

## CREATION DE LA ZAC DE LA FRATERNITE BILAN DE LA CONCERTATION

### Préambule

Le quartier du bas Montreuil fait l'objet d'une forte pression foncière et immobilière, notamment liée à l'attractivité de la proximité de Paris et à la présence de transports en commun. Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en avril 2011, a défini des objectifs ambitieux de construction de nouveaux logements dans ce quartier, anciennement dédié à un développement uniquement tourné vers le bureau.

La Ville de Montreuil souhaite accompagner la transformation urbaine dans le bas Montreuil par une action choisie qui vise à préciser et à encadrer les projets d'initiatives privés, à l'échelle des îlots par des orientations d'aménagement adaptées. Il s'agit aussi de faire participer les constructeurs au financement du programme d'équipements publics comme les écoles et à l'aménagement des espaces et réseaux publics dans le quartier. Enfin l'objectif est de définir un cadre opérationnel pour les opérations qui nécessiteront des acquisitions foncières et pour la réalisation des équipements publics.

## 1. LE CADRE GENERAL DE LA DEMARCHE DE CONCERTATION

### 1.1 le contexte des projets urbains dans le bas Montreuil

Des enjeux majeurs ont été mis en évidence dans les études urbaines et sociales pré-opérationnelles élaborées à l'échelle du bas Montreuil : *la présence de poches d'habitats insalubres, des espaces publics vieillissants et inadaptés aux besoins, des équipements publics à bout de souffle et insuffisamment nombreux, un passif du « tout bureau », un activisme des promoteurs depuis une dizaine d'années, une pression foncière élevée qui écarte les familles aux revenus modestes et ne permet pas des parcours résidentiels.*

Au vu de ces mécanismes opérants, la Ville de Montreuil a engagé, dès septembre 2010, une vaste réflexion urbaine accompagnée d'une démarche de concertation à l'échelle globale du bas Montreuil. Au terme, des diagnostics urbains réalisés et des rencontres organisées avec les habitants, les périmètres stratégiques se précisent. Pour répondre aux besoins en matière de logement, d'équipements et d'aménagements publics, la ville de Montreuil a choisi de s'orienter vers la création de deux ZAC (Zones d'Aménagement Concerté) dans le bas Montreuil.

Le présent dossier rend compte de la démarche globale de concertation organisée dans le cadre des projets urbains et des principaux points d'échanges et de débats qui en ressortent à l'échelle des projets urbains du bas Montreuil et à l'échelle spécifique de la ZAC de la Fraternité située sur la partie Ouest de la rue de Paris. En amont et dès le démarrage des études « pré-opérationnelles », de septembre 2010 à janvier 2011, de nombreux temps d'échanges et de discussions ont eu lieu avec les habitants du bas Montreuil. Puis, de la mi-juin à mi-novembre 2011, le dialogue avec les habitants se poursuit dans le cadre de la concertation réglementaire préalable à la création des ZAC. Conjointement, des temps d'information, d'approfondissements collectifs et individuels sont organisés ainsi que la mise à la

disposition d'outils d'information et d'expression (registre de concertation, formulaire sur le site Internet municipal).

## 1.2 Le cadre juridique de la démarche de concertation

Par délibérations successives du Conseil municipal, la Ville de Montreuil a souhaité affirmer sa volonté de s'inscrire dans une démarche de planification, d'encadrement et de programmation des projets urbains dans le quartier du bas Montreuil. Pour mener à bien la réalisation des équipements et des aménagements publics dans le secteur, la ville a décidé de mettre en place deux ZAC (Zones d'Aménagement Concerté).

D'initiative publique, la ZAC est une procédure opérationnelle qui permet à la ville de Montreuil de réaliser un projet d'aménagement global à l'échelle du bas Montreuil dans lequel les différents partenaires sont associés. Régie par le code de l'urbanisme au titre de l'article L 300-2, une démarche de concertation doit être organisée préalablement avant toute création de ZAC.

Suite à une première phase d'étude et de concertation en amont, par délibération en date du 12 mai 2011 le Conseil Municipal avait engagé la création de deux ZAC en fixant pour chacune d'entre elles les objectifs de l'opération et les modalités de la concertation préalable.

Les objectifs de la ZAC située sur la partie ouest de la rue de Paris (PNRQAD) et appelée « ZAC de la Fraternité » portent sur :

- la résorption de l'habitat insalubre,
- la mise en œuvre du renouvellement urbain,
- la production harmonieuse de logements (typologie d'habitat variée, diversité de catégories d'occupants, diversité des statuts des logements)
- l'amélioration de la qualité des espaces publics et des espaces verts de proximité,
- la création d'équipements publics nécessaires aux besoins des habitants actuels et des futurs habitants,
- la préservation des qualités architecturales et paysagères,
- le maintien et l'installation d'activités économiques diversifiées en mixité avec l'habitat.

Les objectifs de la seconde Zone d'Aménagement Concerté, diffuse dans le secteur de Chanzy et celui de Zola-Valmy, appelée ZAC Multisite ou « ZAC du Faubourg », sont :

- la mise en œuvre du renouvellement urbain,
- la production harmonieuse de logements (typologie d'habitat variée, diversité de catégories d'occupants, diversité des statuts des logements),
- l'amélioration de la qualité des espaces publics et des espaces verts de proximité,
- la création d'équipements publics nécessaires aux besoins des habitants actuels et des futurs habitants,
- la préservation des qualités architecturales et paysagères,
- le maintien et l'installation d'activités économiques diversifiées en mixité avec l'habitat.

La concertation a été mise en œuvre en parallèle pour les deux ZAC selon les

modalités fixées par la délibération du conseil municipal du 12 mai 2011 et au-delà. En effet, les modalités d'organisation de cette concertation, consistaient notamment en :

- des actions diversifiées visant à informer les habitants (articles dans le journal municipal, page sur le site Internet de la Ville, brochure et/ou exposition...),
- l'organisation de temps d'échange et de dialogue,
- la tenue de registres, papier et informatique, pour recueillir les avis exprimés.

Afin mettre en place le financement du programme d'équipements envisagé par la Ville dans le bas Montreuil, le Conseil municipal a délibéré le 23 juin 2011, sur la mise en œuvre de dispositifs adossés aux périmètres de projet. Trois Programmes d'Aménagement d'Ensemble sont alors approuvés pour faire participer les opérations au financement d'une part les équipements et d'autre part les aménagements publics qui seront créés. Un PAE est retenu pour le secteur du PNRQAD, un PAE Nord-Sud et un PAE Est-Ouest.

### 1.3 Les objectifs visés dans de la démarche de concertation

La concertation mise en œuvre dans le cadre de la transformation urbaine du bas Montreuil a pour ambition de construire un projet pour et avec les habitants et usagers du quartier. Aussi, elle a été l'occasion de donner la parole aux nombreux salariés, aux acteurs associatifs et culturels, aux membres des conseils de quartier et à des personnes peu habituées à l'exercice du dialogue avec l'institution.

La confrontation des idées et des points de vue différents a permis de nourrir et d'enrichir le débat sur le devenir du bas Montreuil. Au fil des échanges, les habitants se sont mobilisés et appropriés la construction de ce projet de territoire, dépassant ainsi la seule expression de leurs attentes sur le cadre de vie, leurs besoins voire leurs revendications individuelles. Au final, ce dialogue de proximité continu a permis de dépasser certains clivages et de définir ensemble les projets et le programme d'équipements publics et des aménagements publics proposés par les équipes de maîtrise d'œuvre. La mise en perspective des habitants sur l'évolution urbaine du bas Montreuil a bien eu lieu et va se poursuivre dans les mois à venir.

### 1.4 Le périmètre de la concertation

Dans le cadre de la concertation préalable à la création des ZAC, les règles du jeu participatif ont été définies et présentées aux habitants au cours des rencontres publiques. Elles ont notamment porté sur :

- les périmètres géographiques des projets urbains du bas Montreuil
  - les orientations d'aménagement concernant la rénovation et l'amélioration de l'espace public et des espaces plantés, la nouvelle offre d'équipements publics, le développement équilibré entre l'habitat et les commerces de proximité à l'échelle de la ZAC de la Fraternité et la ZAC du Faubourg
  - le programme global des futures constructions et de la reconstitution des activités et des commerces dans le périmètre de la ZAC de la Fraternité
  - le programme global des futures constructions et de la reconstitution des activités et des commerces dans le périmètre de la ZAC du Faubourg (secteurs de Chanzy et Zola-Vamy)
  - L'étude d'impact et le programme des équipements publics induits par les besoins actuels et à venir.
-

## 2. LA DEMARCHE DE CONCERTATION ET D'INFORMATION MISE EN OEUVRE

### 2.1 Un dialogue de proximité organisé, bien en amont, avec les habitants du bas Montreuil

Pendant cinq mois, de septembre 2010 à janvier 2011, le dialogue avec habitants du bas Montreuil s'est organisé autour de l'écoute, du recueil de l'expression des attentes et des besoins vis-à-vis de leur quartier. Articulée aux enjeux urbains, environnementaux, socio-économiques et aussi aux secteurs stratégiques du bas Montreuil, la première phase de concertation a permis de :

- Informer régulièrement les habitants sur la réflexion urbaine engagée par la ville de Montreuil
- Ecouter et échanger avec les habitants qui ont une expertise d'usages de leur environnement
- Dépasser les seules revendications individuelles et travailler collectivement au devenir du quartier
- Prendre en compte les attentes partagées des habitants dans la définition des projets urbains
- Mettre en lumière les points de débat récurrents qui relèvent de deux axes : la gestion quotidienne et la dynamique de projet

Les différentes modalités d'échanges et de rencontres développées :

- Organisation d'une consultation publique en direction de tous les foyers du bas Montreuil et des salariés
- Organisation de douze temps d'échanges et de discussions avec les habitants (quatre rencontres avec le réseau citoyen, quatre balades urbaines, deux réunions de présentation en direction des conseils de quartier, deux cafés concertation)
- Organisation de trois ateliers de réflexion
- Organisation d'une réunion publique de restitution de la démarche de concertation

Les outils d'information et de communication réalisés :

- mise en ligne du questionnaire
- questionnaire papier (diffusé à toute la population)
- affiches de proximité annonçant la tenue des temps de rencontres
- diffusion de relevés de discussions aux participants
- mise en ligne sur le site Internet municipal des supports de présentation et des relevés de discussions
- articles dans le journal municipal
- quatre pages présentant les orientations d'aménagement et les périmètres

## 2.2 La concertation règlementaire préalable à la création des deux Zones d'Aménagement Concerté

La démarche de concertation préalable à la création de deux Zones d'Aménagement Concerté s'est déroulée de juin à la mi-novembre 2011.

Deux temps d'information et d'échanges en direction des habitants ont été organisés dans le cadre de réunions publiques organisées par la ville de Montreuil. Ouvertes à tous les habitants, ces deux temps sont considérés comme des temps d'information à travers la présentation du projet et comme des possibilités de faire part des avis et remarques à travers les compte-rendus des échanges qui ont été intégrés au bilan de la concertation.

- Le jeudi 16 juin 2011 : Réunion publique de lancement de concertation préalable à la création de deux Zones d'Aménagement Concerté dans le bas Montreuil.

Lors de cette première réunion publique, il a été présenté aux habitants la démarche globale ainsi que les secteurs de PAE, la définition des périmètres composant la zone, l'objet et la justification de l'opération, le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone. Aussi, le calendrier de la concertation préalable avec les modalités de concertation fixées, a été exposé ainsi que les outils créés pour informer et recueillir l'avis des habitants sur le sujet.

- Le vendredi 4 novembre 2011 : Réunion publique de présentation du programme et des propositions d'orientations d'aménagement dans le cadre du projet de création des Zones d'Aménagement Concerté dans le bas Montreuil.

Lors de cette seconde réunion publique, ouverte à tous les habitants, il a été présenté aux habitants les orientations d'aménagement détaillées dans la ZAC de la Fraternité et dans la ZAC du Faubourg et le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone. Aussi, une synthèse des points d'échanges et de débats, recueillis lors des temps de concertation, a été exposée.

Plusieurs temps d'approfondissements collectifs et individuels avec les habitants ont eu lieu de septembre 2011 à fin octobre 2011. Trois visites de quartier ont été organisées au mois de septembre 2011 et seize entretiens semi-directifs réalisés en direction de publics cibles.

Ces temps de dialogue et de mise en perspective des sites mutables, ont réuni les élus locaux, les équipes de maîtrise d'œuvre, les professionnels de la ville et les habitants. Adossées aux périmètres des secteurs stratégiques du bas Montreuil, ces visites en marchant ont permis d'approfondir collectivement des orientations d'aménagement et de mettre en exergue des questionnements qui restent à travailler avec les habitants.

- **Lundi 12 septembre 2011** : Présentation in situ et mise en discussion avec les habitants des orientations d'aménagement préconisées dans le cadre du projet de création de la Zone d'Aménagement Concerté Ouest rue de Paris.
- **Lundi 19 septembre 2011** : Présentation in situ et mise en discussion avec

les habitants des orientations d'aménagement préconisées dans le cadre du projet de création de la Zone d'Aménagement Concerté Du Faubourg, secteur Etienne-Marcel - boulevard de Chanzy.

- **Lundi 26 septembre 2011** : Présentation in situ et mise en discussion avec les habitants des orientations d'aménagement préconisées dans le cadre du projet de création de la Zone d'Aménagement Concerté Du Faubourg, secteur République – Zola – Valmy.

### Des actions de concertation menées en direction de publics ciblés.

Afin d'approfondir et d'enrichir la concertation avec les habitants, un travail d'enquête par entretiens semi-directifs a été mené courant septembre-octobre 2011.

Les avis des habitants ont été recueillis sur la question du périmètre, sur la pertinence des objectifs de l'opération, le programme envisagé concernant les futures constructions, l'aménagement du quartier, l'habitat, les espaces publics, les équipements, les espaces verts, les activités économiques, le dynamisme, le patrimoine et les activités culturelles dans le quartier.

Cette démarche de concertation particulière a été motivée par le constat de difficultés à toucher certaines catégories d'habitants, ceux les plus éloignés des débats publics pour des raisons diverses. Elle s'inscrit dans la mise en œuvre d'une dynamique globale de démocratie participative cherchant à recueillir une diversité de points de vue, de manière innovante si nécessaire.

L'objet de cet approfondissement était d'encourager la participation d'habitants qui n'auraient pas apporté leur contribution aux phases préalables de la concertation. Pour ce faire, il fallait imaginer une action de concertation sous une forme plus ciblée, comme l'ont été les "cafés concertation" déployés dans la première phase de concertation sur les projets urbains.

Cela a été l'occasion d'expérimenter une forme de concertation différente des concertations classiques qui ne fonctionnent pas avec tous les publics, ceci dans un environnement où la diversité des publics est significative et où les « lieux d'échange » sont peu nombreux. Le contexte dans lequel se sont déroulés les interviews a été déterminé en fonction des publics ciblés en suivant un principe : aller à la rencontre des habitants.

Le choix s'est porté sur une méthode qualitative permettant de dégager des réponses significatives et des propositions concernant les sujets de questionnement principaux en interrogeant un panel de personnes identifiées par des services municipaux et acteurs locaux, soulignant régulièrement la nécessité d'une prise en compte des avis de tous les habitants (notamment ceux avec et pour lesquels ils travaillent) dans le cadre des projets conçus par la Ville pour le quartier.

Dans le cadre des entretiens semi-directifs, la question du bien fondé de la mise en place des ZAC, de leur périmètre n'a pas été posée d'emblée. Il a fallu dispenser une information claire aux personnes consultées. En ce qui concerne les publics ciblés, la brochure de présentation des deux ZAC du Bas Montreuil a été utilisée.

Le tableau ci-dessous rend compte du panel établi.

Tableau des entretiens concertation publics ciblés Bas Montreuil – sept./oct./début nov.  
2011

Personnes ou structures contactées	Préconisations des interlocuteurs	Mode opératoire	Action réalisées, Contexte	Restitution envisageable
Association : Sol ci sport (public : jeunes et jeunes adultes)	Transmission d'informations claires aux jeunes	Entretiens individuels ou collectif,	5 entretiens réalisés , 7 personnes présentes : 2 jeunes filles, 2 jeunes hommes, 1 personne âgées, 2 hommes travaillant à Montreuil	Réalisation d'une video
Antenne de secteur Anna Dupuis, Marion Thibaut (public : partenaires associatifs et interlocuteurs sur le quartier)	Contactez les associations Comme vous et moi surtout, les gardiens d'immeuble, de gymnases L'association Tostan souhaiterait proposer une action sur le secteur afin que des publics différents se croisent.	Entretiens avec des gardiens d'immeubles OPHM  Focus groupe avec associations travaillant dans le champ social (facultatif)	3 gardiens d'immeubles ont interrogés dans leurs loges	Information  Echanges d'expérience
Cabinet d'étude missionné sur la concertation	Association de parents d'élèves	Information dans une réunion,	Emploi du temps des associations des parents d'élèves trop chargé pour une réalisation en septembre, octobre	information
Centre Social L. Matoub Public :Petit déjeuner nourrices et jeunes mamans		Rencontre le jeudi matin, information , entretiens	5 personnes interviewées (7 présentes) en « focus group »	Information
Junior association Fée no men (public : habitants cité )		Entretiens menés par des jeunes dans le quartier République	3 entretiens : 1 mère au foyer, 2 étudiantes	Information, formation sur la conduite des entretiens
Service culturel (tous publics)	Faire le lien avec les assises de la culture qui poseront, par exemple, la question de la place de l'art dans les transformations urbaines	questions sur la culture dans le questionnaire		

Le ciblage des publics s'est fait en fonction des éléments de diagnostics disponibles (compte-rendu des rencontres territoriales, feuille de route de l'antenne vie de quartier, études menées par les prestataires accompagnant la ville sur la concertation globale) qui ont également permis de dégager les sujets de questionnement principaux et

d'établir la grille d'entretien. En particulier, l'expression des attentes et besoins des habitants ayant participé en amont à la concertation sur les projets urbains du Bas Montreuil (synthèse de la concertation mise en oeuvre du 4 avril 2011) a servi à affiner les questions constituant la grille d'entretien afin d'assurer une complémentarité des analyses et ainsi une cohérence de la concertation globalement.

Les outils d'information réalisés par la ville pendant la période de la concertation préalable. Les temps d'échanges et de discussions avec les habitants ont été accompagnés d'outils d'information et de communication.

- Conception de deux exemplaires d'une exposition de 4 panneaux 80x200 de présentation des projets urbains du bas Montreuil en juin 2011. Installée dans les locaux de l'antenne de secteur République, elle est restée accessible au public pendant les cinq mois de concertation réglementaire. Un deuxième jeu a par ailleurs été installé au centre social Lounès Matoub pour toucher des publics différents.
- Edition d'une brochure synthétique de présentation des projets urbains du bas Montreuil en août 2011 et diffusée dans les principaux lieux publics, notamment l'antenne de secteur, la mairie et le centre administratif et mise en téléchargement sur internet.
- Parution d'article dans le journal municipal le Tous Montreuil
- Mise en ligne des documents ressources sur le site Internet de la ville.
- Identification des interlocuteurs techniques à la ville, à l'Antenne de secteur et à la Direction de l'Urbanisme de Montreuil, en charge du projet..

Mise en forme : Puces et numéros

Les moyens d'expression développés par la ville pendant la période de la concertation préalable.

- Mise à disposition du public de deux registres de concertation dans les locaux de l'antenne de secteur République en vue de la création de deux ZAC.
- Mise en œuvre d'une adresse Internet sur le site de la ville pour recueillir les avis et les remarques des habitants. Accessible depuis la rubrique Grands Projets, une rubrique complète intitulé Projets Urbains du Bas Montreuil a été consacrée à la mise en ligne de l'ensemble des supports réalisés dans le cadre de la démarche de concertation (support d'animation des réunions publiques et relevés de discussion). Aussi, une adresse mail dédiée à la démarche de concertation, concertationbasmontreuil@montreuil.fr, a également été créée pour recueillir les questions et les remarques des habitants.

**La participation au cours des réunions et le nombre de prises de parole faites par les habitants.**

**De la participation à la mobilisation durable d'un groupe d'habitants.**

Au terme des temps d'échanges et d'approfondissements collectifs, on note que le niveau de participation demeure stable selon les différentes modalités de concertation organisées. Chaque rencontre a permis de mobiliser 24 personnes en moyenne parmi lesquelles une vingtaine d'entre-elles se sont engagées durablement dans la démarche. Ces multiples « invitations » des habitants à la discussion, à l'expression de leurs points de vue, ont généré une mobilisation réelle des habitants en faveur de l'amélioration et de la transformation urbaine et sociale de leur cadre de vie.

Date de la réunion	Nombre de présents	Nombre d'interventions faites par les participants
Réunion publique de lancement 16 juin 2011	30 participants	24 interventions
Visite de quartier : rue de Paris 12 septembre 2011	20 participants	45 interventions
Visite de quartier : Marcel/Bvd deChanzy 19 septembre 2011	15 participants	16 interventions
Visite de quartier : République/Valmy 26 septembre 2011	25 participants	20 interventions
Réunion publique 4 novembre 2011	32 participants	19 interventions
TOTAL	122 participants (24 présents en moyenne)	124 interventions (25 interventions en moyenne)

**L'état de la participation issue des différents moyens d'expression**

Outils utilisés	Nombre d'observations écrites
Registres de concertation (ZAC sur la partie Ouest de la rue de Paris et ZAC multisite)	3 observations écrites
Courriels envoyés sur le site Internet de la ville	17 messages envoyés
TOTAL	20 observations

**3. SYNTHÈSE DE LA DÉMARCHE DE LA CONCERTATION PRÉALABLE, DES OBSERVATIONS RECENSÉES ET LEUR PRISE EN COMPTE**

**3.1 Les échanges qui ont alimenté le projet en amont**

A l'issue de cette première phase de dialogue qui a permis d'associer les habitants de différentes manières (1465 répondants à la consultation publique, 89 participants aux temps d'information et de rencontres et 69 personnes dans le cadre des ateliers de réflexion), il en ressort :

- des constats partagés en terme d'atouts et de dysfonctionnements dans le bas Montreuil
- des attentes collectives prioritaires par les répondants (consultation publique) sur le cadre de vie et son évolution portant principalement sur :
  - Les logements et les nouvelles constructions,
  - les espaces publics partagés,
  - les équipements et services de proximité,
  - les commerces et l'activité économique,
  - les équipements et les services de proximité,
  - l'animation dans le quartier.
- des points de discussion, de réflexion et de débat récurrents qui portent sur :
  - L'espace public,
  - Les logements et les nouvelles constructions,
  - Les espaces verts,
  - L'activité économique et commerciale,
  - Le patrimoine architectural et paysager.
- Cinquante-cinq propositions et enrichissements qui ont été énoncés par les habitants sur les hypothèses d'évolution urbaine à l'échelle de trois secteurs stratégiques du bas Montreuil.

Dans le secteur de la rue de Paris, l'intervention publique sur les poches d'habitats insalubres est largement souhaitée par les habitants ainsi que l'affectation de nouveaux usages aux délaissés urbains. Quant aux nouvelles constructions, des garanties sont attendues notamment sur la hauteur et la présence d'espaces verts dans les prochaines opérations immobilières. Le renforcement du végétal est globalement plébiscité à l'échelle du secteur avec la plantation d'arbres et la création de nouveaux espaces verts qui soient bien entretenus. Pour les espaces publics partagés, les habitants préconisent la requalification de la place de la Fraternité et la création d'une continuité piétonne, d'une promenade depuis la rue Catherine Puig.

L'état vieillissant de la voirie et des trottoirs ainsi que la présence de conflit d'usages dans la rue de Paris nécessitent, à leurs yeux, des aménagements comme la réfection globale de la voirie et des trottoirs, la sécurisation des voies cyclables existantes dans le secteur ou encore la création de places de livraison spécifiques pour le stationnement des camions dans la rue de Paris. La question de l'offre commerciale a suscité un intérêt réel chez les participants qui aspirent à une amélioration des abords du Centre commercial de la Grande Porte et une structuration d'une offre de commerces de proximité davantage diversifiée dans la rue de Paris.

Dans le secteur Etienne Marcel – Boulevard de Chanzy, la recherche d'un meilleur équilibre entre l'habitat et l'activité économique est évoquée par les habitants. Ils souhaitent le renforcement de la mixité sociale par la réalisation d'opérations neuves dans lesquelles différents statuts de logements sont proposés aux futurs résidents. L'anticipation des besoins en équipements scolaires induits par les futures constructions est aussi mentionnée. L'amélioration de la qualité de l'espace public du boulevard de Chanzy est un point de cristallisation fort des remarques des habitants. La sécurisation de la circulation, la réfection des trottoirs, l'aménagement matérialisé des places de stationnement, l'adaptation du mobilier urbain aux usages des piétons, l'amélioration de la propreté sont préconisés. Ils partagent aussi l'objectif de créer une véritable continuité piétonne entre le secteur de la rue de Paris et le boulevard de Chanzy en poursuivant l'aménagement du mail du Centenaire. Pour leurs usages quotidiens et l'image de leur lieu de vie, les habitants sont favorables à la création d'un passage et la réalisation de percées visuelles. L'idée étant d'améliorer la qualité urbaine et paysagère du secteur tout en valorisant le parc des Guilands dans le paysage urbain du bas Montreuil. Quant à la conservation des éléments de patrimoines architecturaux, les points de vue des habitants ne font pas consensus. Certains habitants, peu attachés aux sujets patrimoniaux, s'interrogent sur l'utilité de les conserver tandis que d'autres y voient des éléments identitaires qui caractérisent l'histoire du bas Montreuil.

Dans le secteur Zola-Valmy, le passif du « tout bureau » marque fortement les discours et les propositions des habitants. Les habitants préconisent la construction de nouveaux immeubles de logements qui soient à taille humaine et situés légèrement en retrait des rues pour faciliter les déplacements piétonniers.

La résorption des poches d'habitat insalubre nécessite, à leurs yeux, la mise en œuvre d'une intervention publique. Concernant les espaces publics partagés, les habitants souhaiteraient la requalification de la Place de la République, la création de nouveaux espaces verts de proximité et l'implantation d'un terrain de jeu pour les jeunes du quartier. Ils soulignent les besoins en équipements scolaires et le renforcement des commerces de proximité. Quant au tissu artisanal, les habitants souhaitent qu'il ne disparaisse pas, tout comme la conservation et la valorisation d'éléments de patrimoine remarquables et spécifiques au quartier du bas Montreuil.

### [3.2 Les points de débat soulevés lors de la phase de concertation réglementaire](#)

#### Les points de discussions récurrents au cours des réunions publiques

Lors de la première réunion publique, quatre préoccupations principales sont récurrentes chez les participants. Elles font écho à des questions liées à :

- L'offre de logement social dans le bas Montreuil (17% des interventions)
- La gestion des chantiers en cours et à venir (17% des interventions)

- Le déroulement de la démarche de concertation règlementaire (13% des interventions)
- L'amélioration de la qualité de l'espace public (propreté et cheminements) (13% des interventions).

En second plan, les échanges ont porté sur *les avantages et les contraintes de la ZAC, la typologie des futures constructions, l'accessibilité et la requalification des espaces verts, l'intervention sur l'habitat dégradé, l'équilibre entre l'habitat et l'activité dans le programme, les besoins scolaires induits et enfin le lien entre le PLU et le projet de création de ZAC.*

Lors de la seconde réunion publique, cinq préoccupations principales sont récurrentes chez les participants. Elles font écho à des questions liées à :

- L'amélioration, la requalification de l'espace public et celles des espaces partagés dans le quartier (16% des interventions)
- L'impact des orientations d'aménagement pressentis (11% des interventions)
- La réalisation de la ZAC (opérateur, durée) (11% des interventions)
- La requalification et la création des espaces verts (11% des interventions)
- Les besoins en équipements induits par le programme de construction (11% des interventions).

En second plan, les échanges ont porté sur *le PAE et son périmètre, les précédentes ZAC mises en œuvre, la maîtrise foncière de la ville dans le bas Montreuil, la prise en compte de la problématique paysagère, la reconstruction de l'offre d'activité et de commerces et la construction logements dans le cadre du programme d'aménagement, la typologie des futures constructions et la gestion future du stationnement à l'intérieur du quartier.*

A la lecture de cette analyse thématique, on note que le contenu des échanges s'est au fil des mois modifié et centré sur les objectifs, le contenu du programme d'aménagements et d'équipements publics et pour finir sur les effets attendus à travers la création des deux ZAC. Néanmoins, la question de l'amélioration de l'espace public demeure un sujet mobilisateur chez les habitants. Pour eux, elle constitue un axe de travail concomitant à la mise en œuvre des projets urbains.

L'analyse des observations écrites

Sur les Vingt observations écrites analysées (3 remarques et observations écrites au total dans les deux registres de concertation et 17 messages envoyés sous format informatique) constats ont été formulés et des préconisations urbaines ont été énoncées sur le devenir du bas Montreuil.

Les constats récurrents dans les contributions écrites portent principalement sur :

- Le manque de clarté dans les objectifs poursuivis par la ville dans le cadre des projets urbains
- La propreté insuffisante
- La circulation intensive et dangereuse
- La qualité urbaine médiocre (état des rues, des trottoirs, absence d'alignement d'arbres, déficit de végétal)
- La pression foncière présente

- Le phénomène « brutal » de densification urbaine
- Le faible niveau de participation dans la démarche de concertation engagée par la ville sur les projets urbains
- La saturation du stationnement
- Le déficit de places de stationnement pour les vélos
- Les nuisances générées par les commerces de proximité

Les préconisations faites dans les contributions écrites par les participants portent sur cinq axes principaux :

- La qualité de l'espace public (la requalification des rues, des trottoirs, la plantation et l'alignement des arbres le long des rues, la création d'aires de stationnement pour les vélos, la structuration d'un maillage en matière de transports en commun)
- Les futures constructions (leur hauteur, leur implantation, le statut des logements, les places de stationnement)
- La création d'équipements publics et d'espaces verts
- La révision du PLU
- Le renforcement des commerces de proximité

#### Les avis récurrents évoqués par les 16 personnes interrogés individuellement

Parmi les 16 personnes interrogées, aucune n'a fait état de connaissances précises sur les projets urbains ou la mise en place des ZAC et n'a souvenir du questionnaire diffusé un an auparavant.

Elles expriment un avis négatif sur la présence et l'aspect des nouvelles constructions ou celles plus récentes qui ne seraient pas entretenues. De plus les constructions en cours ne correspondent pas selon elles à un projet d'aménagement global lisible ou compréhensible ou maîtrisé : la densification échappe au contrôle tout en excluant des familles qui ne pourront ni louer, ni acheter des logements dans le secteur.

Une participante s'est montrée soucieuse de la qualité architecturale des projets à venir et a préconisé une architecture économe et esthétique à la fois, en faisant référence à la conception d'immeubles de type "green building".

## 4. LA DEMARCHE DE LA CONCERTATION PREALABLE A L'ECHELLE DE LA ZAC DE LA FRATERNITE.

### 4.1 L'approfondissement collectif des attentes et des préconisations d'aménagement

La visite de quartier organisée à l'échelle du secteur ouest de la rue de Paris, concerné par la ZAC de la Fraternité, a mobilisé une vingtaine de participants.

Neuf sites potentiellement mutables ont fait l'objet de discussions avec les habitants. Ils se situent au 175 rue Etienne Marcel , Site Bertholet , Angle Etienne-Marcel / rue Paul-Bert, Rue Paul-Bert, Porte de Montreuil, Rue de Paris , Rue Catherine-Puig, Rue Paul-Éluard et la friche rue Dufriche.

D'une manière générale, la nature des interventions collectives faites par les habitants fait écho à des sujets récurrents qui portent principalement sur :

- Le devenir et la réutilisation des éléments de patrimoine (industriel et architectural) dans les projets (18% des interventions)
- L'aménagement de l'espace public (rues, percées, carrefours, trottoirs) (16% des interventions)
- Les mutations urbaines envisagées (nouveaux usages pressentis, nature du programme, sources de financement) (16 % des interventions)
- Les besoins en espaces verts (11% des interventions)
- La maîtrise du foncier (11 %).

Plus à la marge, les échanges ont aussi porté sur *l'état existant des sites potentiellement mutables, la question de l'offre commerciale, la densité urbaine et les poches d'habitat dégradés présentes dans le secteur.*

Dans le cadre des orientations d'aménagement pressenties, les habitants se sont montrés collectivement favorables à la mise en œuvre de six d'entre-elles. Il s'agit de :

1. Les Halles Decaux rue E. Marcel: conserver les halles mais réfléchir au futur usage du site
2. Site Bertholet rue E. Marcel : conserver les formes typiques de l'architecture industrielle
3. Angle Etienne-Marcel / rue Paul-Bert : créer un espace vert de proximité clôturé
4. Rue Paul-Bert : résorber habitat insalubre
5. Rue Catherine-Puig : prolonger la rue vers la rue Etienne-Marcel

A l'inverse, des points de vue très divergents ont été exprimés parmi les habitants notamment à l'échelle de plusieurs sites.

#### Le site du 198 rue de Paris

Parmi les orientations d'aménagement pressenties à l'intérieur de l'îlot telles la reconstitution de l'offre de logements, la création d'un mail planté piétonnier, le maintien de l'activité économique et la persévération de la cours attenante, les avis des habitants sont divisés. La forme urbaine existante et ses atouts patrimoniaux constituent les deux points de débat. Certains habitants optent pour une approche conservatrice du site en évoquant ses atouts : la quiétude du site, la faible hauteur des bâtiments et la présence d'une cours d'activité caractéristique du patrimoine industriel. Tandis que d'autres, sont favorables à une mutation profonde du site au regard de l'état médiocre des bâtiments actuels, du faible intérêt patrimonial qu'il présente et de son enclavement.

#### Le site Bertholet/halles Decaux rue E. Marcel

Ce site présentant une capacité de mutation importante, a fait l'objet d'un débat vif avec

les habitants. Comme précédemment, la problématique de la conservation du patrimoine industriel, ici le maintien des formes d'ouvertures typiques de l'architecture industrielle, est discutée. Leurs visions sont très éloignées sur la réutilisation du patrimoine industriel dans les projets à venir.

#### La rue de Paris

Les futurs immeubles de logements qui seront construits dans la rue de Paris, donnent lieu à des remarques diamétralement opposées entre les habitants. Leur hauteur maximale fixée à 16 mètres pour la rue de Paris dans le cadre des orientations d'aménagement, a généré chez les habitants un discours univoque pour et contre la densité urbaine. Tandis que certains aspirent à de nouvelles formes d'habitat de taille modérée, davantage harmonieuses et participant à une qualité de vie, d'autres préconisent un développement vertical dans cette artère centrale de la ville.

#### La friche rue de Paris/rue M. Dufriche

La conservation de halle Eiffel, sa cheminée encore en élévation, donnant sur la rue de Paris, n'a pas fait l'objet d'une préconisation commune entre les habitants. D'un côté, certains décrivent le mauvais état dans lequel se trouve la structure métallique. Pour d'autres, la structure de la halle Eiffel présente une signature particulière et peu courante qu'il est nécessaire de conserver dans le cadre de la transformation du site. Néanmoins, les habitants se sont entendus sur l'affectation d'un nouvel usage à ce lieu comme la création d'un espace vert de proximité en retrait de la rue de Paris.

#### 4.2 L'approfondissement individuel des attentes et des préconisations d'aménagement

Dans le cadre des 16 entretiens individuels, deux thèmes principaux ont été mis en évidence sur le périmètre de la ZAC de la Fraternité :

- L'insalubrité de nombreux immeubles situés dans la rue de Paris. Ces derniers se préoccupent du relogement des habitants qu'ils craignent de voir "déplacés" dans le Haut Montreuil alors qu'ils sont attachés à un quartier qui ainsi « se viderait de son âme », ce d'autant plus que les entreprises installées et leurs employés ne contribueraient pas suffisamment à la vie sociale du quartier.
- A l'occasion de l'évocation de la question de l'insalubrité, une personne souligne qu'il y a des immeubles dont le délabrement (dans le parc de logements sociaux notamment) accentue ou provoque des difficultés chez les occupants d'une manière moins visible mais pesante collectivement.

#### Les personnes interviewées ont préconisé :

1. L'utilisation des friches industrielles pour construire des logements et des espaces collectifs (la garage Lavoisier a été cité).
2. La rénovation plutôt que la démolition de certains immeubles situés dans la rue de Paris, en raison de leur particularité, de leur charme.

## Synthèse

La démarche de concertation (initiale et réglementaire) a généré une mobilisation des habitants à l'amélioration et à la transformation urbaine et sociale dans le bas Montreuil. A plusieurs reprises et sous différentes formes, les habitants et les acteurs locaux se sont exprimés sur l'état de leur cadre de vie et ses besoins nécessaires de transformation. Au terme des six mois d'échanges et de débats de la concertation réglementaire, on recense au total 144 interventions (orales et écrites) qui ont été faites par les participants dans le cadre des temps de dialogue organisés.

L'amélioration de la qualité de l'espace public arrive au premier rang en matière d'orientation d'aménagement à l'échelle des deux ZAC.

Cette attente est accompagnée d'une préoccupation globale qui concerne les futures constructions (leur hauteur, le statut des logements, la diversité l'aspect esthétique et l'alignement des façades, le quota d'espaces verts, la mixité fonctionnelle et sociale).

Le potentiel de construction induit des besoins en équipements publics (scolaires, petite enfance), en réseaux publics et en espaces publics partagés (espaces verts de proximité, aires de jeux pour adolescents, terrains de sport).

Le choix opérationnel porté par la ville avec la création de deux Zones d'Aménagement Concerté dans le quartier, a généré des interrogations sur la capacité de la ville à pouvoir maîtriser les futurs projets, la nature des programmes envisagés et de leur équilibre, les modalités de financement et la durée de leur réalisation).

Quant à la démarche de concertation en direction des publics ciblés, elle pourra servir d'amorce à d'autres démarches de concertation faisant suite aux validations de la mise en place des ZAC. Elle a permis d'engager des échanges (informations/expertises d'usages) avec des habitants qu'il est possible d'entretenir.

### Principaux sujets identifiés avec les habitants

#### □ Périmètre et objet et justification de l'opération

##### ➤ Le recours à la ZAC

Le choix opérationnel porté par la ville avec la création de deux Zones d'Aménagement Concerté dans le quartier, sans être remis en cause, a fait l'objet de nombreuses interrogations sur la capacité de la ville à maîtriser les projets, la nature des programmes envisagés et de leur équilibre, les modalités de financement et la durée de leur réalisation. Au delà, le jeu d'acteurs et l'articulation de cette démarche de ZAC avec le Plan Local d'Urbanisme a fait débat.

❑ Programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone

➤ Le logement

La question du logement n'est pas prioritairement évoquée, il semble y avoir un consensus et une demande autour de la question de la résorption de l'habitat insalubre. Même si la question de la mixité sociale a fait l'objet de débats contradictoires, l'inquiétude des habitants se porte sur les conséquences sociales de la rénovation, avec la peur de chasser du bas Montreuil des familles modestes. Les publics, ciblés lors des entretiens ont aussi fait ressortir un souhait d'utilisation des friches industrielles pour construire de nouveaux logements.

➤ Commerces, activités, emploi

La qualité des commerces et la demande d'installation de commerçants de proximité (type poissonnerie) est fréquemment demandée. De manière plus générale, les habitants souhaitent vérifier que le quartier sera bien pensé avec un équilibre entre l'habitat et l'activité dans le programme et qu'il apportera des emplois tout en assurant une bonne cohabitation entre toutes ces fonctions. Parmi les publics cibles, le quartier est considéré comme commerçant et la crainte porte plus sur la possibilité de s'approprier le quartier dans ses changements (commerces trop chers).

➤ La qualité urbaine et l'insertion

Une préoccupation globale concerne les caractéristiques des futures constructions (leur hauteur, le statut des logements, la diversité l'aspect esthétique et l'alignement des façades, le quota d'espaces verts, la mixité fonctionnelle et sociale).

L'inquiétude des habitants porte sur les hauteurs et l'insertion des futures constructions, notamment pour des questions d'ensoleillement et la préservation d'un cadre de vie apprécié pour sa tranquillité. Parallèlement, des éléments identifiés comme patrimoniaux font débat quand à leur réutilisation potentielle et l'importance de leur conservation.

❑ Etude d'impact et régime applicable au regard de la taxe locale d'équipement

➤ L'espace public et les espaces verts

L'amélioration de la qualité de l'espace public arrive au premier rang des préoccupations portées par les habitants à l'échelle des deux ZAC du bas Montreuil.

Le souhait de disposer d'espaces publics valorisants et d'espaces verts de proximité, dans un quartier qui en manque, est largement partagé. Ces espaces doivent faire l'objet d'aménagements de qualité pour qu'ils puissent être appropriés et devenir des lieux de rencontre entre les familles, les jeunes et les plus âgés.

Dans le même état d'esprit, le confort de circulation pour les piétons et les cycles et la qualité des rues est une préoccupation majeure liée à la mauvaise qualité des aménagements de trottoirs, à la gestion des déchets et au stationnement sauvage. La demande des habitants concerne aussi l'accessibilité et la qualité de cheminements type coulée verte vers le parc

des Guilands.

Enfin la gestion du stationnement préoccupe tant pour réduire la place de la voiture dans les rues que pour assurer l'accessibilité du quartier et de ses commerces.

➤ Equipements

Le potentiel de construction existant dans le bas Montreuil dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme en vigueur induit des besoins en équipements publics (scolaires, petite enfance) dont les habitants se préoccupent fortement.

En effet, ils soulignent la saturation et le mauvais état des équipements existants dans le quartier, et demandent une attention à court terme, pour répondre aux besoins tant des nouveaux habitants que des ménages déjà en place. La création d'un nouveau groupe scolaire est saluée et encouragée, mais les inquiétudes portent sur le calendrier de réalisation. De même les inquiétudes portent sur l'augmentation des besoins en termes de crèches, collèges, équipements sportifs pour les jeunes, équipements culturels et de loisir qui seront liés à l'apport de nouvelles population et les réponses à apporter. Ces équipements sont aussi vus comme des lieux de mixité, pour favoriser les rencontres et éviter les conflits.

➤ Accompagnement du projet

Les préoccupations des habitants dépassent aussi le programme des ZAC à proprement parler. Certains habitants ont des préoccupations sur la gestion des chantiers en cours et à venir, alors que d'autres souhaitent un accompagnement social du projet. Leur inquiétude porte sur la disparition du lien social et des conditions pour vivre ensemble en paix. Parmi les actions proposées, on peut citer la participation des habitants pour faire une ville belle avec peu de choses, éviter les dégradations et favoriser les petits détails, ainsi que des actions d'information et de sensibilisation, autour de la question des déchets.

### **Evolutions et amendements au projet qui découlent des préconisations des habitants**

Le programme retenu pour la création de la ZAC du Faubourg est actuellement réalisable dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

Les avis émis au cours de la concertation confortent l'opportunité de créer une opération d'urbanisme pour réaliser le projet d'aménagement. La création de cette ZAC correspond au souci des habitants et de la ville de maîtriser au mieux les évolutions à venir.

Pour être davantage en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable voté, la ville s'engage à faire évoluer les règles du Plan Local d'Urbanisme dans le périmètre opérationnel afin d'apporter des règles plus précises et plus strictes à l'échelle des îlots.

En effet sur ces périmètres la ville peut instaurer des précisions supplémentaires à l'îlot sous forme d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernant des quartiers ou des secteurs particuliers du

territoire communal à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Les préconisations qui pourront ainsi être intégrées sous forme de schéma d'aménagement concerneront notamment :

- Les principales caractéristiques des voies de circulations, routières, piétonnes, publiques ou privées ainsi que les percées visuelles,
- Les espaces publics types places à modifier ou à créer,
- Les équipements publics notamment scolaires,
- La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts,
- Des règles de hauteurs spécifiques ,
- Les activités économiques à créer (commerces) ou préserver (typologie de cours d'artisanat),
- Les éléments de patrimoine à mettre en valeur et préserver,
- Les espaces à planter, publics ou privés, (alignements d'arbres, retraits plantés...).

Il est proposé trois secteurs d'orientations d'aménagement : Rue de Paris, Chanzy/Dufour et Valmy/République/Marceau, avec une attention particulière qui serait notamment portée sur :

- Le devenir du site particulier du 198 rue de Paris,
- Le site Decaux rue E. Marcel et les éléments de patrimoine à conserver,
- La rue de Paris et les conditions de sa transformation notamment en terme de hauteurs,
- La friche à l'angle de la rue de Paris et de la rue Dufriche, posant les questions de conservation de la halle et/ou de la cheminée et de création d'un espace vert de proximité,
- La reconversion et la transformation de l'établissement Dufour,
- L'aménagement global du mail du Centenaire,
- Le boulevard de Chanzy, ses futures constructions et la qualité urbaine de l'espace public
- La recomposition urbaine des abords de la place de la République et l'aménagement de la Place elle-même,
- La création d'espaces plantés, rues Émile Zola et Simone de Beauvoir,
- Les prescriptions architecturales particulières dans le secteur de la rue de Valmy...

### **Le souhait de poursuivre la concertation**

La ville souhaite par ailleurs poursuivre la concertation sous diverses formes autour de ces préconisations, renforcer le travail autour de la gestion urbaine de proximité et mettre en place un accompagnement social du projet de résorption de l'habitat insalubre, notamment une charte de relogement.

Quant à la démarche de concertation en direction des publics ciblés, elle pourra servir d'amorce à d'autres démarches de concertation. Elle a permis d'engager des échanges (informations/expertises d'usages) avec des habitants, que la ville souhaite entretenir et approfondir.