



Atelier de réflexion autour des projets urbains du Bas-Montreuil
secteur rue de Paris
mercredi 12 janvier 2011



Déroulement de la séance

- 1. Les orientations générales de la ville**
- 2. Éléments de contexte et hypothèses sur le Bas-Montreuil**
- 3. Constats généraux et hypothèses d'évolution sur le secteur rue de Paris**
- 4. Modalités de mise en œuvre des hypothèses d'évolution**
- 5. Synthèse de la démarche de concertation**
- 6. Les rencontres à venir**



1. Les orientations générales de la ville

Les objectifs de la ville à 10 ans et plus

- Répondre aux besoins de logements et maintenir l'équilibre de logements sociaux ;
- Utiliser la notion d'éco-quartier comme levier d'action, pour fusionner les enjeux sociaux et environnementaux ;
- Valoriser les transports en commun ;
- Développer l'offre commerciale de manière plus harmonieuse ;
- Recréer de l'urbanité dans les quartiers dégradés : lutter contre l'habitat insalubre, maintenir des commerces de proximité, des espaces publics de qualité, les activités économiques, la présence et l'accessibilité aux services ;
- S'appuyer sur l'intercommunalité pour mettre en commun les stratégies d'aménagement ;
- Mettre en valeur l'originalité et les différentes fonctions urbaines des quartiers

La convention d'équilibre habitat-activité : objectifs à 5 ans

- Autoriser la construction de 3 500 logements, dont 40% de logements sociaux, soit 1 400 logements sociaux et 2 100 logements en accession à la propriété ou en locatif privé.
- Construire 2 groupes scolaires, ainsi que plusieurs crèches et favoriser leur insertion au sein des programmes de logements.

2. Éléments de contexte et hypothèses sur le Bas-Montreuil

Les évolutions socio-économiques sur le secteur entre 1999 et 2006

La population

- Une population croissante qui compte plus d'enfants

	Population en 1999	Population en 2006	Variation
Bas Montreuil	20 236	22 848	12.9
Ville de Montreuil	88 054	97 474	10.7

- Une population croissante parmi les 15-29 ans sur le Bas-Montreuil (18,7% en 1999 à 22,3% en 2006)
(21,4% de 15-29 ans sur Montreuil en 2006)

L'emploi

- Forte augmentation de la proportion de cadres et de professions intellectuelles sup (13,2 % en 1999 à 18,6% en 2006)
(14,9% de cadres et profs intellectuelles sup sur Montreuil en 2006)
- Baisse considérable de la proportion d'ouvriers (17,6 % en 1999 à 13,5% en 2006)
(15,9% d'ouvriers sur Montreuil en 2006).
- Une forte proportion d'hommes de 15-24 ans touchés par le chômage (35,2%).

2. Éléments de contexte et hypothèses sur le Bas-Montreuil

Les évolutions socio-économiques sur le secteur entre 1999 et 2006

La nationalité

- En 2006, 20,8% des habitants du Bas-Montreuil sont de nationalité étrangère.
(20,5 % des montreuillois sont de nationalité étrangère en 2006)

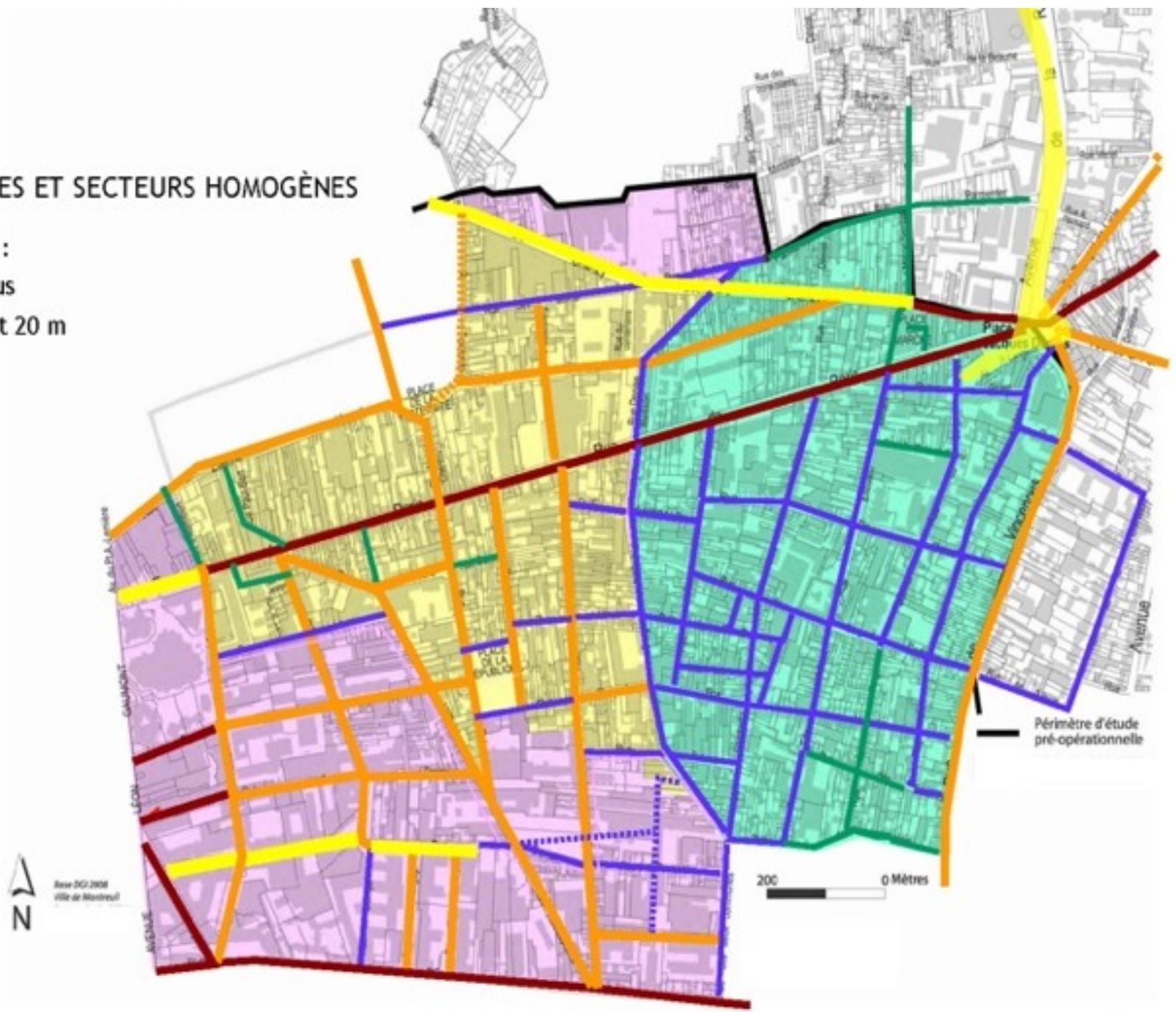
L'habitat

- Un parc important de logements dégradés et insalubres
- Sur-représentation des petits logements anciens sur le Bas-Montreuil (49,6 % de 1 et 2 pièces sur le quartier en 2006)
(39% de 1 et 2 pièces sur Montreuil en 2006)
- Arrivée de nouvelles populations : 38 % des ménages du secteur vivent dans leur logement depuis 4 ans ou moins

2. Éléments de contexte et hypothèses sur le Bas-Montreuil

LARGEUR DES RUES ET SECTEURS HOMOGÈNES

- Largeurs des rues :
- 20m et plus
 - entre 14 et 20 m
 - 12 m
 - 10 m
 - 8 m



2. Éléments de contexte et hypothèses sur le Bas-Montreuil

L'HABITAT DÉGRADÉ DANS LE BAS MONTREUIL



2. Éléments de contexte et hypothèses sur le Bas-Montreuil

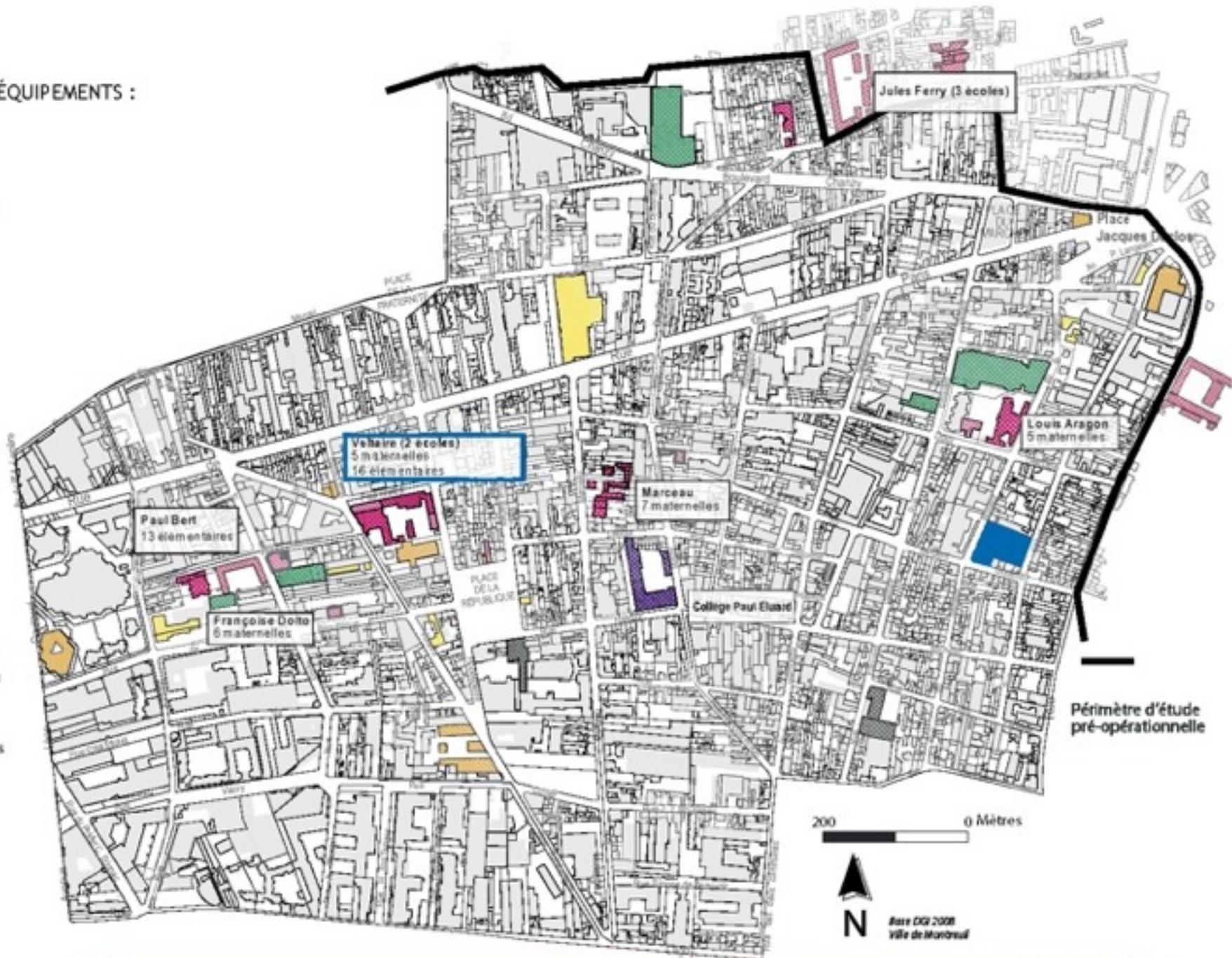
LES ÉQUIPEMENTS :

LES ÉQUIPEMENTS EXISTANTS :

- Equipements scolaires :**
- Ecoles maternelles et élémentaires
 - Enseignement secondaire public
 - Enseignement secondaire privé
- Accueil petite enfance :**
- crèche publique
 - crèche privée/assoc.
- Autres équipements :**
- Équipement sportif
 - Équipement culturel et/ou social
 - Équipement de service et de santé

LES PROJETS D'ÉQUIPEMENTS :

- Emplacement réservé au PLU pour un Groupe Scolaire
- Voltaire : Projet de 10 classes supplémentaires



2. Éléments de contexte et hypothèses sur le Bas-Montreuil

LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL REPÉRÉ :

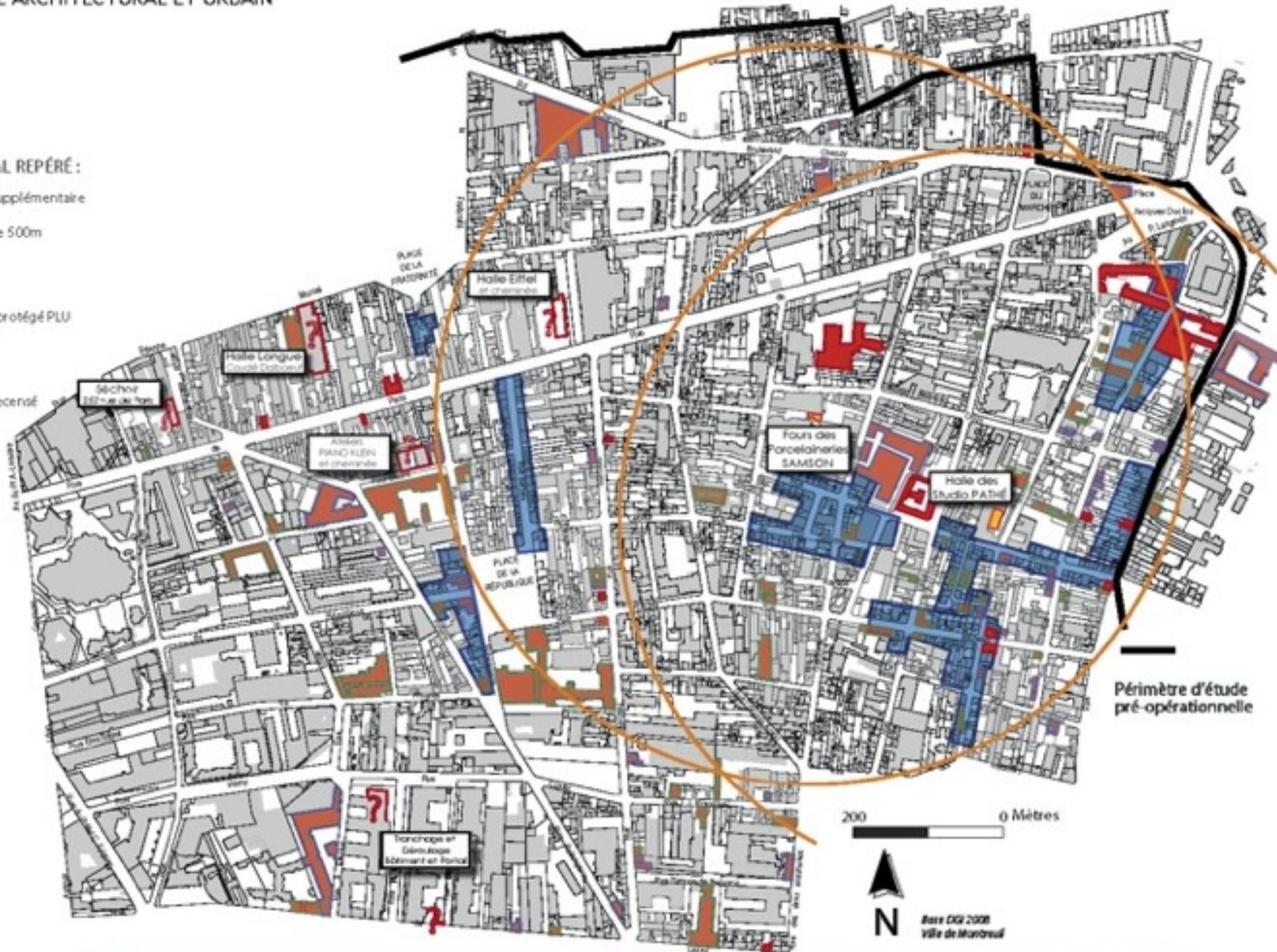
 Edifice Inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques et son rayon de protection de 500m

Le recensement PLU:

-  Patrimoine exceptionnel *** protégé PLU
-  Patrimoine remarquable **
-  Patrimoine représentatif *
-  Bâtiment remarquable non recensé

LES ENSEMBLES URBAINS COHÉRENTS :

 Ensembles urbains présentant cohérence et qualités urbaines et architecturales susceptibles d'être protégés au titre de l'art. L123-1 7°



2. Éléments de contexte et hypothèses sur le Bas-Montreuil

LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN: les éléments non recensés

Séchoir
511 rue de Paris



Au 252 rue de Paris, une parcelle au bâti très vétuste, où s'élève un séchoir en bois (fin XIX^e siècle?) d'approximativement 25 m de long part 12 de large, structure remarquable par sa taille, et sa rareté.



Rue Etienne Marcel, à côté de la Petite Halle, repéré comme patrimoine remarquable, la Halle Longue de l'ancienne usine de construction métallique Coudé Dalboeuf, aujourd'hui occupée par J.C. Decaux.



Rue Eluard et rue Robespierre, l'ancienne fabrique de Plano Klein n'a été recensée que partiellement, en omettant la partie la plus intéressante de l'ensemble, rue Eluard: ateliers en structure métal et briques en RdC avec Cheminée.



Rue de Paris, une halle métallique rivetée (ateliers de construction Eiffel) et sa cheminée.



Rue Cuvier et rue de Lagny des bâtiments et le portail de la Société Parisienne de Tranchage et Déroulage, intégrés aux nouvelles constructions.



2. Éléments de contexte et hypothèses sur le Bas-Montreuil

LE PATRIMOINE VÉGÉTAL :

-  Les alignements d'arbres dans l'espace public
-  Les squares et espaces publics plantés
-  La végétation privée visible depuis l'espace public



2. Éléments de contexte et hypothèses sur le Bas-Montreuil

LES HYPOTHÈSES DE REQUALIFICATION DES ESPACES VEGETALISES

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



2. Éléments de contexte et hypothèses sur le Bas-Montreuil

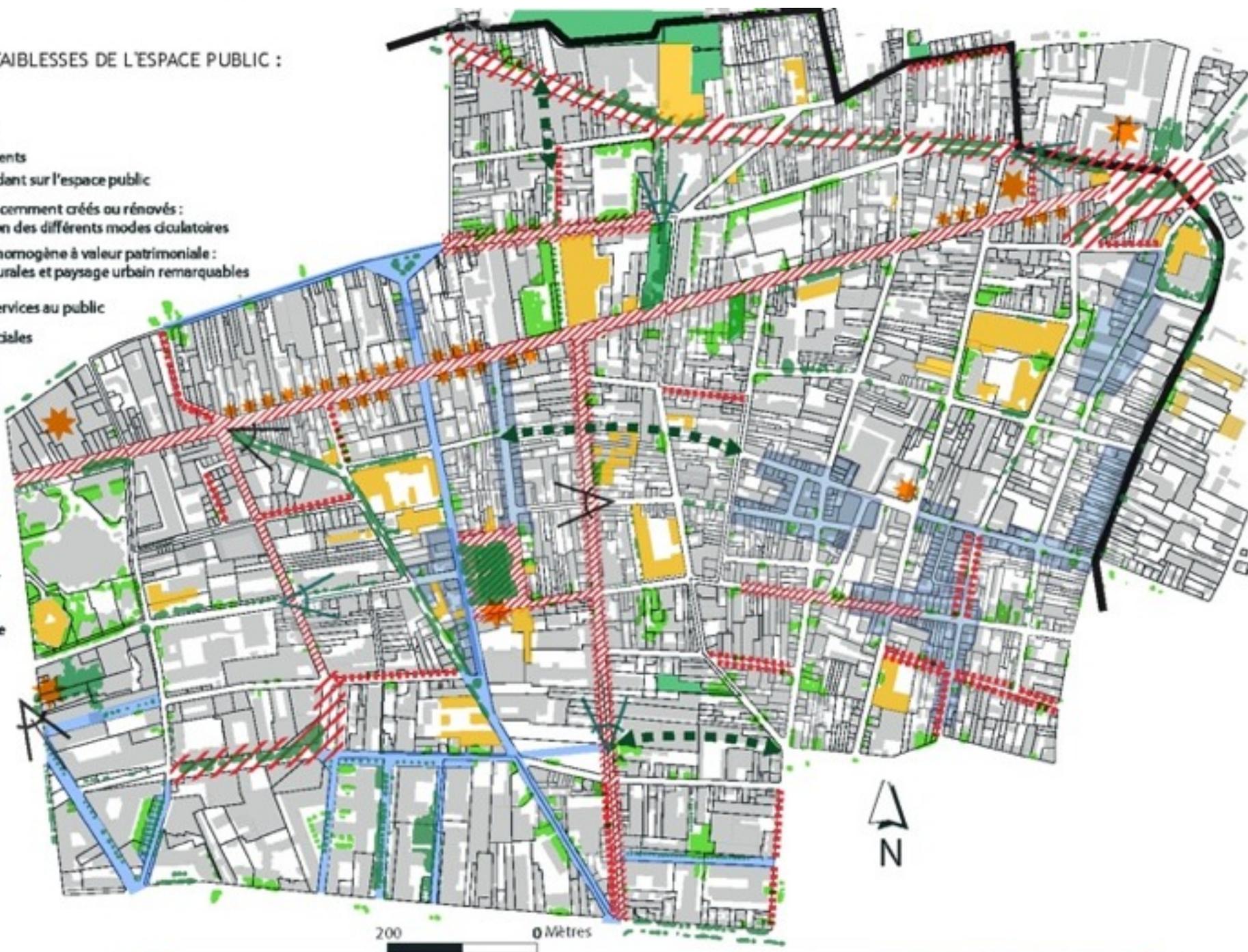
LES QUALITÉS ET FAIBLESSES DE L'ESPACE PUBLIC :

Qualités :

- Squares et jardins
- Arbres et Alignements
- Végétation débordant sur l'espace public
- Espaces publics récemment créés ou rénovés :
- Bonne cohabitation des différents modes circulatoires
- Ensemble urbain homogène à valeur patrimoniale :
- Qualités architecturales et paysage urbain remarquables
- Équipements et services au public
- Polarités commerciales
- Vue remarquable: Repère
- Vue remarquable: Horizon vert

Faiblesses :

- Espaces publics très dégradés
- Espaces publics dégradés
- Largeur de trottoir insuffisante
- Liaison manquante



2. Éléments de contexte et hypothèses sur le Bas-Montreuil

LES HYPOTHÈSES DE REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS

Les rues et places :

Les projets prévus :
Voies à créer



Les projets à définir :

-  Voies à requalifier
-  Espace de rencontre :
réduction des emprises
de circulation et de stationnement
-  Réaménager les carrefours
pour un traitement plus urbain :
Création de places...
-  "Voies vertes"
circulations douces
prioritaires
-  Harmoniser les aménagements :
Qualifier l'espace de la rue
Privilégier les circulations douces



3. Constats généraux et hypothèses d'évolution sur le secteur rue de Paris

L'Image du Bas-Montreuil
Sous-secteur de la rue de Paris Ouest
"faubourg originel"



Rue Etienne Marcel :
Au Nord-Est horizons très ouverts,
faible densité



A l'Ouest, front bâti
mieux constitué
et topographie
sensible



Rue de Paris,
rive Sud : Hauteurs
irrégulières,
bâti médiocre



Rue Emile Zola, les instants chavirés
polarité culturelle et bâti remarquable



Rue de Paris, rue Marcel Dufriche :
repère visuel et patrimoine bâti



Rue de Paris, rive Nord :
Réalizations récentes
Préservant les rythmes



Rue de Paris, angle Voltaire - Zola
Renouvellement par remembrement



Rue Barbès et rue Arsène Chéreau : Sécantes à la rue de Paris
aux gabarits réduits et homogènes.



Les voies structurantes

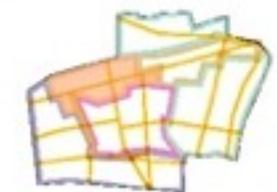


Les limites :

- formant barrières
- en transition

Les polarités :

- Commerciales :
- Loisirs de plein air :
- Culturelles :
- Lieu de convivialité : café, restaurant...



localisation du sous-secteur
dans le Bas-Montreuil

3. Constats généraux et hypothèses d'évolution sur le secteur rue de Paris

L'Image du Bas-Montreuil Sous-secteur de la rue de Paris Ouest "faubourg originel"



Rue Etienne Marcel :
Au Nord-Est horizons très ouverts,
faible densité



A l'Ouest, front bâti
mieux constitué
et topographie
sensible



Rue de Paris,
rive Sud : Hauteurs
irrégulières,
bâti médiocre



Rue Emile Zola, les instants chavirés
polarité culturelle et bâti remarquable



Rue de Paris, rue Marcel Dufriche :
repère visuel et patrimoine bâti



Rue de Paris, rive Nord :
Réalizations récentes
Préservant les rythmes



Rue de Paris, angle Voltaire - Zola
Renouvellement par remembrement



Rue Barbès et rue Arsène Chéreau : Sécantes à la rue de Paris
aux gabarits réduits et homogènes.

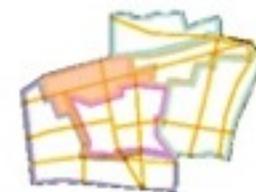


Les repères :

- Repère visuel
- Repère Bâtiment remarquable :
- Patrimoine exceptionnel ***
- Patrimoine remarquable **
- Patrimoine représentatif *

Le paysage végétal et urbain :

- Ponctuations végétales et débordement
- Alignements et arbres isolés
- Gabarits homogènes Ensembles cohérents
- Linéaire de façade rythmé



localisation du sous-secteur
dans le Bas-Montreuil

3. Constats généraux et hypothèses d'évolution sur le secteur rue de Paris

L'Image du Bas-Montreuil Sous-secteur de la rue de Paris Ouest "faubourg originel"



Rue Etienne Marcel :
Au Nord-Est horizons très ouverts,
faible densité



A l'Ouest, front bâti
mieux constitué
et topographie
sensible



Rue de Paris,
rive Sud : Hauteurs
irrégulières,
bâti médiocre



Rue Emile Zola, les instants chavirés
polarité culturelle et bâti remarquable



200 0 Mètres



Rue de Paris, rue Marcel Dufriche :
repère visuel et patrimoine bâti



Rue de Paris, rive Nord :
Réalizations récentes
Préservant les rythmes



Rue de Paris, angle Voltaire - Zola
Renouvellement par remembrement



Rue Barbès et rue Arsène Chéreau : Sécantes à la rue de Paris
aux gabarits réduits et homogènes.

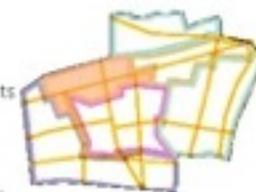


Les vues et les horizons :

-  Vue remarquable vers point de repère
-  Vue remarquable vers Horizon vert
-  Topographie ascendante / descendante nettement perceptible

Le rapport au ciel :

-  Vaste ouverture sur le ciel rues basses ou élargissements
-  Ouverture dissymétrique sur le ciel
-  Ouverture réduite vers le ciel effet "canyon"



localisation du sous-secteur dans le Bas-Montreuil

3. Constats généraux et hypothèses d'évolution sur le secteur rue de Paris

Rue de Paris : les possibles du Projet Urbain 1- L'espace Public

Réaménager la rue de Paris



La rue d'Avron à Paris un modèle à suivre?

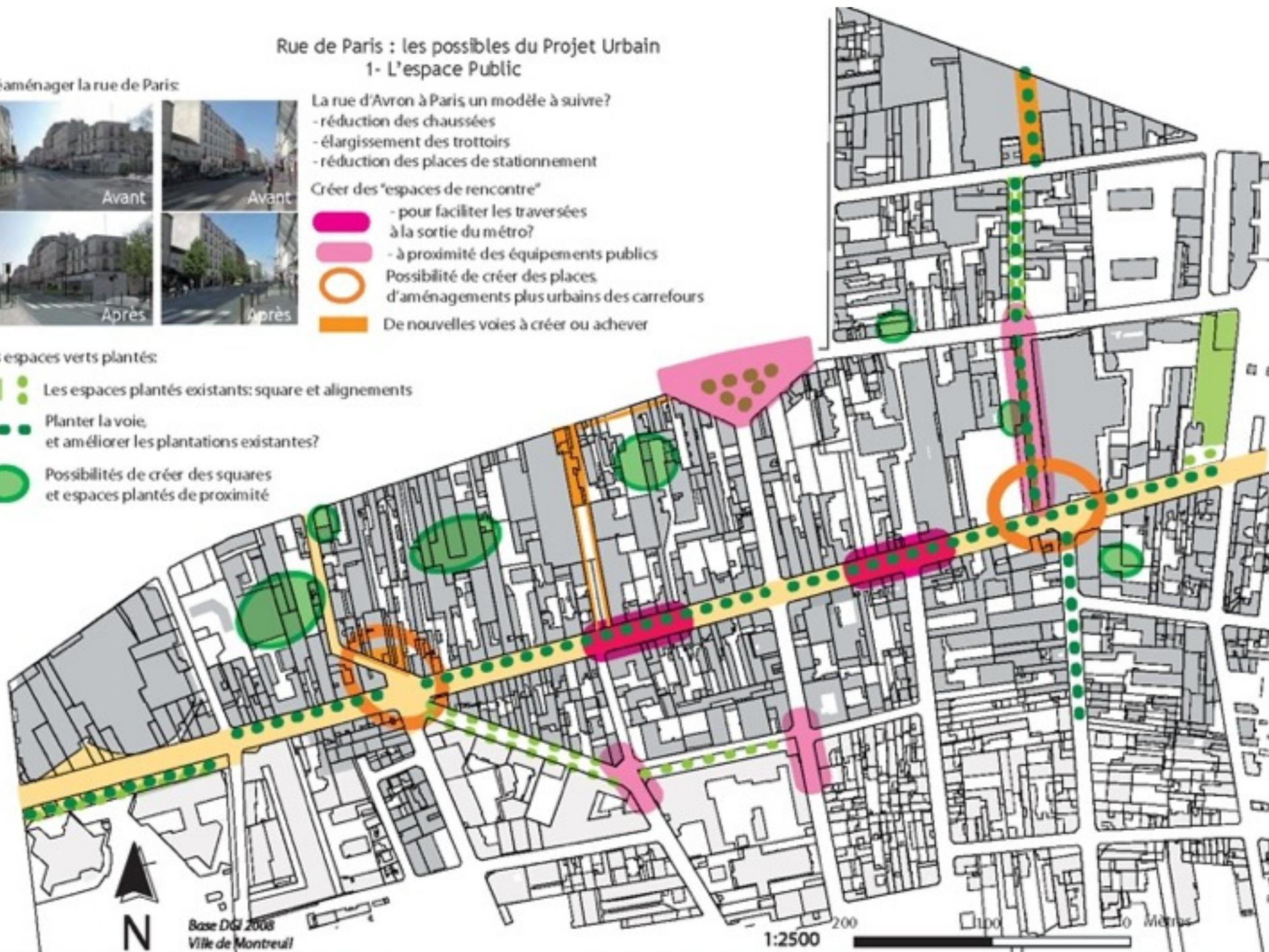
- réduction des chaussées
- élargissement des trottoirs
- réduction des places de stationnement

Créer des "espaces de rencontre"

- pour faciliter les traversées à la sortie du métro?
- à proximité des équipements publics
- Possibilité de créer des places d'aménagements plus urbains des carrefours
- De nouvelles voies à créer ou achever

Les espaces verts plantés:

- Les espaces plantés existants: square et alignements
- Planter la voie, et améliorer les plantations existantes?
- Possibilités de créer des squares et espaces plantés de proximité



3. Constats généraux et hypothèses d'évolution sur le secteur rue de Paris

Rue de Paris : les possibles du Projet Urbain
2- Le logement et le commerce, les activités

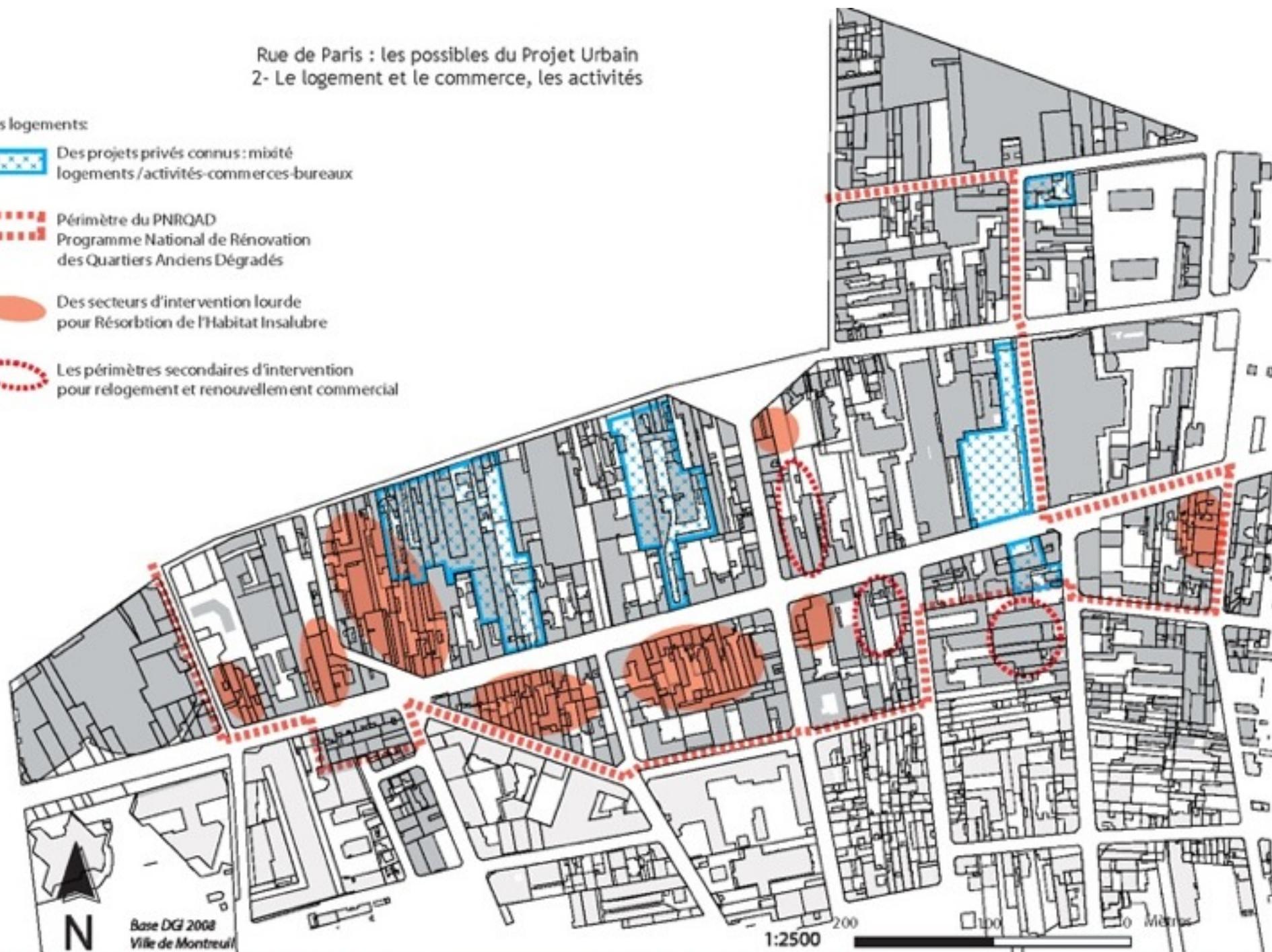
Les logements:

 Des projets privés connus: mixité logements/activités-commerces-bureaux

 Périmètre du PNRQAD
Programme National de Rénovation
des Quartiers Anciens Dégradés

 Des secteurs d'intervention lourde
pour Résorption de l'Habitat Insalubre

 Les périmètres secondaires d'intervention
pour relogement et renouvellement commercial



3. Constats généraux et hypothèses d'évolution sur le secteur rue de Paris

Rue de Paris : les possibles du Projet Urbain
2- Le logement et le commerce, les activités

Les logements:

 Des projets privés connus: mixité logements/activités-commerces-bureaux

 Périmètre du PNRQAD
Programme National de Rénovation des Quartiers Anciens Dégradés

 Des secteurs d'intervention lourde pour Résorption de l'Habitat Insalubre

 Les périmètres secondaires d'intervention pour relogement et renouvellement commercial

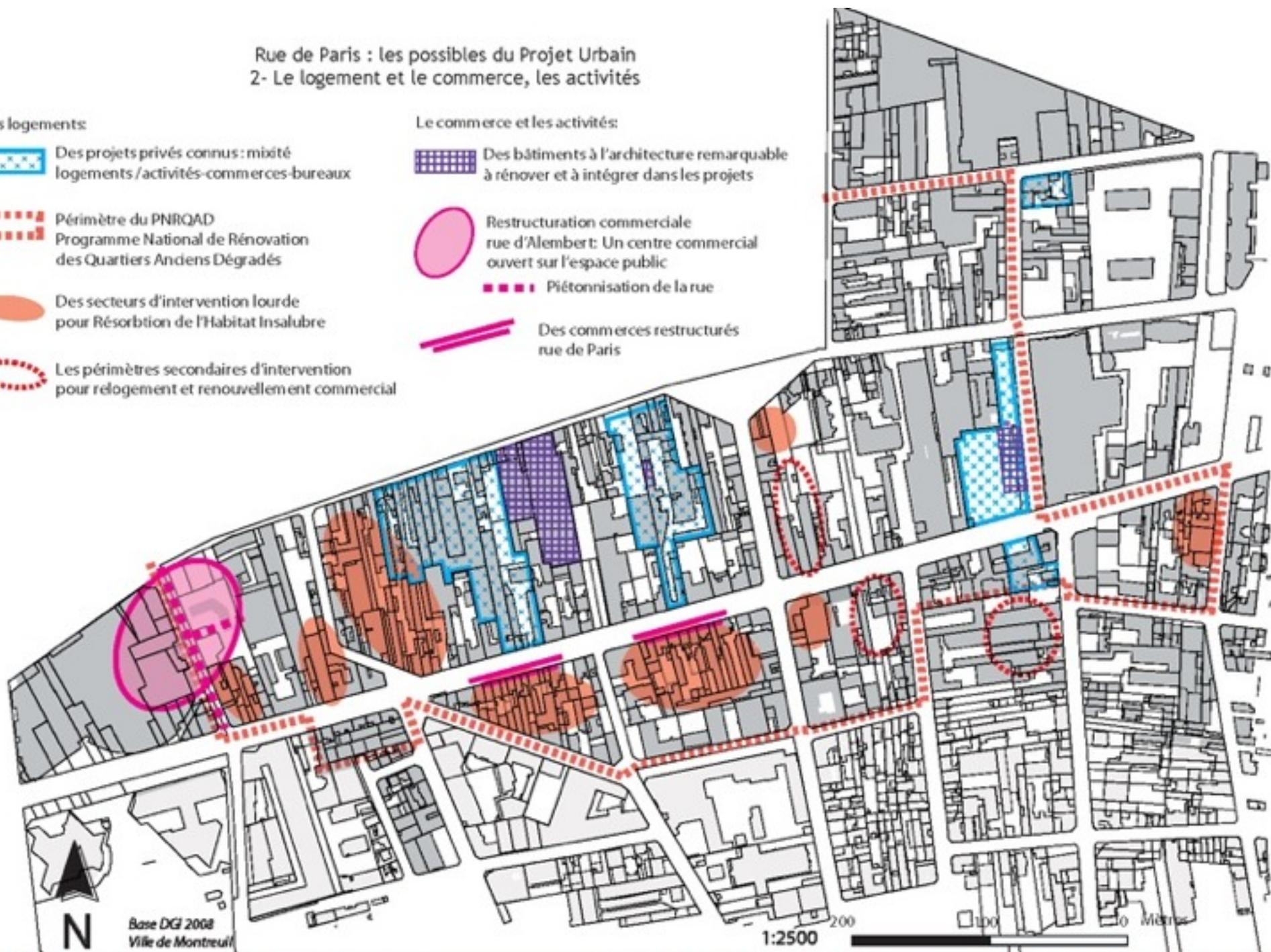
Le commerce et les activités:

 Des bâtiments à l'architecture remarquable à rénover et à intégrer dans les projets

 Restructuration commerciale rue d'Alembert: Un centre commercial ouvert sur l'espace public

 Piétonnisation de la rue

 Des commerces restructurés rue de Paris



Base DGI 2008
Ville de Montreuil

1:2500

3. Constats généraux et hypothèses d'évolution sur le secteur rue de Paris

Rue de Paris : les possibles du Projet Urbain
3- Les équipements publics

Les équipements publics:



Des possibilités d'équipements publics dans des bâtiments à l'architecture remarquable



Une possible réserve foncière à réaliser pour un groupe scolaire



4. Modalités de mise en œuvre des hypothèses d'évolution

- Des hypothèses d'évolution à préciser, des réalisations à phaser dans le temps en fonction des priorités de la ville et des possibilités de financement des projets

Taxe Locale d'Équipement (TLE)

Taxe prélevée sur les constructeurs qui doit servir aux communes à financer les équipements urbains

Taxe forfaitaire et générale dont le montant n'est pas calculé en fonction du coût des équipements publics induits par les constructions.

! Le régime de la TLE ne permet de contribuer que très faiblement aux dépenses importantes prévues en matière d'équipements et d'aménagements.

Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)

Cadre juridique, financier et technique adapté à :

- l'élaboration d'un projet urbain, en concertation avec la population locale concernée,
- la conduite d'une opération d'aménagement combinant l'acquisition des terrains et leur aménagement ainsi que la réalisation d'équipements publics et de constructions.

! Permet le transfert de la charge des équipements publics, des budgets locaux, sur l'aménageur qui récupère celle-ci dans le prix de cession des terrains.

Un projet qui ne pourra pas être financé uniquement par le système classique de prélèvement

Des outils plus adaptés pour financer la réalisation d'aménagements et d'équipements. Leur mise en œuvre doit tenir compte des périmètres de projets considérés et de leur phasage dans le temps.

4. Modalités de mise en œuvre des hypothèses d'évolution

- Des hypothèses d'évolution à préciser, des réalisations à phaser dans le temps en fonction des priorités de la ville et des possibilités de financement des projets

Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE)

Dispositif de participation des constructeurs au programme d'équipements publics qu'une commune s'engage à réaliser, dans un secteur déterminé, pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier de ce secteur.

! Un dispositif qui ne permet pas de préfinancement et impacte directement la trésorerie de la Collectivité.

Projet Urbain Partenarial (PUP)

Permet aux communes ou aux établissements publics compétents de signer avec les propriétaires des terrains, les aménageurs ou les constructeurs, une convention fixant le programme des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants et usagers de l'opération, ainsi que les conditions de leur prise en charge.

! Pas beaucoup de réalisations et surtout dans le cadre de petits projets avec un programme défini et un interlocuteur identifié.

Des outils plus adaptés pour financer la réalisation d'aménagements et d'équipements. Leur mise en œuvre doit tenir compte des périmètres de projets considérés et de leur phasage dans le temps.

5. Synthèse de la démarche de concertation



5. Synthèse de la démarche de concertation

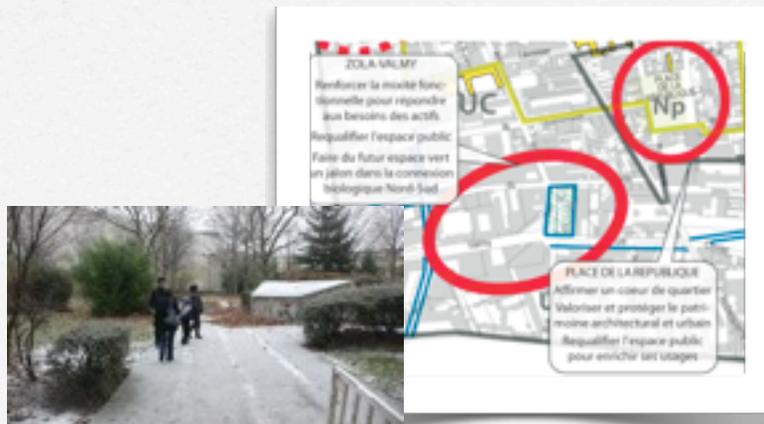
la balade urbaine / secteur rue de Paris (24/11/2010)



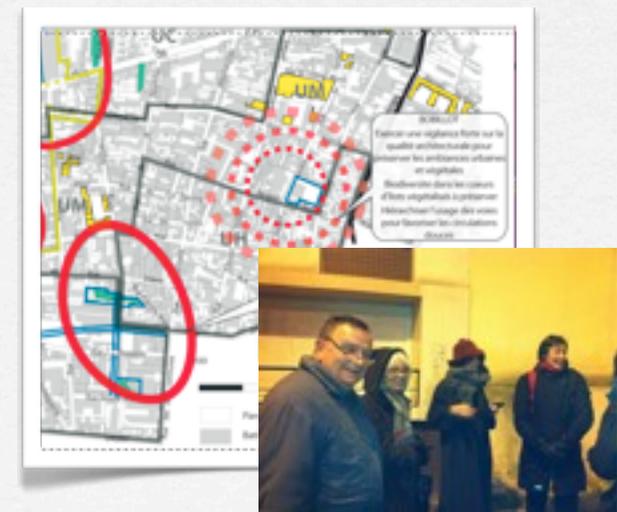
la balade urbaine / bd Chanzy (27/11/2010)



la balade urbaine / Zola-Republique (3/12/2010)



la balade urbaine / Marceau-Bobillot (15/12/2010)



5. Synthèse de la démarche de concertation

café concertation / les secteurs à enjeux de l'étude urbaine en cours



5. Synthèse de la démarche de concertation

Les actions de concertation :

- 4 balades sur 4 secteurs différents
- 2 cafés concertation
- 41 personnes différentes présentes aux balades et cafés
- Objectif : formalisation de constats et de propositions

Des constats et propositions thématiques sur le Bas-Montreuil :

1. Urbanisme, logement (délaissés urbains, PNRQAD, insalubrité)
2. Espaces publics (propreté, espaces verts, mobilier urbain)
3. Circulation (routière, transports en commun, liaisons douces)
4. Stationnement
5. Immobilier (bureaux, promoteurs)
6. Projet urbain (réflexions urbaines engagées par ville auparavant)
7. Qualité esthétique du quartier
8. Equipements
9. Patrimoine architectural
10. Concertation information des habitants
11. Commerce



5. Synthèse de la démarche de concertation

Exemples de constats/propositions sur le secteur rue de Paris (liste exhaustive distribuée)

Thème: Urbanisme, logement

Insalubrité logements

Exemples de constats

Abords place de la fraternité, angle E.Marcel/
Paul Bert, terrain vague rue Paul Bert

Exemples de propositions

Affecter des usages aux délaissés urbains

Thème: Espaces Publics

Espaces verts

Déficit et manque d'entretien des espaces verts
à l'angle Paul Bert/ E. Marcel

(1) Végétaliser davantage le quartier (plantation
d'arbres) (2) Veiller à assurer un entretien de qualité
dans la durée des espaces verts

Thème: Circulation (Liaisons douces)

Déficit de cheminements piétonniers entre rue
de Paris et le parc des Guilands

(1) Améliorer l'accessibilité piétonne (depuis
Catherine Puig par Denise Buisson vers le Parc des
Guilands, 175 rue Etienne Marcel)
(2) Créer un parcours vert, une promenade

5. Synthèse de la démarche de concertation

Exemples de constats/propositions sur le secteur rue de Paris (liste exhaustive distribuée)

Thème: Stationnement	
Exemples de constats	Exemples de propositions
Stationnement sauvage Localisation: rue de Paris et du Boulevard E. Marcel	
Thème: Equipements municipaux	
Saturation des équipements scolaires (crèches et écoles)	Anticiper les besoins en équipements scolaires au regard des constructions engagées et à venir dans le quartier
Thème: Qualité esthétique du quartier	
Détérioration progressive de certaines façades d'immeubles: copropriétés en difficulté	Accompagner les propriétaires privés dans les opérations de réhabilitations
Thème: Commerce	
Qualité en déficit au niveau du Centre Commercial la grande porte	Améliorer la qualité esthétique du centre commercial

6. Les rencontres à venir

Les ateliers de réflexion :

- jeudi 20 janvier 2011 à 19h - Secteur Etienne-Marcel / Chanzy
lieu : Maison des associations
- mercredi 26 janvier 2011 à 19h - Secteur Zola / République / Marceau / Bobillot
lieu : école élémentaire Voltaire

Rencontre inter-conseils de quartiers

- samedi 22 janvier 2011 à 10h
lieu : école maternelle P. Kergomard

3^e Rencontre du réseau citoyens

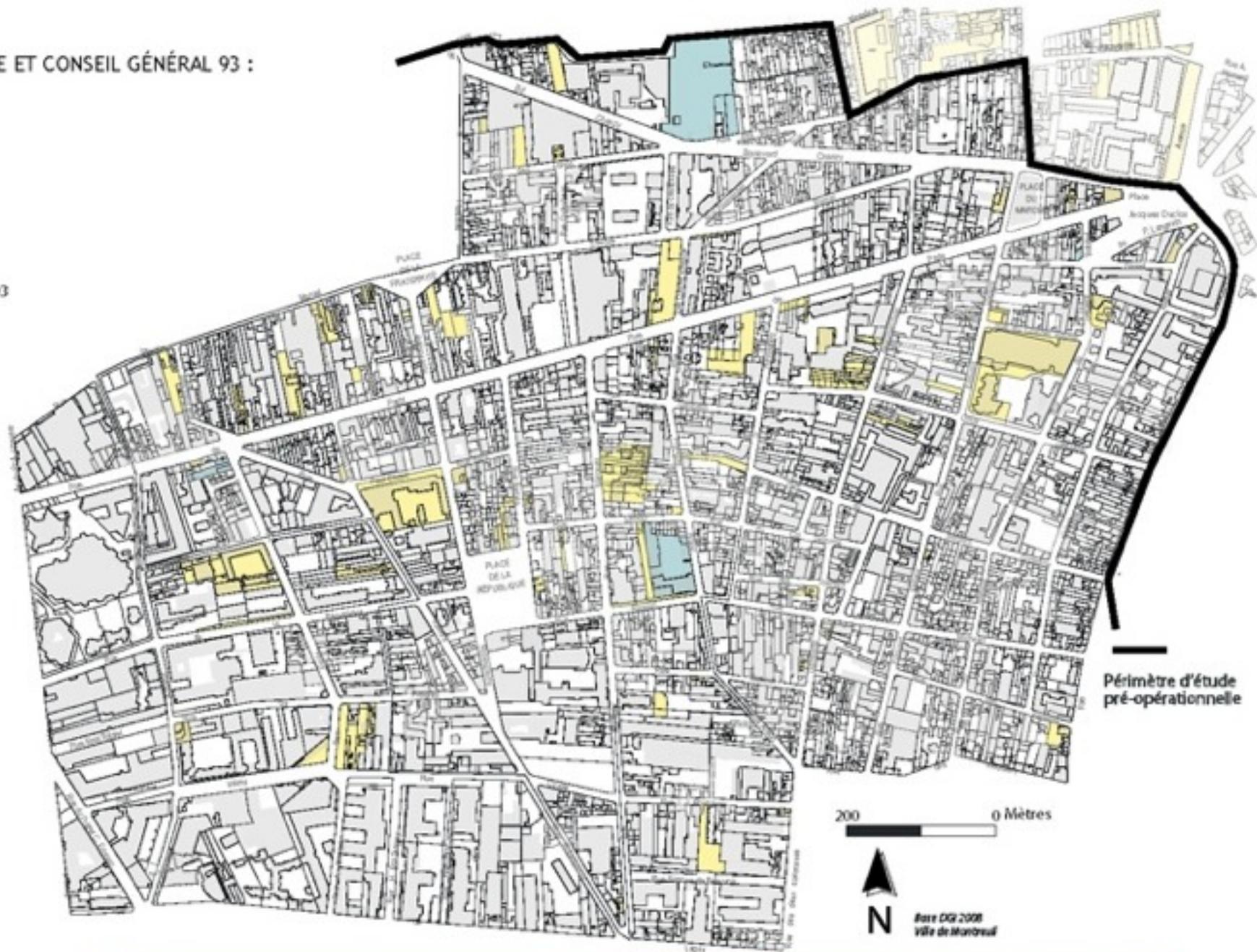
- samedi 27 janvier 2011 à 19h
lieu : école élémentaire Voltaire

Annexes

LE FONCIER VILLE ET CONSEIL GÉNÉRAL 93 :

FONCIER :

-  Ville
-  Conseil Général 93



Constats

Thème : urbanisme, logement

- Abords place de la fraternité, angle E.Marcel/ Paul Bert, terrain vague rue Paul Bert
- Quelles interventions ? Quelles procédures de relogement ?
- Quelle part de logement social dans les reconstructions ?

Thème : Espaces publics

- Déficit et manque d'entretien des espaces verts à l'angle Paul Bert/ E. Marcel

Thème : Circulation

- Dense au niveau de la porte de Montreuil
- Absence d'une navette reliant la porte de Montreuil à la Croix de Chavaux
- Déficit de cheminements piétonniers entre rue de Paris et le parc des Guilands

Thème : Stationnement

- Stationnement sauvage, rue de Paris et Boulevard E. Marcel

Thème : Equipements

- Saturation des équipements scolaires (crèches et écoles)

Thème : Commerces

- Qualité en déficit au niveau du Centre Commercial la grande porte

Propositions

Thème : urbanisme, logement

- Affecter des usages aux délaissés urbains
- Intervenir sur l'habitat insalubre

Thème : Espaces publics

- Végétaliser davantage le quartier (plantation d'arbres)
- Veiller à assurer un entretien de qualité dans la durée des espaces verts

Thème : Circulation

- Aménager des espaces spécifiques pour la livraison des camions (Porte de Montreuil, Centre commercial la Grande Porte)
- Réfléchir à la mise en place d'une navette
- Améliorer l'accessibilité piétonne (depuis Catherine Puig par Denise Buisson vers le Parc des Guilands, 175 rue Etienne Marcel)
- Créer un parcours vert, une promenade

Thème : Equipements

- Anticiper les besoins en équipements scolaires au regard des constructions engagées et à venir dans le quartier

Thème : Commerces

- Améliorer la qualité esthétique du centre commercial