



Atelier de réflexion autour des projets urbains du Bas-Montreuil
secteur Etienne Marcel / Chanzy
jeudi 20 janvier 2011



Déroulement de la séance

- 1. Les orientations générales de la ville**
- 2. Eléments de contexte et hypothèses sur le Bas-Montreuil**
- 3. Constats généraux et hypothèses d'évolution sur le secteur rue Etienne Marcel / Chanzy**
- 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

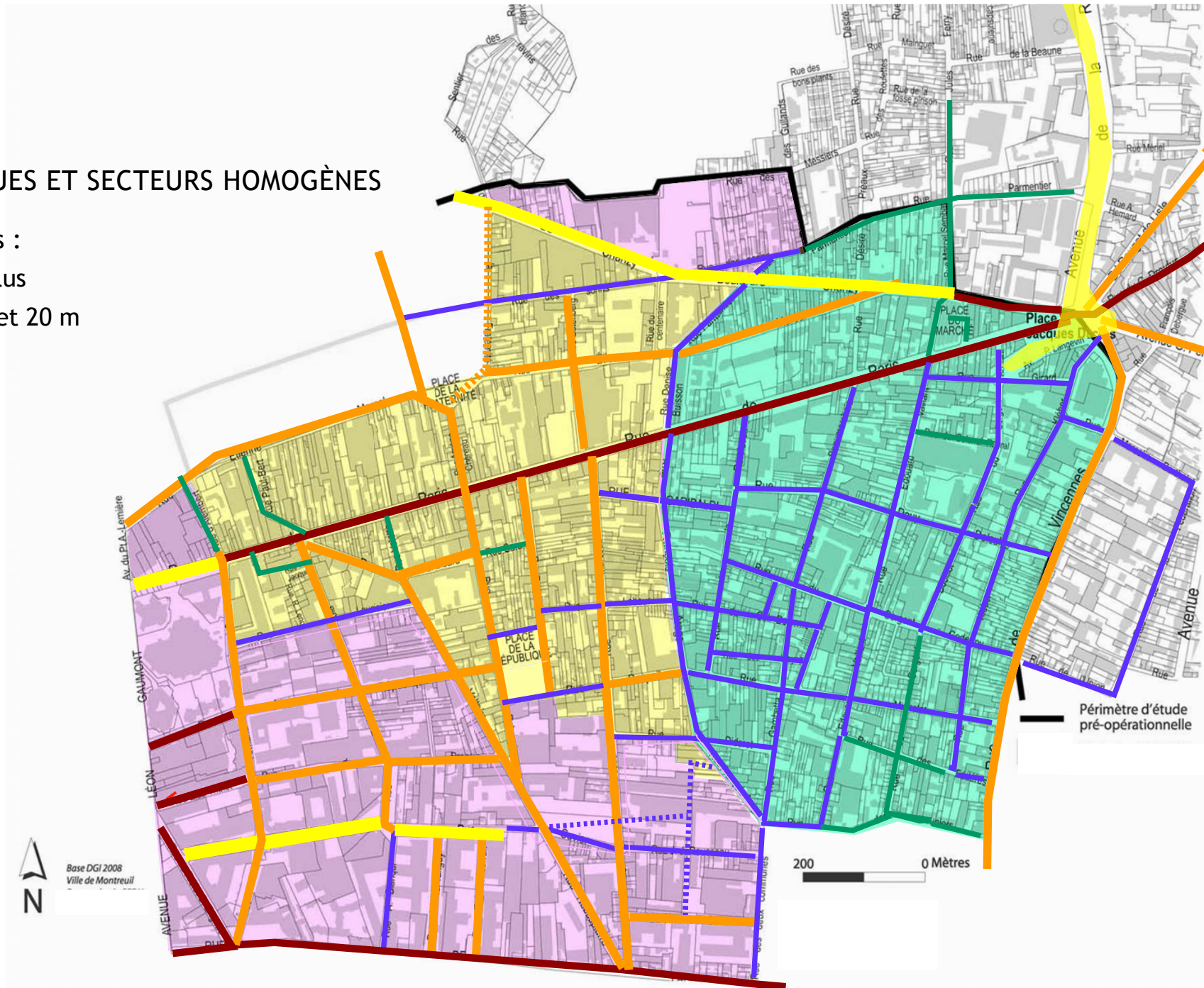
- Un parc important de logements dégradés et insalubres
- Sur-représentation des petits logements anciens sur le Bas-Montreuil (49,6 % de 1 et 2 pièces sur le quartier en 2006)
(39% de 1 et 2 pièces sur Montreuil en 2006)
- Arrivée de nouvelles populations : 38 % des ménages du secteur vivent dans leur 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.
-  Equipement sportif
-  Equipement culturel et/ ou social
-  Equipement de service et de santé

LES PROJETS D'ÉQUIPEMENTS :

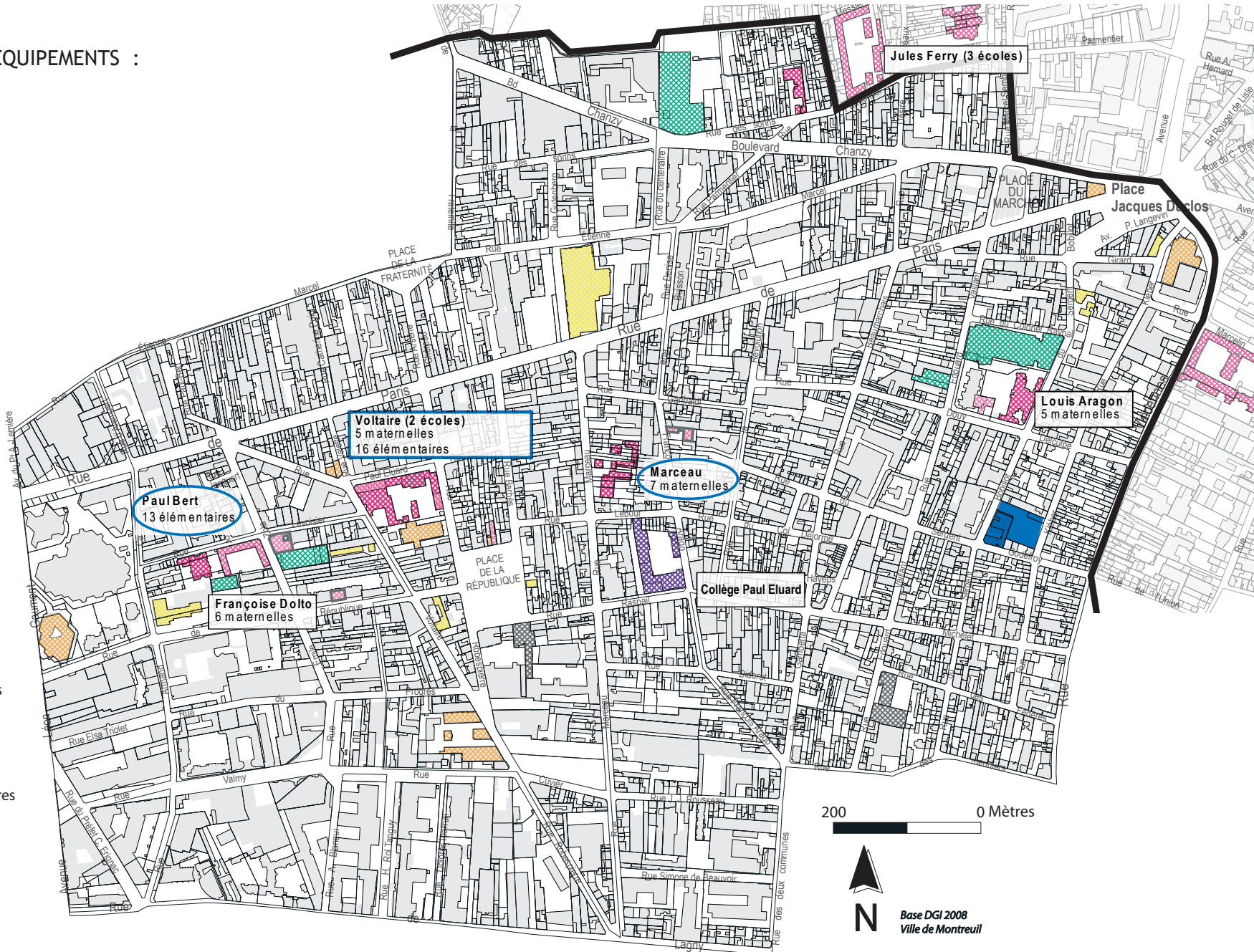
-  Emplacement réservé au PLU pour un Groupe Scolaire

Voltaire :
Projet de 10 classes supplémentaires

LES BESOINS D'ÉQUIPEMENTS A VENIR :

Paul Bert :
Potentiel de 3 classes supplémentaires

Marceau :
Potentiel d'extension
9 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

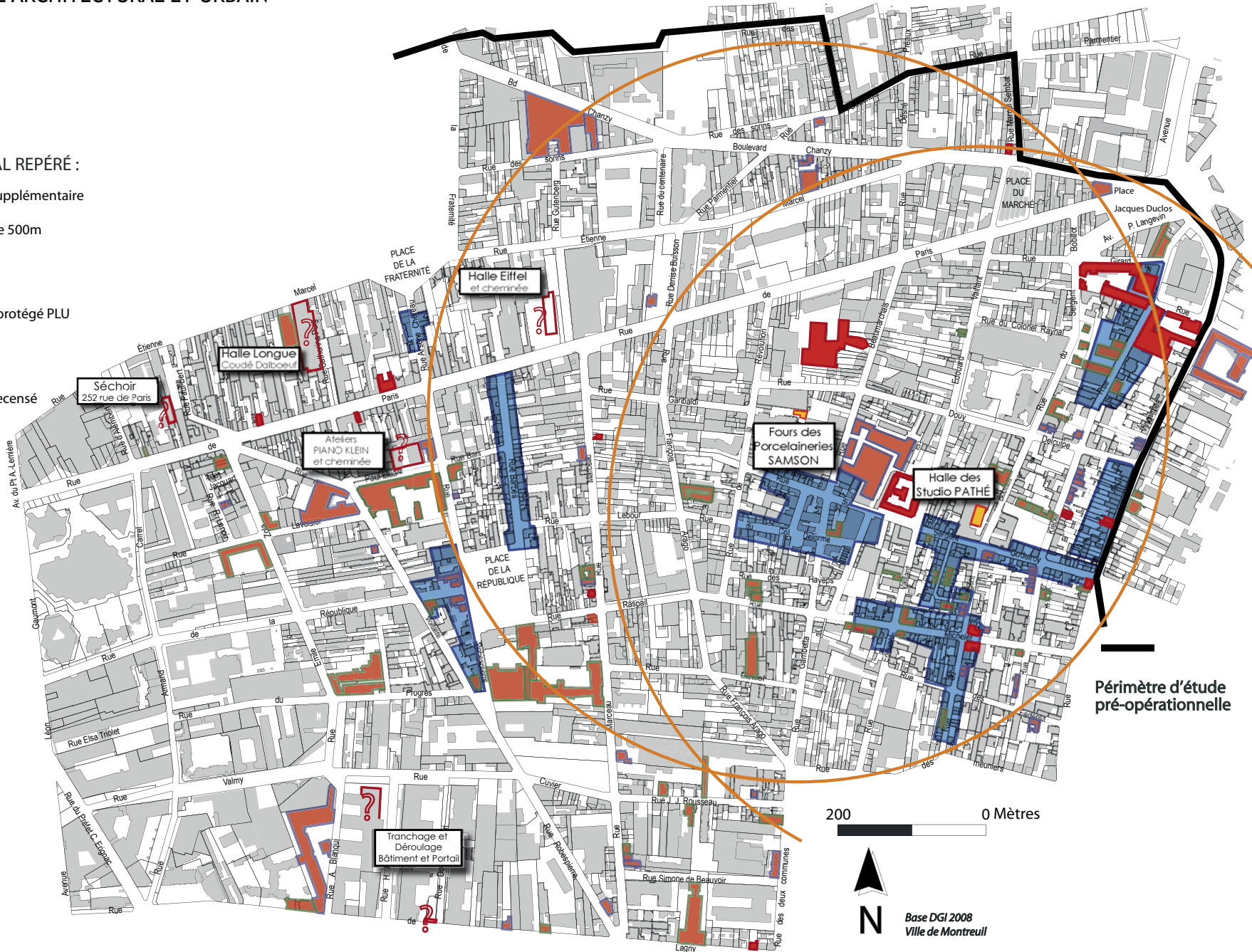
Le recensement PLU:

-  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. L123-17°



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

LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN: les éléments non recensés

Séchoir
252 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.



Ateliers
PIANO KLEIN
et cheminée



Rue Eluard et rue Robespierre, l'ancienne fabrique de Piano 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.

Halle Eiffel
et cheminée



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

Tranchage et
Déroutage
Bâtiment et Portail



Rue Cuvier et rue de Lagny des bâtiments et le portail de la Société Parisienne de Tranchage et Déroutage, 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



Périmètre d'étude pré-opérationnelle

200 0 Mètres








Base DGI 2008
Ville de Montreuil

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

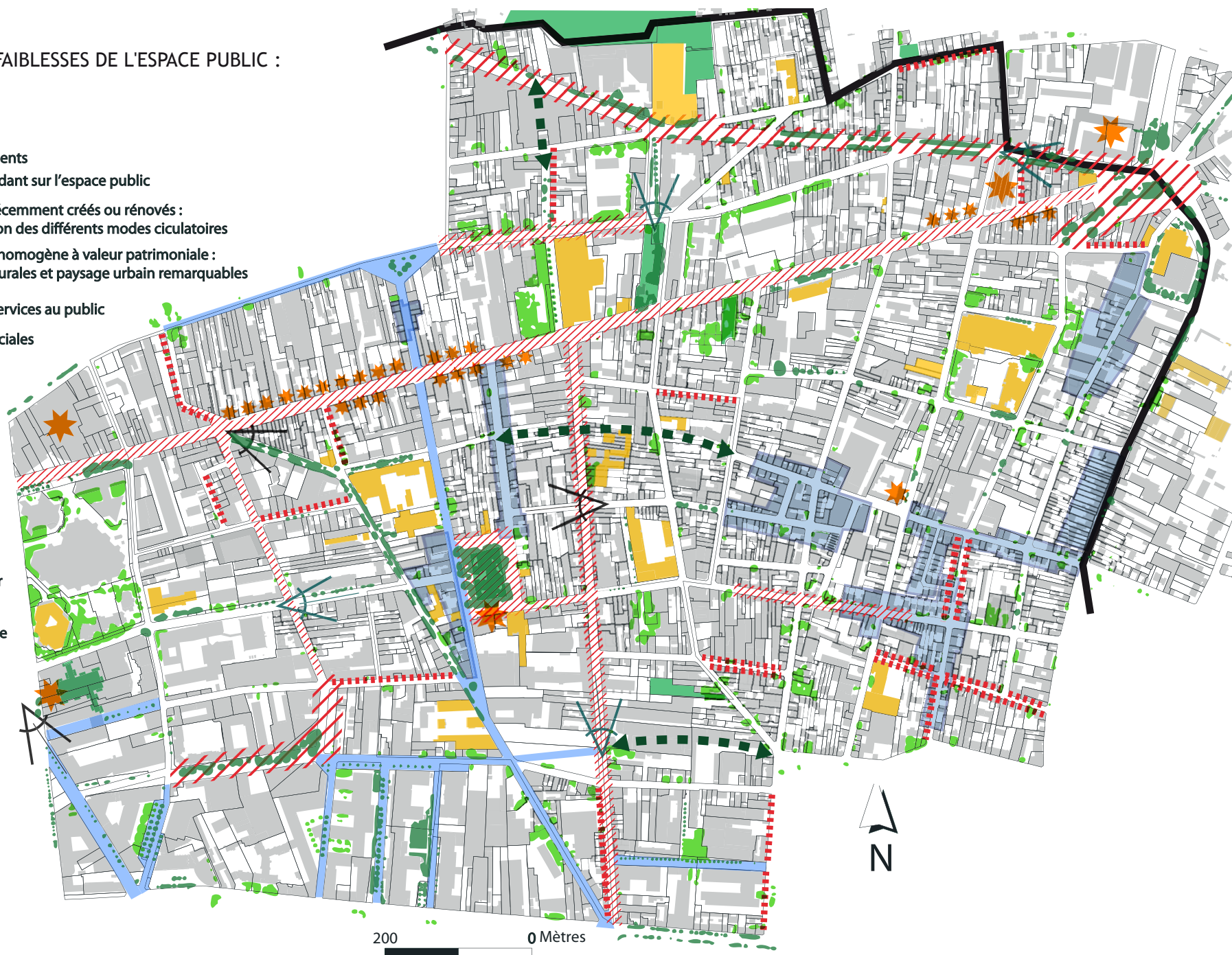
LES QUALITÉS ET FAIBLESSES DE L'ESPACE PUBLIC :

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
-  Equipements et services au public
-  Polarités commerciales
-  Vue remarquable:
Repère
-  Vue remarquable:
Horizon vert

Faiblesses :

-  Espaces publics très déqualifiés
-  Espaces publics déqualifiés
-  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 E. Marcel/ Chanzy

L'Image du Bas-Montreuil
Sous-secteur Chanzy - Parmentier



Bvd Chanzy : ilot Dufour, un bâtiment remarquable formant repère



Avenue Paul Langevin : Un lieu à reconquérir

200 0 Mètres

Les voies structurantes



Les limites :

formant barrières

en transition

Les polarités :

Commerciales :

Loisirs de plein air :

Culturelles :

Lieu de convivialité, :
café, restaurant...

3. Constats généraux et hypothèses d'évolution sur le secteur E. Marcel/ Chanzy

L'Image du Bas-Montreuil
Sous-secteur Chanzy - Parmentier



Bvd Chanzy : ilot Dufour, un bâtiment remarquable formant repère







Ambiances de qualités rue Parmentier / rue des Sorins. Ancien tissu maraîcher et habitat modeste.








Avenue Paul Langevin : Un lieu à reconquérir

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

3. Constats généraux et hypothèses d'évolution sur le secteur E. Marcel/ Chanzy

L'Image du Bas-Montreuil
Sous-secteur Chanzy - Parmentier



Bvd Chanzy : îlot Dufour, un bâtiment remarquable formant repère



Rue Etienne Marcel : horizons ouverts et végétation



Ambiances de qualités rue Parmentier / rue des Sorins. Ancien tissu maraîcher et habitat modeste.



Avenue Paul Langevin : Un lieu à reconquérir






Square Denise Buisson






Rive Nord rue de Paris : Opérations récentes de renouvellement urbain réinterprétant la lecture en profondeur de l'îlot



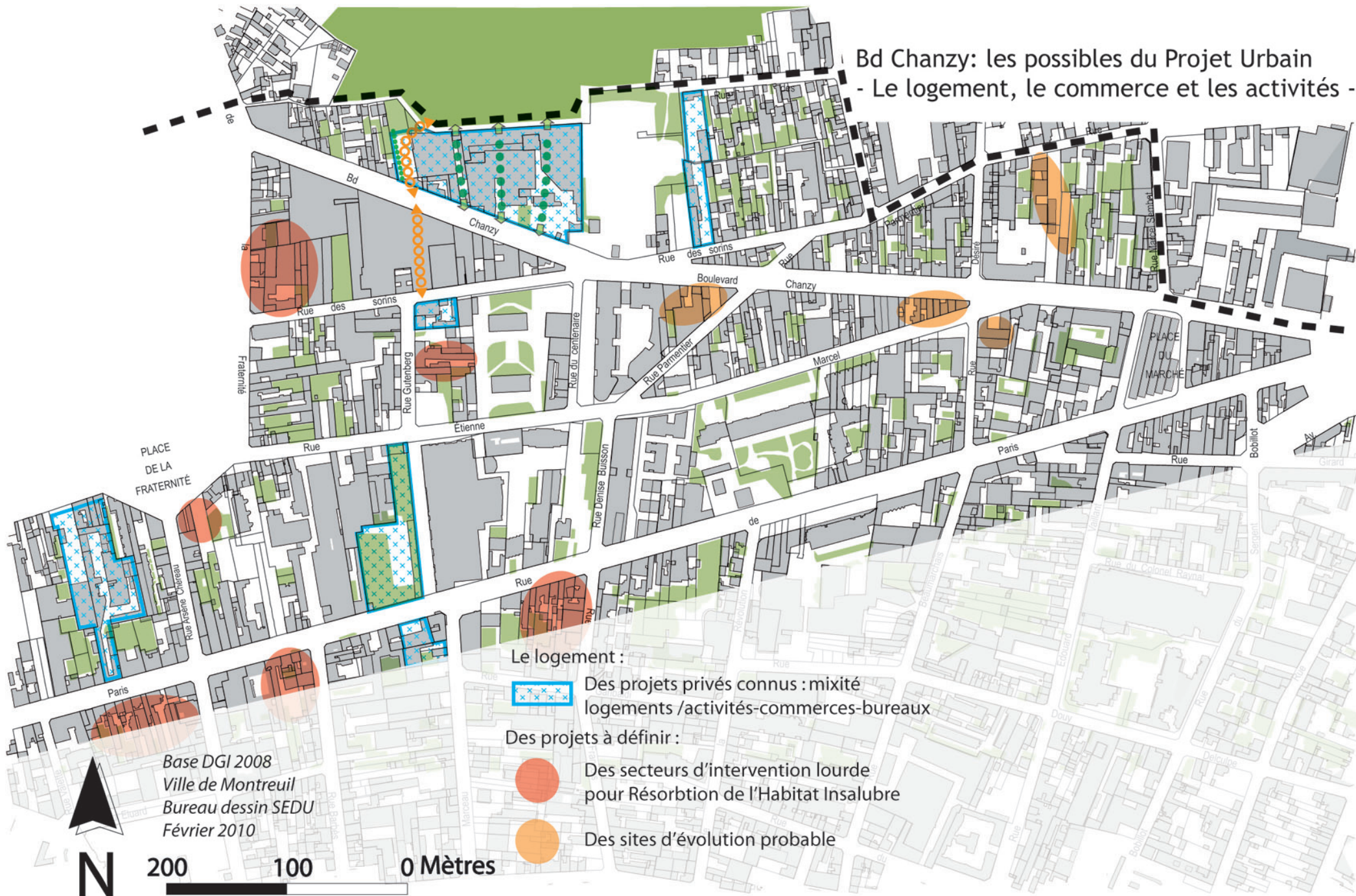
Le rapport au ciel :

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

Les vues et les horizons :

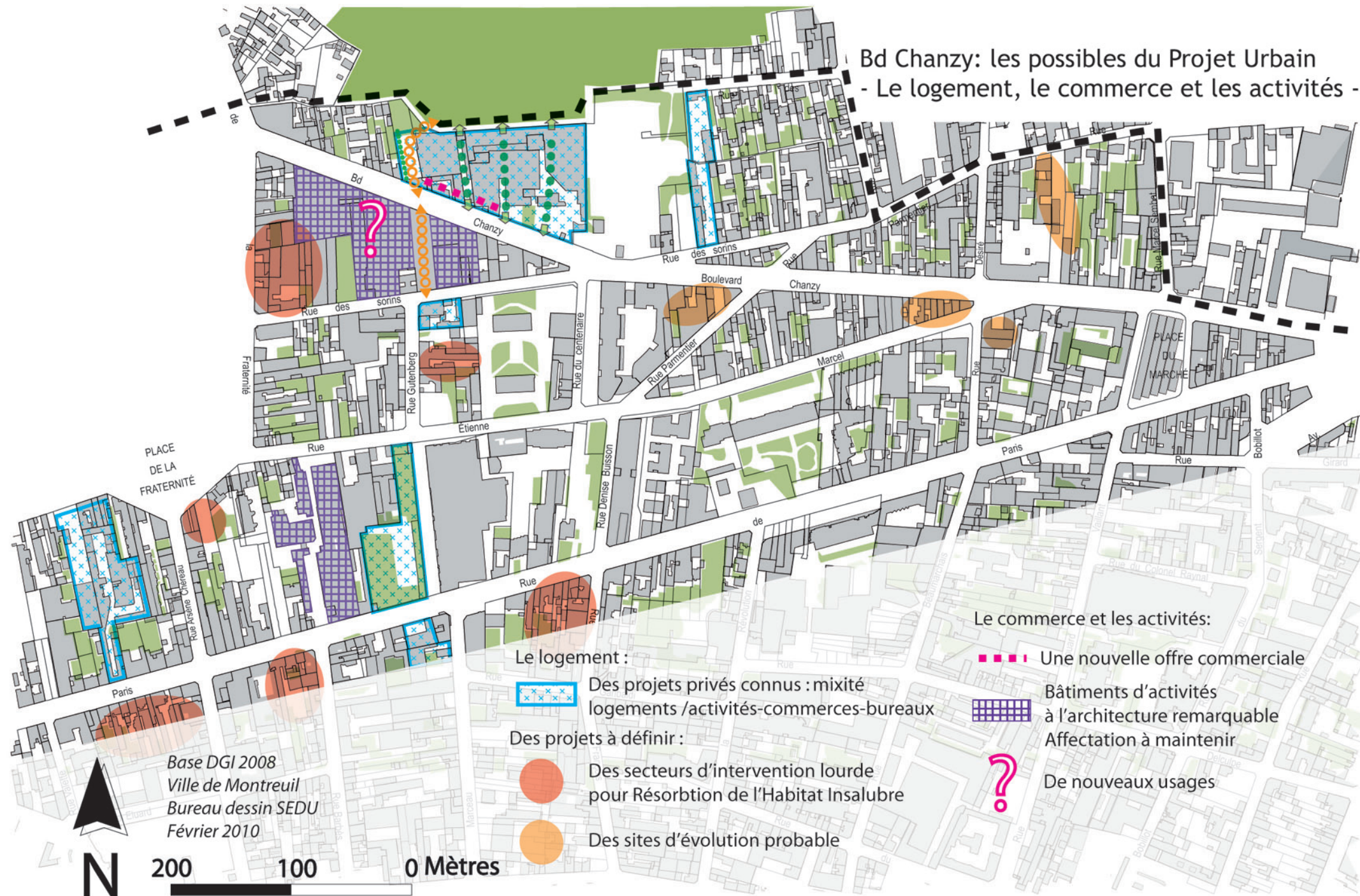
-  Vue remarquable vers point de repère
-  Vue remarquable vers Horizon vert
-  Topographie ascendante / descendante nettement perceptible

3. Constats généraux et hypothèses d'évolution sur le secteur E. Marcel/ Chanzy



3. Constats généraux et hypothèses d'évolution sur le secteur E. Marcel/ Chanzy

Bd Chanzy: les possibles du Projet Urbain - Le logement, le commerce et les activités -



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

Des projets à définir :
 Des secteurs d'intervention lourde pour Résorption de l'Habitat Insalubre
 Des sites d'évolution probable

Le commerce et les activités:
 Une nouvelle offre commerciale
 Bâtiments d'activités à l'architecture remarquable
 Affectation à maintenir
 De nouveaux usages

Base DGI 2008
 Ville de Montreuil
 Bureau dessin SEDU
 Février 2010

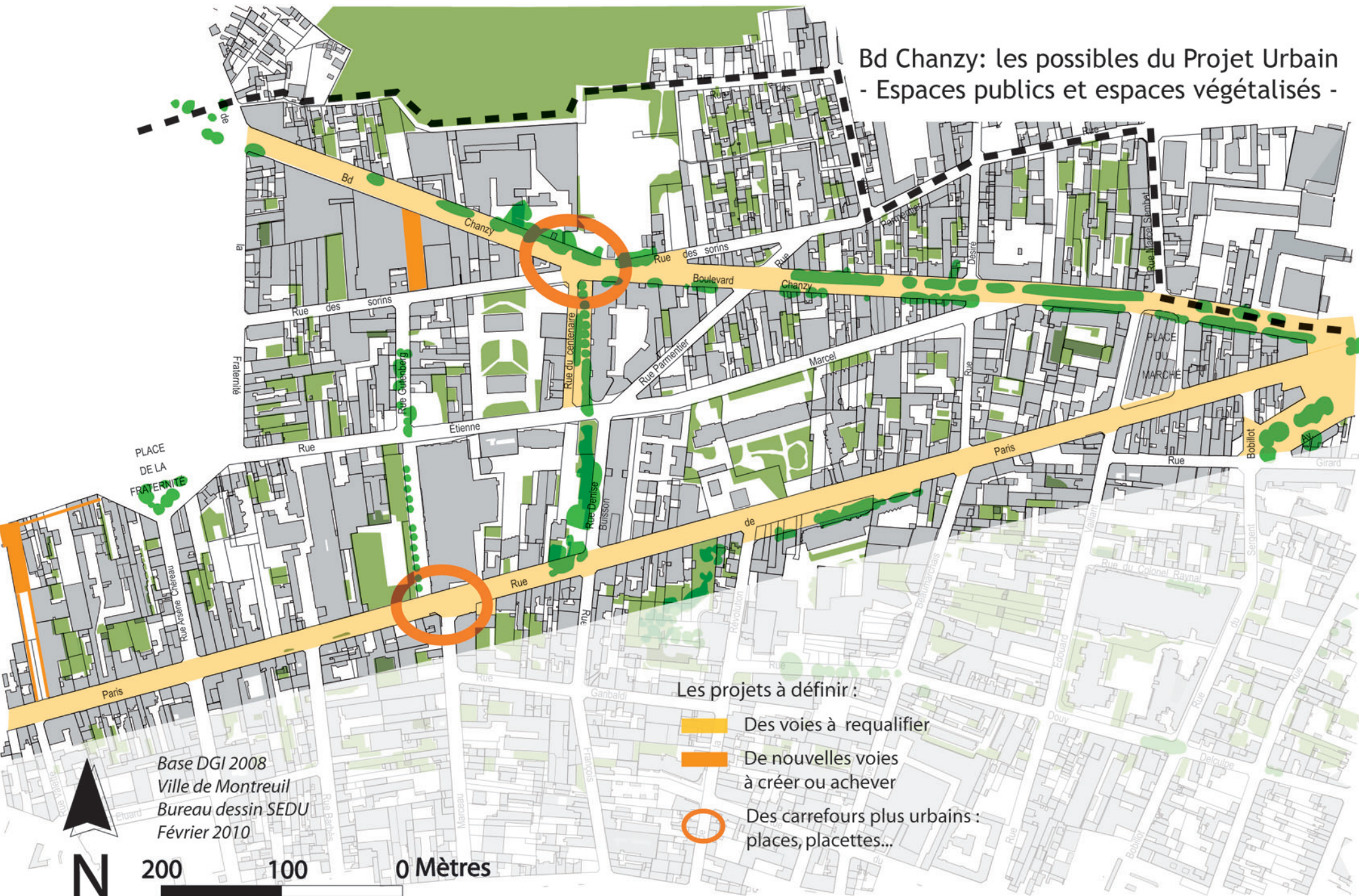


3. Constats généraux et hypothèses d'évolution sur le secteur E. Marcel/ Chanzy

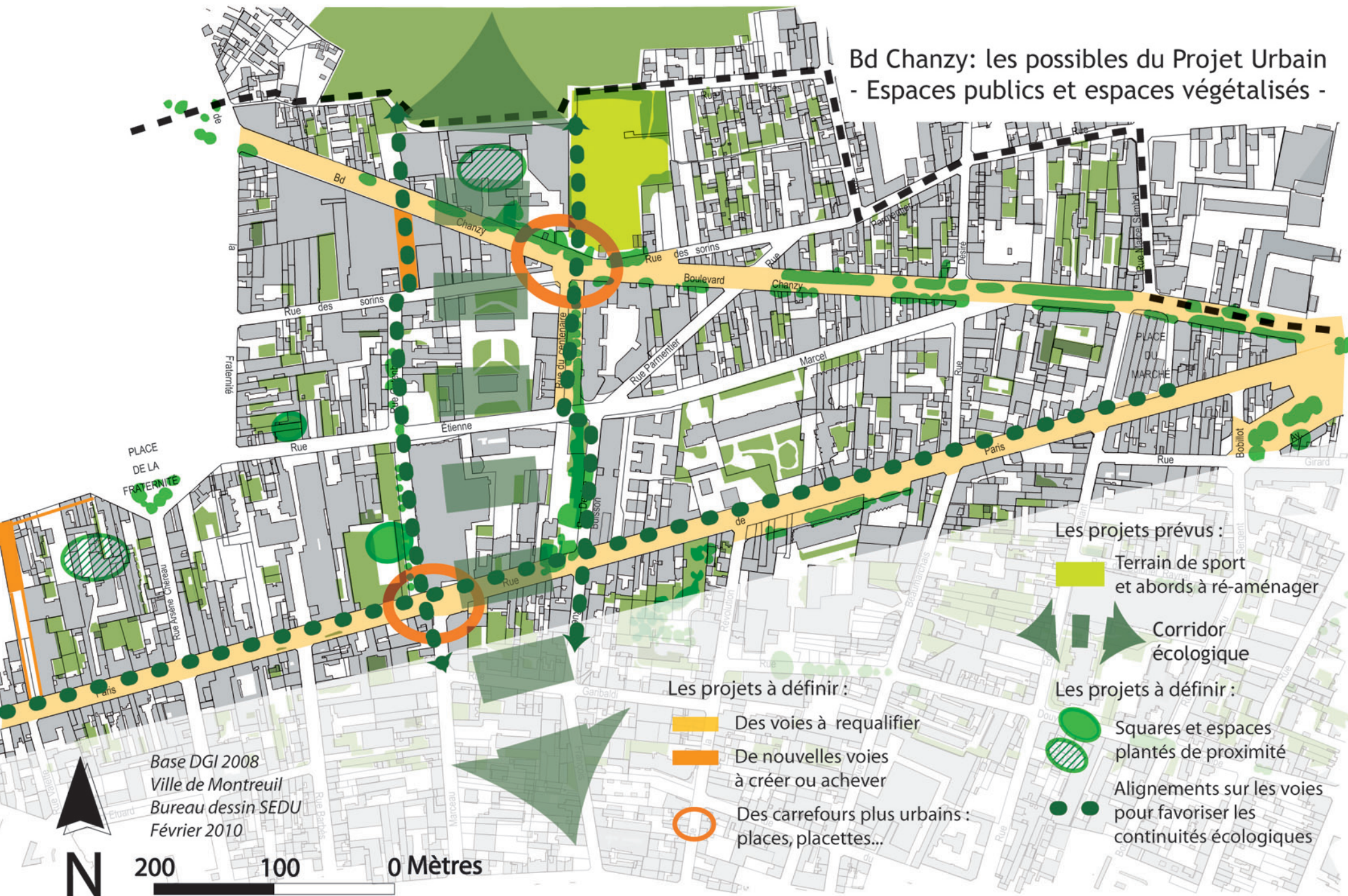


3. Constats généraux et hypothèses d'évolution sur le secteur E. Marcel/ Chanzy

Bd Chanzy: les possibles du Projet Urbain
- Espaces publics et espaces végétalisés -



3. Constats généraux et hypothèses d'évolution sur le secteur E. Marcel/ Chanzy



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.

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

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

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.

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

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



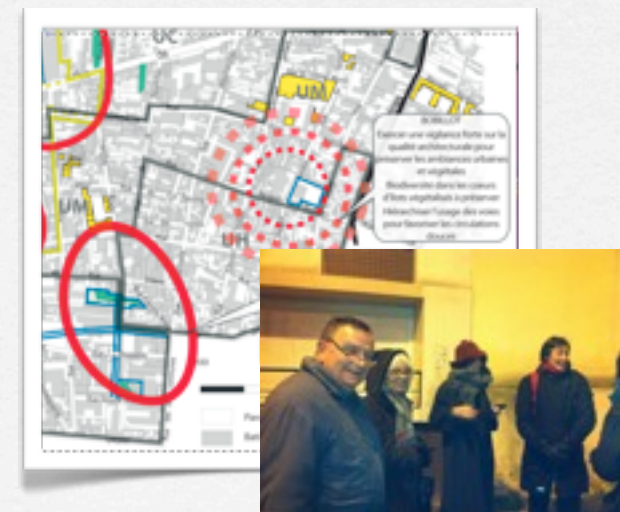
la balade urbaine / bd Chanzy (27/11/2010)



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 urbains sur 4 secteurs différents
- 2 réunions avec le réseau citoyen
- 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

Les constats et les propositions sur le secteur Etienne Marcel/Chanzy

Constats

Thème : urbanisme, logement

- Quel devenir de la Parcelle Barda (face au 83 rue des Sorins) ?
- Quelles interventions sur l'habitat insalubre ? Quelles procédures de relogement ?
- Quelle part de logement social dans les reconstructions ? (PNRQAD)

Thème : Espaces publics (propreté/ espaces verts, mobilier urbain)

- Problèmes d'insalubrité et dépôts sauvages rue des Soins, rue de la Fraternité
- Manque de visibilité du parc des Guilands
- Eclairage public inadapté (bd de Chanzy)
- Panneaux de signalisation obsolètes (bd de Chanzy)

Thème : Circulation

- Difficulté d'accessibilité au parc des Guilands (liaisons douces)

Thème : Stationnement

- Stationnement sauvage (bd de Chanzy)
- Absence de marquage au sol (stationnement)

Propositions

Thème : urbanisme, logement

- Créer un espace vert ouvert sur la parcelle Barda
- Réfléchir à la définition d'un usage sur l'espace libre situé face au 83 rue des Sorins (ex: parking)

Thème : Espaces publics

- Créer une percée visuelle
- Adapter l'éclairage public aux piétons avec un mobilier urbain plus bas
- Sécuriser la rue Désiré Préaux (aménagement de ralentisseurs, signalétique visible)

Thème : Circulation

- Faciliter l'accès au parc en créant une percée piétonne depuis le boulevard de Chanzy

Thème : Stationnement

- Sécuriser le boulevard de Chanzy

5. Synthèse de la démarche de concertation

Les constats et les propositions sur le secteur Etienne Marcel/Chanzy

Constats

Thème : aménagement, projets de la ville

- Absence de réflexion globale paysagère à l'échelle de la ville

Thème : Participation et information des habitants

- Déficit d'informations sur la présence et la disponibilité des parkings publics de la ville

Propositions

Thème : Participation et information des habitants

- Informer davantage sur la présence et la disponibilité des parkings publics à l'échelle de la ville

6. Les rencontres à venir

Les ateliers de réflexion :

- 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

