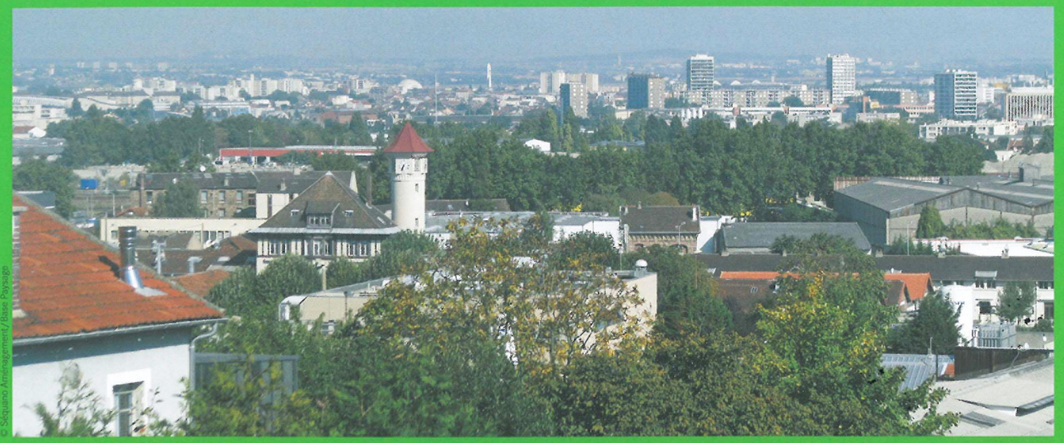


© Séquano Aménagement / Base Paysage

Le site de la Zac de l'Horloge.

ROMAINVILLE
UN RENOUVELLEMENT PRAGMATIQUE

Avec la transformation de la ZUS Marcel Cachin et son impact sur le centre-ville, Romainville a commencé un processus de renouvellement urbain qui se poursuit dans la Zac de l'Horloge et le futur PRU Youri Gagarine. Des projets destinés à renforcer les atouts paysagers de la ville et à mieux structurer sa trame urbaine.

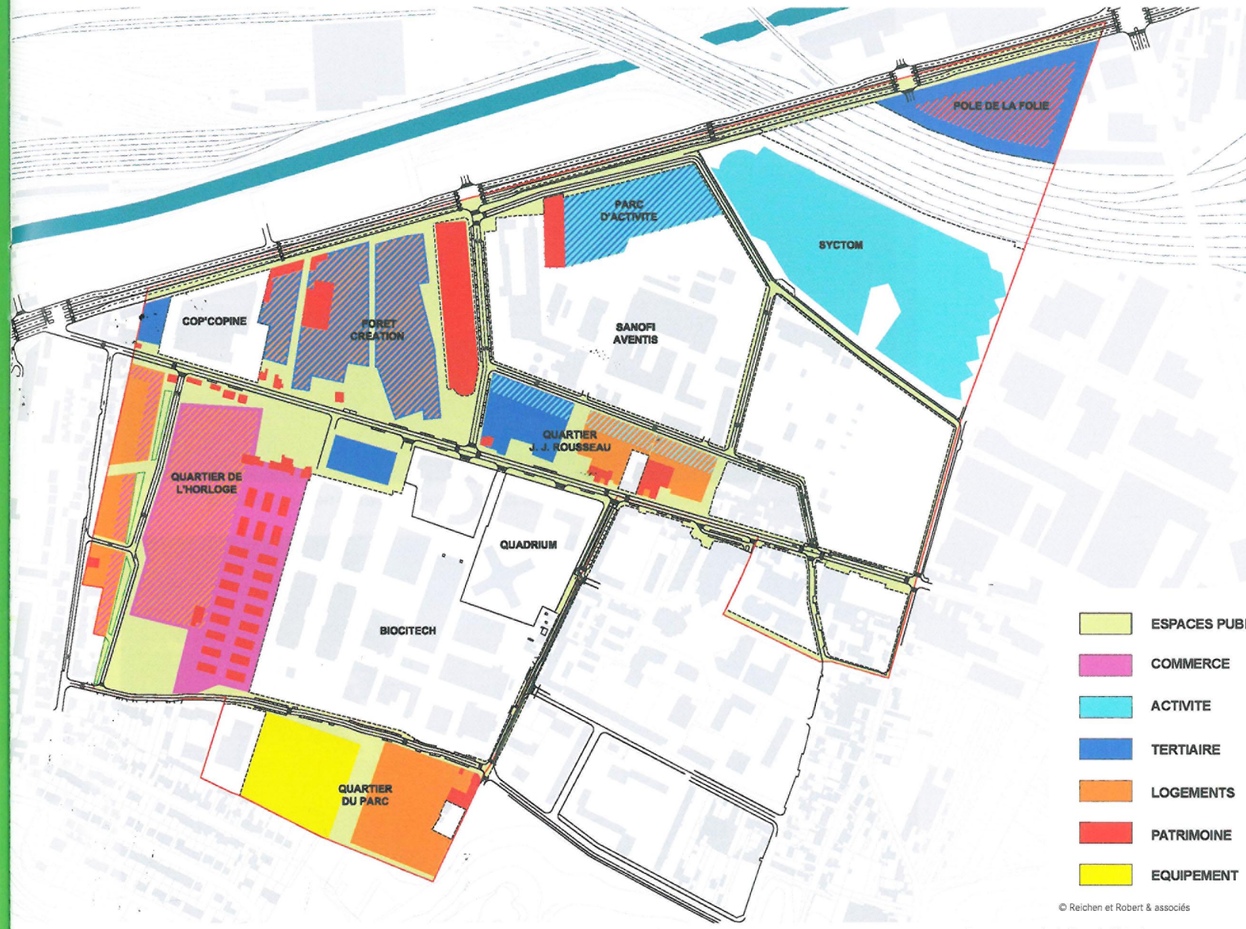
La configuration classique du petit centre-ville, les pavillons modestes mais urbains, la géographie particulière donnent du charme à Romainville (25 600 habitants, Seine-Saint-Denis). Mais la mauvaise desserte en transports en commun et le manque de commerces attractifs constituent un handicap que ressentent les Romainvillois dans leur quotidien.

De plus, le dénivelé de 75 mètres entre le plateau et le bas de la ville, au nord, et la traversée de l'A3, au sud, contribuent au morcellement du territoire. D'où l'une des orientations majeures du PADD (projet d'aménagement et de développement durable) du PLU approuvé en 2009, qui préconise de relier les différentes parties de la ville.

Au sommet de celle-ci se trouve la Corniche des Forts, future base de loisirs régionale (64 hectares) s'étendant sur Pantin, Les Lilas et Noisy-le-Sec. Maître d'ouvrage, la région Ile-de-France a confié la réalisation de la base de loisirs à l'AFTRP et à Ilex Paysage. Mais le projet a pris beaucoup de retard en raison du coût de nettoyage et de comblement des anciennes carrières de gypse. En bas et au nord de la Corniche se situe la Zac de l'Horloge (51 ha), aménagée par Séquano Aménagement. Sur ce secteur dédié en grande partie à l'industrie pharmaceutique, Sanofi, créateur de Biocitech, a annoncé son désinvestissement d'ici 2013. La Caisse des dépôts a fait son entrée au capital de ce parc biotechnologique (8 ha, 25 000 m²) où une trentaine d'entreprises se consacrent aux recherches sur les sciences de la vie, et compte y investir 100 millions d'euros sur dix ans afin d'en doubler la capacité. Romainville mise sur ce point fort et cherche à attirer des établissements d'enseignement dans cette filière, notamment un lycée spécialisé.

Une trame végétale de l'Horloge à la Corniche

Selon Xavier Guyard, directeur de l'aménagement et de l'urbanisme de la ville, « il faut modifier tout un environnement pour rendre les lieux plus urbains. Nous sommes actuellement dans un secteur d'activités à l'ancienne, disparate, et non dans un quartier de ville attractif ». La Zac comprendra à terme (une quinzaine d'années) 153 000 m² d'immobilier d'entreprises, 37 000 m² de commerces, 850 logements (dont au plus



© Reichen et Robert & associés

Programme de la Zac de l'Horloge

25 % de logements sociaux), un lycée, ainsi qu'un équipement en lien avec les futures activités de la base de loisirs.

Le pôle commercial devrait être desservi par la station de métro Raymond Queneau (ligne 5), située à dix minutes à pied, et par le futur TZen 3 (un BHNS/bus à haut niveau de service) prévu sur la RN3. Il prendra place sur le site des anciennes écuries Roussel-Uclaf (dont le groupe pharmaceutique se servait pour tester des médicaments sur les chevaux) ; ce site donne sur l'avenue Gaston Roussel, axe principal et future vitrine de la Zac. Reichen & Robert, MVRDV et Base paysage ont imaginé un principe de dilation de l'espace public par des respirations et de la végétation. « Nous aurons des espaces publics importants vers les écuries ou aux abords des pavillons en pierre meulière, que l'on valorisera », confirme Xavier Guyard. « La trame végétale qui accompagnera les voies et les sentes vers la Corniche des forts représentera un atout pour le quartier ». A l'opposé de la Corniche, cette trame se poursuivra jusqu'au canal de l'Ourcq.

Comme l'explique Jérémy Harnie-Coussau, chef de projets à Séquano Aménagement, l'aménageur, engagé dans une phase opérationnelle, se concentre pour l'heure d'une part sur les acquisitions foncières stratégiques, « avec l'aide de l'EPFIF, nous allons acheter le foncier en priorité le long de l'avenue Gaston Roussel pour la réalisation du pôle de vie (logements/commerces), et de l'ex-RN3 pour le futur parc d'activités tertiaires et le secteur de la Forêt ; d'autre part au lancement en 2012 d'une première tranche de travaux de voirie et l'ouverture de la maison des projets dans un des pavillons folie conservé sur l'Avenue Gaston Roussel. Autre idée forte : un téléphérique qui, depuis la gare (connexion entre métro, tangentielle, TZen3) de la Folie (à Bobigny), desservirait la mairie et le haut de Romainville. Pour l'heure cependant, aucune décision n'est prise.

Prêts pour le PNRU 2

De l'autre côté de la Corniche, à l'ouest et à proximité de la commune des Lilas, la ville prépare un projet de rénovation urbaine pour le quartier Youri Gagarine (900 logements). Le site compte majoritairement des logements sociaux (propriété de l'OPHLM de Romainville), une copropriété qui fonctionne bien, une station-service et un petit centre commercial. « Nous prévoyons de démolir la moitié des logements mais de garder les →

© Reichen & Robert, MVRDV, Base Paysage

Zac de l'Horloge (Séquano Aménagement) : l'avenue de Metz (ex-RN3) (ci-dessus) et la place de l'Horloge (ci-dessous).

© Reichen & Robert, MVRDV, Base Paysage

→tours. Avec un programme de reconstruction mixte, le quartier passera à 1 600 logements, suivant une configuration classique d'immeubles en front de rues avec commerces. Le long de l'avenue Lénine, un mail paysager rejoindra la Corniche », décrit Xavier Guyard.

L'agence Brenac et Gonzalez travaille sur un projet que la ville souhaite inscrire dans le PNRU 2 (programme national de rénovation urbaine) avec trois promoteurs (Nexity, Eiffage, BNP Paribas immobilier Ile-de-France, regroupés en consortium) et l'OPHLM. « Nous allons densifier le quartier parce que nous ne voulons pas chasser les locataires du parc social et que nous manquons de programmes en accession à la propriété », confie Jacques Champion, adjoint à l'urbanisme. « Nous n'avons rien à offrir entre l'HLM et le pavillon. Nous proposerons d'ailleurs de la location-vente (du PSLA). Travailler avec des promoteurs ne pose pas de problèmes si l'on maîtrise le prix du foncier et le projet ». Cette façon d'opérer illustre le pragmatisme des élus de Romainville. Ceux-ci préfèrent le partenariat avec les acteurs publics ou privés et des projets ficelés en fonction du marché ou du terrain, plutôt que des règles générales. Cet état d'esprit a prévalu pour le PRU de la cité Marcel Cachin (1 127 logements, 8 ha) qui devrait s'achever en 2014. La reconstitution des logements sociaux démolis (423) s'est opérée en partie dans les rues du centre-ville : l'OPHLM de Romainville a construit ou acheté des logements à des promoteurs. Ainsi 14 logements ont été acquis auprès de Nexity dans le programme Villa Respiro (architecte Bernard Reichen). Et seulement 68 logements sociaux seront reconstruits cité Marcel Cachin (472 seront réhabilités).

En revanche, 380 logements privés s'érigeront entre 2012 et 2014 dans le quartier, dont ceux de l'association Foncière Logement et de la Sempro. La rénovation s'accompagne aussi de la mise en place d'un adressage

© Ville de Romainville

Le PRU de la Cité Marcel Cachin doit s'achever en 2014.

La Cité Gagarine, objet d'un futur PNRU 2.

© Ville de Romainville

conventionnel, car la population de la cité n'habitait pas des rues, mais des lettres d'immeuble... Le quartier a été équipé, comme le reste du centre-ville, de la collecte pneumatique des déchets inaugurée en octobre 2011, opérée par Veolia Propreté et Envac. Romainville a été la première commune française à se doter de ce système.

Métro attendu

La Cité Marcel Cachin s'ouvre désormais sur le centre-ville et la fonction de ses nouveaux équipements (médiathèque, maison de l'enfance, maison des retraités, espace de proximité, puis bientôt un gymnase) dépasse l'échelle du quartier.

Quant à l'A3, elle est désormais recouverte d'une dalle de 9 000 m². Non constructible, celle-ci accueillera les espaces publics de la Zac Jean Lemoine (aménageur Séquano, architecte coordinateur DBW). Pitch Promotion construira 180 logements en accession (1100 m² Shon) sur les côtés et les anciens talus remblayés. Romainville devrait bénéficier d'ici 2018-2019 d'une station de métro au croisement de la place Carnot et du boulevard Henri Barbusse. Il s'agit de la très attendue prolongation de la ligne 11 depuis les Lilas. La RATP discute encore avec les communes pour les sorties de métro. Le tramway desservira aussi cette place : depuis Montreuil, il passera le long de l'A3 et devrait entraîner une densification dans les secteurs les plus valorisés. Dans ce contexte, la ville a conventionné avec l'EPFIF (Etablissement public foncier d'Ile-de-France) pour une identification des secteurs mutables sur tout son territoire. C'est donc dans une petite dizaine d'années que le nouveau fonctionnement urbain généré par ces projets devrait donner sa pleine mesure.

Nora Hachache