

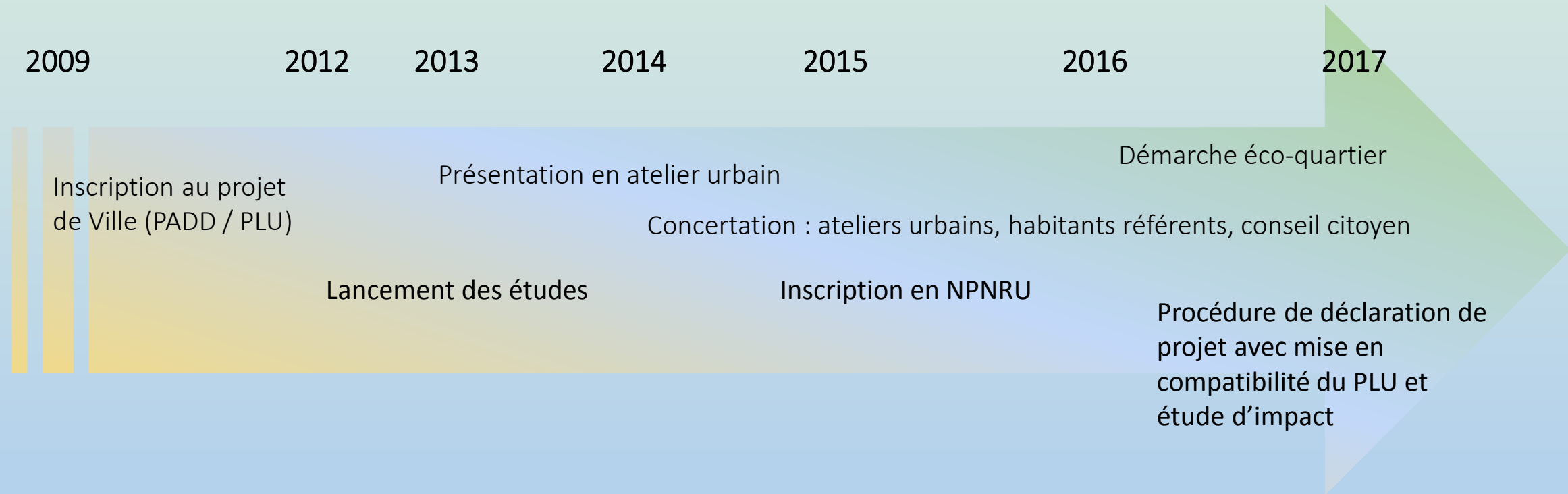
PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER GAGARINE ROMAINVILLE



Réunion d'examen conjoint préalable à la
Déclaration de projet entraînant mise en compatibilité du PLU

Le 9 septembre 2016

Contexte et avancement du projet

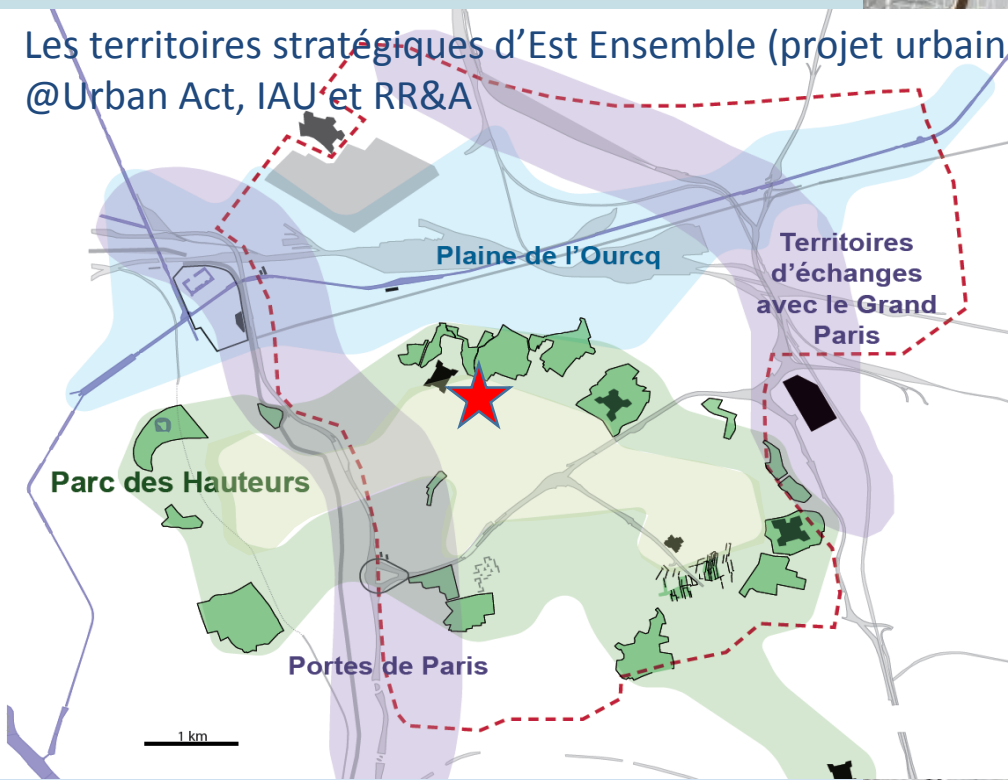


1^{ère} partie : PRESENTATION DU PROJET

Situation géographique ★

- Au cœur du territoire d'Est Ensemble et du « parc des hauteurs »
- A 3 km de Paris
- En limite avec la ville de Lilas

Les territoires stratégiques d'Est Ensemble (projet urbain)
@Urban Act, IAU et RR&A

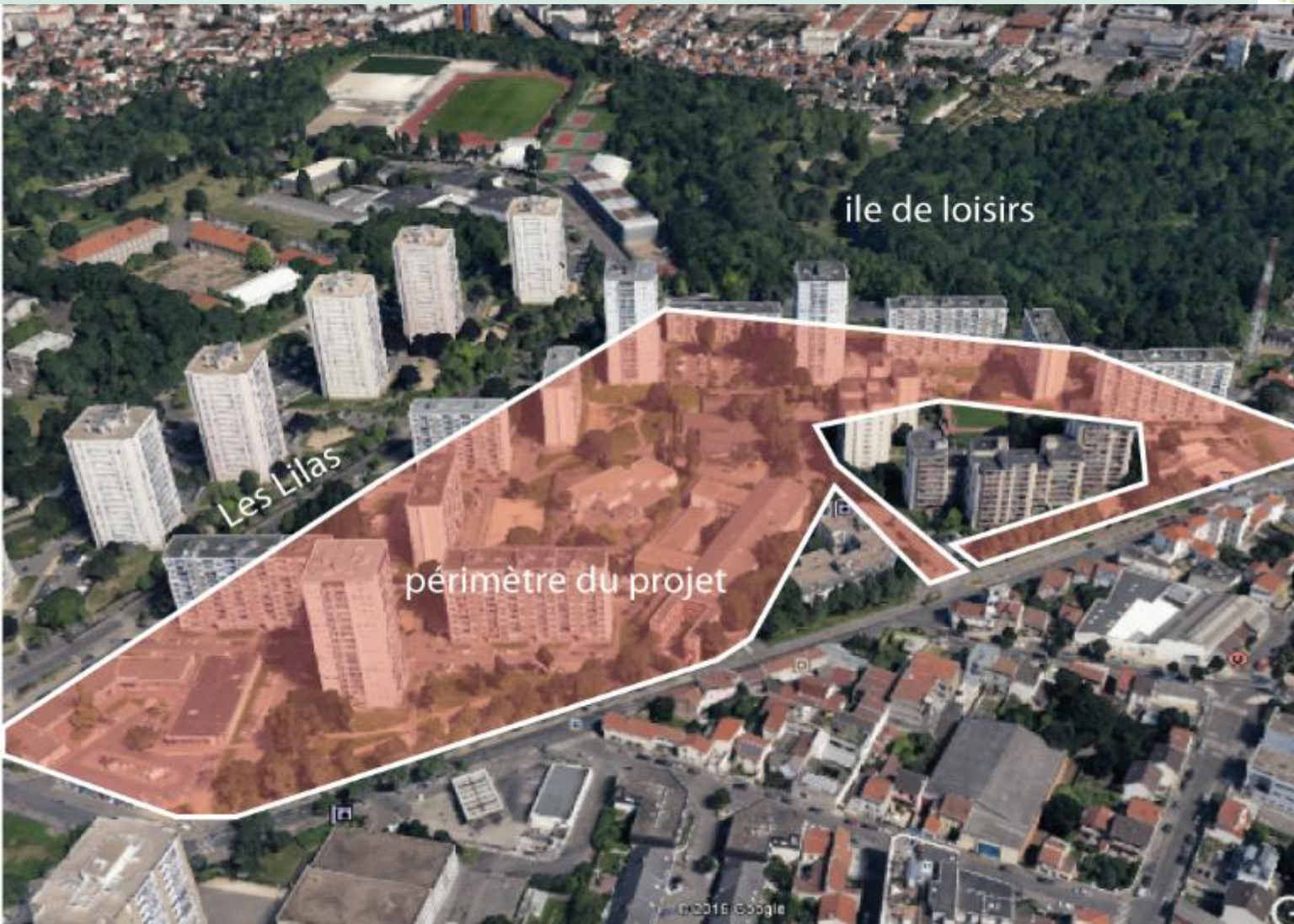


Les grandes entités paysagères



Contexte urbain

- En limite de l'île de Loisirs de la Corniche des Forts (64 ha)
- En entrée de ville mais aussi à proximité du centre ville de Romainville
- Proche d'une future station de métro M11
- Projet de desserte par métro-câble



Composantes du quartier

7,2 ha

782 logements sociaux répartis
en 7 Barres R+9 et 1
barre R+4
Et 3 Tours R+18

1600 habitants

1 école maternelle

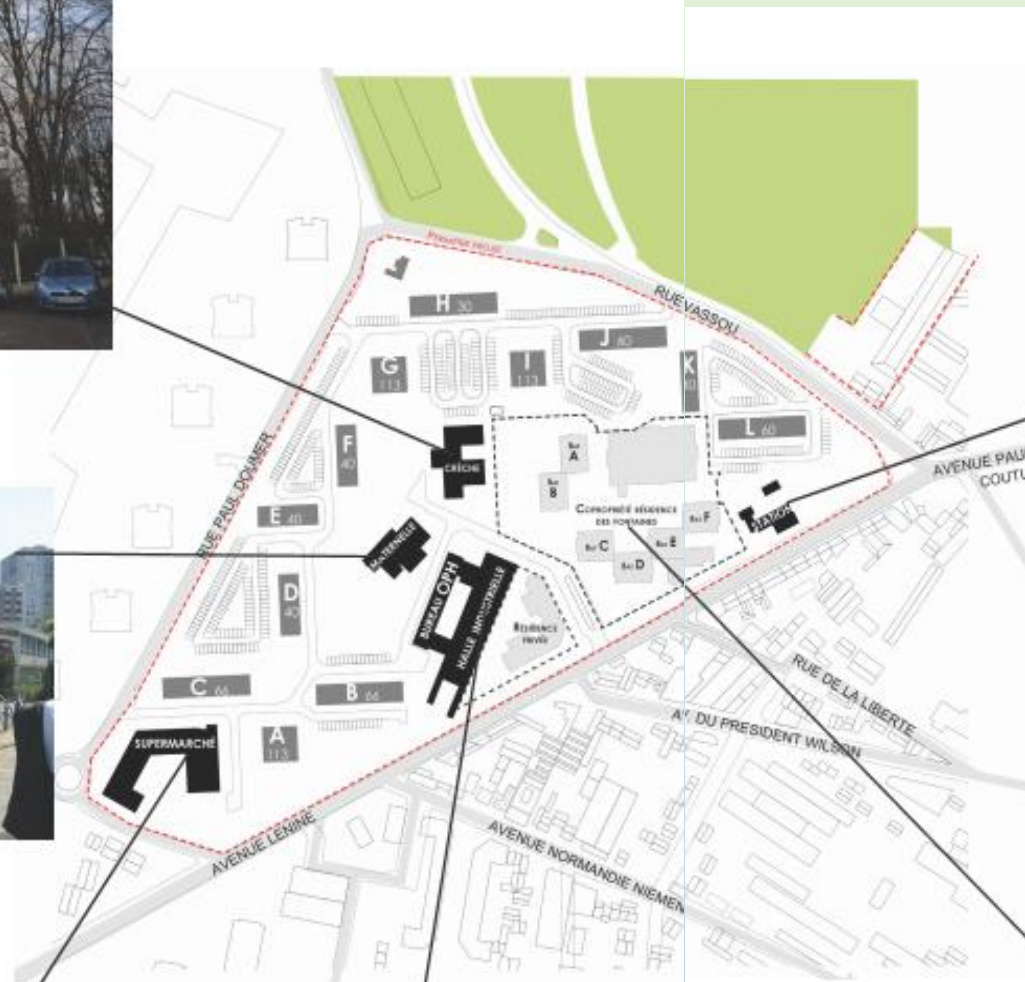
1 crèche de 60 berceaux

1 friche d'activité

1 station service

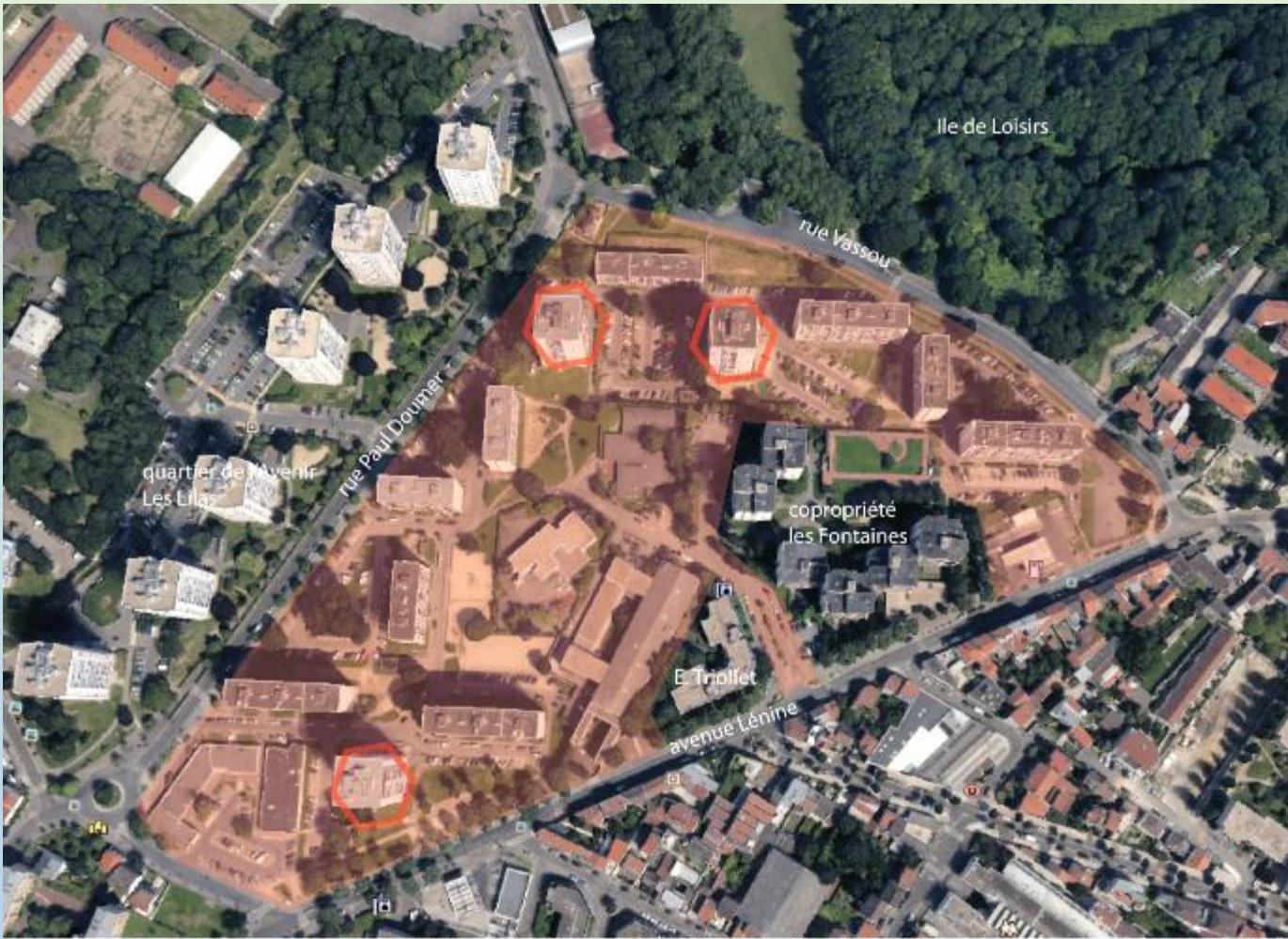
Des espaces publics et
parkings

1 galette commerciale



782	43 450 m ²	LOGEMENTS
8 298 m ²		SCOLAIRE
3 090 m ²		COMMERCE
3 090 m ²		BUREAU
1 542 m ²		AUTRE
SURFACE PARCELLE		
7.2 HA		
surface parcelle incluant tous les équipements existants des terrains et résidences privées		
SURFACE GLOBALE ESTIMATIVE		
71 600 M ²		
surface logement moyen = 72 m ² (1998)		
ratio SHON / SHAB = 0.85		





périmètre du projet
tour conservée



Stationnement



Les Lilas



Galette commerciale



Espaces extérieurs

DIAGNOSTIC

Les dysfonctionnements

- urbains :
 - un parc de logements vieillissant, sans mixité sociale
 - une trame viaire illisible, des difficultés d'identification des statuts des espaces extérieurs, des espaces publics dégradés, du stationnement en surface inadapté
 - 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
- économiques :
 - un quartier peu attractif et inadapté à un urbanisme de rue permettant de renforcer la mixité fonctionnelle
 - la présence d'une friche d'activité à démolir
 - l'absence d'activités économiques tournées vers les habitants dans le quartier
- sociaux :
 - des caractéristiques socio-économiques du quartier préoccupantes à l'échelle de l'agglomération
 - un manque d'animation et d'équipements socio-culturels

Les atouts

- Un territoire connecté au cœur de la métropole du Grand Paris et du territoire d'Est Ensemble
- Une situation d'exception en belvédère de l'Île de Loisirs de la Corniche des Forts
- Une situation en entrée de ville, proche du centre de Romainville mais aussi des Lilas et de Paris
- Un secteur prochainement desservi (500m) par une station de M11 (et déjà à 10 min de marche de Mairie des Lilas)
- Des habitants attachés à leur quartier

ENJEUX

L'objectif de ce projet est double :

- 1) Corriger les dysfonctionnements urbains, économiques et sociaux
- 1) Faire de ce quartier un lieu de vie, de rencontre, un véritable quartier de Romainville intégré à son territoire

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

PARTIS D'AMENAGEMENT

- Ouvrir, connecter le quartier et renforcer la mobilité des habitants
- Redéfinir les espaces et les formes urbaines
- Introduire la diversité plurielle (résidentielle et fonctionnelle) et renouveler le parc social
- Améliorer l'offre en équipements publics

Processus de construction du projet

1. LES TOURS CONSERVÉES



2. LA RAMBLA, CONNEXION MAJEURE



3. TRACE DEFINITIF DE LA RAMBLA



4. CONNECTER LE QUARTIER A LA VILLE



5. ALOTISSEMENT ET CIRCULATION



6. MORPHOLOGIE URBAINE



Séquence programmatique le long de la rambla

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



Ile de
Loisirs



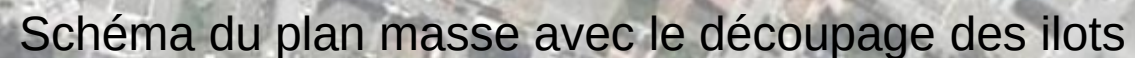
Vers future
station M11



PLAN MASSE - programme

- Environ 476 logements seront démolis
- Environ 306 logements réhabilités et résidentialisés
- Environ 965 logements construits
- Programme des Espaces publics
- Pôle éducatif
- Des locaux d'activité à usages collectif co-working
- Une salle multisport ainsi qu'un jardin d'enfant
- Les commerces de proximité

- Environ 476 logements seront démolis
- Environ 306 logements réhabilités et résidentialisés
- Environ 965 logements construits
- Programme des Espaces publics
- Pôle éducatif
- Des locaux d'activité à usages collectif co-working
- Une salle multisport ainsi qu'un jardin d'enfant
- Les commerces de proximité





Les démolitions

-  barres de logements de l'OP démolies
-  ancienne halle d'activité et ancien siège de l'OP démolis
-  équipements publics démolis

Vue 3D



Des espaces publics qualifiés : le piéton au cœur du quartier

La Trame Verte et Bleue : Un paysage continu et maîtrisé

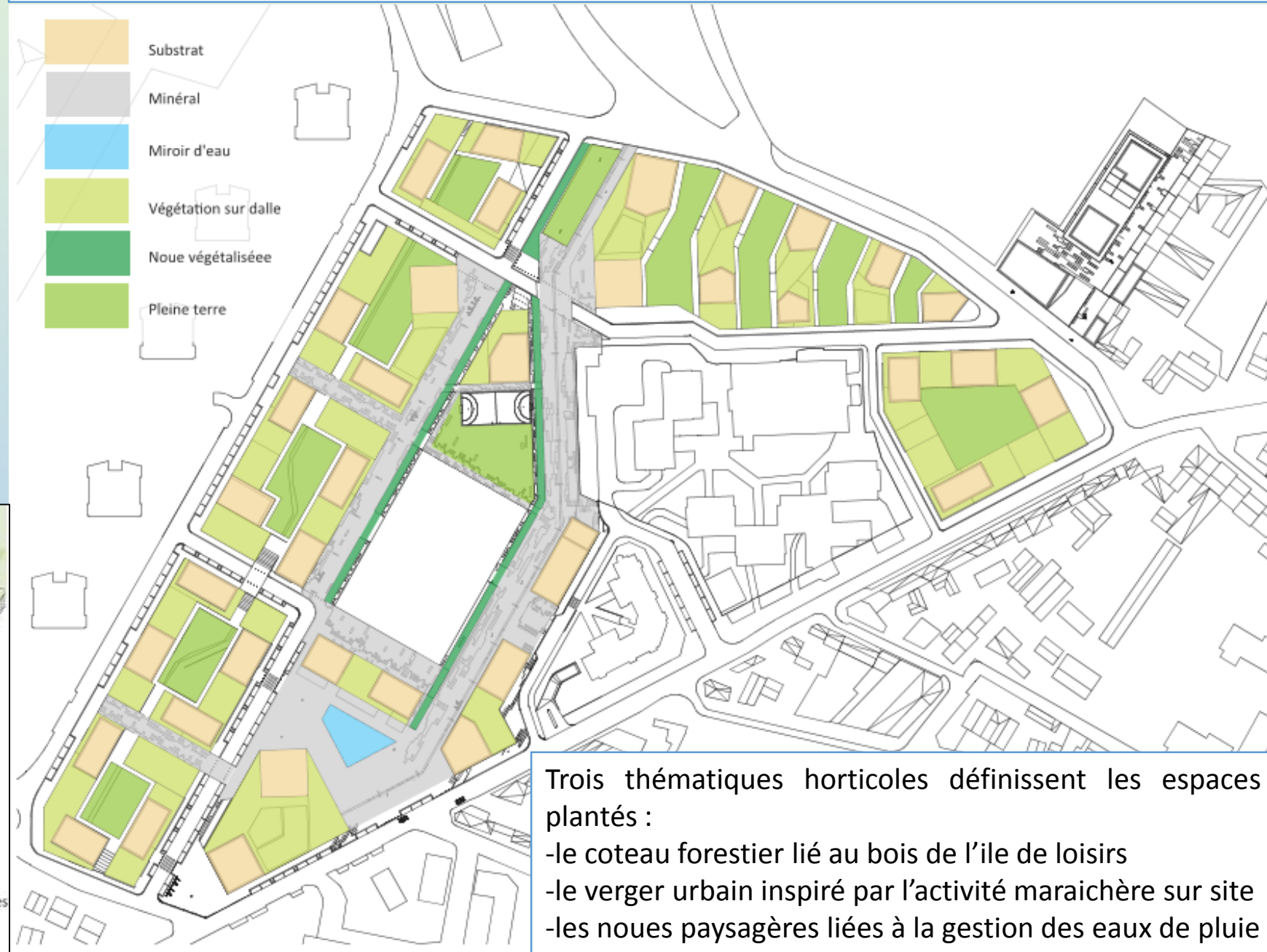


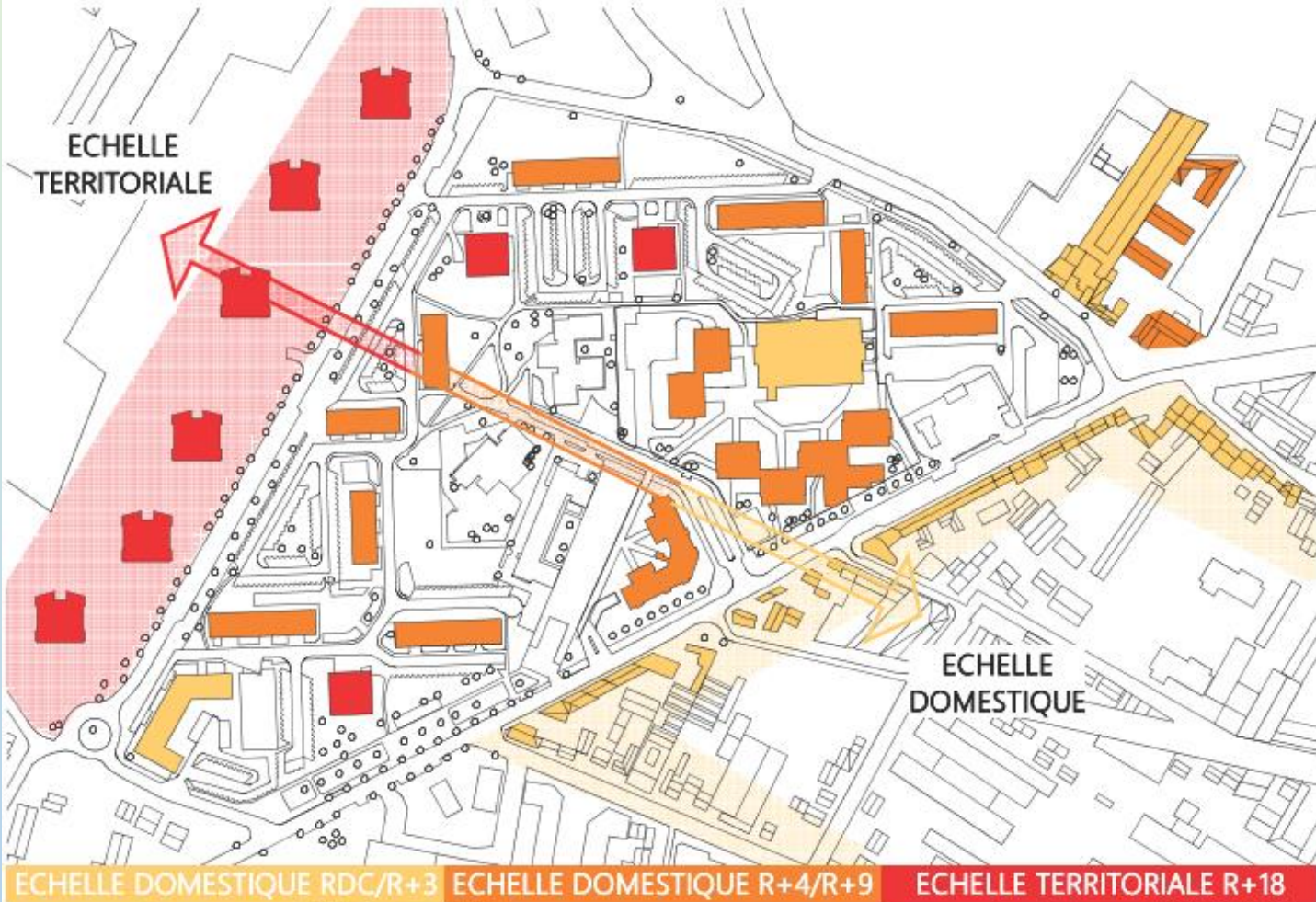
Schéma du plan de circulation projeté et son classement





Vue axonométrique des différents types d'espaces verts

Les formes urbaines : La gradation des hauteurs



120 logts/ha
R+6 de moyenne

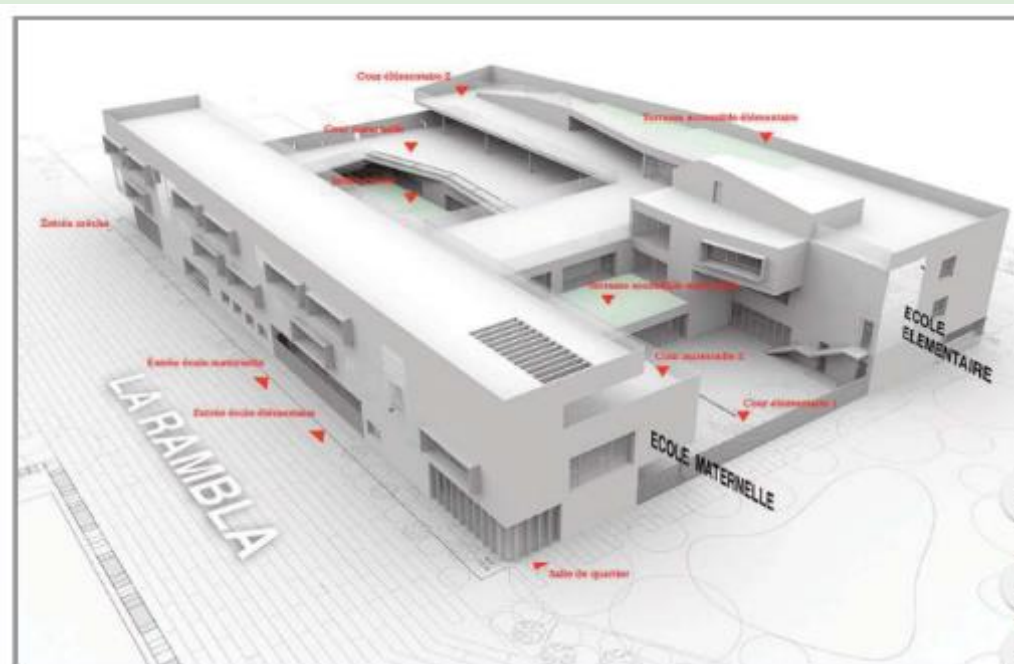


Vue axonométrique des différentes échelles bâties



Améliorer l'offre en équipements publics : un pôle éducatif - livraison prévue septembre 2017 -

- 70 berceaux au sein de la crèche départementale
- 22 classes (10 pour l'école maternelle, 10 pour l'école élémentaire et 2 classes « évolutives »)
- 1 salle de quartier
- 3929 m² de surface pour ce nouvel équipement
- 3000 m² d'espaces récréatifs
- 9,5 millions d'euros HT



La rénovation du quartier démarré



PHASAGE

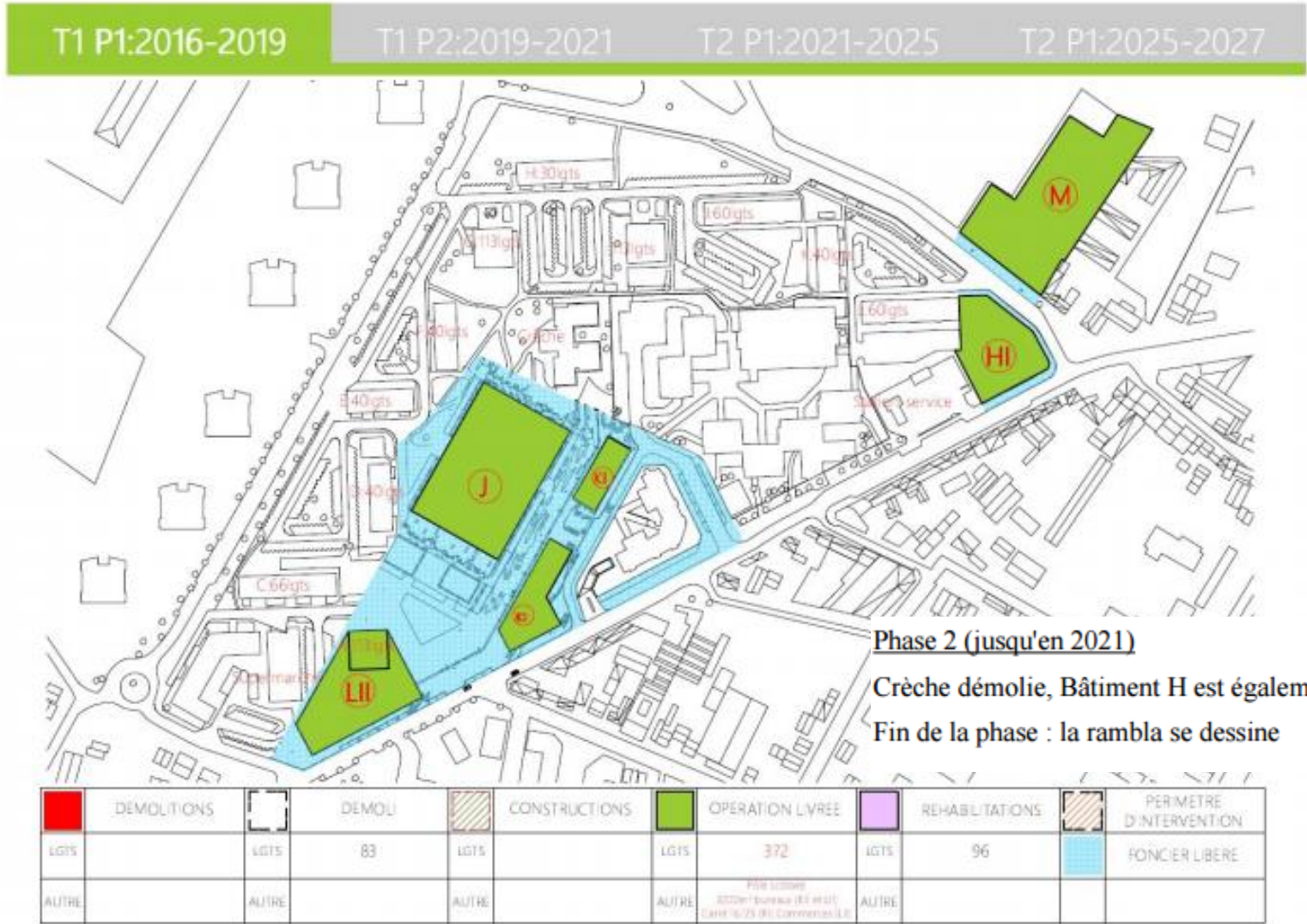
2016-2019
2019-2021

2021-2025
2025-2027

- Première tranche : 2016-2021

Phase 1 (2016-19) comprend la démolition de la halle Vertigo, de l'école maternelle, du siège de l'OPH, du terrain de basket et le secteur Vassou.

Les chantiers : pôle scolaire, lots K1 et K2, lot H et secteur Vassou, lot L2 (96 logements en réhabilitation).
S'achève une fois l'école livrée.



Phase 2 (jusqu'en 2021)

Crèche démolie, Bâtiment H est également démolì, l'intervention sur le bâtiment B
Fin de la phase : la rambla se dessine

Intérêt général : une réponse concrète aux enjeux communaux, intercommunaux et métropolitains : mobilité, habitat, environnement.

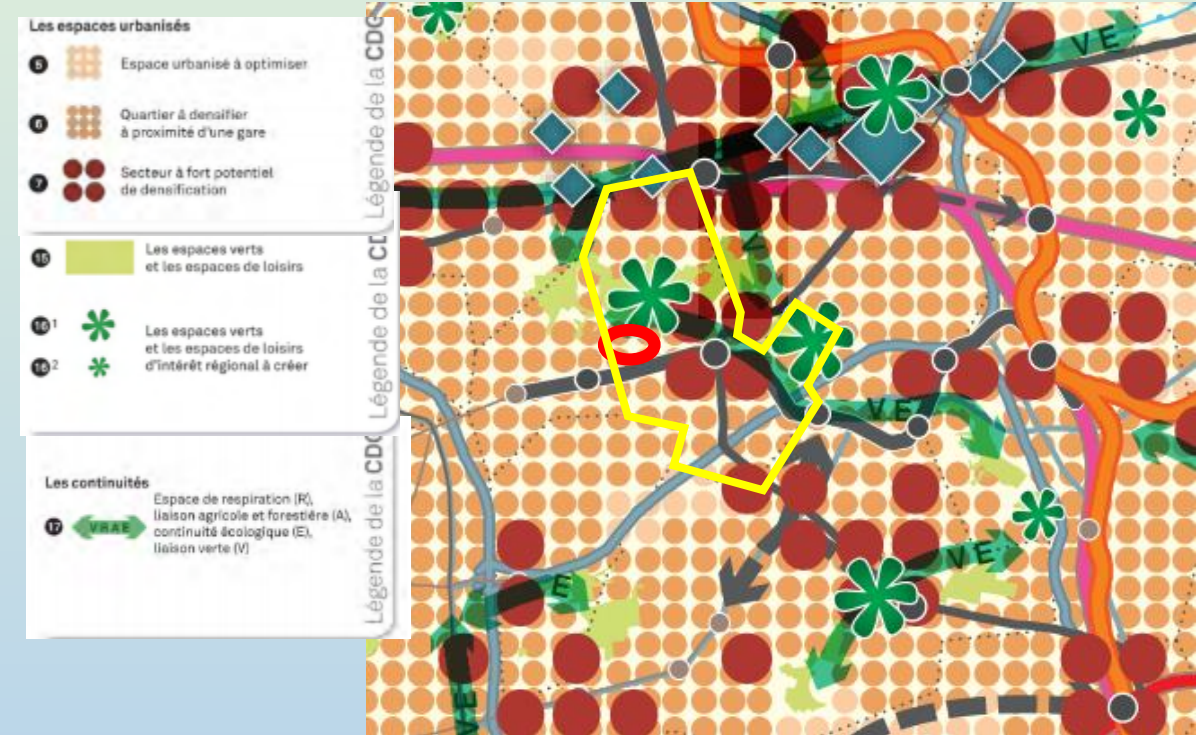
Extrait de la cartographie générale du SDRIF centré sur le site d'étude

Programme d'action du Plan Local de l'Habitat d'Est Ensemble :

- Contribuer à l'effort de construction neuve
- Améliorer la qualité et le fonctionnement du parc HLM
- Encourager la transition énergétique des logements

SDRIF

- Promouvoir un développement urbain de qualité à proximité des dessertes en transports en commun



Le projet permettra :

- 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,
- 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).

2^{ème} partie : MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE ROMAINVILLE

La forme urbaine est celle de l'îlot fragmenté associé à une composition étagée en différentes strates urbaines (socle, émergences, tours).

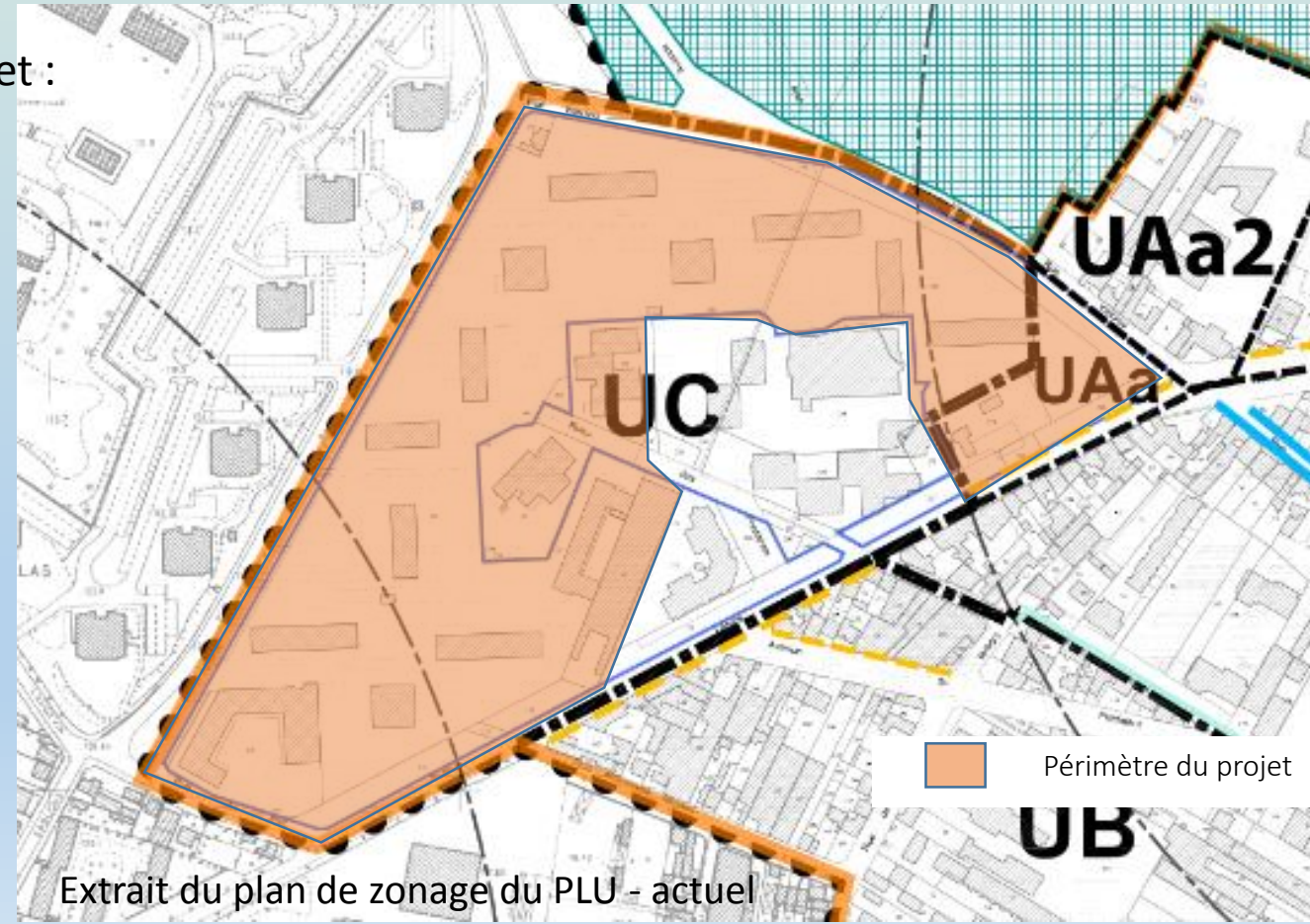
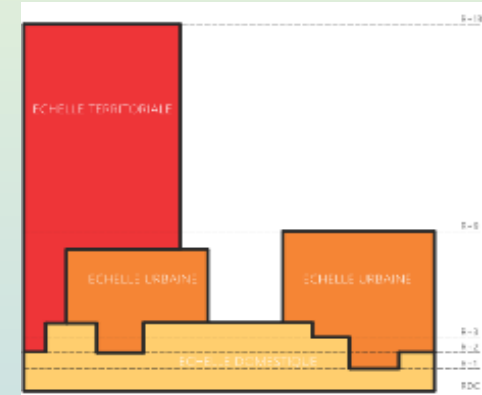
Les espaces (publics et privés) extérieurs, verts et cœur d'îlots sont pensés en thématique paysagère commune à l'échelle du quartier, conduisant à un système de strates arborées (étalement de végétations selon la configuration des espaces)

Les règles suivantes sont à rendre compatibles avec le projet :

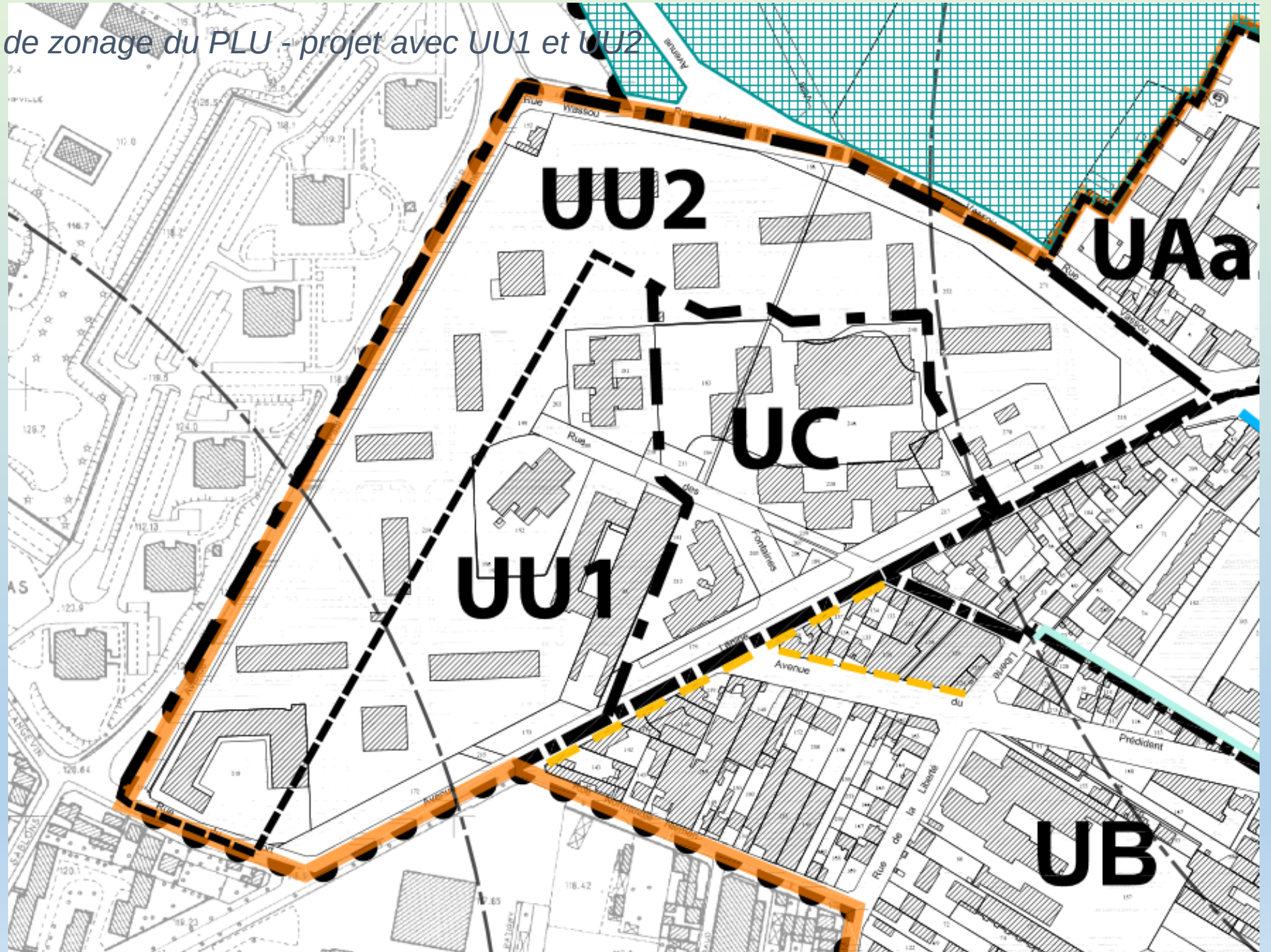
- d'alignement par rapport aux voies (article 6),
- d'emprise au sol (article 9),
- de hauteurs (article 10)
- d'espaces verts (article 13).

-> **création d'une zone spécifique UU** correspondante aux limites du projet, avec un règlement écrit (reprenant l'armature des règlements actuels) mais en adaptant les règles nécessaires au projet.

Actuellement, le périmètre est classé en zones UAa et UC, pour lequel le règlement de ces zones s'applique.



Extrait du plan de zonage du PLU - projet avec UU1 et UU2



Détails des changements des règles d'urbanisme nécessaires :

Concernant l'alignement : retrouver un quartier de centre-ville commun

- Création d'ilots bordés par des voies de circulation piétonne ou générale.
- Reprise règle d'alignement par rapport aux voies du secteur UAa, (recul minimal exigée par rapport à l'axe de la voie ou de l'espace public)
- Saillie de 1,8 m à partir de 7 mètres de hauteur

Concernant l'emprise au sol : (aujourd'hui 70%) : un ambitieux programme d'espaces privé et public sur l'ensemble du périmètre

- Compte tenu des nécessités de découpage en ilot, certains lots présentent une forme et un accès qui ne permettent pas d'exiger de l'emprise libre.
- Il est donc proposé de créer un sous-secteur UU1 ne réglementant pas l'emprise au sol mais exigeant tout de même des espaces verts comme les jardins sur dalle et les toitures végétalisées
- Un sous secteur UU 2 : avec emprise au sol autorisée maximale à 60 % en UU2 (contre 70% actuellement autorisé)

Concernant les hauteurs : ilot fragmenté et composition étagée

- des hauteurs autorisées différenciées entre 13 et 31 mètres, hauteur de base fixée à 13 mètres correspondant au tissu urbain pré-existant et des compositions étagées possibles
- Avec 19 niveaux, et plus de 50 mètres de hauteur, les tours conservées correspondent aux grandes hauteurs héritées et signalent le quartier à l'échelle du territoire. Leur pied sera intégré au socle avec un nouveau bâtiment.

Concernant les espaces verts : une trame paysagère déclinée

- augmentation du % d'espace vert (25 et 30 % actuellement) à 30% et 40% minimum
- % d'espace pleine terre non réglementé en UU1
- % d'espace pleine terre de 20% minimum en UU2 (10% actuel en UC) [30% en moyenne dans le projet]

Tableau récapitulatif des règles actuelles et futures

		Alignement (A 6)	Emprise au sol (A 9)	Hauteur (A10)	Espace vert (A13)
Règles actuelles	UAa	alignement et > 3 m par rapport à l'axe de la voie Saillie < 0,8 m	70%	13 m 15.5m si toiture en pente 19 m en sous-secteur 'ap' (av. Lénine)	25% d'espace vert NR pour la pleine terre
	UC	D = H – 3 et > 4 m Saillie < 0,8 m	70%	13 m	30% de la surface totale en espace vert 10% de la surface totale en pleine terre
Projet	UU1	Alignement et > 3 m par rapport à l'axe de la voie Saillie < 1,8 m à partir de 7 m de hauteur	NR	*13 m et : *25m sur 60% maximum de l'emprise bâtie au sol *28m sur 40% maximum de l'emprise bâtie au sol *31 m sur 30% maximum de l'emprise bâtie au sol	30% de la surface totale en espace vert NR pour la pleine terre
			60%	*13 m et : *25m sur 75% maximum de l'emprise bâtie au sol *28m sur 65% maximum de l'emprise bâtie au sol *31 m sur 55% maximum de l'emprise bâtie au sol	40% de la surface totale en espace vert avec 20% de la surface totale en pleine terre
	UU2				
		NR = non réglementé			

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 dégagant les vues	X	X	X
	Développer des jardins privatifs en cœur d'îlot	Les îlots 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- <u>working</u> .		X	

Merci pour votre attention

~

Enquête publique prévue du 3 octobre 2016 au 4 novembre 2016

~

Déclaration de projet en Conseil de Territoire et Conseil Municipal en décembre 2016