

## Groupe citoyen de la Charte Promoteur

### Séance n°1 – Ateliers 1 et 2 Compte-rendu des échanges

26 novembre 2014

#### ATELIER 1 – LA QUALITE ARCHITECTURALE

**Conseils de quartiers représentés :** La Noue – Clos Français, Ruffins – Théophile Sueur, Solidarité – Carnot, Villiers Barbusse, Bas Montreuil – Bobillot, Bas Montreuil – République

**Associations représentées :** Béton de la Colère

**Acteurs du territoire, partenaires représentés :** Agence Méandre, Agence Archi5, EPFIF, DRAC IDF – STAP 93, MVE

**Ville de Montreuil :** Direction de l'urbanisme et de l'habitat

#### Discussion sur le thème de l'insertion urbaine :

- En premier lieu, le lien entre une opération et son environnement immédiat doit faire l'objet d'une attention municipale particulière. Il s'agit de l'espace public dont l'usage est transformé par les constructions neuves, des pieds d'immeubles dans lesquels des coques commerciales ne sont pas utilisées ou des murs aveugles qui nuisent à la qualité urbaine. Le commerce ne peut être proposé partout, il est souhaité que des logements en rez-de-chaussée, des activités ou des ateliers puissent être favorisés en certains lieux peu propices au commerce. Ces rez-de-chaussée devraient pouvoir être transformés, adaptés à des usages changeants. A l'immédiate proximité de ces immeubles, les espaces publics, trottoirs ou placettes, doivent être adaptés ou remis en état. La Charte des chantiers à moindres nuisances paraît insuffisamment respectée.
- En second lieu, la densité des opérations doit être questionnée. Elle participe à une évolution urbaine souhaitable dans les secteurs bien desservis par les transports en commun. L'Etat, par le biais du contrat de développement territorial (CDT), impose la densification. A proximité des stations de transport en commun, la ville se doit de proposer des services à la population. La densité urbaine est alors légitime.
- A Montreuil, la transformation du tissu bâti est jugée trop rapide, trop contrastée, notamment dans les secteurs plutôt pavillonnaires. Pour être acceptée, elle doit être plus douce. La variation des gabarits bâtis doit être progressive et se produire sur un temps long. Elle doit prendre en compte l'histoire du lieu et ses caractéristiques intrinsèques : la forme des parcelles, les implantations bâties alentour, etc. Le plan local d'urbanisme (PLU) actuellement opposable permet de trop fortes ruptures, et provoque des situations de violences vis-à-vis des mitoyennetés, des habitants. Les hauteurs sur rue sont fortement ressenties. Les constructions en cœur d'îlot paraissent créatrices de conflits importants.
- Vis à vis de son voisinage, une opération devrait faire preuve de « courtoisie urbaine ». Une opération bien intégrée est reçue comme une rénovation de la ville, un bâtiment trop imposant comme une agression. L'espace de transition entre une opération nouvelle et le tissu existant doit faire l'objet d'une attention particulière de la part de la Ville.
- En troisième lieu, la qualité de l'architecture produite est sujette à débat. Son encadrement (coloris par exemple) est délicat, les jugements sont par nature pour partie subjectifs. Le tissu bâti montreuillois est hétéroclite rendant difficile l'édification de règles. C'est aussi sa singularité et sa qualité. Permettre la création architecturale constitue une des missions des bâtiments de France. La liberté architecturale est source de richesse et doit être favorisée. Pour autant, certaines œuvres paraissent hors de propos, hors de contexte, et sont pour le moins incomprises.

- Les choix de matériaux et les caractéristiques environnementales des bâtiments paraissent également subjectifs et sont interrogés dans la durée. Il paraît difficile pour la Ville d'être prescriptive sur ces sujets.

#### **Discussion sur la finalité de la Charte**

- La charte n'est pas un outil réglementaire, sa portée va au-delà des prescriptions contenues dans le PLU. Elle s'inscrit dans un processus complémentaire à une réécriture réglementaire du PLU. Elle doit constituer une base de négociation, une formalisation des attendus des services de la Ville comme des habitants.
- Elle présente l'intérêt de faire connaître aux promoteurs les points de vigilance à porter aux projets dès la phase d'élaboration. Pour les habitants, elle intervient en amont de leur prise de connaissance des projets au stade du permis de construire. A ce titre, elle « réduit la distance entre les promoteurs et les habitants » pour favoriser un urbanisme acceptable. Pour la municipalité, élus ou services, elle constitue également un outil partagé dans leurs relations aux porteurs de projets.

#### **Discussion sur les préconisations de la Charte**

- Quelques outils concrets sont envisagés.
  - En terme de communication, les plaques d'immeubles nommant les architectes ou les entreprises représentent un outil de valorisation des projets.
  - En terme de process des projets, les missions complètes confiées aux architectes (conception et réalisation) permettent souvent de mieux conserver les points d'intérêt des projets.
  - En terme de contenu, l'habitabilité des logements ne peut réglementairement être traitée au niveau des permis de construire, et pourrait faire l'objet d'une attention particulière dans la Charte.
  - La programmation et la réversibilité des rez-de-chaussée pourraient également faire l'objet de préconisations.

En conclusion, les sujets des espaces verts privatifs, des clôtures et du patrimoine montreuillois auraient également pu être abordés lors de cet atelier. La communication et l'accompagnement pédagogique de la charte promoteur auprès des habitants sont questionnés.