

Point d'étape sur l'étude urbaine engagée dans le bas-Montreuil

LE DÉROULEMENT DE NOTRE RENCONTRE



1. SYNTHÈSE DE LA DÉMARCHE DE CONCERTATION

2. PRÉSENTATION DES ORIENTATIONS PROPOSÉES EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT

3. PRÉSENTATION DES MOYENS OPÉRATIONNELS PRESSENTIS SUR LES SECTEURS STRATÉGIQUES

4. PRÉSENTATION DES PROCHAINES ÉTAPES ET RENDEZ-VOUS

1. SYNTHÈSE DE LA DÉMARCHE DE CONCERTATION MISE EN OEUVRE



De septembre 2010 à janvier 2011, trois étapes d'association des habitants.

① **la consultation publique** (sept-oct 2010) a permis d'informer tous les foyers du bas Montreuil et les salariés sur la réflexion urbaine engagée par la ville
1465 répondants.

② **12 temps d'échanges et de discussions avec les habitants** (oct-déc 2010)
89 participants.

③ **le travail de co-élaboration**
Trois ateliers de réflexion (janvier 2011)
69 participants.

avis

attentes

priorités

besoins

débat

propositions

enrichissements

1. SYNTHÈSE DE LA DÉMARCHE DE CONCERTATION MISE EN OEUVRE

AU TOTAL LA DÉMARCHE DE CONCERTATION A PERMIS :

- informer régulièrement les habitants sur la réflexion urbaine engagée par la ville
- écouter et échanger avec les habitants (experts d'usages de leur environnement)
- dépasser les revendications individuelles et travailler collectivement au devenir du quartier
- prendre en compte la parole collective des habitants dans la définition des projets urbains
- mettre en lumière les points de débat récurrents (gestion quotidienne/dynamique de projet)

1. SYNTHÈSE DE LA DÉMARCHE DE CONCERTATION MISE EN OEUVRE

Deux axes : la gestion quotidienne et la dynamique de transformation

1.1 Les principaux constats (**gestion quotidienne**)

Les atouts du quartier :

- la proximité immédiate du quartier avec Paris
- la qualité de la desserte des transports en commun
- la diversité des populations aux conditions sociales différentes
- Un cadre de vie agréable et dynamique
- Des habitants attachés à leur quartier

1. SYNTHÈSE DE LA DÉMARCHE DE CONCERTATION MISE EN OEUVRE

Les dysfonctionnements diagnostiqués (**gestion quotidienne**) :

- la propreté jugée insuffisante dans le quartier (poches de dépôts sauvages)
- le stationnement (anarchique) nuisible aux déplacements
- la place de la voiture omniprésente dans le quartier
- la médiocre qualité de l'espace public
- la présence de poches d'habitat insalubres éparpillées dans le quartier, d'immeubles dégradés
- le déficit d'espaces verts, leur entretien insuffisant et le manque d'appropriation de ces lieux par les habitants
- le déficit et la saturation des équipements publics (écoles, crèches)
- la mono-fonctionnalité de certains secteurs (Sud)
- le manque de répartition équilibrée des commerces de proximité à l'intérieur du quartier
- l'effacement d'éléments de patrimoine (artisanat, forme urbaine)
- l'affaiblissement de la densité sociale

= forte attente des participants sur l'amélioration du cadre de vie

1. SYNTHÈSE DE LA DÉMARCHE DE CONCERTATION MISE EN OEUVRE



1.2 Les six principaux points de débat et de réflexions des habitants (**dynamique de transformation**)

- **L'ESPACE PUBLIC**
- **LES LOGEMENTS ET LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS**
- **LES ESPACES VERTS**
- **LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS**
- **L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET COMMERCIALE**
- **LE PATRIMOINE**

1. SYNTHÈSE DE LA DÉMARCHE DE CONCERTATION MISE EN OEUVRE

1.2.1 LES PROPOSITIONS DES HABITANTS SUR L'ESPACE PUBLIC

- ✓ améliorer la voirie
- ✓ renforcer la place du végétal
- ✓ réorganiser le stationnement
- ✓ sécuriser la circulation et les usages partagés
- ✓ requalifier les espaces de rencontre
- ✓ adapter le mobilier urbain
- ✓ affecter des usages aux délaissés urbains

1. SYNTHÈSE DE LA DÉMARCHE DE CONCERTATION MISE EN OEUVRE

1.2.2 LES PROPOSITIONS DES HABITANTS SUR L'HABITAT

- ✓ améliorer les conditions d'habitat
- ✓ travailler les formes architecturales dans les nouvelles constructions
- ✓ renforcer l'équilibre entre habitat - activité économique
- ✓ diversifier l'offre de logements
- ✓ maîtriser davantage la pression foncière

1. SYNTHÈSE DE LA DÉMARCHE DE CONCERTATION MISE EN OEUVRE

1.2.3 LES PROPOSITIONS DES HABITANTS SUR LES ESPACES VERTS

- ✓ développer une vision d'aménagement d'ensemble des espaces verts
- ✓ créer des espaces verts dans le quartier
- ✓ valoriser les espaces verts existants
- ✓ créer une liaison verte à l'intérieur du quartier
- ✓ renforcer l'appropriation des espaces verts par les habitants

1. SYNTHÈSE DE LA DÉMARCHE DE CONCERTATION MISE EN OEUVRE

1.2.4 LES PROPOSITIONS DES HABITANTS SUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS

- ✓ intégrer des équipements publics dans les nouvelles constructions
- ✓ construire un équipement scolaire supplémentaire dans le quartier
- ✓ adapter l'offre d'équipements aux besoins actuels et futurs :
 - jeunes enfants (crèches),
 - adolescents et jeunes (terrains de sport)
 - personnes âgées (petites unités médicalisées)
- ✓ attribuer de nouveaux usages (culture, sport, activité, logement) à un site en devenir (usine Dufour)

1. SYNTHÈSE DE LA DÉMARCHE DE CONCERTATION MISE EN OEUVRE

1.2.5 LES PROPOSITIONS DES HABITANTS SUR L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET COMMERCIALE

- ✓ améliorer la qualité esthétique des pôles commerciaux
- ✓ diversifier l'offre commerciale
- ✓ répartir davantage l'offre commerciale à l'intérieur du quartier
- ✓ maintenir des spécificités commerciales tout en améliorant leur qualité
- ✓ maintenir les activités artisanales et semi-industrielles à l'intérieur du quartier

1. SYNTHÈSE DE LA DÉMARCHE DE CONCERTATION MISE EN OEUVRE

1.2.6 LES PROPOSITIONS DES HABITANTS SUR LE PATRIMOINE

- ✓ valoriser la qualité architecturale et paysagère
- ✓ conserver les bâtiments remarquables
- ✓ réhabiliter des lieux identitaires
- ✓ protéger des sujets architecturaux dans le cadre de la mutation urbaine
- ✓ protéger et conserver la biodiversité présente dans le quartier

2. LES ORIENTATIONS PROPOSÉES EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT

- ✓ Un espace public rénové
- ✓ Des espaces végétalisés renforcés
- ✓ Une offre d'équipements adaptée
- ✓ Une offre nouvelle d'habitat et d'activités qui s'adapte aux lieux
- ✓ Le maintien de l'activité patrimoniale et des commerces

diagnostic

constats

hypothèses

orientations

Un espace public rénové

- Des voies requalifiées avec des plantations - Une circulation apaisée - Une gestion du stationnement

Les rues et places :

Les projets à définir :

Voies à requalifier

Réaménager les carrefours pour un traitement plus urbain :
Création de places...

Espaces publics à requalifier : traversées, carrefours, sorties Métro et équipements publics

Harmoniser les aménagements :
Qualifier l'espace de la rue
Privilégier les circulations douces

"Voies vertes"
circulations douces
prioritaires

Les espaces plantés :

Les alignements existants

Les projets prévus :

Espaces plantés à créer, aménager ou ré-aménager

Les projets à définir :

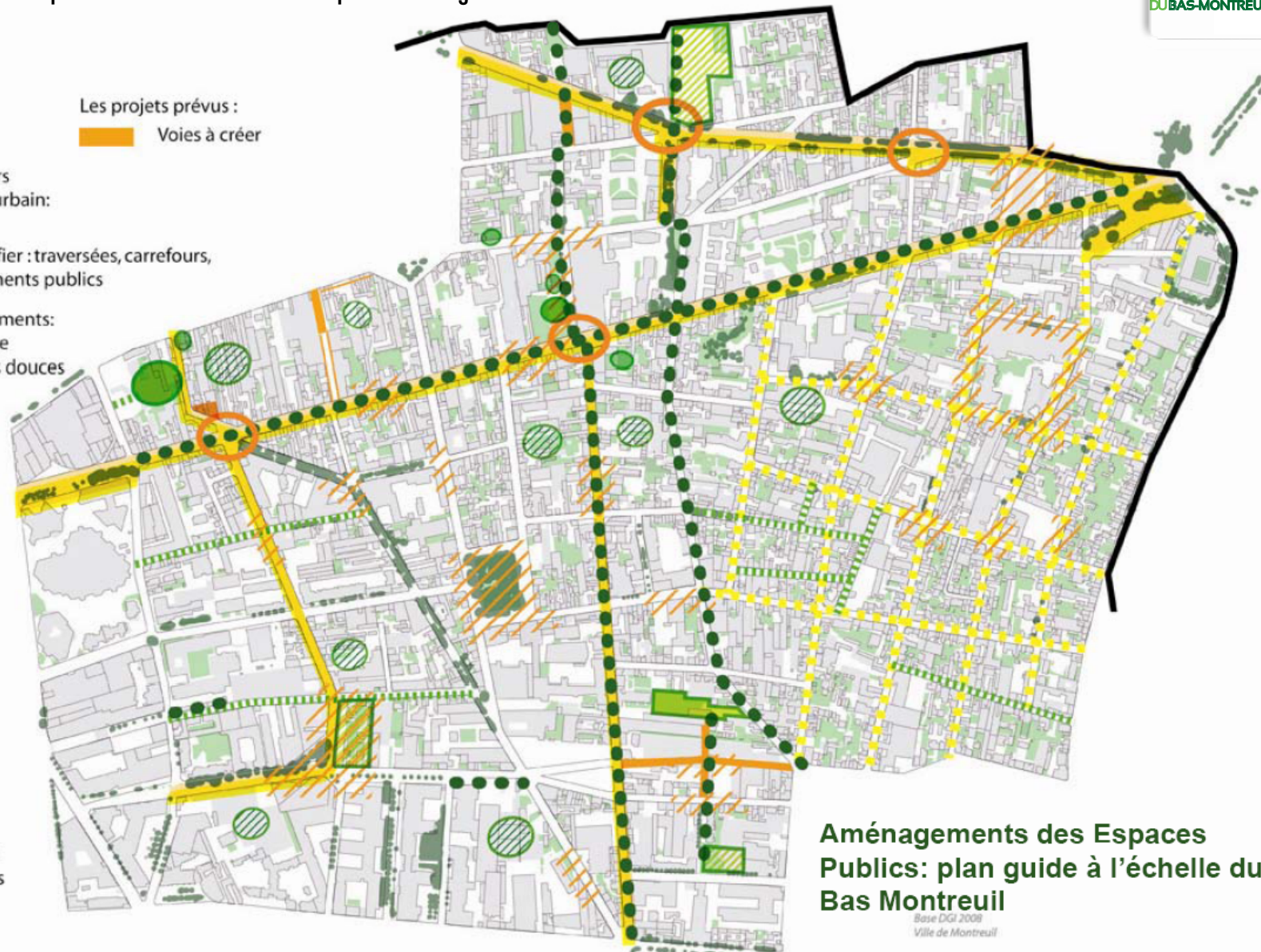
Squares et espaces plantés de proximité

Coeurs d'îlots verts

Alignements sur les voies nouvelles et réaménagées pour favoriser les continuités écologiques

Les projets prévus :

Voies à créer



Aménagements des Espaces
Publics: plan guide à l'échelle du
Bas Montreuil

Base DGI 2008
Ville de Montreuil

Des espaces végétalisés renforcés

- Un corridor biologique à créer, supporté par des plantations sur les voies

Corridor écologique




- Les alignements existants
- Espaces végétalisés de pleine terre existants
- Les projets prévus :
 - Espaces plantés à créer, aménager ou ré-aménager
- Les projets à définir :
 - Squares et espaces plantés de proximité
 - Alignements sur les voies nouvelles et réaménagées pour favoriser les continuités écologiques





Une offre d'équipements adaptée

- Répondre aux besoins et anticiper la croissance de la population scolaire
- Préserver et valoriser le patrimoine par de nouvelles affectations

 Emplacement réservé pour création d'un groupe scolaire

 Des potentiels d'extension


 Créer un nouvel emplacement réservé pour groupe scolaire?


 Des bâtiments à l'architecture remarquable pouvant accueillir des équipements publics

Les espaces publics plantés :


Les projets prévus :


Espaces plantés à créer, aménager ou ré-aménager

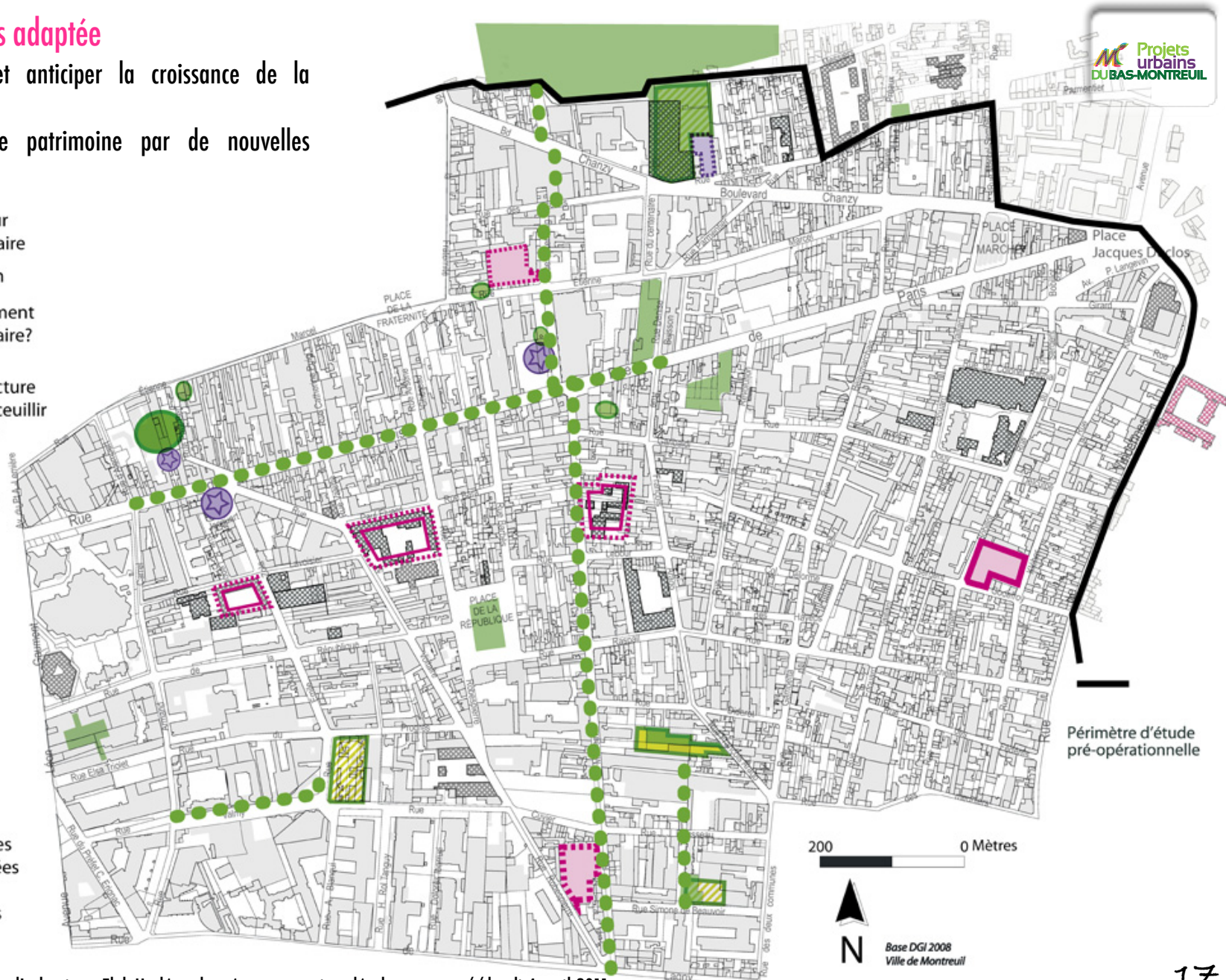
 A court terme

 A moyen/long terme

Les projets à définir :

 Squares et espaces plantés de proximité

 Alignements sur les voies nouvelles et réaménagées pour favoriser les continuités écologiques



Une offre nouvelle d'habitat et d'activités qui s'adapte aux lieux

- Restructurer et éradiquer l'habitat insalubre
- Des potentiels de renouvellement au Sud et au Nord
- Préserver les qualités archi/urba/paysage

- Des projets privés connus -



-  réalisations en cours
-  projets à l'étude

- Des projets de logements sociaux -



-  réalisations en cours

- Des projets à définir -

La résorption de l'habitat insalubre à encadrer :

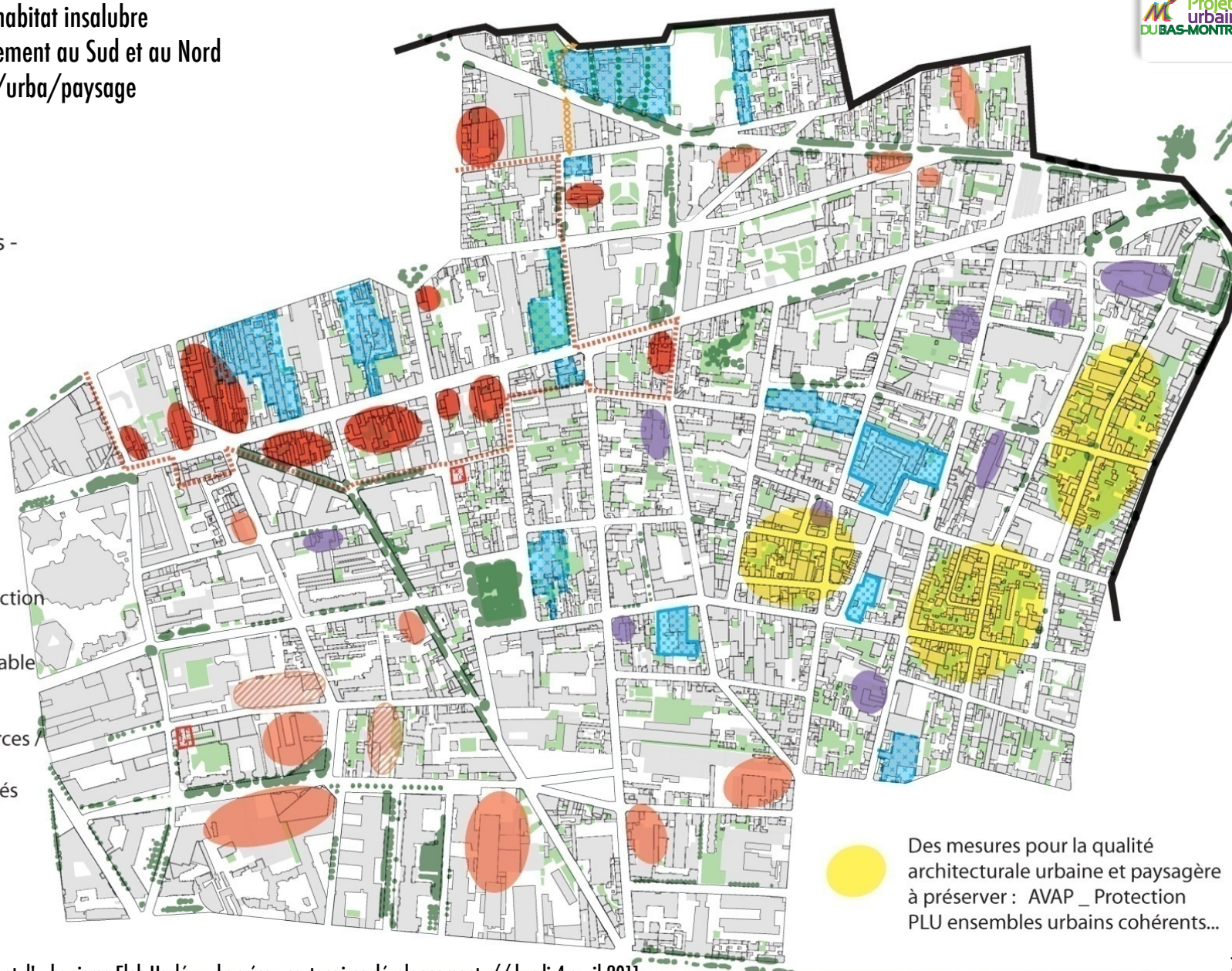
-  périmètre PNRQAD
-  démolition/reconstruction et/ou réhabilitation

Des secteurs d'évolution probable à encadrer :

-  Quelle Proportion Logements / Commerces / Activités / Bureaux ?
-  Emplacements réservés pour logement social

Une évolution probable dans le diffus :




- 



Des mesures pour la qualité architecturale urbaine et paysagère à préserver : AVAP _ Protection PLU ensembles urbains cohérents...

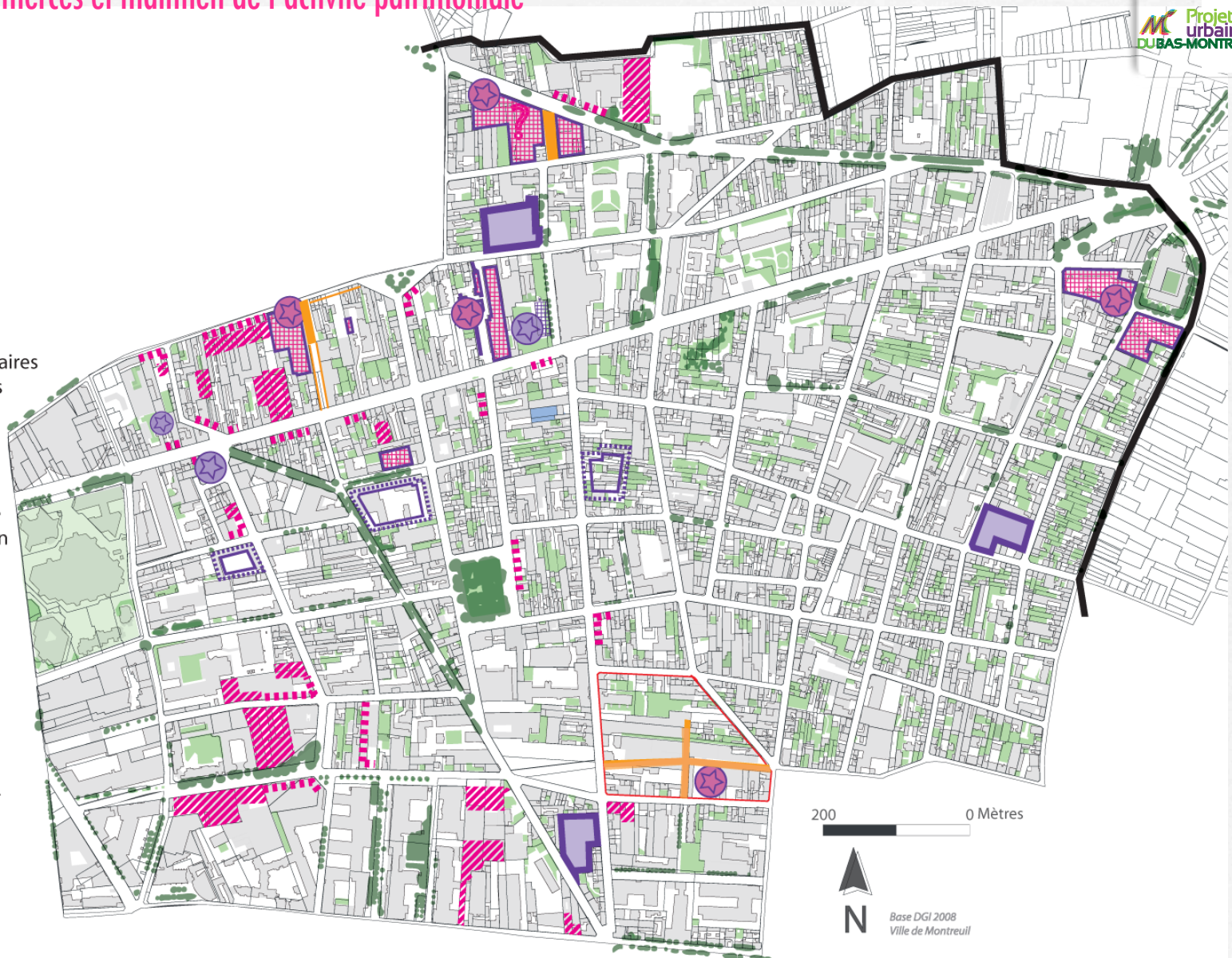
Le renforcement des commerces et maintien de l'activité patrimoniale

Les équipements publics :

-  De nouveaux groupes scolaires pour répondre aux besoins
-  Développer les potentiels d'extension des groupes scolaires existants
-  Valorisation du patrimoine architectural par la création d'équipements publics

Le commerce et les activités :

-  Patrimoine industriel à valoriser
-  Des bâtiments d'activités à l'architecture remarquable :
- affectation à maintenir
- nouveaux usages à définir
-  Bureaux et Activités
-  Nouvelles implantations commerciales



3. LES MOYENS OPÉRATIONNELS PRESENTIS

Rappel des différents outils d'intervention mobilisables pour financer les projets urbains du bas Montreuil

Taxe Locale d'Équipement (TLE)	<u>La TLE = contribution très faible aux dépenses importantes prévues en matière d'équipements et d'aménagements.</u>
Projet Urbain Partenarial (PUP)	<u>Le PUP = outil adapté quant les réalisations sont peu nombreuses et dans le cadre de petits projets avec un programme défini et un interlocuteur identifié.</u>
Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE)	<u>Le PAE = outil financier qui permet de couvrir en quasi-totalité le financement d'équipements d'infra et de superstructure.</u>
Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)	<u>La ZAC = outil qui permet de faire participer les aménageurs au financement des équipements publics, de réguler la pression foncière et d'encadrer la forme urbaine des constructions nouvelles.</u>

3. LES MOYENS OPÉRATIONNELS PROPOSÉS

Les outils mobilisables pour les projets urbains dans le bas Montreuil

Les Programmes d'Aménagement d'Ensemble (PAE)

Ses avantages

A court terme :

✓ mise en oeuvre rapide

A moyen terme :

✓ moyen de capter rapidement les participations, au financement des équipements publics, par les projets de logements et d'activités (avant la création des ZAC)

✓ moyen de participer au financement des extensions scolaires et aux aménagements projetés dans le bas Montreuil

3. LES MOYENS OPÉRATIONNELS PRESENTIS

Les outils mobilisables pour les projets urbains dans le bas Montreuil

Les Zones d'Aménagement Concertés

Ses avantages : un outil adéquat pour plusieurs raisons

Dispositif qui permet de :

- ✓ faire participer les aménageurs au financement des équipements publics
- ✓ mettre en oeuvre les projets urbains dans le bas Montreuil
- ✓ gérer la péréquation entre les logements libres / sociaux
- ✓ maîtriser la qualité des constructions et des aménagements

3. LES MOYENS OPÉRATIONNELS PRESENTIS

EXEMPLE : ESPACE PUBLIC - PROGRAMME D'AMÉNAGEMENTS FINANÇABLES

Les rues et places :

Les projets prévus (PLU) :

Voies à créer

Les Aménagements Retenus

Voies à requalifier

Réaménager les carrefours pour un traitement plus urbain: Création de places...

Espaces publics à requalifier : traversées, carrefours, sorties Métro et équipements publics

"Voies vertes" circulations douces prioritaires

Les espaces plantés :

Les projets prévus (PLU) :

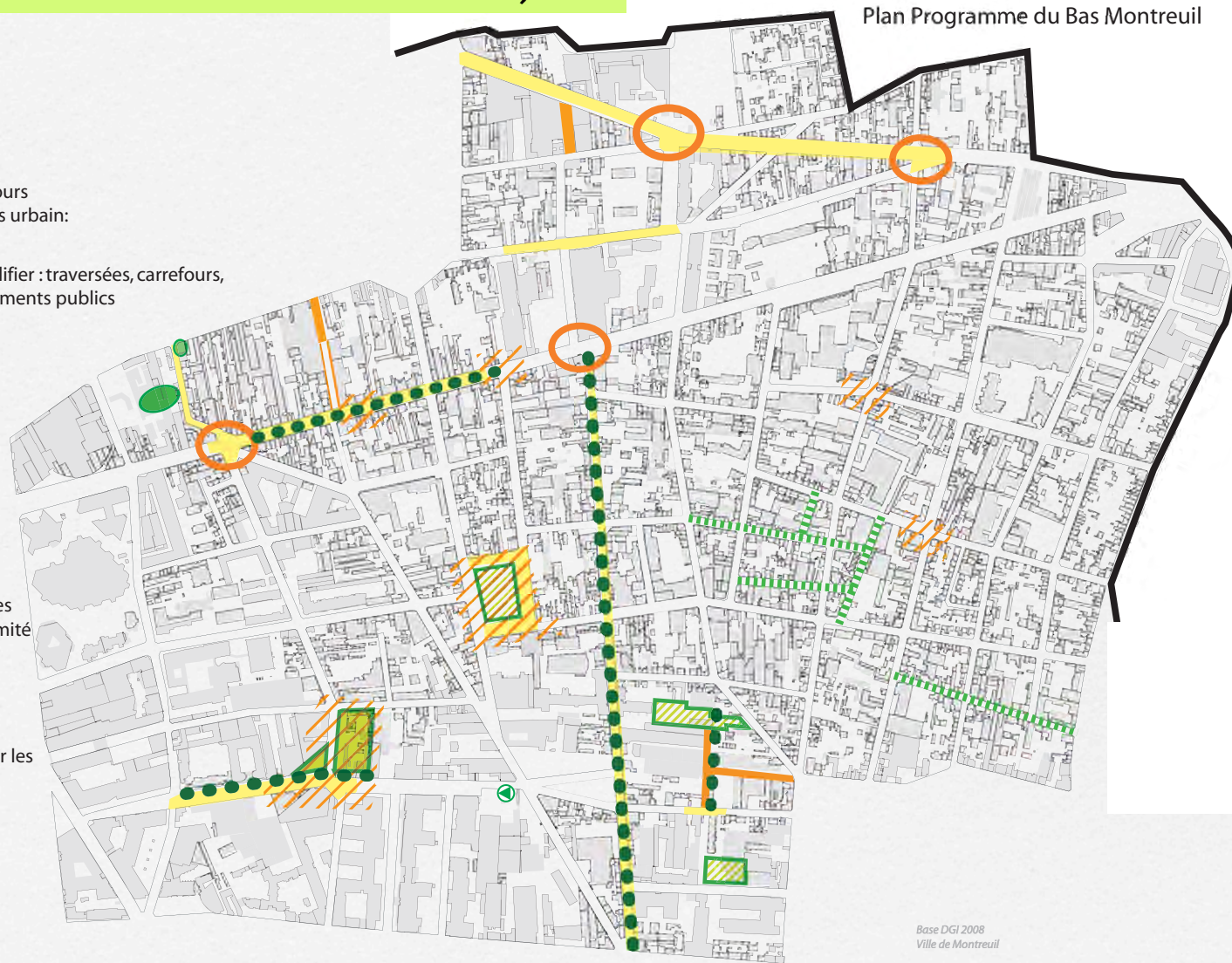
Espaces plantés à créer, aménager ou ré-aménager

Les aménagements retenus :

Squares, places et espaces plantés publics de proximité

Prolongement aménagement cyclable



Alignements plantés sur les voies pour favoriser les continuités écologiques



3. LES MOYENS OPÉRATIONNELS PRESENTIS

PAE ET ZAC

- Des projets privés connus -



-  réalisations en cours
-  projets à l'étude

- Des projets de logements sociaux -



-  réalisations en cours

- Des projets à définir -

La résorption de l'habitat insalubre à encadrer :

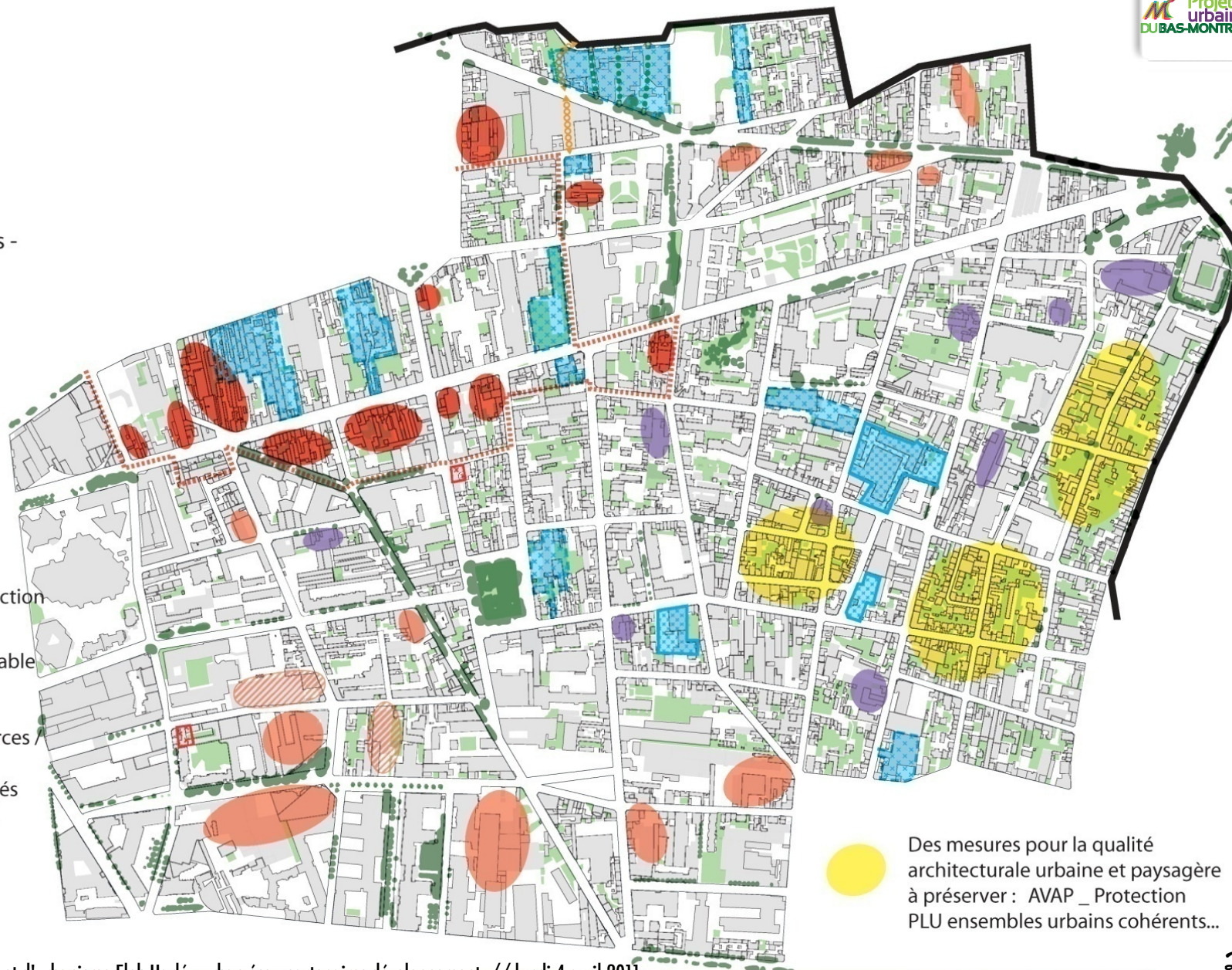
-  périmètre PNRQAD
-  démolition/reconstruction et/ou réhabilitation

Des secteurs d'évolution probable à encadrer :

-  Quelle Proportion Logements / Commerces / Activités / Bureaux ?
-  Emplacements réservés pour logement social

Une évolution probable dans le diffus :

- 



Des mesures pour la qualité architecturale urbaine et paysagère à préserver : AVAP _ Protection PLU ensembles urbains cohérents...

4. LES PROCHAINES ÉTAPES ET RENDEZ-VOUS A VENIR



✓ **Mai 2011** : entrée en vigueur du PLU

✓ **12 mai 2011** : Délibération du Conseil Municipal lançant la concertation sur la création de ZACs

✓ **Fin Mai/Début Juin 2011** : Prochaine réunion publique

✓ **Juin 2011** : Délibération instaurant des participations financières des opérations privées au programme
d'équipements publics (PAE)

✓ **Fin septembre 2011** : Événement festif clôturant la période de concertation réglementaire

✓ **Fin 2011** : Délibération approuvant les dossiers de création des ZACs

✓ **2012** : Délibération approuvant les dossiers de réalisation des ZACs

ANNEXE

Ensemble des propositions formalisées par les habitants

Les propositions des habitants sur l'**Espace public**

Voirie à améliorer :

- Travailler sur l'aménagement de la rue de Paris (requalification similaire à la rue d'Avron, 75020)
- Prévoir la réfection des trottoirs rue de Paris
- Améliorer la qualité urbaine de l'entrée de ville (requalifier le bd de Chanzy)
- Intégrer dans les évolutions présentées, l'impact du projet de la ville de Paris et le projet de requalification de la croix de Chavaux
- Redonner un caractère vicinal à la rue Etienne Marcel

Place du végétal à renforcer :

- Végétaliser davantage le quartier
- Planter des arbres rue du Progrès, rue Zola, rue Arago et Marceau

Stationnement à réorganiser :

- Aménager des espaces spécifiques pour le stationnement des camions (Porte de Montreuil, Centre commercial la Grande Porte, JJ Rousseau)
- Améliorer la qualité du parking angle Emile Zola (son agencement, son revêtement)
- Créer des zones de parking, bon marché, pour désengorger le quartier et réduire l'utilisation de la voiture
- Informer davantage sur la présence et la disponibilité des parkings publics à l'échelle de la ville

Circulation à réorganiser et à sécuriser :

- Définir un plan de circulation adapté qui sécurise davantage les usages partagés : piétons, vélos (îlots séparateurs mal positionnés), voitures (ralentisseurs mal agencés, signalétique datée)
- Améliorer l'accessibilité piétonne (depuis Catherine Puig par Denise Buisson vers le Parc des Guilands, 175 rue Etienne Marcel) en créant une voie piétonne
- Prévoir des aménagements pour améliorer les circulations douces (étroitesse des pistes cyclables)
- Sécuriser la circulation (boulevard de Chanzy, rue désiré Preaux)
- Améliorer la desserte entre les quartiers

Mobilier urbain à adapter :

- Améliorer la qualité urbaine de la place de la République (trop ombragée, sans surveillance et avec des conflits d'usages)
- Rendre la place de la Fraternité plus conviviale, plus fleurie pour intensifier la mixité d'usage

Mutation d'espaces à travailler :

- Affecter des usages aux délaissés urbains (rue de Paris, rue des Sorins, secteur sud)

Les propositions des habitants sur l'**Habitat**

Conditions d'habitat à améliorer :

- Intervenir sur les poches d'habitat insalubre
- Accompagner les propriétaires privés dans les opérations de réhabilitation

Formes architecturales à préconiser :

- Favoriser une faible densité dans les nouvelles constructions avec un principe de mise en retrait de la voirie pour faciliter les déplacements
- Maintenir le taux d'espaces verts en pleine terre (15%)
- Définir précisément les droits à la parcelle (règles de constructibilité dans le PLU)

Equilibre entre habitat - activité économique à renforcer :

- Mixer les secteurs de bureaux et d'habitat
- Travailler à un nouvel équilibre du «tout bureau» avec la construction de nouveaux logements

Offre de logements à diversifier :

- Diversifier les programmes de construction entre accession sociale et logements locatifs

Pression foncière à maîtriser :

- Accompagner les nouveaux projets de transformation et d'utilisation des terrains privés (développer des démarches de concertation avec les riverains concernés par les opérations)
- Etablir un dispositif d'intervention pour que la ville cadre davantage les opérations immobilières
- Lutter contre l'éviction des classes populaires

Les propositions des habitants sur les **Espaces verts**

Qualité et organisation des espaces verts à améliorer :

- Travailler à une vision d'aménagement d'ensemble des espaces verts à l'échelle du quartier

Espaces verts à créer :

- Créer un espace vert ouvert sur la parcelle (angle Marcel Dufriche/rue de Paris)
- Square Virginia Woolf (Plan Masse Marceau) : créer un véritable espace vert délimité, clos, aménager avec des jeux pour enfants, en faire un espace inter-générationnel
- Créer des espaces verts pour aérer et absorber les eaux pluviales

Espace vert à valoriser :

- Créer une percée visuelle vers le parc des Guilands

Espaces verts à relier entre eux :

- Créer un parcours vert, une promenade à l'intérieur du quartier

Appropriation des espaces verts par les habitants à accompagner :

- Futurs espaces verts du quartier : réfléchir à un portage institutionnel de projets d'habitants pour qu'ils puissent se pérenniser (expérience collective intéressante au 47 rue Armand Carrel, Cité Valmy OPHLM)

Les propositions des habitants sur les **Equipements publics**

Des équipements à insérer davantage dans le paysage urbain :

- Réfléchir à l'installation d'équipements publics (crèches) dans les nouvelles constructions

L'offre d'équipements à adapter par rapport aux besoins actuels et futurs des habitants :

- Construire une école supplémentaire à l'intérieur du quartier
- Anticiper les besoins en :
 - aménageant des locaux dédiés à l'accueil des jeunes enfants (notamment dans les constructions neuves),
 - créant des terrains de sport pour les jeunes et les adolescents
 - en construisant des structures pour personnes âgées (petites unités intégrées dans des immeubles ordinaires)

Une offre nouvelle à intégrer dans le cadre de la mutation d'espaces :

- Attribuer un nouvel usage à l'îlot Dufour, en faire en partie un bâtiment public dédié à de nouvelles activités : culture, sport, centre d'apprentissage, logement...
- Réfléchir à un usage plus adapté du palais des congrès, compatible avec l'environnement avoisinant

Les propositions des habitants sur **l'Activité économique et commerciale**

La qualité des pôles commerciaux à améliorer :

- Améliorer la qualité esthétique des abords du Centre Commercial de la Grande Porte de Montreuil
- Homogénéiser les façades commerciales
- Contrôler l'étalement des terrasses et des étalages le long de la rue de Paris
- Mener un travail de sensibilisation en direction des commerçants notamment sur le respect de l'environnement

L'offre commerciale à diversifier :

- Faire évoluer l'offre commerciale située rue de Paris
- Répertorier l'ensemble des commerces existants et nécessaires
- Choisir l'installation des nouveaux commerces sur concours

Des spécificités à maintenir :

- Maintenir les puces de Montreuil tout en améliorant la qualité urbaine des connexions entre Paris et Montreuil
- Réfléchir à des réponses possibles pour maintenir les activités artisanales et semi-industrielles (JJ Rousseau)

Les propositions des habitants sur le **Patrimoine**

Un patrimoine à valoriser :

- Valoriser et garder la qualité architecturale (friche Barda)
- Conserver les bâtiments remarquables à forte valeur architecturale
- Protéger davantage les espaces verts existants (privés et publics)
- Transformer la contrainte actuelle de l'eau en élément paysager d'agrément urbain

Un patrimoine à intégrer davantage dans la mutation urbaine :

- Réfléchir à un nouvel usage de la parcelle dans laquelle est située l'ancien séchoir (rue Paul Bert)
- Réhabiliter les lieux remarquables du quartier en intégrant la problématique d'agrément dans le paysage urbain (témoignage du passé industriel)

Des sujets architecturaux et paysagers à maintenir :

- Engager une mesure de protection pour le site des anciens pianos Klein (Cheminée) afin d'éviter la mutation du site
- Renforcer la qualité paysagère (alignement des arbres) de l'entrée de ville (bd de Chanzy)
- Conserver la biodiversité présente dans le quartier (coeur d'îlots plantés), les relais (terrain d'aventure, attrait important et fréquentation inter-générationnelle), les lieux utilisés de refuge pour la biodiversité (villa des Tourelles)