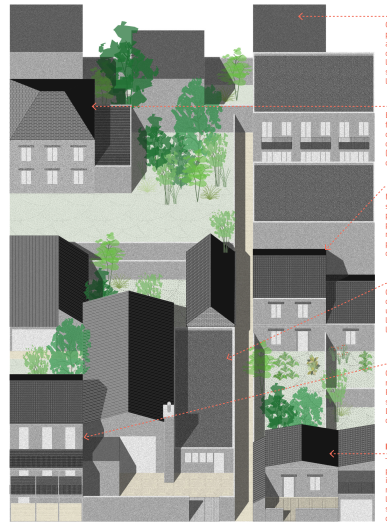
HORS NORMES

ROMAINVILLE (FR)

À partir d'une lecture fine du quartier des Ormes, de l'écoute des récits qu'en font ses habitants, des combats qu'ils ont portés et portent encore, Hors Normes infuse le territoire par essaimage. L'analyse typologique du bâti complète ces récits, et met en lumière la complexité ignorée par le terme « Habitat pavillonnaire », qu'utilise le plan de zonage urbain en vigueur. L'incapacité des grands plans à représenter le réel et à orienter ses potentiels, impose de repenser les usages dans la ville en repartant de l'échelle humaine. Les extensions successives, caractéristiques du quartier et de l'habitat ouvrier en général, poussent toutefois à analyser en détail l'évolution des usages domestiques dans le temps. **Reconnaître la diversité du réel**, s'attarder sur la **réorganisation des usages dans l'espace** et prendre en compte leurs **évolutions dans le temps** permet d'envisager une transformation du quartier à partir d'initiatives habitantes. Refusant les logiques descendantes et la simplification des plans de zonage, le projet prend appui sur une multitude de situations, dont quatre sont ici détaillées — ***Libre Pensée, Racine, Édouard Branly, Oseraies.*** Cette stratégie permet d'embrasser la complexité du territoire selon des points de vue croisés: celui de la lutte contre une gentrification qui pousse au départ des habitants ancrés dans un quartier où ils ont grandi et tissé des réseaux de solidarité ; celui du refus de la paupérisation et de la spéculation immobilière ; celui aussi d'un rapport différent entre collectif et privé, entre espace public et sphère intime. Le projet interroge également la place de la mixité des activités, les imbrications d'usages qui les caractérisent, et enfin notre lien à l'environnement et la question singulière de notre rapport au sol. Hors Normes se saisit de ces questions pour engager une réparation collective, socle d'une infrastructure à la fois sociale, écologique, économique et politique, s'opérant depuis le bas, fidèle à celles et ceux qui ont façonné le quartier. C'est dans cette mise en réseau à partir du terrain que se dessine une autre fabrique du territoire : solidaire, ancrée, respectueuse, résolument post-spéculative.

Drawing on a close reading of the Ormes neighbourhood—on the stories shared by its residents, on the struggles they have led and continue to lead— *'Hors Normes'* infuses itself into the territory through a strategy of swarming. A typological analysis of the built fabric complements these narratives, revealing the complexity erased by the term "suburban housing," as employed in the urban zoning plan. The inability of large-scale plans to represent and project lived realities calls for a reconsideration of urban uses, starting again from the human scale. The successive extensions typical of the area, and of workers' housing more broadly, also prompt a reflection on the evolution of domestic life over time. Recognising the diversity of lived experience, reorganising spatial uses, and accounting for their transformations reveals the possibility of reshaping the neighbourhood through citizen-led initiatives. Rejecting top-down logics and the reductive nature of zoning plans, the project is rooted in a multitude of specific situations—four of which are detailed here: ***Libre Pensée, Racine, Édouard Branly, and Oseraies.*** This strategy makes it possible to embrace the territory's complexity from intersecting perspectives: resistance to gentrification that displaces long-rooted residents who have built networks of solidarity; rejection of pauperisation and real estate speculation; and a rethinking of the relationships between collective and private life, between public space and the intimate sphere. The project also examines the role of mixed-use practices, the overlapping of scales and functions that define them, and, finally, our relationship to the environment—including the singular question of our relationship to the ground beneath us. *'Hors Normes'* takes up these questions to initiate a collective repair, forming the foundation of an infrastructure that is at once social, ecological, economic, and political—built from the ground up, in close continuity with those who shaped the neighbourhood. It is through this grassroots network, formed directly from the terrain, that another way of making the city begins to emerge: grounded, caring, solidaristic, and resolutely post-speculative.

UN BÂTI HÉTÉROCLITE
RECONNAITRE LA DIVERSITÉ DU RÉEL



TYPOLOGIES

COLLECTIF NEUF
Opérations construites depuis 2010, qui mènent à une augmentation du prix du foncier, créent des impasses dans les sentes, et causent des désordres sur les fondations de l'habitat ancien.

MAISON D'INDUSTRIEL
Elles sont de bonnes factures et dotées de jardins d'agrément. Des extensions de confort y ont été ajoutées (Terrasses, agrandissement des pièces à vivre)

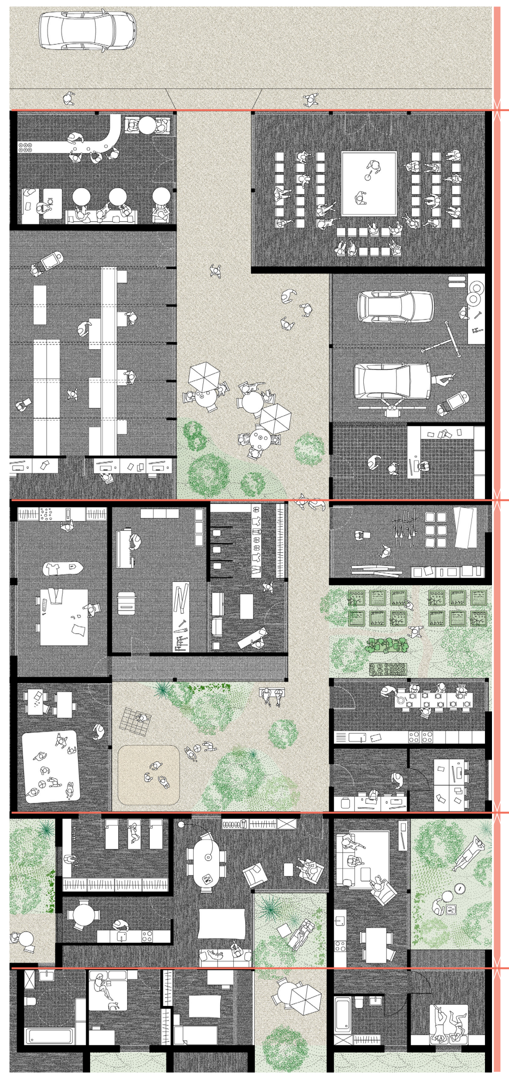
MAISON EN R+1
Maisons ouvrières disposant de grands espaces vert, parfois délaissés en fond de parcelle. Elles sont parfois redécoupées en plusieurs appartements destinés à la location par des investisseurs.

BÂTIMENT INDUSTRIEL
Caractéristiques de la mixité du quartier, leur maintien est un enjeu important, malgré les nuisances que représente l'activité industrielle.

COLLECTIF ANCIEN
Constructions de la première moitié du 20ème siècle, leur RDC est souvent dédié au stationnement et stockage. Des extensions sous forme de balcons sont apparues.

MAISON DE PLAIN-PIED
Type le plus répandu et le plus ancien du quartier. Il illustre la notion d'habitat minimum des industriels, et la manière dont les habitants se le sont approprié par diverses extensions.

RÉORGANISATION DES USAGES DANS L'ESPACE
PENSER LA VILLE COMME UN CONTINUUM DU PUBLIC À L'INTIME



PUBLIC

A proximité immédiate de la rue se déploie des programmes ouverts sur la ville, de rassemblement et d'échange dont la visibilité est importante pour créer du lien. Il peut s'agir d'espaces socio-culturels tels qu'une maison des jeunes ou des associations, un théâtre ouvert ou encore une salle polyvalente. Des lieux de détente s'y implantent également, restaurant, café...

En retrait, mais toujours en lien rapproché avec la rue, sont installés des programmes productifs et marchands (production industrielle, logistique, garages...), s'adressant à un public large et faisant appel à une main d'œuvre dépassant l'échelle du quartier.

VOISINAGE

La sphère de voisinage est celle de la solidarité de quartier, là où se créent et s'entretiennent des liens d'entraide chers aux habitants. On y trouve des petits espaces de production et de vente (réparation d'objets, production de vêtement...), des espaces de stockage, une garderie, un potager ainsi qu'une cuisine commune, un espace dédié à l'assistance informatique et administrative, etc.

Ces usages, habituellement organisés tant bien que mal dans l'enceinte des logements, sortent ici de la sphère privée pour être mutualisés, offrant à chacun un cadre de vie élargi par la mise en commun de lieux souvent privés.

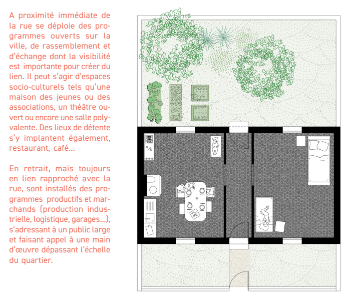
PRIVÉ

Regroupant famille et cercle social proche, la sphère privée est la première strate de l'habitat. Y sont organisés les lieux de rassemblement choisi (salon, cuisine, salle à manger, jardin privatif).

INTIME

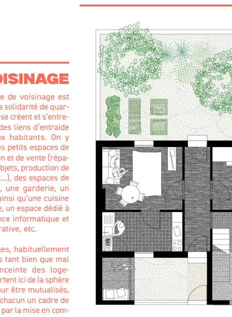
La sphère intime est par définition celle qui s'ouvre le moins. Réservée à un usage personnel, elle comprend espaces de repos, d'hygiène, et espaces extérieurs protégés des vues.

LES USAGES ET LE TEMPS
LA MAISON OUVRIÈRE : APPROPRIATIONS ET POTENTIELS



1930

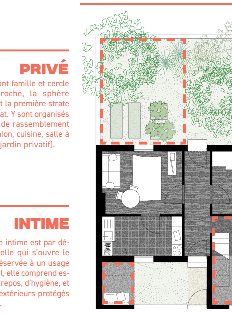
Le quartier des Ormes, comme bien d'autres, s'est transformé au gré des grands mouvements de l'histoire nationale, mais aussi au rythme des trajectoires familiales. Les anciens pâturages et terres agricoles ont peu à peu cédé la place à une urbanisation marquée par l'urgence du (re)logement ouvrier. À Romainville, comme dans une grande partie de la Seine Saint Denis, la pression du relogement ouvrier s'est en effet traduite par une densification rapide. C'est dans cette urgence que se multiplie la construction de maisons dites ouvrières. Aujourd'hui encore, elles représentent 25 à 30 % du bâti du quartier des Ormes. La maison ouvrière, par définition, incarne le strict minimum. La toilette, et parfois même la cuisine, n'étaient pas intégrées à l'enveloppe bâtie. Réduite à l'essentiel — dormir, manger — cette enveloppe était pensée comme un espace dans lequel on reste le moins possible: un espace transitoire entre les heures à l'usine, que ses habitants se sont toutefois appropriés.



1960

Les évolutions sociales et familiales de l'après-guerre transforment ces logiques. La maison s'étend. Elle cesse d'être un simple lieu de passage pour devenir un espace à vivre, à habiter dans la durée. Le confort devient une exigence. Des pièces s'ajoutent, d'autres s'agrandissent. Les usages se multiplient.

Au-delà des transformations sociales générales, il est essentiel de considérer l'évolution d'une cellule familiale à l'intérieur même de son habitat. Un schéma récurrent émerge alors : un couple s'installe, puis la famille s'agrandit avec l'arrivée des enfants. Les besoins en surface évoluent : des pièces s'ajoutent, des espaces se transforment. La voiture intègre également quand cela est possible l'enveloppe bâtie. Parfois, l'un des parents développe une activité productive depuis le rez-de-chaussée — à un rythme quotidien, hebdomadaire ou mensuel — comme ce couple de brocanteurs qui organise une vente une fois par mois et a besoin, pour cela, d'une pièce donnant sur rue.

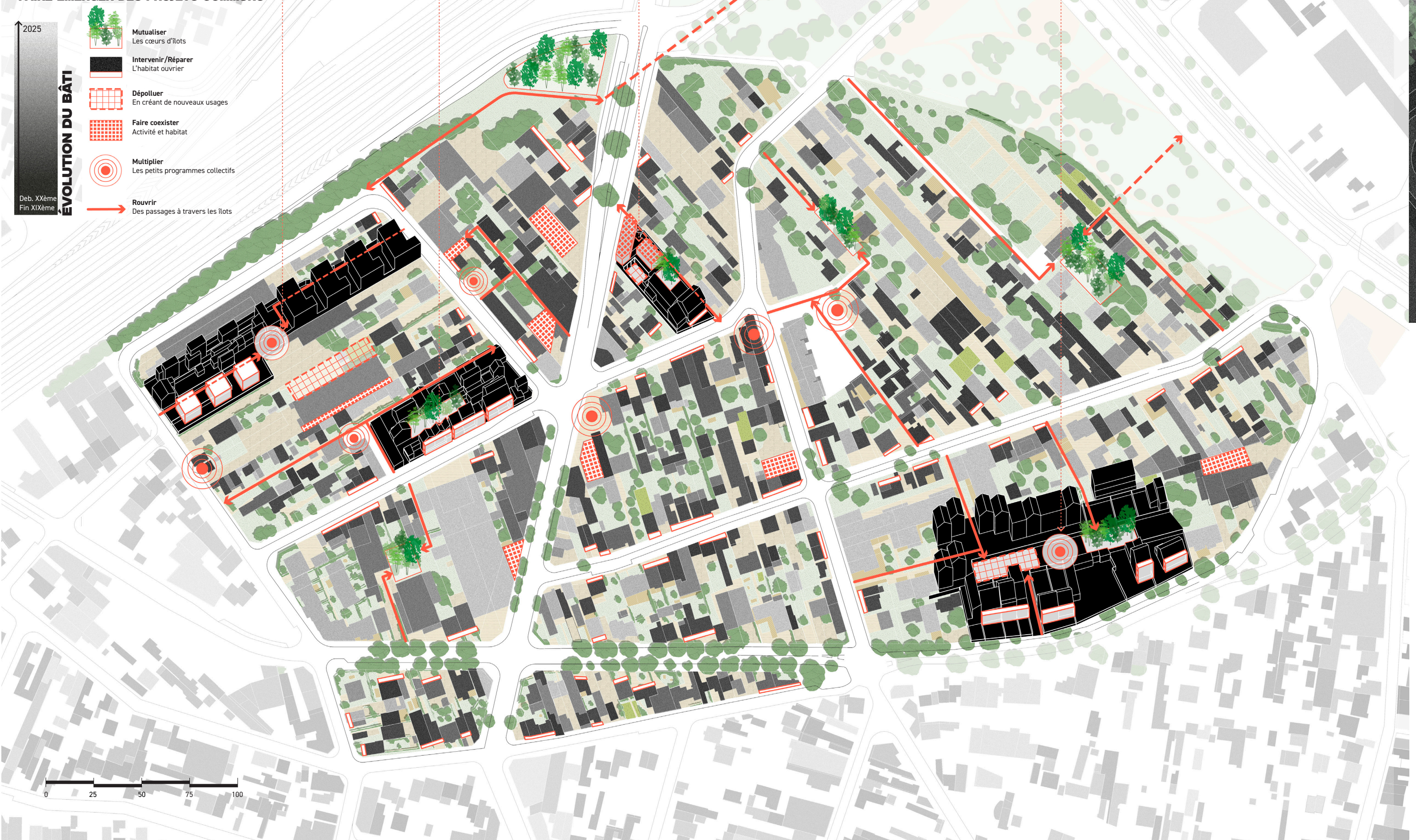


2000

Les années passent ; les usages changent à nouveau. Les enfants quittent le domicile, et une partie non négligeable de la maison se retrouve vide. Les parents choisissent de rester, malgré une disproportion croissante entre les surfaces disponibles et leurs besoins réels. À la charge de l'entretien s'ajoute désormais celle, de plus en plus lourde, des dépenses énergétiques — amplifiées par la hausse des prix.
Et pourtant, cette maison demeure le lieu de mémoire familiale. Celle où « tout » s'est passé. L'activité productive s'atténue ou disparaît, les espaces de travail deviennent occasionnels, réduits, ou se transforment peu à peu en zones de stockage — où s'accumulent les objets devenus trop lourds à trier. L'urbain n'est ainsi pas seulement le fruit de flux, de rythmes se faisant dans le domaine public. Il est aussi issu de rythmes peut être plus triviaux mais tout aussi fondamentaux : les rythmes dans la sphère privée.

Espaces sous utilisés

TRANSFORMER LE QUARTIER PAR L'INTÉRIEUR
RÉVÉLER DES POTENTIELS DIFFUS, FAIRE ÉMERGER DES PROJETS COMMUNS

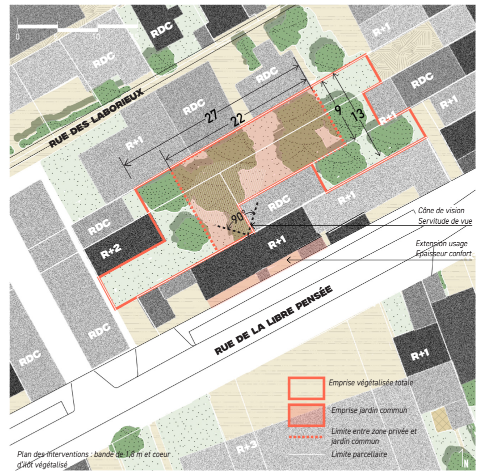

SIT. 2
Racine
SIT. 1
Libre Pensée
SIT. 3
Édouard Branly
SIT. 4
Oseraies
2025
Deb. XXème
Fin XIXème
ÉVOLUTION DU BÂTI
Mutualiser
Les cœurs d'îlots
Intervenir/Réparer
L'habitat ouvrier
Dépolluer
En créant de nouveaux usages
Faire coexister
Activité et habitat
Multiplier
Les petits programmes collectifs
Rouvrir
Des passages à travers les îlots
0
25
50
75
100

ROMAINVILLE (FR)

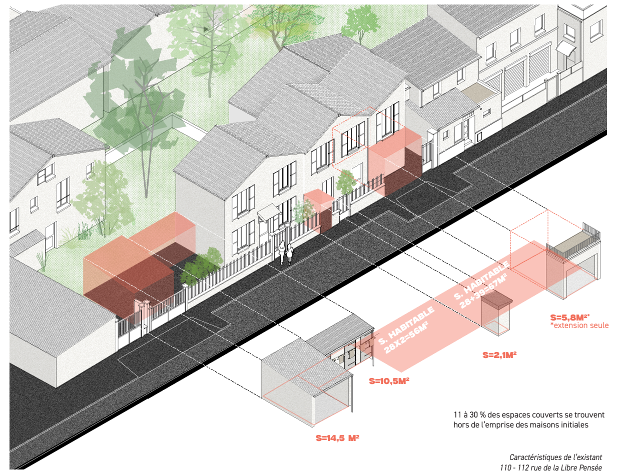
SIT.1 : LA LIBRE PENSÉE

La rue de la Libre Pensée reflète une double histoire : urbaine, de l'entre-deux-guerres, et intime, des familles qui y vivent. Aux numéros 110 et 112, les maisons d'origine (1919-1939) subsistent, augmentées au fil du temps d'abris, ateliers ou garages malgré l'étroitesse des terrains. Ces maisons ouvrières, souvent bâties sans ou avec des fondations très superficielles — réalité révélée brutalement par le chantier de l'opération abritant le Primland — questionnent notre rapport aux limites de propriété et à la transformation du bâti existant. C'est l'étroitesse de la parcelle, mêlée à ces enjeux techniques, qui constitue le point de départ du projet. La bande de 1,8 m entre maisons et rue est alors investie comme contre-projet à l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) standardisée. Une structure légère s'y déploie fondée sur pieux vissés, éloignés des façades pour éviter tout dommage. Elle accueille jardins d'hiver, jardin en pleine terre et extensions, assurant une régulation thermique et offrant la possibilité aux usages d'évoluer. Cette approche prolonge la tradition locale d'extensions "de bric et de broc", mêlant légèreté, porosité intérieur-extérieur et adaptabilité, tout en proposant des espaces durables. A l'arrière et à l'abri des regards les fonds de parcelle forment de manière non planifiée une entité paysagère. Afin de valoriser et protéger cette typologie, qui forme une des véritables richesses du quartier, le cœur d'îlot est mis en commun et géré par un comité formé des voisins concernés, épaulé par la municipalité. Cette mutualisation permet également des ouvertures dans des façades jusqu'à lors aveugles (contrôle de cônes de vision) améliorant fortement leur confort ainsi que les vues qui leur sont offertes.

Rue de la Libre Pensée reflects a dual history: the urban history of the inter-war years, and the personal history of the families who live there. At numbers 110 and 112, the original houses (1919-1939) still stand, extended over the years to include sheds, workshops and garages, despite the narrowness of the plots. These workers' houses, often built with no or very shallow foundations - a reality brutally revealed by the construction of the development housing Primland - raise questions about our relationship to property boundaries and the mutations of existing buildings. It is the narrowness of the plot, combined with these technical issues, that forms the starting point for the project. The 1.8 m strip between the houses and the street is used as a counter-project to standardised external thermal insulation (ETI). A lightweight structure is installed on screw piles, set back from the façades to prevent any damage. It accommodates winter gardens, open-air exteriors and extensions, providing thermal regulation and allowing uses to evolve. This approach continues the local tradition of odds and ends extensions, combining lightness, interior-exterior porosity and adaptability, while offering sustainable spaces. At the rear, out of sight, the backs of the plots form an informal garden landscape. In order to enhance and protect this typology, which is one of the key 'assets' of the district, the heart of this garden is pooled and managed by a committee made up of the concerned neighbours and supported by the municipality. This shared governance also allows openings to be made in facades that were previously blind (control of cones of vision), improving their comfort as well as the views they enjoy.

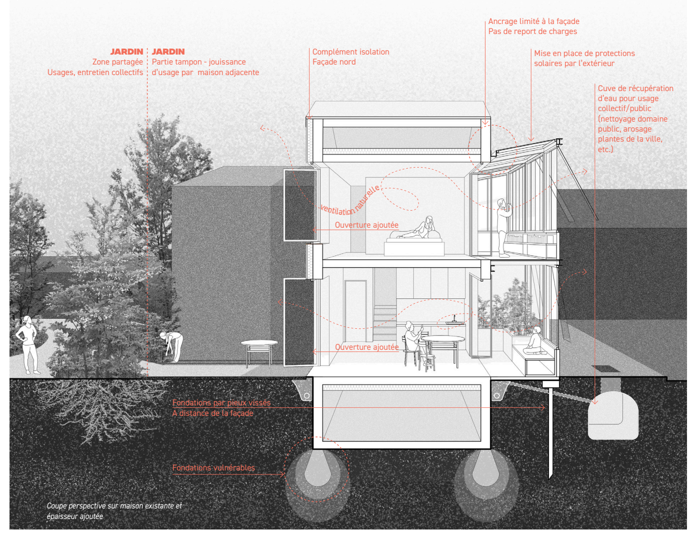

RUE DES LABORIEUX
RUE DE LA LIBRE PENSÉE
RDC
R+1
R+2
R+3
27
22
9
13
90°
Cône de vision
Servitude de vue
Extension usage
Epaisseur confort
Emprise végétalisée totale
Emprise jardin commun
Limite entre zone privée et jardin commun
Limite parcellaire

Plan des interventions : bande de 1,8 m et coeur d'îlot végétalisé

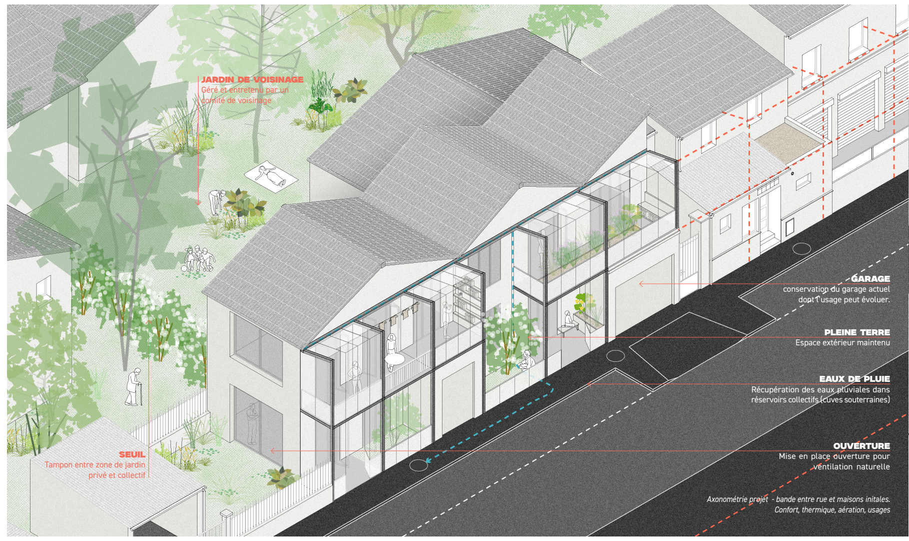

S. HABITABLE 28X2=56M²
S. HABITABLE 28+39=67M²
S=5,8M²*
*extension seule
S=2,1M²
S=10,5M²
S=14,5 M²

11 à 30 % des espaces couverts se trouvent hors de l'emprise des maisons initiales

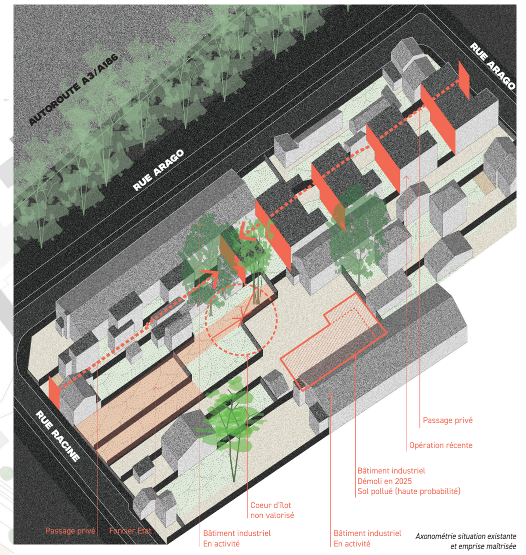
Caractéristiques de l'existant
110 - 112 rue de la Libre Pensée


JARDIN
Zone partagée
Usages, entretien collectifs
JARDIN
Partie tampon - jouissance d'usage par maison adjacente
Complément isolation
Façade nord
Ancrage limité à la façade
Pas de report de charges
Mise en place de protections solaires par l'extérieur
Cuve de récupération d'eau pour usage collectif/public (nettoyage domaine public, arosage plantes de la ville, etc.)
ventilation naturelle
Ouverture ajoutée
Ouverture ajoutée
Fondations par pieux vissés
À distance de la façade
Fondations vulnérables

Coupe perspective sur maison existante et épaisseur ajoutée


JARDIN DE VOISINAGE
Géré et entretenu par un comité de voisinage
GARAGE
conservation du garage actuel dont l'usage peut évoluer.
PLEINE TERRE
Espace extérieur maintenu
EAUX DE PLUIE
Récupération des eaux pluviales dans réservoirs collectifs (cuves souterraines)
OUVERTURE
Mise en place ouverture pour ventilation naturelle
SEUIL
Tampon entre zone de jardin privé et collectif

Axonométrie projet - bande entre rue et maisons initales.
Confort, thermique, aération, usages


AUTOROUTE A3/A186
RUE ARAGO
RUE ARAGO
RUE RACINE
Passage privé
Opération récente
Bâtiment industriel
Démoli en 2025
Sol pollué (haute probabilité)
Coeur d'îlot
non valorisé
Passage privé
Foncier Etat
Bâtiment industriel
En activité
Bâtiment industriel
En activité

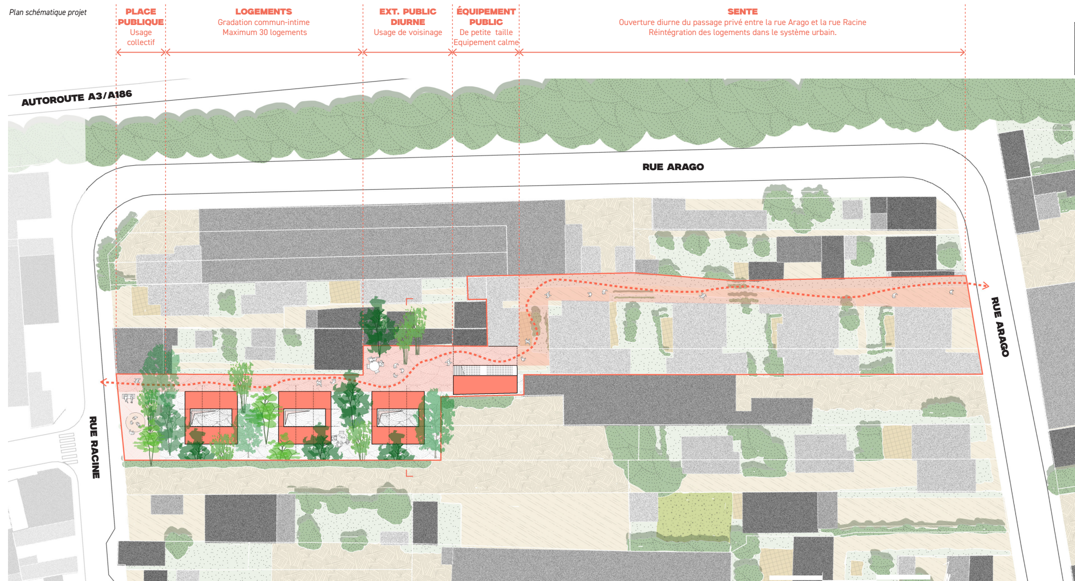
Axonométrie situation existante et emprise maîtrisée

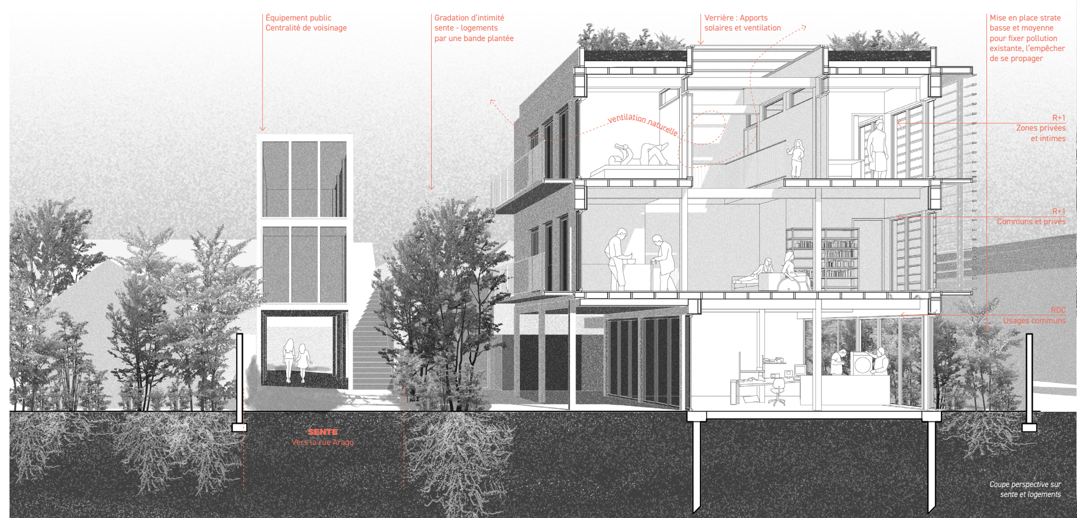
SIT. N°02 - RACINE

Les rues Racine et Arago racontent un pan de l'histoire plus récente du quartier : celui des grandes opérations de logement, à proximité de bâtiments industriels à l'activité parfois en déclin. Le foncier maîtrisé par l'Etat rue Racine jouxte ainsi au Sud des bâtiments industriels, dont l'un a récemment été démoli et à l'Est un ensemble de logement collectif, organisé le long d'une rue intérieure privée, répondant à la tendance à la privatisation des sentes du quartier. Bien que récent cet ensemble porte déjà des signes de vétusté—le bâtiment appartient à un fond d'investissement spéculant sur la rente locative, et n'entretenant donc pas le bâti. Cette opération ne s'accompagne pas de programmes collectifs, et accroît ainsi le déficit d'espaces communs du quartier. Face à cette situation, nous proposons une autre typologie d'habitat: chaleureuse et durable. Le projet commence par créer un espace public dans le prolongement de la rue privative. Cette centralité de voisinage (équipement type garde d'enfant) s'installe en cœur d'îlot incitant à l'ouverture de la rue privative, sur le modèle de la sente. Une gradation de l'espace du public à l'intime organise ensuite l'habitat dans la partie sud du terrain. En RDC sont organisés les communs gérés par les habitants (réparation d'électroménager, laverie, stockage...). En étages, des espaces d'intimité sont répartis autour de grands salons et cuisines partagés. Les principes bioclimatiques énoncés précédemment sont ici appliqués dans le neuf : l'atrium central joue le rôle de jardin d'hiver, fournissant chaleur et lumière naturelle l'hiver, ventilation et rafraîchissement l'été. Afin de pérenniser un habitat abordable et lutter contre la spéculation immobilière, plusieurs dispositifs sont mis en place. L'opération accueille une trentaine d'habitants ce qui la place en-dessous des seuils de rentabilité pour des spéculateurs. A cette limitation, s'ajoutent : la mise en place de clauses anti-spéculatives ainsi que la conservation de la maîtrise du foncier par l'État via un organisme de foncier solidaire qui dissocie la propriété du sol de celle du bâti.

The Racine and Arago streets offer glimpses into a more recent chapter of the district's history — shaped by large-scale housing developments built alongside industrial buildings, some now in decline. On Rue Racine, the state-owned land borders industrial structures to the south — one recently demolished — and a block of apartments to the east, arranged along a private internal street. This mirrors a wider trend toward the privatization of the district's traditional pedestrian paths, or "*sentes*". Although relatively new, this housing development is already showing signs of neglect. Owned by an investment fund focused on rental yield, the building is poorly maintained. Without community spaces, it further deepens the neighbourhood's lack of shared amenities. In response, we propose a different housing model — one that is warm and sustainable. The project begins with the creation of a public space that extends the private path. At the heart of the plot, a new public facility — such as for childcare — supports the opening of this new *sente*. A gradual transition from public to private then shapes the housing layout in the southern part of the site. On the ground floor, residents co-manage shared spaces for appliance repair, laundry, storage, and more. Above, private living areas are arranged around generous shared lounges and kitchens to foster interaction and mutual support. The bioclimatic principles outlined above are fully integrated into the new build: a central atrium provides warmth and natural light in winter, and cooling and ventilation in summer. To maintain affordability and resist speculation, several safeguards are put in place. The development, housing around twenty residents, remains below the profitability threshold for speculators. Anti-speculation clauses are also added, and the state retains control of the land via a joint landholding structure that separates land and building ownership.

Plan schématique projet


PLACE PUBLIQUE
Usage collectif
LOGEMENTS
Gradation commun-intime
Maximum 30 logements
EXT. PUBLIC DIURNE
Usage de voisinage
ÉQUIPEMENT PUBLIC
De petite taille
Equipement calme
SENTE
Ouverture diurne du passage privé entre la rue Arago et la rue Racine
Réintégration des logements dans le système urbain.
AUTOROUTE A3/A186
RUE ARAGO
RUE ARAGO
RUE RACINE
0
5
10
15


Équipement public
Centralité de voisinage
Gradation d'intimité
sente - logements
par une bande plantée
Verrière : Apports solaires et ventilation
Mise en place strate basse et moyenne pour fixer pollution existante, l'empêcher de se propager
ventilation naturelle
R+1
Zones privées et intimes
R+1
Communs et privés
RDC
Usages communs
SENTE
Vers la rue Arago

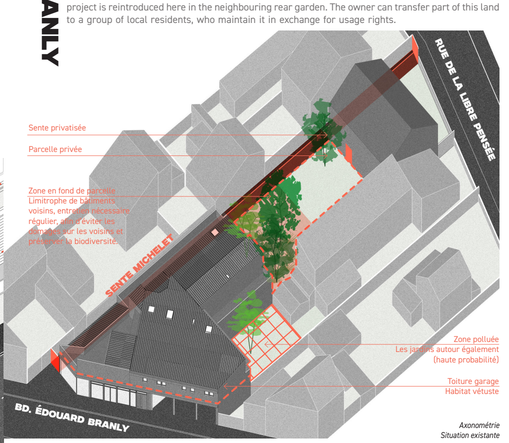
Coupe perspective sur sente et logements

ROMAINVILLE (FR)

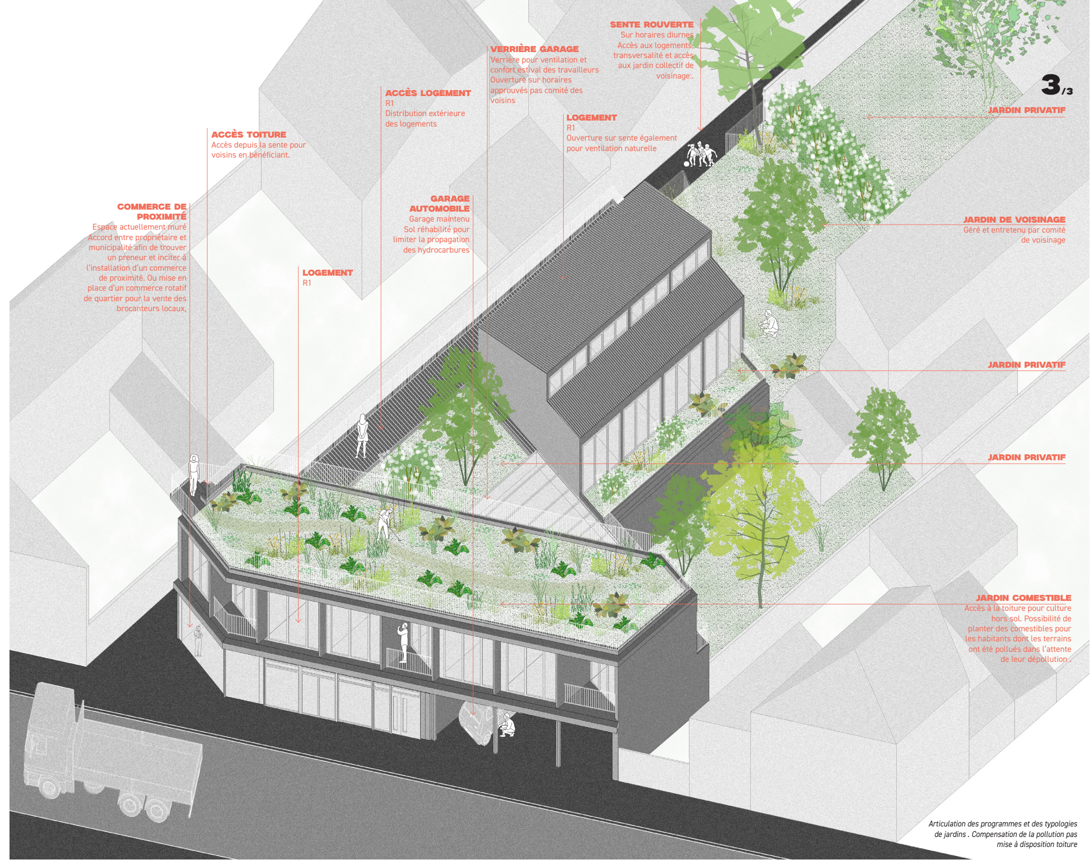
SIT. N°03 -ÉDOUARD BRANLY

Le garage Mercan Auto, situé sur le Bd Edouard Branly, est représentatif de la mixité entre petite industrie et logement dont le maintien est capital. Elle offre une proximité domicile-travail, évite la relégation des activité dans des zones monofonctionnelles éloignées et limite l'inflation des prix du foncier. L'activité industrielle peut toutefois être source de nuisances sonores et de pollution, souvent perçues comme incompatibles avec l'habitat. Entretenir une mixité durable passe donc par une imbrication des programmes ménageant le confort de chacun. Les logements, accessibles depuis la sente rouverte, sont organisés au R+1 autour de la toiture du garage, dont la verrière centrale permet l'éclairage et la ventilation du RDC. Un jardin en toiture accessible aux habitants du quartier compense l'impossibilité de planter des éléments comestibles dans les espaces limitrophes, pollués par les activités, pendant qu'une dépollution active est opérée (cf. projet *Oseraies*). Enfin le mécanisme de gestion des cœurs d'îlot utilisé sur la *Libre Pensée* est réappliqué ici sur le fond de jardin voisin. Le propriétaire peut en céder une partie à un groupement d'habitants qui l'entretient en contrepartie d'un droit de jouissance.

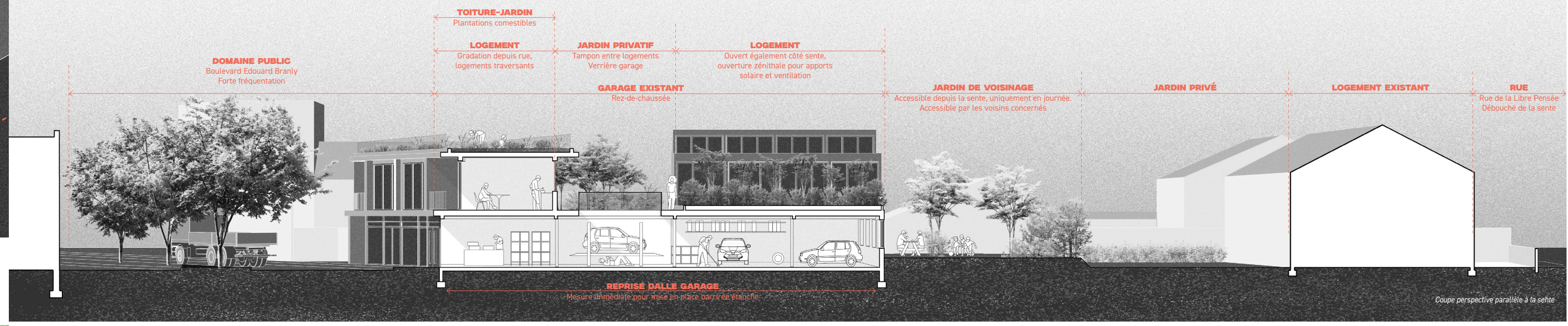
The Mercan Auto garage, located on Boulevard Édouard Branly, exemplifies the mix of small-scale industry and housing — a balance that is essential to preserve. It allows for close home-work proximity, prevents the relegation of productive activities to distant, single-use zones, and helps curb land price inflation. However, industrial activity can also generate noise and pollution, often perceived as incompatible with residential life. Sustaining this kind of mixed-use environment requires careful integration of programs that respect the comfort of all users. The housing, accessible via the reopened sente, is arranged on the first floor (R+1), around the roof of the garage. A central skylight brings light and ventilation to the ground floor workspace below. A rooftop garden, open to local residents, compensates for the inability to grow edible plants in the adjacent ground-level areas, which are polluted by past and current nearby activity. Active soil remediation is underway (see Oseraies project). Lastly, the shared courtyard management model used in the *Libre Pensée* project is reintroduced here in the neighbouring rear garden. The owner can transfer part of this land to a group of local residents, who maintain it in exchange for usage rights.


RUE DE LA LIBRE PENSÉE
Sente privatisée
Parcelle privée
Zone en fond de parcelle
Limitrophe de bâtiments voisins, entretien nécessaire régulier, afin d'éviter les dommages sur les voisins et préserver la biodiversité.
SENTE MICHELET
Zone polluée
Les jardins autour également (haute probabilité)
Toiture garage
Habitat vétuste
BD. ÉDOUARD BRANLY

Axonométrie
Situation existante


ACCÈS TOITURE
Accès depuis la sente pour voisins en bénéficiant.
COMMERCE DE PROXIMITÉ
Espace actuellement muré
Accord entre propriétaire et municipalité afin de trouver un preneur et inciter à l'installation d'un commerce de proximité. Ou mise en place d'un commerce rotatif de quartier pour la vente des brocanteurs locaux.
ACCÈS LOGEMENT
R1
Distribution extérieure des logements
LOGEMENT
R1
GARAGE AUTOMOBILE
Garage maintenu
Sol réhabilité pour limiter la propagation des hydrocarbures
VERRIÈRE GARAGE
Verrière pour ventilation et confort estival des travailleurs
Ouverture sur horaires approuvés pas comité des voisins
LOGEMENT
R1
Ouverture sur sente également pour ventilation naturelle
SENTE ROUVERTE
Sur horaires diurnes
Accès aux logements, transversalité et accès aux jardin collectif de voisinage.
JARDIN PRIVATIF
JARDIN DE VOISINAGE
Géré et entretenu par comité de voisinage
JARDIN PRIVATIF
JARDIN PRIVATIF
JARDIN COMESTIBLE
Accès à la toiture pour culture hors sol. Possibilité de planter des comestibles pour les habitants dont les terrains ont été pollués dans l'attente de leur dépollution .

Articulation des programmes et des typologies de jardins . Compensation de la pollution pas mise à disposition toiture


TOITURE-JARDIN
Plantations comestibles
LOGEMENT
Gradation depuis rue, logements traversants
JARDIN PRIVATIF
Tampon entre logements
Verrière garage
LOGEMENT
Ouvert également côté sente, ouverture zénithale pour apports solaire et ventilation
DOMAINE PUBLIC
Boulevard Edouard Branly
Forte fréquentation
GARAGE EXISTANT
Rez-de-chaussée
JARDIN DE VOISINAGE
Accessible depuis la sente, uniquement en journée.
Accessible par les voisins concernés
JARDIN PRIVÉ
LOGEMENT EXISTANT
RUE
Rue de la Libre Pensée
Débouché de la sente
REPRISE DALLE GARAGE
Mesure immédiate pour mise en place barrière étanche

Coupe perspective parallèle à la sente

SIT. N°04 - OSERAIES

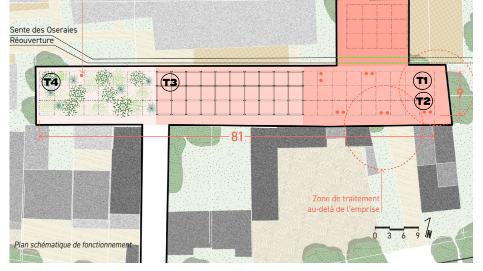
Le quartier des Ormes se situe à la jonction de deux formations géologiques : le calcaire de Brie, perméable, qui abrite des poches d'eau superficielles nourrissant la végétation, et les marnes argileuses, imperméables mais parfois fracturées, pouvant relier directement la surface aux couches profondes. C'est précisément à cette interface géologique que les anciennes activités industrielles de Wipelec-Ceres et UMM ont laissé des pollutions persistantes (TCE, métaux lourds), dont l'enquête vertigineuse menée par les habitants a révélé les effets sanitaires, sociaux et environnementaux, dépassant largement l'emprise foncière de ces anciens propriétaires. Sur des parcelles aujourd'hui maîtrisées par la ville, *Oseraies* interroge la vie après pollution, en articulant le temps lent de la régénération des sols à celui de la ville. Il conjugue une rigueur technique à une réflexion sur les usages manquants, en proposant une dépollution progressive, abritée par une structure mobile et ludique, reproductible ailleurs dans le quartier ou le territoire. Ce dispositif accueille, en toute sécurité, des usages temporaires : jardin suspendu, potagers hors-sol, jeux, ateliers, parcours pédagogiques...

Loin de figer le site dans l'attente, le projet invente un nouveau rapport au sol. Il prolonge l'élan initié par l'enquête habitante, en redonnant valeur, usage et présence à ces terrains dégradés, souvent perçus comme définitivement perdus. Il affirme que la dépollution, plutôt qu'une réparation silencieuse, peut devenir un moteur de construction urbaine.

The Ormes lies at the junction of two geological formations: the permeable Brie limestone, which holds shallow pockets of water that nourish local vegetation, and clayey marls, which are impermeable and sometimes fracture, creating direct connections between surface and deeper layers. It is precisely at this geological interface that the former industrial activities of Wipelec-Ceres, and UMM left behind persistent pollution (TCE, heavy metals), whose health, social, and environmental impacts were brought to light by a thorough citizen-led investigation—far exceeding the boundaries of the former industrial sites. On plots now under the control of the city, *Oseraies* explores the question of life after pollution, linking the slow time of soil regeneration with the pace of urban life. It combines technical rigor with a reflection on missing or reimagined urban uses, proposing a gradual decontamination process sheltered by a mobile, playful structure that can be relocated or reproduced elsewhere in the neighborhood or region. This device safely hosts temporary uses: a suspended garden, raised-bed vegetable plots, playgrounds, open workshops, educational trails...

Far from freezing the site in a state of waiting, the project invents a new relationship with the ground. It builds on the momentum of the citizen's pionnering inquiry, restoring value, use, and presence to degraded land often left without response. It shows that remediation, rather than being an invisible repair, can become a driving force for urban transformation.

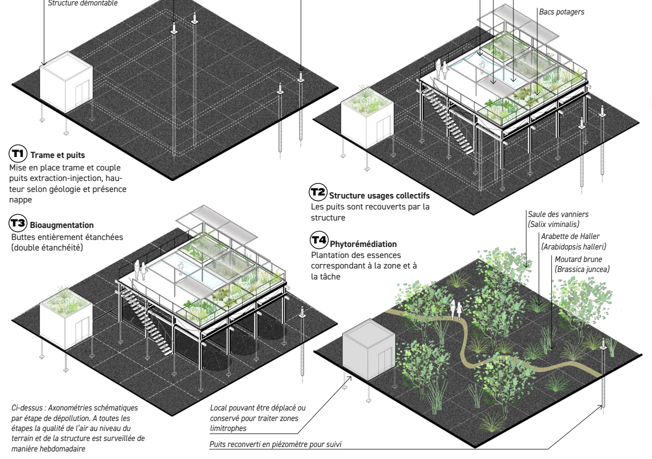
Plan de phasage de dépollution


Puits converti en piézomètre pour suivi de la zone
Sente des Oseraies
Réouverture
T0
T1
T2
T3
T4
81
9
Zone de traitement au-delà de l'emprise
0
3
6
9

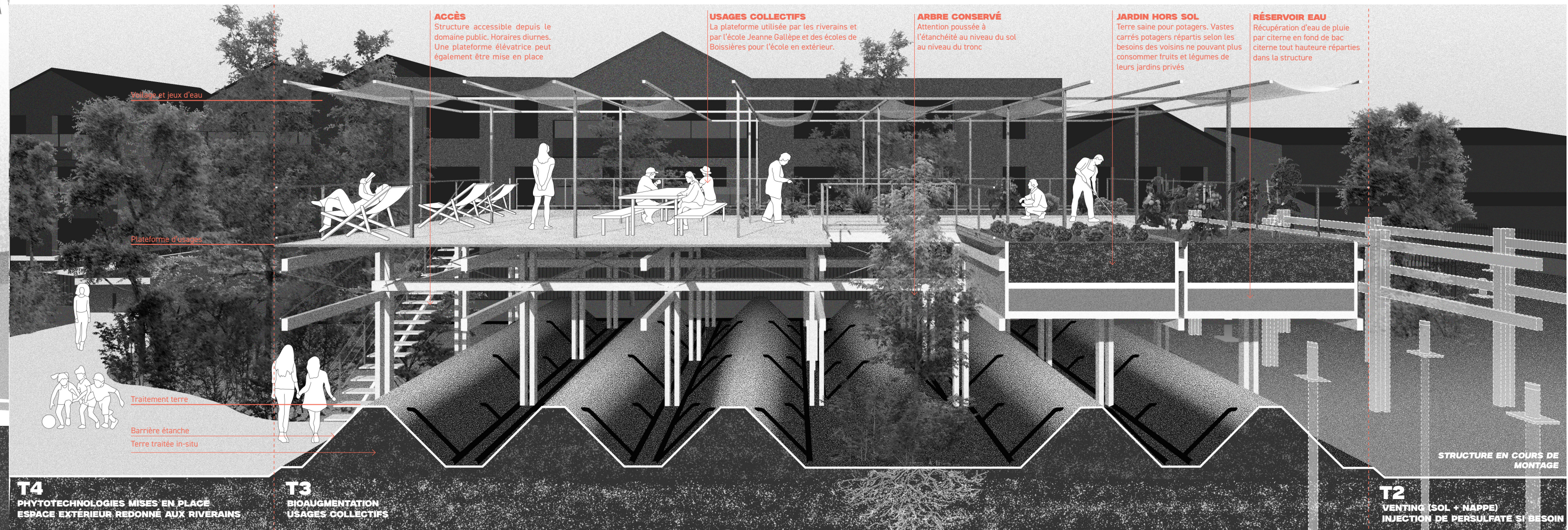
Plan schématique de fonctionnement

N0 N1 N3 N5 N8

T0 : ÉTUDES 6 mois à 1 an	T1 : PUITS AÉRATION 2 ans	T2 : BIOAUGMENTATION 1 à 2 ans	T3 : PHYTOTECH 3 à 6 ans
Études visant à quantifier et qualifier la pollution ainsi qu'à comprendre la géologie de la zone et notamment la présence ou non de nappe. Études pilotées par l'observatoire populaire en partenariat avec laboratoires de recherche universitaire et école Jeanne Gallèpe. Mise en place de trinôme élève, étudiant, habitant.	Les puits d'extraction et d'injection sont positionnés sur la zone, en limite de parcelle autant que possible afin de pouvoir traiter les zones environnantes. Le nombre de puits et la longueur des puits sont déterminés par les étudiants en hydrogéologie. Le local contenant les équipements est également mis en place (entièrement étanche et insonorisée), les réseaux entre puits et locaux tirés. La structure support d'usages est mise en place, sa planification concertées avec observatoire populaire et les riverains	La terre est traitée in-situ par aération et bio-augmentation (introduction d'un consortium bactérien déchlorant). Les buttes situées sous la structure suivent sa trame (3m). Elles sont recouvertes d'une double étanchéité. Une couche étanche est également prévue en partie basse du R1 de la structure. Les activités se déroulant sur la structure peuvent ainsi continuer en sécurité.	La structure est démontée. Afin de traiter les métaux lourds (Pb, Cd, Zn, As,...) présents dans le sol est mise en place la phytoextraction et la phytostabilisation mettant en place des plantes (plusieurs strates) telles que le saule des vanniers (*Salix viminalis*), l'arabette de Haller (*Arabidopsis halleri*), la moutarde brune (*Brassica juncea*), tournesol, (*Helianthus annuus*), fougère chinoise (*Pteris vittata*), etc.


Local étanche et insonorisé
Contenant dessicateur, équipements dégazage, filtres de remplacement, etc.
Structure démontable
Puits grande longueur : pour aération et traitement nappe
Puits petite longueur : géologie ne présentant pas de nappe
Jeux d'eau
Voiles d'ombrage
Citerne eau de récupération
Bacs potagers
T1 Trame et puits
Mise en place trame et couple puits extraction-injection, hauteur selon géologie et présence nappe
T2 Structure usages collectifs
Les puits sont recouverts par la structure
T3 Bioaugmentation
Buttes entièrement étanchées (double étanchéité)
T4 Phytorémédiation
Plantation des essences correspondant à la zone et à la tâche
Saule des vanniers
(Salix viminalis)
Arabette de Haller
(Arabidopsis halleri)
Moutard brune
(Brassica juncea)
Local pouvant être déplacé ou conservé pour traiter zones limitrophes
Puits reconverti en piézomètre pour suivi

Ci-dessus : Axonométries schématiques par étape de dépollution. À toutes les étapes la qualité de l'air au niveau du terrain et de la structure est surveillée de manière hebdomadaire


ACCÈS
Structure accessible depuis le domaine public. Horaires diurnes. Une plateforme élévatrice peut également être mise en place
USAGES COLLECTIFS
La plateforme utilisée par les riverains et par l'école Jeanne Gallèpe et des écoles de Boissières pour l'école en extérieur.
ARBRE CONSERVÉ
Attention poussée à l'étanchéité au niveau du sol au niveau du tronc
JARDIN HORS SOL
Terre saine pour potagers. Vastes carrés potagers répartis selon les besoins des voisins ne pouvant plus consommer fruits et légumes de leurs jardins privés
RÉSERVOIR EAU
Récupération d'eau de pluie par citerne en fond de bac citerne tout hauteure réparties dans la structure
Voilage et jeux d'eau
Plateforme d'usages
Traitement terre
Barrière étanche
Terre traitée in-situ
STRUCTURE EN COURS DE MONTAGE
T4
PHYTOTECHNOLOGIES MISES EN PLACE
ESPACE EXTÉRIEUR REDONNÉ AUX RIVERAINS
T3
BIOAUGMENTATION
USAGES COLLECTIFS
T2
VENTING (SOL + NAPPE)
INJECTION DE PERSULFATE SI BESOIN