées. 500 participants
- Réunion publique avec les co-propriétaires de la Résidence des Fontaines du 23 juin 2014 : Pour répondre aux demandes des co-propriétaires de la résidence des Fontaines, impactés par le premier plan masse quant au tracé de la Rambla, axe stratégique, une réunion publique a été organisée afin de

proposer des tracés alternatifs. Lors d'un vote les co-propriétaires n'ont pas souhaité l'intégration de la résidence au projet d'aménagement et ont confirmé leur souhait d'un renforcement de la résidentialisation.

- Atelier urbain de lancement de la concertation préalable du 30 juin 2014 : Présentation du dispositif de concertation et appel aux volontaires pour intégrer le dispositif Habitants référents. 250 participants. Le dispositif de concertation préalable comprenait : trois réunions publiques, une exposition, la mise à disposition d'un registre et de « boîtes à idées » ainsi que de nombreux articles dans le magazine municipal.
- Atelier urbain "Espace public et équipements" du 5 novembre 2014 : organisé dans le cadre de la concertation légale, il avait pour objectif de recueillir les avis et propositions en termes d'aménagement des espaces publics et de programmation des équipements.
- Atelier urbain "Habitat et cœurs d'îlots" du 3 décembre 2014 : troisième atelier organisé dans le cadre de la concertation légale, il a permis d'aborder les sujets du logement, de la réhabilitation et du parcours résidentiel.

2) La co-construction du projet avec les habitants référents

Un groupe d'habitant référent, constitué de 20 volontaires a été mis en place à partir de novembre 2014, ils se sont réunis à 6 reprises en présence de la Ville, de l'AMO et de l'architecte afin de valider les étapes essentielles de définition du projet (forme urbaine, densité, objectifs environnementaux). Ce groupe a été un véritable relais d'information entre les porteurs de projet et l'ensemble des habitants.

A l'issue des ateliers, des évolutions sur la forme urbaine ont été apportées, à travers une diminution conséquente du nombre de logements, passant de 1 539 logements neufs envisagés à 965 et une diminution des hauteurs (le plan masse avait des hauteurs moyennes à R+8, certains bâtiments montaient jusqu'à R+11, aujourd'hui la moyenne est à R+6). Par ailleurs, la programmation a été renforcée avec la création d'un pôle enfance, d'une salle multi-sport et d'un lieu de ressources pour les jeunes Romainvillois de 16 à 25 ans.

Depuis la concertation s'est poursuivie (plusieurs réunions, dont la dernière en mai 2016) et continuera aux moments clés du projet et pendant tout le temps de la mise en œuvre opérationnelle du projet.

Parallèlement, conformément à la loi du 21 février 2014, un conseil citoyen est mis en place depuis mars 2016 et se réunit régulièrement.

En complément, un lieu de rencontre sera créé sur site : la maison du projet, lieu d'information pour les habitants, lieu de réunion pour le conseil citoyen, sera aussi la maison des acteurs chargés de la transformation du quartier.