



ROMAINVILLE

QUARTIER PAVILLONNAIRE ET
POPULAIRE DES ORMES

RÉGÉNÉRER SANS DENATURER

100m



0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000

AVANT-PROPOS

«Ce que nous avons à faire aujourd'hui, c'est faire preuve de créativité culturelle [...] Je crois à l'état poétique. C'est développer une manière de vivre qui soit tellement sensible, attentive, contemplative et compassionnelle qu'on arrive à amplifier son champ de perception et à ne rien ignorer de ce qu'il y a autour de nous» P. Chamoiseau

La dix-huitième édition du concours European en France s'ouvre sur ce très beau thème: «re-sourcer».

Après avoir exploré les notions de ville adaptable, de ville productive ou encore de ville vivante, ce thème marque un temps d'arrêt, une respiration. Il nous invite à observer ce qui s'est accumulé, ce qui se trouve là pour ménager les lieux, les vies, arrêter de détruire pour mieux réparer.

«Re-sourcer» un thème qui explore la richesse matérielle comme immatérielle existante pour la manipuler et la transformer avec respect, avec douceur.

Cette matière est de nature très diverse, elle est spécifique à chaque territoire.

Elle compose un écosystème puissant qui souvent a oublié qu'il faisait système: au fil du dernier siècle il s'est disloqué, défait. L'attention aux échanges et aux liens tissés entre les humains et les non-humains s'est dissipée pour laisser place à des territoires juxtaposés et fragmentés. On parle ici de paysages et de vie(s) qui dans leur isolement n'attendent rien d'autre que la remise en mouvement pour affronter le monde de demain. Il y a urgence à faire; à faire ensemble dans une écoute sincère.

Tous les sites de l'édition 18 portent en eux les complexités d'un monde essoufflé tout en présentant un grand potentiel de vie. Des dynamiques y sont déjà à l'oeuvre: la puissance de l'eau est manifeste. Ainsi, la nature - humaine et non-humaine - agit, n'attend pas et esquisse, de fait, une nouvelle manière de se positionner et d'intervenir.

Les sites quels qu'ils soient, des plus urbains et anthropisés (le Grand Nancy, Caen, Clermont-Ferrand, Riez, Miramas, Brignoles, Blagnac, Romainville, Nailloux) aux plus naturels et abandonnés (La vallée de la Nive, Mayotte, Fumel, Mantes-la-jolie, Jullouville) portent tous en eux un héritage à remettre en lumière et attendent que l'expression de leurs désirs, de leurs forces internes soit révélée et portée par des projets-laboratoires d'un futur possible.

Habitant.e.s des territoires d'aujourd'hui et de demain, les équipes d'European - composées d'architectes, d'urbanistes, de paysagistes, de sociologues, anthropologues, philosophes, écologues ou tout autres penseurs pertinent à l'étude - s'empareront de ces lieux pour proposer de nouvelles identités narratives, des nouveaux modes de sociabilités et de liens où le vivant, dans un objectif de ressourcement, explose comme une constante permanente.

EUROPAN FRANCE

Nota : Un cahier de contribution, téléchargeable ici, est associé au thème.

RE-SOURCER
REPARER
REIMAGINER
REAGIR
REVITALISER
RECYCLER
RESSOURCER

LE THÈME : RE-SOURCER

La fragilité de l'écosystème Terre et les crises sociales amènent à cultiver des pratiques alternatives aux extractions nocives des ressources, à la surconsommation et à la pollution des milieux vivants. Des projets régénérateurs naturo-culturels sont à imaginer. Il s'agit de tisser des liens synergiques revivifiants entre données biogéophysiques, justice sociospatiale et santé.

RE-SOURCER EN TERMES D'ÉLÉMENTS NATURELS / RISQUES

Afin de permettre une alliance avec les milieux habités, il est temps de repenser les puissances vitales combinées entre elles que sont l'eau, l'air, la terre et le feu. Les éléments qui sont des sources précieuses d'énergie et de fertilité, chargés de potentialités symboliques et poétiques s'avèrent aussi liés à des dérèglements, risques et catastrophes qui affectent les lieux et tout l'écosystème terrestre à partir du moment où se trouvent enclenchés des cataclysmes consécutifs à des aménagements délétères.

RE-SOURCER EN TERMES DE MODES DE VIE ET D'INCLUSIVITÉ

La reconsidération des conditions d'habitabilité passe également par une attention soutenue aux évolutions des modes de vie dans un monde numérique hyper connecté. Des agencements à même de préserver tout à la fois, l'intimité, le commun et les solidarités sont en jeu corrélés à des stratégies bioclimatiques et permaculturelles dans lesquelles humains et non-humains puissent coopérer.

RE-SOURCER EN TERMES DE MATÉRIALITÉ

Le déjà construit constituant désormais un gisement phénoménal de matières, il importe de concevoir des dispositifs de transformation des édifices existants animés par la stratégie des 3 R (Réduire, Réutiliser, Recycler) : réduire les constructions neuves ; réutiliser au sens du réemploi des espaces déjà construits et des matériaux ; recycler en faisant appel à des matériaux bio-géossourcés (terre, pierre, fibre), en anticipant la déconstruction et en redevenant local (mobilisation des savoir-faire et des matériaux présents sur les sites d'implantation).
Et ce, afin de favoriser la préservation des ressources naturelles.

Chaque site sera présenté à deux échelles :

- L'échelle territoriale du « site de réflexion » (périmètre rouge) qui fera apparaître les éléments géographiques et écologiques (topographie, géologie, les éléments naturels), les logiques de mobilité et de modes de vie de grande échelle - en utilisant au maximum la cartographie - et qui ont un impact sur le site de projet aujourd'hui et, potentiellement, dans le futur ;
- L'échelle de proximité, celle du « site de projet » (périmètre jaune), où seront présentés de manière claire et précise l'existant (espace physique, nature, modes de vie) et les intentions de la ville pour son évolution dans le futur.

QUESTIONS AUX CONCURRENTS

Le défi pour les concurrents, dans leurs projets-processus, sera de faire converger les trois types de ressourcements car c'est leur croisement qui générera un spectre prometteur de projets résilients face à la rareté des ressources et à la vulnérabilité des sites.

Les questions posées sont :

- Quelles sont les nouvelles manières de concevoir pour s'adapter au changement climatique : montée des eaux, pollution de l'air, sécheresse, etc. ?
- Comment introduire dans les projets la régénération et l'assainissement des sols les rendant plus poreux et vivants, augmentant la biodiversité des espaces bâtis, afin de les rendre plus vivables ?
- Comment imaginer de nouveaux scénarios d'usages dynamiques et productifs pour revitaliser des communautés d'humains et de non-humains ?
- Comment inventer une nouvelle matérialité qui puisse résulter de bio-matériaux provenant majoritairement de ressources locales et s'inscrivant dans une logique d'économie circulaire ?

Comment hybrider dans les équipes les différentes compétences nécessaires à ces projets qui associent la prise en compte des éléments naturels, de nouveaux modes de vie et l'utilisation de bio-matériaux ?

Quelles échelles franchir pour rendre pertinentes les réponses proposées ? Un projet sur un site de proximité peut-il se combiner avec une réflexion à l'échelle plus large du territoire ? Un projet urbain doit-il aussi se décliner à une échelle de proximité pour illustrer son impact ?

EUROPAN EUROPE

INFORMATIONS GÉNÉRALES

REPRÉSENTANT(S) DU SITE : Ville de Romainville et EPT Est Ensemble
ACTEUR(S) IMPLIQUÉ(S) : sans objet en phase concours.

COMPOSITION DE L'ÉQUIPE : Architecte obligatoire - Urbaniste - Paysagiste

COMPÉTENCES SOUHAITÉES AU REGARD DES ENJEUX

ET CARACTÉRISTIQUES DU SITE : architecture, urbanisme, paysage, stratégie foncière, écologie et développement durable, participation citoyenne. La présence d'un chercheur (géographe, sociologue) pourra être un plus. Les équipes sélectionnées pourront être appelées à renforcer leurs compétences pour l'engagement de suites opérationnelles.

COMMUNICATION : valorisation des projets après le concours : publication d'un catalogue des résultats et exposition nationale

JURY – 1ÈRE ÉVALUATION : avec la participation des représentants de site

JURY – SÉLECTION DES PRIX : sélection de trois projets par site. Avec la participation des représentants de site. Primes : les primes sont attribuées par le jury indépendamment des sites : lauréat (12.000€) / mentionné (6.000€) / mentions spéciales (pas de prime)

PROCÉDURE INTERMÉDIAIRE POST CONCOURS : Rencontre des villes & des équipes organisée par le secrétariat European France à Paris en début d'année 2025 • Rencontre in-situ des villes & des équipes organisée par les collectivités et leurs partenaires à partir de janvier 2025 • Assistance et conseil d'European France auprès des collectivités et de leurs partenaires pour la mise en place des suites du concours.

MISSION DONNÉE A LA (OU LES) ÉQUIPES SÉLECTIONNÉE(S)

POUR LA RÉALISATION : missions d'AMO, d'AMU, étude urbaine pré-opérationnelle de type plan guide, étude de maîtrise d'oeuvre urbaine, étude de programmation dans un premier temps. Missions de MOE architecturale ou urbaine dans un second temps.

LES MOTS DE VINCENT PRUVOST - MAIRE-ADJOINT

«Un urbanisme engagé est porté par la nouvelle équipe municipale de Romainville depuis 2020. Désormais, le PLUi favorise la pleine terre, sacralise les espaces végétalisés et favorise les programmes sociaux.

Depuis la loi Elan en 2018, la production de logements sociaux a été complexifiée et de précédentes conventions municipales multipartenariales ont contribué à la dégradation du taux SRU. Aujourd'hui, la ville souhaite valoriser toutes les formes d'habitat, notamment les quartiers populaires.

Dans les co-pilotages de l'aménagement ou de NPNRU, cette nouvelle position politique peut être entendue. Mais quid d'un secteur pavillonnaire populaire en mutation ? Comment la puissance publique peut accompagner l'avenir d'un quartier, au foncier privé parcellisé entre 350 petits propriétaires, à l'assiette de revenus moyens déséquilibrés, dans un environnement politique de volonté auto-nourricière de ses propres destructions ? Comment préserver le déjà-là et reticoter un lien social ? Plus vulgairement, les propriétaires les moins aisés ont-ils encore la possibilité d'accéder à l'habitat individuel, en zone ultradense ?

Notre banlieue périphérique d'une ville-monde comporte 3 quartiers pavillonnaires. L'un est un diamant bobo pour ex-parigot. L'autre, un Bimby communautaire. Celui des Ormes subit une mutation désordonnée : un quartier pavillonnaire populaire à l'architecture bric et broc percuté par les vellétés d'investisseurs prompts à des divisions bâtementaires radicales.

Depuis toujours, Romainville, dans son rôle de ville support, nourrit, nettoie et alimente la capitale française en énergie, en eau. En 1965, avec le début de la construction de l'A3, la frange urbaine productive d'artisans et de biffins du quartier des Ormes est davantage éloignée de son cœur de ville. Entre 1990 et 2000, une vague de gentrification fait son œuvre mais à partager l'éloignement des infrastructures publiques, les nouveaux enseignants, intermittents et petits cadres, partagent désormais les mêmes difficultés et les mêmes jardins ensoleillés. La bouture prend, la mixité entre anciens et nouveaux habitants perpétuent la tradition autonomiste et d'entraide du quartier. En 2014, une politique municipale densificatrice est prodiguée. De 24 500 habitants en 2014, les projections 2030 prévoit 40 000 habitants. De 2009 à 2020, 15 modifications du PLU engagent tous les secteurs de la ville dans une production effrénée de résidentiels privés.

Dans le secteur des Ormes, quelques productions de logements collectifs viennent rompre avec les hauteurs, la densité et la division pavillonnaire contribue à la dégradation de la qualité à habiter. La faiblesse réglementaire sur le nombre de stationnements autorisés, des espaces de gestion des ordures ménagères résiduelles et l'intensité des mobilités empiètent sur les usages communs d'un espace viaire déjà exigü.

Ces externalités négatives sont accentuées par une ceinture d'infrastructures routières, l'A3 et 2 voies départementales, qui ne permettent pas l'émergence de l'écrin environnemental nécessaire à un tissu pavillonnaire de ménages aux revenus très aisés. Aussi, la zone est également insuffisamment pourvue d'aménités pour muter totalement en quartier de résidences de collectifs privés.

Sans possibilité de maîtrise publique d'ampleur, cette frange s'attarde dans une transition permanente, dans la croyance d'un avenir meilleur qui ne se réalisera peut-être jamais.

Pourtant, la force des liens sociaux s'est tissée dans ces jardins invisibles depuis l'espace public, autour de barbec' printaniers et d'apéro arrosés. Les solidarités se pensent aussi sur les chemins de l'école primaire Fraternité comme la production du seul espace enherbé commun du quartier, la bibliothèque associative gérée par les parents d'élèves au sein de l'école ou la célébration du centenaire de la Fraternité en 2014.

Les anciens disparaissent. Les nouvelles résidences collectives génèrent des relations sociales différentes. Aussi, les nouveaux habitants ont des revenus supérieurs et ont tendance à délaisser l'établissement scolaire public.

Entre les volontés collectives à conserver des espaces désimperméabilisés et leurs continuités de biodiversité, en contradiction avec les desseins personnels et productivistes à générer de la recette foncière, quel outil est à fabriquer pour que puissance publique et parcellisation privée tricotent un urbanisme partagé, qualitatif et solidaire ?

Bienvenue ici.»

Vincent PRUVOST

Maire-adjoint à l'urbanisme, à l'aménagement, aux mobilités, à la lutte contre les pollutions



Vue aérienne avec le périmètre d'étude et de projet (source : Romainville)



Vue oblique avec le périmètre de projet (jaune) et les repères urbains (source : Google Earth)

LE SITE ET LES ATTENDUS DU CONCOURS

PRÉSENTATION DU SITE EUROPAN

SITUATION ET BREF HISTORIQUE URBAIN

Le quartier pavillonnaire des Ormes incarne une page d'histoire et de géographie de la commune de Romainville et, plus généralement, du territoire francilien.

Située en proche couronne parisienne, la commune se compose d'une typologie de tissus urbains caractéristiques de la banlieue : un centre-ville historique développé au 18^e siècle, en lisière du plateau de Romainville et dominant la plaine de l'Ourcq à 117 mètres d'altitude. **Territoire à haute valeur agricole, et plus spécifiquement maraîchère du fait de ses caractéristiques pédologiques, la commune s'est structurée et densifiée au fil de l'industrialisation.** Les surfaces de maraîchage se sont progressivement effacées au profit d'un sol industriel et urbain. L'industrie chimique (grandes firmes comme Sanofi), la carrière de gypse et l'accueil de grands équipements techniques servant la métropole parisienne ont marqué le développement de la ville et ont été projetés dans le grand bain du renouvellement urbain de la fin du 20^e / début du 21^e siècle. Le développement communal s'est ainsi structuré au fil de la libération foncière à la faveur du déclin industriel francilien et suivant des lignes de topographie marquées. La colline de gypse marquant le front entre la ville haute et la ville basse se projette en parc urbain de La Corniche des Forts ; le Bas-Pays qui s'inscrivait dans la vaste Plaine industrielle de l'Ourcq accueille encore aujourd'hui des équipements servants du Grand Paris (SYCTOM et site RTE) tout en se renouvelant sur des fonciers ayant appartenu à de grands groupes industriels. Les moteurs du développement de Romainville ont nourri l'urbanisation formant en continuité du centre-bourg un tissu résidentiel composite fait de grands ensembles (Marcel Cachin, Youri Gagarine) et de tissus pavillonnaires. Ce dernier se décompose en 2 grands sous-secteurs : le quartier pavillonnaire du centre-ville ayant connu une vague de réhabilitation / gentrification récente ; le quartier pavillonnaire plus populaire au Sud de la commune, inscrit dans le tissu résidentiel hétéroclite du quartier des Trois Communes composé de façon disparate d'un tissu pavillonnaire de qualité diverse et d'habitat collectif des années 1970, partiellement coupé du reste de la ville par l'autoroute A3. Au sud de l'autoroute urbaine est implanté **le quartier pavillonnaire et populaire des Ormes**, site European 18.

**VUE OBLIQUE DU QUARTIER
DES ORMES - PRISE DE VUE EN
LIMITE SUD DU SECTEUR DE
PROJET**



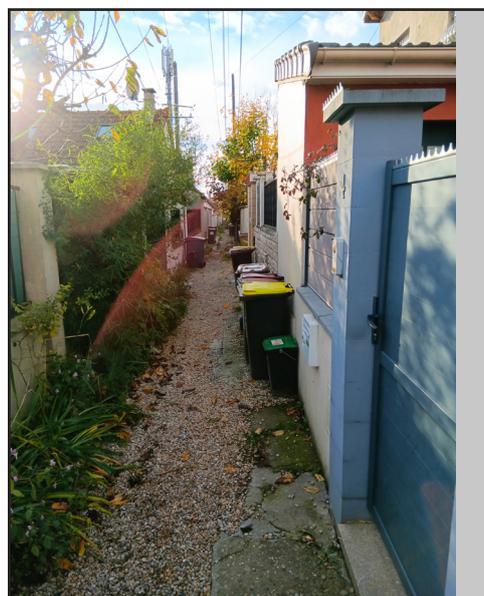
**VUE PIÉTONNE DU QUARTIER
DES ORMES
RUE DES ORMES.**



**RUE DES ORMES
(Ville de Romainville)**



**SENTE DES LABORIEUX
(Myriam Gabriel)**



Les dynamiques récentes des projets urbains de la commune et de la métropole contribuent à faire entrer Romainville dans une nouvelle ère de son développement. Les mutations de grands tènements fonciers et la desserte augmentée en transports en commun (extension de ligne de métro 11 inaugurée à l'été 2024, desserte renforcée par le prolongement du T1 en 2027) modifient en profondeur le caractère historiquement populaire de la commune. L'accroissement du prix de l'immobilier (sur les 10 dernières années, +25,7% pour les maisons et +24,4% pour les appartements -source : MeilleursAgents) en est un des principaux marqueurs de même que la baisse de la part relative des logements sociaux dans le parc résidentiel (baisse de 10 points en 10 ans entre 2010 et 2020).

Qu'est-ce qu'un quartier populaire ? (extrait d'un entretien avec Anne Clerval, géographe, Maître de conférences, Université Gustave Eiffel)

« Pour parler de quartier populaire, partons d'abord des classes populaires. En sociologie, les classes populaires sont définies par leur faible niveau de diplôme et de revenu, leur position subalterne dans le monde du travail et leur distance à la culture légitime. Dans la nomenclature des PCS de l'INSEE, cela correspond **aux ouvriers et aux employés**. On distingue néanmoins les **fractions stables** des classes populaires, dont le revenu leur permet parfois d'accéder à la propriété, et les **fractions précaires** marquées par la faiblesse des revenus et la précarité de l'emploi ou le chômage. Les immigrés et leurs descendants sont sur-représentés parmi ces fractions précaires (sans être absents néanmoins des fractions stables des classes populaires ou des classes moyennes, de nombreux immigrés connaissant des parcours d'ascension sociale, y compris par l'accession à la propriété).

Un quartier populaire se distingue par une surreprésentation des classes populaires parmi la population résidente par rapport à un profil moyen, qui peut être ici la commune de Romainville, Est Ensemble, la Métropole du Grand Paris ou la région Île-de-France. C'est le cas ici du quartier des Ormes (au moins par rapport à la Métropole et à la région), mais son profil est plus composite que le quartier voisin des Trois Communes, plus typiquement populaire et marqué par la précarité et la pauvreté. Dans le quartier pavillonnaire des Ormes, **les familles et les personnes âgées sont surreprésentées, ainsi que les revenus proches de la médiane communale**. On peut supposer qu'il s'agit des fractions stables des classes populaires ou des petites classes moyennes (artisans, commerçants notamment) qui ont pu accéder à la propriété dans un espace encore peu cher jusqu'à il y a peu. **Le quartier est travaillé par des dynamiques contradictoires** : paupérisation d'une partie de la population, mais aussi amorce d'une gentrification, c'est-à-dire d'une installation de classes moyennes, mieux dotées en capital économique et en capital culturel, qui peuvent entraîner une transformation majeure du quartier, parallèlement à la hausse des prix fonciers et immobiliers.»

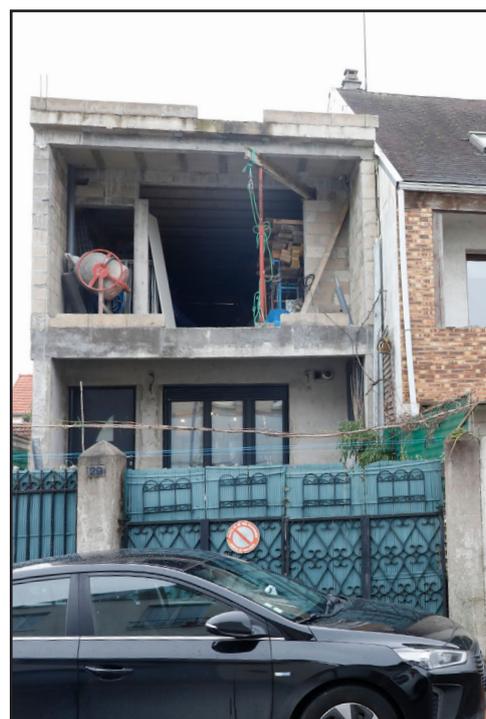
**RENOUVELLEMENT URBAIN DU
QUARTIER PAVILLONNAIRE**
(Ville de Romainville)



**PAVILLON MEULIÈRE À
L'ABANDON**
(Ville de Romainville)



**OPÉRATION DE
DENSIFICATION INACHEVÉE**
(Ville de Romainville)



Dans ce paysage urbain en mouvement, le quartier des Ormes est sur le fil : à la fois un héritier d'une riche histoire industrielle et urbaine, il est aussi confronté à des logiques de densification et de gentrification susceptibles de le projeter dans une certaine banalisation d'un urbanisme sous tension dévalorisant le caractère populaire des Ormes.

DYNAMIQUES À L'OEUVRE ET FACTEURS DÉCLENCHANTS DU PROJET

Les dynamiques en cours sont nombreuses et les collectivités Est Ensemble & Ville de Romainville proposent de les révéler pour en faire des sources de régénération dans le cadre du concours :

- Des tendances de renouvellement urbain contrastées : **des signaux faibles de gentrification** qui peuvent, à défaut d'intervention innovante et créative, contribuer à **exclure les catégories populaires** du quartier à l'image des secteurs pavillonnaires voisins, à Romainville comme à Montreuil ; **des signaux faibles de paupérisation** visible dans le paysage urbain parfois ponctué de foncier quasi enfriché, des projets d'extension / restauration abandonnés ou encore de division parcellaire ou bâtie de faible qualité.
- Une tendance au détachement territorial par rapport au reste de la commune du fait de la rupture infrastructurelle ou encore de l'évitement des écoles publiques déviant le parcours des écoliers vers les établissements privés implantés sur les communes voisines. **Refaire lien** (physiquement et socialement) en rattachant par le projet ce secteur au reste du continuum urbain peut favoriser la résurgence du sentiment d'appartenance qui prévalait avant le renouvellement démographique accéléré du secteur. Les habitants constituent une ressource essentielle pour faire projet et répondre à leurs besoins peut contribuer à faire quartier. Repenser les équipements et les services publics à l'aune d'une urbanisation restant pavillonnaire est une volonté affirmée de la ville de Romainville, dont la réalisation d'une MAM (maison d'assistante maternelle) au sein d'un pavillon dans le quartier des Bas-Pays en est un exemple.
- **Faire de la valeur écologique un nouvel étalon pour ressourcer le quartier** en écho aux politiques de renaturation de l'Est parisien que le projet du Grand Chemin incarne. Retrouver un rapport au sol non artificialisé pour faire émerger les ressources d'un quartier capable de mieux encaisser les impacts du changement climatique accéléré, écologiquement et socialement. Une **tendance lourde à la densification** par des opérations de renouvellement résidentiel en collectif ou par lotissement en fond de parcelle de qualité variable tant en termes de conception que de qualité bâtie trahissent ce potentiel. Ces opérations contribuent à densifier et à artificialiser les sols, lui faisant perdre le rôle de tampon écologique qu'il pourrait contribuer à jouer. Le paysage de la parcelle projeté dans le paysage du quartier constitue un puissant levier de ressourcement à toutes les échelles.

LES ATTENDUS DU CONCOURS D'IDÉES

ATTENDUS GÉNÉRAUX

Il est attendu des candidats de faire preuve d'une créativité susceptible de **renouveler les modes de faire et, le cas échéant, d'inspirer les règlements d'urbanisme de demain**. Le PLU intercommunal a d'ores-et-déjà exploité ce qu'il était possible de mettre en place pour orienter les initiatives dans le sens vertueux que la collectivité ambitionne d'atteindre. **La participation des habitants aux transformations urbaines** constitue également des pistes explorées dans de nombreux projets de renouvellement. Dans le quartier des Ormes, il s'agit d'explorer davantage encore le champ des possibles. Renouveler un tissu pavillonnaire sans exclure les populations les plus fragiles dans un marché immobilier aussi tendu et sans maîtrise foncière publique conséquente ni qualité de vie tandis que les dynamiques d'urbanisation excluante sont déjà à l'œuvre **constitue la « nouvelle frontière » du projet urbain** que le quartier des Ormes peut incarner.

A ce stade, la programmation n'est pas définie. Le projet peut s'exprimer partout, (espaces publics, parcelles, bâtiments). Il s'agira de **tester la capacité du quartier à accueillir de nouvelles manières de faire du projet inclusif** en prenant appui sur ce qui fait le génie du quartier pavillonnaire populaire. A l'échelle des parcelles publiques maîtrisées pourront être testés de nouveaux usages susceptibles de projeter les habitants et les riverains vers de modes de vie enrichis sans trahir la qualité de vie en tissu pavillonnaire. La ressource foncière pourra également inspirer de nouvelles manières de faire. Si la qualité constructive des pavillons peut faire défaut (à quelques exceptions près pour certains pavillons conçus en pierre meulière notamment), il s'agira d'évaluer la capacité des ressources géologiques (gypse, argile) et pédologiques (maraîchage) à composer en partie le ressourcement du quartier. Des apports méthodologiques traitant des questions de recyclage, réemploi et chantier durable sont ainsi également attendus.

Les candidats garderont à l'esprit le **principe clé d'un projet-processus** : le renouvellement urbain en tissu pavillonnaire prend du temps, et les candidats sont invités à projeter le devenir de ce secteur en imaginant des méthodes d'association des populations qui pourront être mises en œuvre à l'issue du concours le cas échéant. **La gestion de la temporalité pourra s'envisager à l'appui d'actions de préfiguration ou d'occupations transitoires**. Des modalités de transformation impliquant les acteurs privés et publics pourront être proposées dans le cadre du concours pour ensuite être testées, ajustées, abandonnées, réorientées dans le cadre des suites du concours pour apporter de la visibilité à la projection du quartier sans brutaliser les sols et les esprits. Cette méthode dite de la **programmation ouverte** rend le processus poreux aux nouvelles initiatives et force l'émergence d'un cadre agile de l'évolution du tissu sans trahison.

Au regard de la taille et de la complexité du site, les équipes ont la possibilité d'**approfondir une focale particulière** ou de choisir «une entrée dans le projet» présentant un **caractère démonstrateur et innovant** pour s'inscrire dans les suites opérationnelles du concours.

PRINCIPALES QUESTIONS POSÉES AUX ÉQUIPES EUROPAN

L'enjeu majeur est de continuer à accueillir des ménages issus des classes moyenne et populaire sans perdre le caractère singulier du fait des opérations de densification. Le concours doit permettre à Est Ensemble et Romainville de trouver le chemin pour faire autrement dans un tissu composé d'une multitude de petits propriétaires en prenant appui sur ce(ux) qui existe déjà et les ressources en place. Les équipes EUROPAN sont ainsi invitées à **révéler les ressources** du territoire d'investigation pour faire du quartier des Ormes un **démonstrateur de nouvelles manières de régénérer les tissus pavillonnaires en secteur tendu** et ainsi prouver que la ressource du pavillonnaire n'est pas que financière. Plusieurs questions sont ainsi à investiguer à plusieurs échelles :

- **A l'échelle du territoire métropolitain**, comment parvenir à conjuguer attractivité et pression immobilière tout en préservant les qualités intrinsèques, à la fois environnementale, paysagère, sociale et d'habiter de ce tissu en première couronne parisienne ? De quelle manière inscrire le quartier dans la grande géographie notamment incarnée dans la trame verte et bleue de l'Est parisien en maximisant les ressources qu'il accueille ? Comment in fine changer le regard des opérateurs sur ce type de secteur pour passer d'une logique de territoire de spéculation à celle de territoire de ressources et robuste ? Comment basculer d'un développement basé sur l'attractivité territoriale génératrice de spéculation à celui d'un développement endogène par et pour les habitants ?
- **A l'échelle de la ville et du secteur de projet**, il conviendra d'évaluer la capacité à faire quartier et polarité aux Ormes tandis que la commune s'interroge sur le fonctionnement de sa centralité. Sa position d'isolat dans le continuum urbain de Romainville pose la question de sa place et de son rôle. Le secteur peut-il demain constituer une ressource au titre de polarité de quartier / interquartier ? Quelles sont par ailleurs les qualités intrinsèques du tissu (bâti, non bâti, espace public, espace privés) permettant d'envisager les ressorts d'une autre intensification tenant compte des enjeux d'acclimatation malgré la faible qualité constructive du bâti ? Quelles logiques privilégier (patrimonialisation à adapter au changement, créer les conditions de l'évolutivité en prenant appui sur les logiques de la transition permanente du quartier des Ormes) et de quelles manières associer les habitants ? In fine, comment permettre aux habitants de retrouver / conforter une fierté d'habiter en créant les conditions d'accueil d'une grande diversité (générations, ménages, milieux sociaux) ?
- **A une échelle plus fine**, une approche programmatique devra permettre de réenchanter la sociabilité perdue du quartier. Quels programmes, temporaires ou pérennes, bâtis ou non bâtis, permettront demain de retrouver une vie de quartier à travers des lieux fédérateurs favorisant le brassage social ?

LES ENJEUX DU SITE AU REGARD DU THÈME ET DU TERRITOIRE

ENJEUX AU REGARD DU THÈME EUROPAN

L'INCARNATION DU TERRITOIRE RE-SOURCE

Le quartier des Ormes constitue un terrain d'expérimentation pour explorer les autres manières de produire de la ville sur elle-même en révélant les qualités du sol, la présence de l'eau, les chemins du réemploi et de la valorisation des matériaux géosourcés (gypse, argile) tout en continuant à accueillir une grande diversité de population sans exclure les plus fragiles malgré la situation tendue du marché immobilier francilien en première couronne. L'objectif est bien de **sortir d'une logique de financiarisation de la ville pour créer les conditions d'émergence d'une logique de fabrique de la ville émancipatrice et permettant à tout un chacun de s'impliquer.**

La ressource, et la re-source, s'exprime dans le quartier des Ormes dans plusieurs dimensions pour faire lien avec les thèmes EUROPAN 18 :

- **La re-source de l'eau**, présente dans le sol argileux et pourtant peu visible en surface. Le site était désigné sous le toponyme de « Mare » au 19e siècle. Le projet peut ainsi contribuer à créer de la liquidité non pécuniaire ;
- **La re-source paysagère** pour projeter le quartier dans la trame verte et bleue de l'Est Parisien et amplifier les bénéfices d'un sol vivant, rafraîchissant et régénérant pour les vivants, humains et non-humains ;
- **La re-source constructive** dans toutes ses dimensions. L'architecture populaire, simple et en recombinaison permanente constitue une marque de fabrique à valoriser ;
- **La re-source des lieux** vecteurs de liens par les usages que sa programmation projetée peut laisser entrevoir ;
- **La re-source humaine** avec des habitants qui pourraient demain être les acteurs du changement par la mise en place de processus leur permettant de prendre en main leur patrimoine, d'une autre manière, à d'autres échelles d'intervention.

LE GÉNIE DU QUARTIER À RÉINVENTER : UNE TERRE D'ACCUEIL RÉGÉNÉRATRICE DES MODES DE FABRICATION DE LA VILLE

Le quartier des Ormes est une terre d'accueil : accueil de populations parfois marginalisées (anarchistes, gens du voyage sédentarisés), accueil d'une communauté d'immigrés portugais, accueil d'ouvriers actifs dans les usines du quartier. Au fil de l'histoire du quartier et des opportunités de développement urbain, ils ont été les acteurs du renouvellement qui offrent au quartier toute sa singularité aujourd'hui. De nombreuses opérations de densification sont portées par les habitants mêmes du quartier. Cette matrice est une source de régénération permanente que les candidats chercheront à projeter de façon inclusive en tenant compte des enjeux climatiques auxquels le quartier peut démontrer une capacité de résilience intrinsèque.

Le site European de Romainville est ainsi classé dans la catégorie « **Re-sourcing with social dynamics** » et dans la famille « **Open neighbourhood** ». A travers le projet de régénération du quartier des Ormes, il s'agit de recréer les dynamiques sociales d'accueil des débuts (accueil des gens du voyage sédentarisés, accueil des populations ouvrières et notamment des immigrés, accueil des classes moyennes) pour retrouver/redéfinir un esprit de quartier.

ENJEUX AU REGARD DES AMBITIONS MÉTROPOLITAINES, DE L'EPT EST ENSEMBLE ET DE LA VILLE DE ROMAINVILLE

METTRE EN RÉSONANCE ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT DU GRAND PARIS, CHANGEMENT CLIMATIQUE ET MIXITÉ SOCIALE

La métropole francilienne continue à accueillir la croissance démographique tout en déployant les moyens les plus vertueuse possibles de sorte à concilier dynamiques de développement et risques climatiques . La lecture du propos introductif du SDRIF-E et du sommaire du Projet d'Aménagement Régional constitutif suffisent à esquisser les lignes de force du déploiement de la métropole en tenant compte des spécificités locales. Les items suivants sont à décliner à toutes les échelles : « gestion stratégique des ressources » ; « sobriété, circularité » ; « sobriété foncière » ; « résilience » ; « cadres de vie désirables » ; « réemploi » ; etc.

Parmi les tissus bâtis composant la nappe urbaine de la métropole parisienne susceptibles de concilier l'ensemble de ces ambitions, celui des pavillons permet

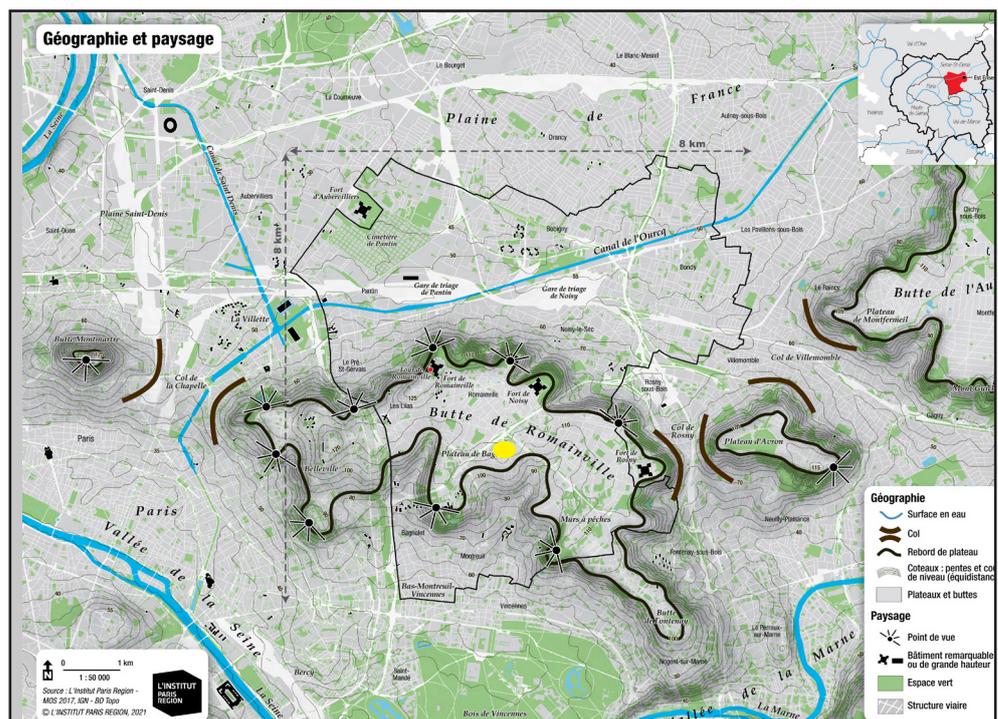
ESPACES VERTS ET DE NATURE

Atlas d'Est Ensemble, 2021
 (Institut Paris Région et Est
 Ensemble Grand Paris)
 Pastille jaune : le quartier des
 Ormes



GÉOGRAPHIE ET PAYSAGE

Atlas d'Est Ensemble, 2021
 (Institut Paris Région et Est
 Ensemble Grand Paris)
 Pastille jaune : le quartier des
 Ormes



de répondre à une somme d'enjeux cumulés suffisamment impactante pour être saisie comme objet d'expérimentation sans nécessairement rechercher la « massification, la reproductibilité ». D'après l'étude de l'Institut Paris Région , avec 1,5 millions de logements en Ile-de-France, le pavillonnaire francilien loge aujourd'hui un peu plus d'un quart des ménages de la région. C'est une forme d'habitat désirée et souhaitée par une grande partie des Français et qui permet d'accueillir des populations aux profils divers. Il est pourtant souvent décrié : manque de mixité générationnelle et sociale, dépendance à l'automobile, empreinte environnementale forte. L'émergence de la loi climat et résilience, avec l'objectif de Zéro Artificialisation Nette - ZAN, amplifie ces oppositions avec d'un côté l'objectif de réduire l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et de l'autre celui de poursuivre la construction de logements en France en intensifiant l'existant. Face aux injonctions contradictoires, l'équation paraît difficile à résoudre : **comment continuer à construire près de 70 000 logements de qualité par an en Île-de-France qui répondent aux besoins et aspirations des franciliens, sans urbaniser et artificialiser des espaces naturels et de pleine-terre ? Comment loger les ménages, notamment les plus modestes, en évitant leur éviction vers des territoires plus éloignés ? Comment préserver les qualités du pavillonnaire tout en accompagnant ses évolutions sans exclure ?**

Ces enjeux posés à l'échelle de la métropole parisienne trouvent un écho formidable à l'échelle du quartier pavillonnaire des Ormes. Ce quartier incarne la typologie de l'habitat individuel qui dispose des ressources majeures pour imaginer une projection sortant des sentiers battus de la densification par la systématisation des opérations d'habitats collectifs trahissant le caractère du déjà-là.

INSCRIRE LE SITE DANS LA STRATÉGIE DE RÉGÉNÉRATION ÉCOLOGIQUE DE LA CEINTURE URBAINE DE L'EST PARISIEN

Le territoire de l'Établissement Public Territorial (EPT) Est Ensemble-Grand Paris connaît des dynamiques de développement de grande ampleur. Il regroupe 9 communes de l'Est parisien dont Romainville et accueille près d'un demi-million d'habitants (416 000 habitants au dernier recensement de 2021) pour 119 000 logements. Est Ensemble est identifié comme un territoire d'accueil dans les parcours de vie et résidentiels de nombreux ménages franciliens pour plusieurs raisons :

- bonne desserte du territoire : 1 ligne de RER, 3 lignes de tramway, 5 lignes de métro et 53 lignes de bus.
- valorisation du cadre de vie notamment soutenue par le **projet du Grand Chemin** dont l'ambition est de relier les pièces de paysage et de parc morcelés entre elles.
- dynamiques constructives (3500 logements construits en moyenne tous les ans).
- prix de l'immobilier plus accessibles que dans le cœur métropolitain (prix moyen du m² au 1er décembre 2024 à Paris : 9300€ ; en Seine-Saint-Denis :

4000€ - sources : seloger.com) malgré une tendance à la hausse marquée à Romainville ces 10 dernières années (5600€/m² en 2022 contre 4400€/m² en 2014 (source : Institut Paris Région).

A ce titre, les tissus pavillonnaires sont soumis à de fortes pressions de densification avec une tendance à l'éviction des ménages les plus fragiles et à l'imperméabilisation des sols à l'aune de la densification (en fond de parcelle, en densification par des collectifs). **Le site de projet doit pouvoir participer à l'édification et au renforcement de la trame verte et bleue en prenant appui sur un sol de jardin** tout en prêtant attention à l'empreinte maraîchère qui dominait avant l'ère industrielle et l'urbanisation associée. Le passé agraire de l'Est francilien et la trame parcellaire historique (semblable aux Murs à Pêche de Montreuil avant que le quartier soit urbanisé) pourront être mis en regard des capacités du site de projet à les régénérer, d'une manière ou d'une autre. La géologie (sol argileux retenant l'eau) et la fragilité économique d'une partie des habitants encourage à approfondir la piste d'un retour à la terre, pour divers usages (dans la composition des espaces publics, dans une méthode d'accompagnement des propriétaires à re-jardiner leur parcelle, etc.). Révéler le pouvoir des sols c'est aussi tenir compte de la diversité des situations économiques. La valeur des sols pourra s'apprécier dans différentes dimensions : nourricière, vecteur de lien, lieu de convivialité, etc.

ORIENTATIONS À DESTINATION DES ÉQUIPES EUROPAN

SITE D'ÉTUDE : D'UNE SITUATION DE CONFINIS À UNE PIÈCE D'ARTICULATION

INSCRIRE LE SITE DANS LA GRANDE TRAME SOCIO-ÉCOLOGIQUE DE L'EST FRANCILIEN

1. Dépasser les contraintes du site en régénérant l'espace public

Le site de projet est physiquement marqué par **deux grands linéaires routiers** qui dégradent la qualité de vie du quartier, aux abords immédiats (autoroute) et en son sein (boulevard Branly). Le site est bordé au Nord par l'autoroute urbaine A3 et les nuisances associées (échangeur au Nord du site, mur antibruit rue Arago). La limite infrastructurelle génère isolement et nuisances. Le boulevard Edouard Branly, axe de desserte du quartier, est aussi une voie d'accès à l'autoroute A3. Son caractère routier a tendance à exclure les mobilités douces à l'échelle du quartier.

En lisière Est, une dernière limite isole le site EUROPAN du reste de la commune. Elle accueillera demain le faisceau du futur prolongement du tramway T1 en lieu et place de l'ancien autopont. Le quartier sera demain desservi par la station « Libre Pensée ». Aux abords de la ligne de tram, l'aménagement d'un grand parc permettra de relier le quartier des Trois Communes et celui des Ormes et accueillera le chemin des écoliers plus apaisé qu'actuellement. **La frange Est du quartier est projetée comme un lien.** Il s'agira alors de travailler ces liens à d'autres échelles, notamment aux échelles infra-quartier et aussi avec le quartier des Grands Champs et, au-delà, la centralité romainvilloise inscrite entre la place de la Mairie et la Place Carnot, nouvellement desservie par la ligne 11.

A l'image du projet de réaménagement des espaces publics aux abords du tramway, la trame des espaces publics des Ormes peut devenir la toile de fond régénérant le vivre ensemble à l'échelle du quartier, en toute proximité.

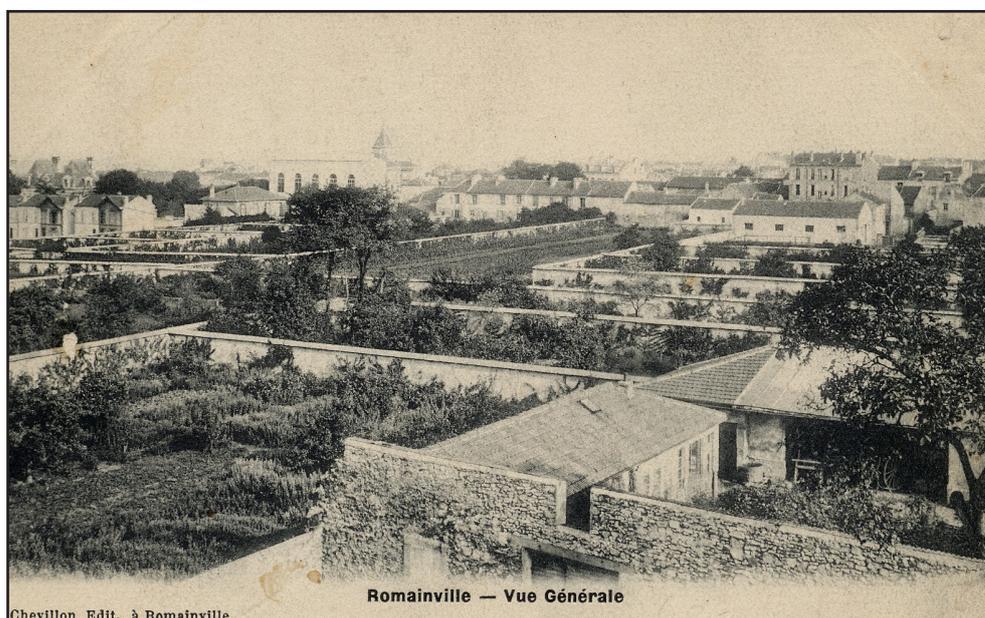
SOCLE ACTIF
BOULEVARD BRANLY
(Ville de Romainville)



SUPERMARCHÉ EN SOCLE
BOULEVARD BRANLY
(Ville de Romainville)



ROMAINVILLE - VUE GÉNÉRALE
(Ville de Romainville)



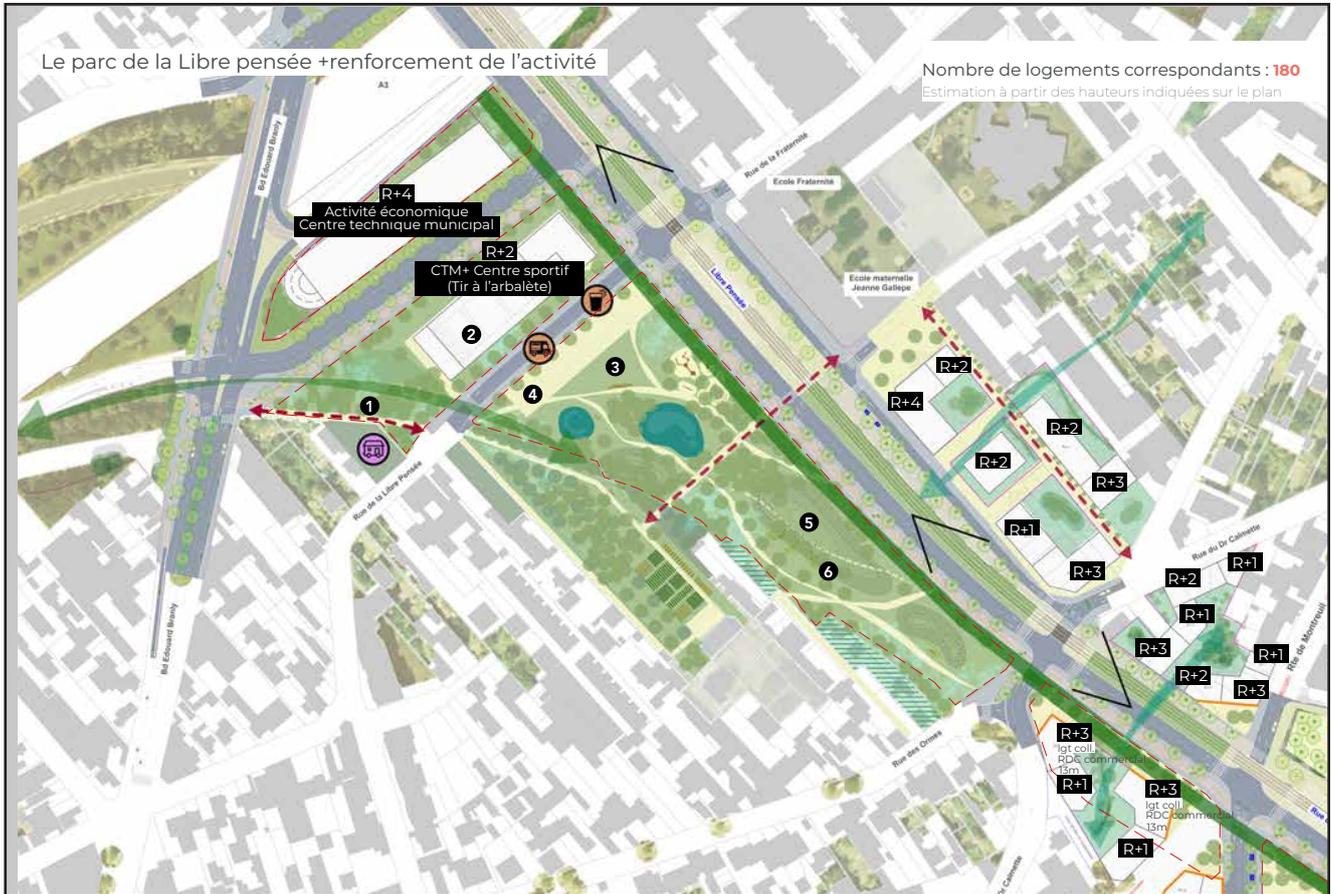
2. Faire quartier autrement

Au cœur du quartier se trouvent les ingrédients de polarité adressés sur le boulevard Branly : magasin alimentaire Primland, boulangerie, restaurant. Ces ressources propices à la rencontre ne permettent pas pour autant de faire identité de quartier. Le site EUROPAN est par ailleurs dépourvu d'équipements publics de proximité. L'école publique la plus proche est située dans le quartier des Trois Communes tandis que le pôle sportif est implanté sur la rive nord de l'autoroute A3, dans le quartier des Grands Champs. **Les implantations des équipements publics du quotidien à l'extérieur du quartier limitent les interactions entre habitants.** Le quartier a pourtant connu des moments de convivialité et de solidarité entre habitants par le biais des réseaux de parents d'élèves avec la mise en place d'un pédibus pour accompagner en sécurité les enfants à l'école publique de la Fraternité. Aujourd'hui, le taux d'évasion des écoliers dans le système éducatif privé (établissements à Montreuil et Bagnolet) a en partie fragilisé ces solidarités spontanées.

La reprogrammation des équipements publics dans le quartier est une possibilité mais non une obligation, qui doit être pensée à l'aune des particularités urbaines du pavillonnaire possibilité. **Faire en sorte de retrouver une vie de quartier** peut en effet passer par la création des conditions de la rencontre, de faire des Ormes un lieu de destination. Faire converger les énergies plutôt que les exclure, tout comme le quartier doit pouvoir demain créer les conditions de l'accueil de population dans la diversité plutôt que de suivre la tendance à l'exclusion par les voies de la gentrification, là est un des enjeux au cœur du site EUROPAN à projeter.

3. Retour à la terre sans pastiche ni nostalgie

L'agriculture urbaine peut apparaître comme un effet de mode comme en témoignent les appels à projet "Quartiers Fertiles", vague 1 et 2 ou encore les toitures végétalisées et la résurrection des jardins ouvriers dans nombre de projets urbains. Ici, pourtant, retrouver le sol agraire a du sens. La ville de Romainville est d'ailleurs fortement engagée dans la réappropriation collective de l'agriculture urbaine, avec la mise en place d'équipements publics structurants tels que la Cité Maraichère. Certes, aux Ormes, le passé agricole s'est effacé au profit de l'urbanisation et de l'industrialisation qui a marqué le sol de traces de pollution (le site de l'usine Wipelec a été dépollué dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain). Les candidats sont pour autant invités à **prendre appui sur cette histoire agraire pour la réinterpréter sous différentes formes tout en tenant compte de la pollution potentielle des sols héritée du passé industriel et non inventoriée à ce jour.** Le développement à terme de lieux d'agriculture urbaine dans le quartier des Ormes sous réserve de faisabilité technique est envisageable. Le sol a du pouvoir et peut générer des usages tout aussi variés. L'enjeu est d'en saisir le potentiel en inscrivant cette thématique dans un projet urbain global et systémique.



PROJET EN INTEFACE - EXTENSION DU TRAMWAY T1

(Est Ensemble - Groupement COLOCO Juin 2023)

NB : les équipements indiqués sur ce document ne sont pas validés par la collectivité



TRACÉ DU TRAMWAY T1
(Ville de Romainville, 2024)

NOURRIR LES DYNAMIQUES ROMAINVILLOISES

1. Portrait socio-économique du quartier : une singularité à projeter

Le quartier des Ormes est essentiellement habité. Quelques parcelles sont dédiées à l'activité économique (entreprises du bâtiment, carrosserie, casse), formelle et parfois informelle. Pour autant la vocation du quartier est à soutenir dans sa coloration résidentielle.

Les tendances les plus saillantes recensées dans le site EUROPAN des Ormes sont les suivantes :

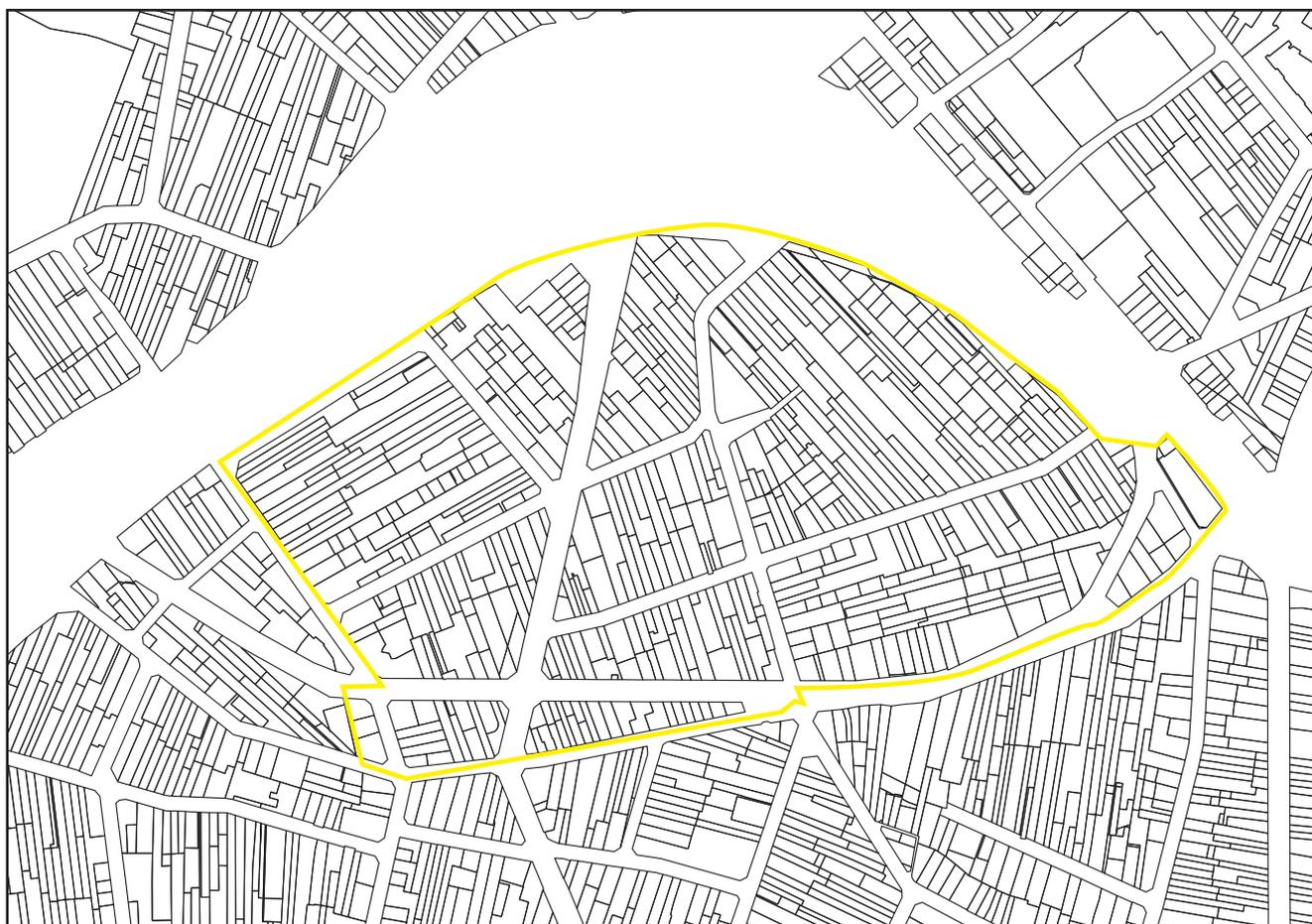
- Une situation économique plutôt médiane par rapport à la commune de Romainville. « Le niveau de vie médian de Romainville est de 1 573€ : 50% de la population vit avec moins de 1 573€ par mois quand l'autre moitié dispose de plus de cette somme. Ce niveau de vie médian est inférieur de 238€ à celui observé pour la France métropolitaine ». Pour le site EUROPAN, ce revenu est de 1660€ soit inférieur aux quartiers du centre-ville et supérieur aux quartiers prioritaires.
- Une majorité de ménages composés de couples avec ou sans enfants (55% contre 44% pour la commune) comme un écho à la taille des logements -près de 50% des logements ont une surface supérieure à 80 m² contre 29% à l'échelle communale. Le tissu pavillonnaire favorise ces caractéristiques.
- D'autres caractéristiques interpellent : tandis que le nombre de logements augmente, la population diminue et la part des logements vacants frôle les 20%, part la plus élevée de tous les quartiers de Romainville.

Si ces données méritent d'être actualisées à l'aune du dernier recensement , il apparaît néanmoins évident que **le quartier se situe à un point de bascule**. Entre dépeuplement et repeuplement, entre parc résidentiel vacant et densification ponctuelle, entre abandon et réinvestissement, le site EUROPAN est traversé de tendances contrastées. L'initiative étant soutenue par des opérations privées, à défaut de maîtrise foncière, il est essentiel d'élaborer des trajectoires de vie pour ce quartier qui ne relèvent pas des logiques d'aménagement portées par les collectivités, bailleurs ou aménageurs.

2. Tenir compte de la tectonique des projets en interface plus ou moins directe

Le quartier se situe à la confluence de projets structurant pour Est Ensemble, la Ville et la métropole parisienne :

- En termes de mobilité : le quartier est desservi par la ligne 11. La coupure infrastructurelle encourage les habitants à privilégier la station « Montreuil-Hôpital », plus proche à pied que celle de Romainville-Carnot. La nouvelle desserte entretient les dynamiques d'écartèlement des parcours. Plutôt que de raccrocher le quartier au centre-ville de Romainville, la desserte par la ligne 11 renforce un tropisme montreuillois. Une tendance que pourrait demain être renforcée par la desserte par la ligne de tramway 1 avec un impact à mesurer sur



TRAME PARCELLAIRE
(Est Ensemble)



**BÂTI PAVILLONNAIRE SUR
TRAME EN LANNIÈRE**
(Ville de Romainville)

le devenir du quartier. La mobilité peut devenir une ressource de régénération, à condition de ne pas exclure les populations fragiles.

- En termes projet urbain en interface directe : la desserte en tramway sera accompagnée du développement d'un projet urbain qui conjuguera programmes résidentiels et paysagers (cordon vert, programmation mixte prévoyant 180 logements et activité économique)

Le site de projet est ainsi environné de nombreux projets en interface plus ou moins directe susceptibles de rejaillir sur son fonctionnement à court et moyen termes. Le moment du concours est aussi le bon moment pour mettre en résonance l'ensemble de ces dynamiques afin d'identifier, à la croisée, des sources de renouvellement originales.

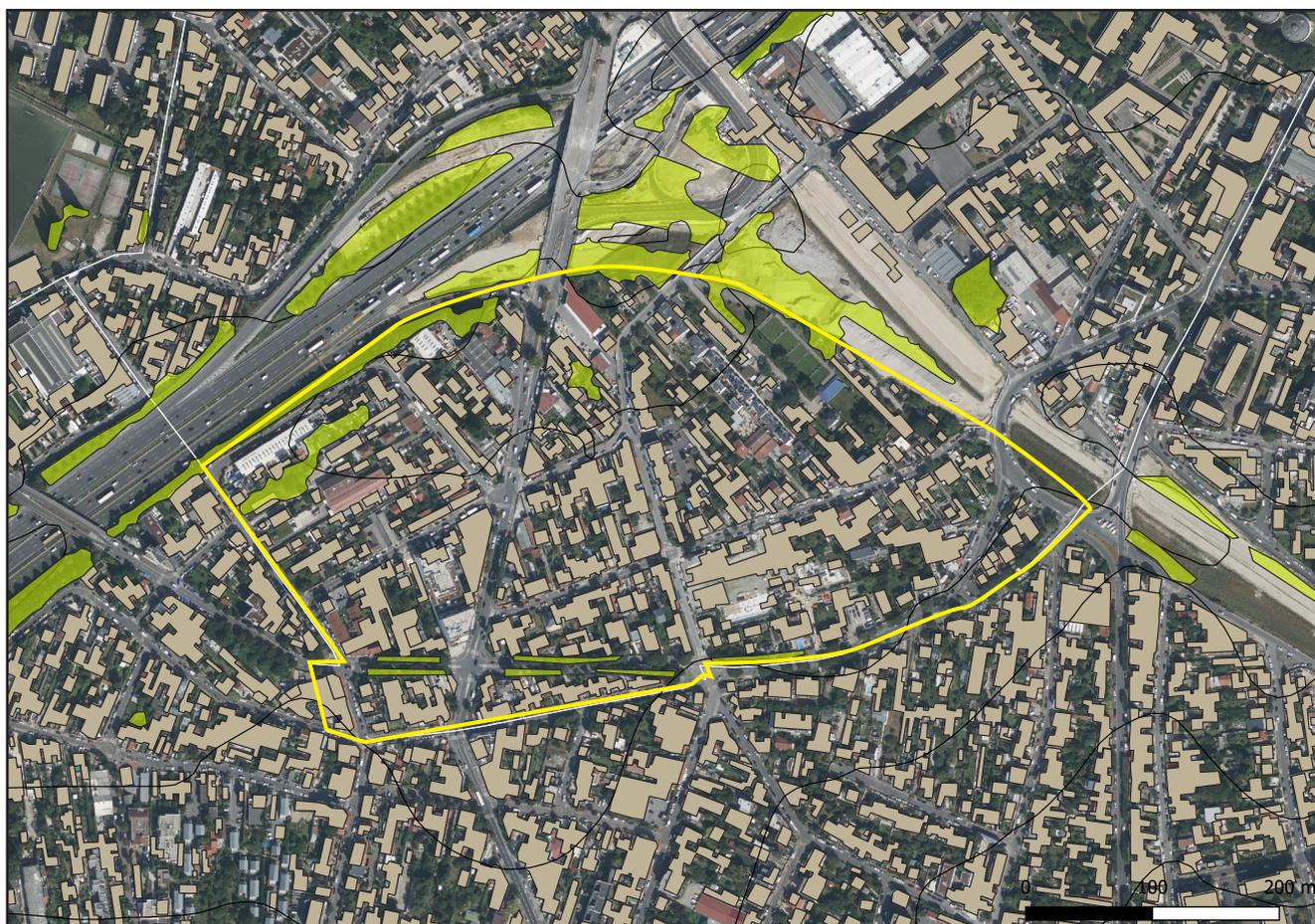
SITE DE PROJET : LE MOTEUR D'UNE MANIÈRE DE REFAIRE DE LA VILLE EN RÉPARANT

PRÉSENTATION DU SITE ET DE SES QUALITÉS PATRIMONIALES ET PAYSAGÈRES

1. La trame et le paysage

Le quartier des Ormes présente des caractéristiques de composition urbaine, architecturale et paysagère sources d'inspiration pour les candidats :

- **La trame parcellaire en lanière.** Une majorité de parcelles présente une surface inférieure à 500m². Les parcelles de petites tailles constituent aujourd'hui le point de départ du remembrement engendré par une densification en collectif. Or, ce parcellaire sous-tend la singularité constructive et des formes urbaines du quartier. Il s'agira alors de **questionner la bonne échelle du renouvellement susceptible d'accueillir de nouvelles dynamiques de recomposition demain.**
- **La trame bâtie dominante.** Elle est caractérisée à plus de 90% par de l'habitat pavillonnaire pour une occupation au sol comprise entre 0,25 et 0,5. Le caractère du velum correspond à cette typologie bâtie (plain pied, R+1, R+2 maximum pour de l'habitat individuel). Pour autant, les ruptures de volume sont nombreuses, offrant un paysage urbain d'une variété d'épannelage remarquable. Quelques émergences ponctuent de-ci delà le quartier (opérations récentes de collectifs). Les façades urbaines présentent une grande diversité de forme, de modénature



**TRAME PARCELLAIRE, BÂTIE
ET PAYSAGÈRE**
(Est Ensemble)

RUE DES ORMES
(Ville de Romainville)



**ANCIENNE VENELLE DE
QUARTIER PRIVATISÉE**
(Ville de Romainville)



et d'esthétique. La faible qualité constructive reste le marqueur principal du quartier. La composition et l'adressage créent des linéaires arythmiques permettant de rompre avec la monotonie des parcours. Il s'agit bien de **projeter la trame bâtie en tenant compte de la grande diversité caractéristique des Ormes aujourd'hui.**

- **La trame paysagère constitutive du paysage pavillonnaire.** Le paysage est essentiellement privé. Les jardins créent des atmosphères participant au paysage urbain quand les espaces d'accès depuis la rue ne sont pas imperméabilisés (cours en béton, pavage, carrelage). Le jardin est le plus souvent d'agrément et parfois grignoté par des constructions plus ou moins légères (abris de jardin, « pièce en plus », caravane, etc.). L'espace public est rarement planté, parfois ponctué d'alignement d'arbres (avenue Berlioz). Les opérations de densification en collectif plus récentes présentent une part de pleine terre strictement réglementaire. D'une manière générale, le tissu pavillonnaire contribue majoritairement à la composition végétale du quartier et à son rafraîchissement en période estivale. Il conviendra d'**évaluer les pistes d'amplification pour restaurer le pouvoir des sols et du vivant dans le quartier des Ormes.**
- **La trame viaire aux gabarits étroits.** Le quartier est quadrillé par une trame viaire au gabarit étroit à sens uniques de circulation le plus souvent. L'étroitesse de la trame est renforcée par la place de l'automobile en stationnement des deux côtés de la chaussée (impact de la densification par opération de type Bimby, division des pavillons, densification en collectif). La part de la voiture est par ailleurs augmentée du fait de la nature du sol, argileux, compliquant la création d'un niveau de sous-sol dans les opérations de collectif. Les autres modes de déplacement sont de fait contraints et peu confortables. L'étroitesse des trottoirs, la qualité dégradée de la chaussée, les flux de circulation parfois denses, notamment Boulevard Edouard Branly qui donne accès à l'autoroute A3, rendent peu compatibles la cohabitation des voitures, piétons, cycles. De la même manière, les trajets des personnes ayant des difficultés à se déplacer ou avec poussette peuvent parfois être périlleux. L'espace public du quartier est avant tout un espace de circulation motorisée n'encourageant pas la présence de piétons et donc la rencontre entre habitants. **Considérer l'espace public à l'aune de sa vocation première (favoriser la rencontre apaisée) peut constituer une pierre angulaire dont les candidats pourront s'emparer.**
- **Les venelles, témoins d'un passé urbain récent.** Parfois privatisées et se terminant alors en impasse, certaines sont traversantes et témoignent du caractère bucolique du tissu pavillonnaire des Ormes. Elles font écho à la trame des sentes qui sillonnent les communes de Romainville, des Lilas, de Bagnolet, des 19^e et 20^e arrondissements de Paris, etc. Les candidats pourront **se saisir de cette singularité de la trame pour faire projet.**

**DENSIFICATION À L'ÉCHELLE
D'UN PAVILLON**
(Ville de Romainville)



**DENSIFICATION À L'ÉCHELLE
D'UNE PARCELLE**
(Ville de Romainville)



**DENSIFICATION SUR L'ANCIEN
SITE INDUSTRIEL WIPELEC**
(Ville de Romainville)



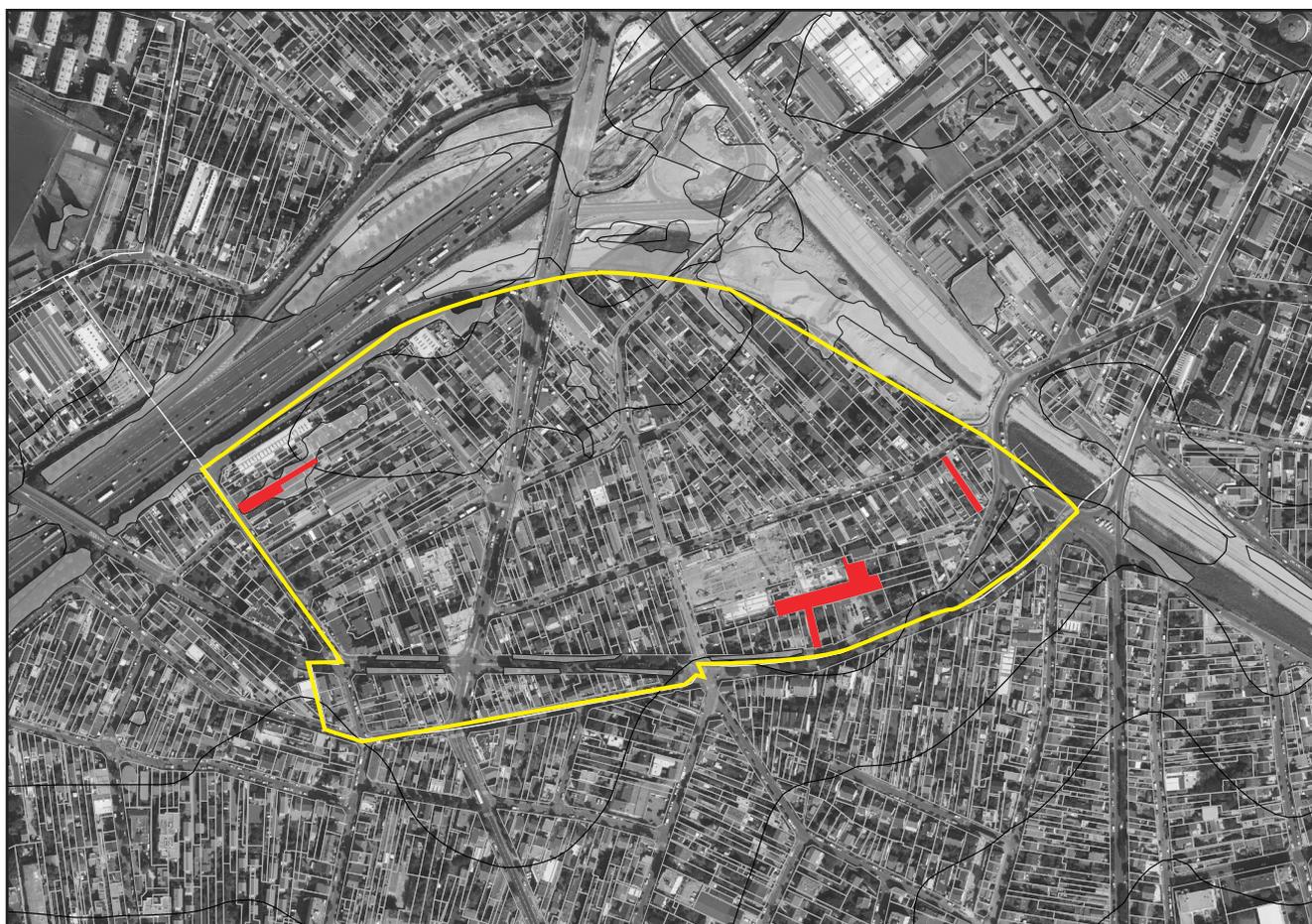
- **Le grand paysage urbain.** Le paysage urbain se profile au-delà des limites du secteur de projet. Au fil des parcours, des échappées vers les Tours de Bagnolet ou de centre-ville de Montreuil font prendre conscience de la géographie des Ormes. **Le quartier est un belvédère insoupçonné.** Gageons que le projet permettra de le révéler davantage demain.

2. Les tentatives de densification alternatives racontent une histoire

Le quartier est source d'opérations de densification dont la qualité interpelle. Ces opérations sont aussi diverses que questionnantes :

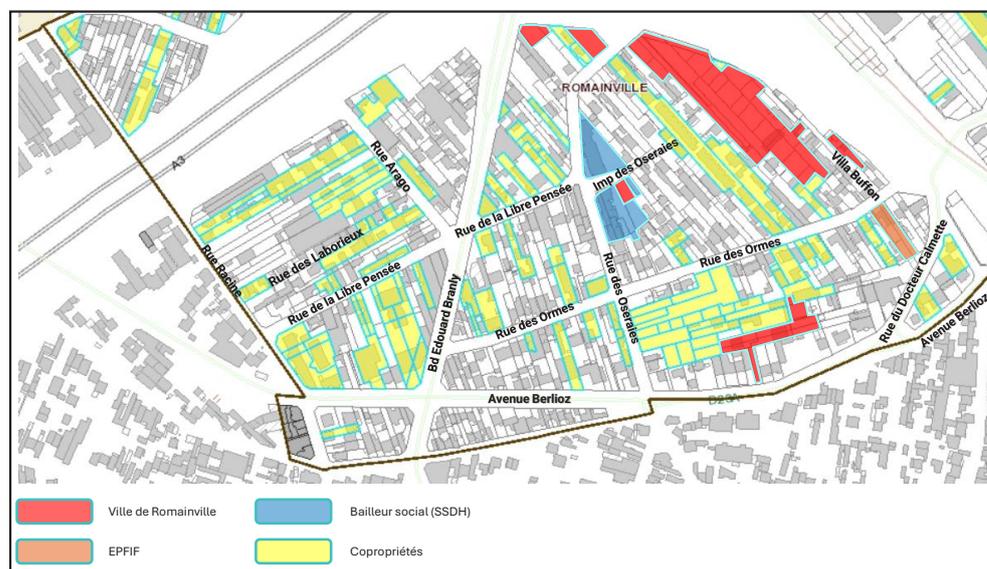
- **A l'échelle du pavillon :** les transferts de propriété sont parfois saisis comme des occasions de diviser le pavillon en plusieurs appartements pour augmenter la rentabilité de l'investissement. Parfois visible en façade au nombre de boîtes aux lettres ou à l'imposition sur la façade principale d'un escalier de desserte des étages du pavillon, **ces logements interrogent sur leur qualité et le bien logement des locataires.** Cette tendance contribue à dégrader la qualité d'habiter aux Ormes.
- **A l'échelle d'une parcelle :** ces opérations de densification en fond de parcelles, en mitoyenneté du bâti existant, en dur, en léger, en semi-léger, contribuent à imperméabiliser et à déqualifier le paysage urbain en niant les pouvoirs du sol et en mobilisant des matériaux de faible qualité. De la même manière, ces constructions font fi de l'adaptation des logements au changement climatique. Moins visibles que les opérations de densification par de l'habitat collectif, **ces formes de densification relèvent de logiques qui contribuent à déqualifier le tissu vernaculaire.**
- **A l'échelle de plusieurs parcelles ou d'un îlot :** le quartier connaît depuis quelques années une nouvelle phase de densification caractérisée par des opérations immobilières de collectifs. Ces opérations ponctuent le site de projet et offrent des formes urbaines en discordance avec le tissu environnant. Parfois traversantes, parfois inscrites dans des îlots couronnés de pavillonnaire, **ce processus de densification fracture le paysage urbain.** Il conviendra de le questionner.

Ces logiques de densification en tissu pavillonnaire ne sont pas propres au quartier des Ormes. Pour autant elles s'expriment toutes à cette échelle, ce qui est plus singulier. Si la qualité constructive des pavillons des origines fait défaut, des pistes de valorisation pourront être esquissées d'une autre manière. Les leviers pour refaire de la ville sur l'existant dans ce type de contexte pourrait notamment passer par la formation des habitants volontaires à des méthodes d'autopromotion/ autoconstruction (à l'échelle d'une parcelle ou de plusieurs) valorisant le paysage urbain des Ormes autrement que par des logiques financières. Quelles que soient les propositions de régénération du tissu proposé, les candidats devront tenir compte de la pollution potentielle des sols.



LES PARCELLES MAÎTRISÉES (Ville de Romainville)

- 9 - 11 rue des Ormes (foncier EPFIF) : AM 204, AM 205, AM 206
- 48 bis rue des Ormes (foncier ville) : AM 255, 331, 332, 333, 334, 343, 341, 419, 418, 405, 406
- 63 bis rue Racine (foncier Etat) : AF 197



RECENSEMENT - PROPRIÉTAIRE FONCIER - ROMAINVILLE
(Ville de Romainville)

ORIENTATIONS DE PROGRAMMATION : DES LIEUX POTENTIELS POUR NOURRIR L'AMBITION DU PROJET

A l'échelle du site de projet, il apparaît que **l'espace public peut devenir un lieu d'expression du projet pour identifier des lieux de rencontre favorisant la mixité des usages, sociale et générationnelle**. Retrouver de l'usage en extérieur, au quotidien, en complément du projet de parc aux abords de la station de tramway "Libre Pensée" peut constituer une première pierre de régénération du quartier des Ormes.

Le **foncier mutable est également mobilisable par les candidats, au service de leur projet**. Il pourra servir de support à la démonstration d'un projet-processus (préfigurer, impliquer) pour répondre à une ambition forte de la collectivité : faire émerger/faire revivre un esprit de quartier aux Ormes. Les fonciers de l'Etat, de l'EPFIF et de la Ville de Romainville peuvent ainsi servir de support à la formalisation d'une réponse programmatique au service d'une ambition de projet de renouvellement urbain d'un tissu pavillonnaire à régénérer dans ce contexte de forte pression immobilière.

PRÉFIGURATION DES SUITES DU CONCOURS

VERS UN PROJET-PROCESSUS

LA MISE EN OEUVRE DU PROJET ET LA GESTION DES PÉRIODES TRANSITOIRE

Est Ensemble et la Ville de Romainville encouragent les équipes à opérer une démonstration de la faisabilité des processus de régénération proposés à travers une phase de préfiguration inclusive avec possibilité de mise en œuvre à l'issue du concours.

Le foncier maîtrisé peut constituer une base d'appui de la démonstration, de même que la trame des espaces publics existante.

LES ENJEUX DE PARTICIPATION CITOYENNE

Dans le cadre du concours, Est Ensemble et la Ville de Romainville souhaitent **encourager les candidats à formaliser une méthode d'implication des habitants dans le processus de régénération du quartier des Ormes, une fois le concours achevé**. Prendre appui sur les forces vives du quartier peut constituer une porte d'entrée vers des modes de renouvellement innovants qui sortent des logiques de la promotion immobilière classique.

Il en va de même pour les partenaires institutionnels, qui pourront faire partie de l'équation de la réflexion pour une mobilisation post-concours.

SUITES DU CONCOURS ENVISAGÉES

MISES AU POINT D'ÉTUDES ET DE MISSIONS DE MAÎTRISE D'OEUVRE, ÉCHELONNÉES DANS LE TEMPS

A l'issue du concours et de la désignation des lauréats, Est Ensemble et la Ville évalueront la pertinence de la mise en œuvre qui pourra prendre plusieurs formes: mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage ou d'assistance à maîtrise d'usages pour l'accompagnement d'habitant.e.s volontaires, étude urbaine pré-opérationnelle de type plan guide, étude de maîtrise d'œuvre urbaine, étude de programmation. Dans un second temps, une mission de maîtrise d'œuvre architecturale et/ou d'espaces publics pourrait être lancée par l'EPT Est Ensemble et la Ville de Romainville.

ETUDES DE FAISABILITÉ DANS UNE PERSPECTIVE DE PRÉFIGURATION ET D'EXPÉRIMENTATION

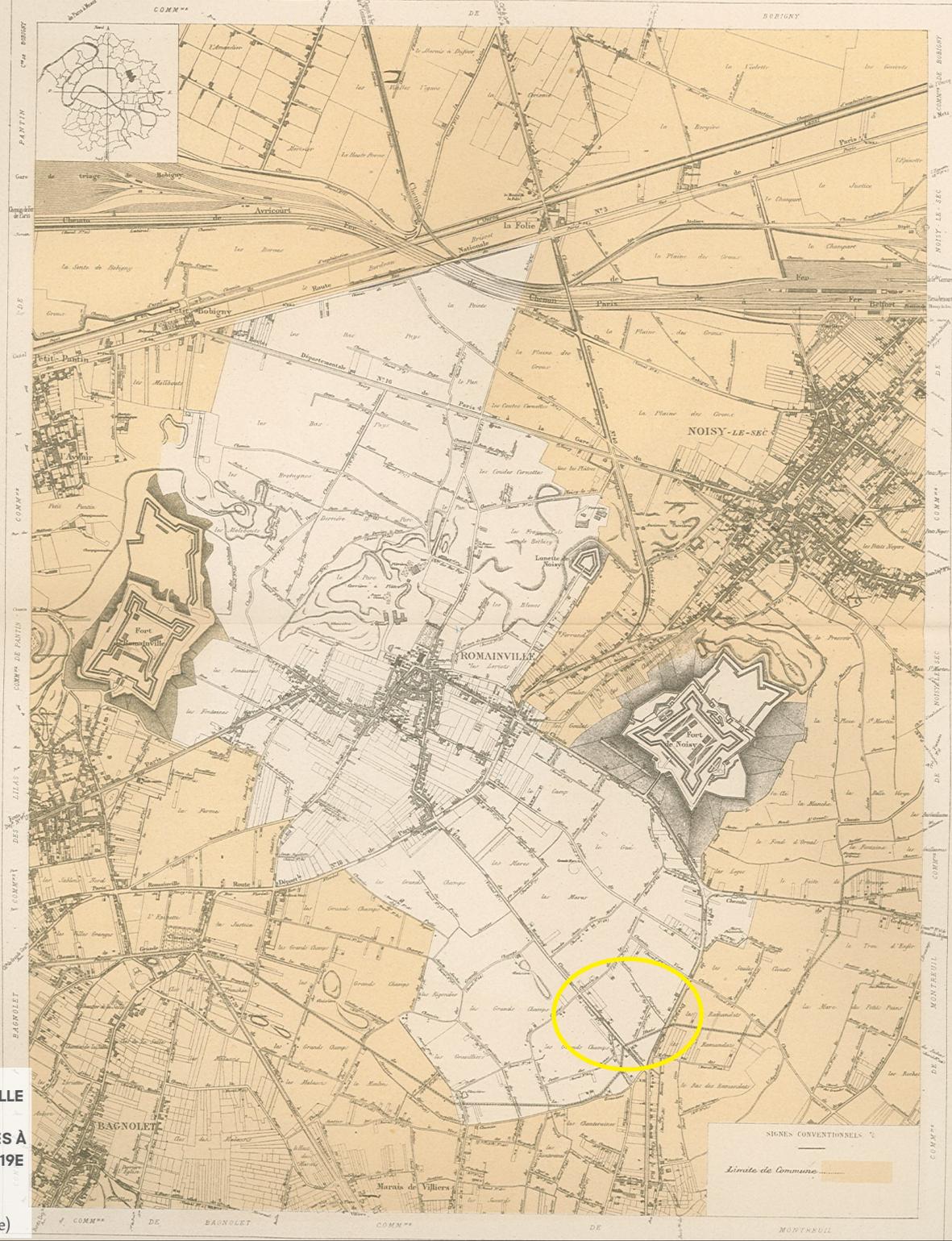
Des études de faisabilité pourront être confiées sur tout ou partie du site de projet. Dans la philosophie du processus EUROPAN, pourra être mise en place une démarche d'expérimentation pour une ou plusieurs parcelles avec un (des) porteur(s) de projet à identifier. Ces études de faisabilité auront un caractère démonstrateur pour tester des propositions d'intervention ou préfigurer les modalités de régénération du quartier.

ETUDES DE FAISABILITÉ DANS UNE PERSPECTIVE DE PRÉFIGURATION ET D'EXPÉRIMENTATION

Des études de faisabilité pourront être confiées sur tout ou partie du site de projet. Dans la philosophie du processus EUROPAN, pourra être mise en place une démarche d'expérimentation pour une ou plusieurs parcelles avec un (des) porteur(s) de projet à identifier. Ces études de faisabilité auront un caractère démonstrateur pour tester des propositions d'intervention ou préfigurer les modalités de régénération du quartier.

Monographie des Communes du Département de la Seine.

ROMAINVILLE



CARTE DE ROMAINVILLE ETAT DES COMMUNES A LA FIN DU 19E SIECLE (Ville de Romainville)

LISTES DES DOCUMENTS EN TÉLÉCHARGEMENT

AGGLOMÉRATION - ÉCHELLE TERRITORIALE

FR-ROMAINVILLE-C-AP1.jpg
FR-ROMAINVILLE-C-M1.dwg
FR-ROMAINVILLE-C-M1.dxf
FR-ROMAINVILLE-C-M1.pdf
FR-ROMAINVILLE-C-M2.dwg
FR-ROMAINVILLE-C-M2.pdf
FR-ROMAINVILLE-parcelles seules.pdf

SITE D'ÉTUDE - ÉCHELLE URBAINE

FR-ROMAINVILLE-SS-AP1.jpg
FR-ROMAINVILLE-SS-AP2.jpg
FR-ROMAINVILLE-SS-M1.dwg
FR-ROMAINVILLE-SS-M1.pdf
FR-ROMAINVILLE-SS-M2.dwg
FR-ROMAINVILLE-SS-M2.pdf
FR-ROMAINVILLE-SS-M3.dwg
FR-ROMAINVILLE-SS-M3.pdf
FR-ROMAINVILLE-SS-M4.dwg
FR-ROMAINVILLE-SS-M4.pdf
FR-ROMAINVILLE-SS-M5.dwg
FR-ROMAINVILLE-SS-P1.jpg
FR-ROMAINVILLE-SS-P2.jpg
FR-ROMAINVILLE-SS-P3.jpg
FR-ROMAINVILLE-SS-P4.jpg
FR-ROMAINVILLE-SS-P5.jpg
FR-ROMAINVILLE-SS-P6.jpg
FR-ROMAINVILLE-SS-P7.jpg
FR-ROMAINVILLE-SS-P8.jpg
FR-ROMAINVILLE-SS-P9.jpg
FR-ROMAINVILLE-SS-P10.jpg
FR-ROMAINVILLE-SS-P11.pdf

SITE DE PROJET - ÉCHELLE QUARTIER DES ORMES

3-b_photo_topo_espaces verts_300dpi
3-d_bâti seul.dwg
3-d_espaces verts.dwg
3-d_parcelles seules.dwg
3-e_topo seule

FR-ROMAINVILLE-PS-AP1.jpg
FR-ROMAINVILLE-PS-AP2.jpg
FR-ROMAINVILLE-PS-AP3.jpg
FR-ROMAINVILLE-PS-M2.pdf
FR-ROMAINVILLE-PS-M3.pdf
FR-ROMAINVILLE-PS-P1.jpg
FR-ROMAINVILLE-PS-P2.jpg
FR-ROMAINVILLE-PS-P3.jpg
FR-ROMAINVILLE-PS-P4.jpg
FR-ROMAINVILLE-PS-P5.jpg
FR-ROMAINVILLE-PS-P6.jpg
FR-ROMAINVILLE-PS-P7.jpg
FR-ROMAINVILLE-PS-P8.jpg
FR-ROMAINVILLE-PS-P9.jpg
FR-ROMAINVILLE-PS-P10.jpg
FR-ROMAINVILLE-PS-P11.jpg
FR-ROMAINVILLE-PS-P12.jpg
FR-ROMAINVILLE-PS-P13.jpg
FR-ROMAINVILLE-PS-P14.jp
FR-ROMAINVILLE-PS-P15.jpg
FR-ROMAINVILLE-PS-P16.jpg
FR-ROMAINVILLE-PS-P17.jpg
FR-ROMAINVILLE-PS-P18.jpg
FR-ROMAINVILLE-PS-P19.jpg
FR-ROMAINVILLE-PS-P20.jpg
FR-ROMAINVILLE-PS-P21.jpg
FR-ROMAINVILLE-PS-P22.jpg
FR-ROMAINVILLE-PS-P23.jpg
FR-ROMAINVILLE-PS-P24.jpg
FR-ROMAINVILLE-PS-P25.jpg
FR-ROMAINVILLE-PS-P26.jpg
FR-ROMAINVILLE-PS-P27.jpg

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	p.03
LE THÈME : RE-SOURCER	p.05
LES MOTS DU MAIRE-ADJOINT	p.08
SITE ET ATTENDUS DU CONCOURS	p.11
Présentation du site	
Dynamiques à l'oeuvre et facteurs déclencheurs du projet	
Les attendus du concours	
Principales questions posées aux équipes	
LES ENJEUX DU SITE AU REGARD DU THEME ET DU TERRITOIRE	p.18
Enjeux au regard du thème	
Enjeux au regard des ambitions métropolitaines, d'Est Ensemble et de Romainville	p.19
ORIENTATIONS A DESTINATION DES EQUIPES	p. 23
Site d'étude : d'une situation de confins à une pièce d'articulation	
Site de projet : les moteurs d'une manière de refaire de la ville en réparant	
PREFIGURATION DES SUITES DU CONCOURS	p. 36
Vers un projet-processus	
Suites du concours	

E U R
P A O
N

FR

