

# COMPTE-RENDU

--

## ATELIER SCÉNARIOS

8 FÉVRIER 2025

### ÉTUDE URBAINE ET PROGRAMMATIQUE DU SECTEUR STALINGRAD - MONTREUIL

---

VILLE OUVERTE (MANDATAIRE)  
CREASPACE  
BABYLONE  
TRIBU  
VILLE EN ŒUVRE  
EXPLAIN CONSULTANCY  
AMUR  
+  
ARNOU ARCHITECTES  
RENFOR CONSEIL



### Objectifs

Après la restitution du diagnostic, cet atelier était l'occasion d'ouvrir un espace de discussion avec les habitants autour des différents scénarios urbains pour l'évolution du secteur Stalingrad à Montreuil. Ces scénarios sont une première base de réflexion qui permettra la modification du PLUi, dont l'objectif est de définir un cadre réglementaire pour encadrer l'évolution de l'activité et de l'habitat dans le quartier.

Les scénarios proposés dans le cadre de cet atelier étaient analysés à travers plusieurs entrées : la place du piéton, les bénéfices écologiques, la qualité du paysage urbain et du patrimoine, l'animation et la cohabitation des activités avec l'habitat.

### 80 participants et participantes

(conseil de quartier, habitants, commerçants, associations, etc.).

### Déroulé de l'atelier

10h- 10h45 : Introduction et présentation des principaux enseignements du diagnostic

10h45-12h00 : Ateliers sur table autour des scénarios

12h00-12h30 : Restitution des discussions en plénière



L'atelier  
scénarios !



## INTRODUCTION

**M. Gaylord LE CHEQUER, 1er Adjoint au Maire de la Ville de Montreuil a rappelé en introduction de la réunion le contexte de cette étude et l'objectif de l'élaboration des scénarios d'aménagement.**

L'avenir du quartier et des abords de la rue de Stalingrad est à considérer en lien avec les communes limitrophes et en cohérence avec les projets intercommunaux. En particulier, la question de l'évolution des mobilités et du réseau routier entre Vincennes et Fontenay-sous-Bois, ainsi que les continuités écologiques entre le Bois de Vincennes et le Parc des Beaumont.

C'est pourquoi Monsieur Robin Louvigné, adjoint au Maire de Vincennes était présent au démarrage de l'atelier, et que les élus de ces trois communes se réunissent le 11 février 2025.

L'étude Stalingrad répond à trois enjeux :

1. Le premier enjeu est celui de répondre à la pression immobilière forte sur la commune et sur le quartier, en cadrant la programmation et l'urbanisation de manière réglementaire et en assurant l'acceptabilité de cette mutation par les habitant-es. Cette pression foncière tendra à s'accroître avec le projet du prolongement de la ligne 1 du métro à Fontenay.

2. Le second enjeu est la conservation de la vocation économique du quartier.
3. Le troisième enjeu est de répondre aux ambitions environnementales et de confort climatique en renaturant le quartier.

Monsieur Louvigné a rappelé l'importance de co-construire l'avenir des quartiers sous un angle intercommunal pour assurer l'acceptabilité et la cohérence des projets d'une ville à l'autre.

Le principal enjeu qui concerne les villes voisines est celui du flux, que cela soit les axes routiers ou les continuités cyclables. En allant vers un apaisement des quartiers résidentiels à Vincennes, Montreuil et Fontenay, le report potentiel de ces flux sur les zones résidentielles doit être anticipé.



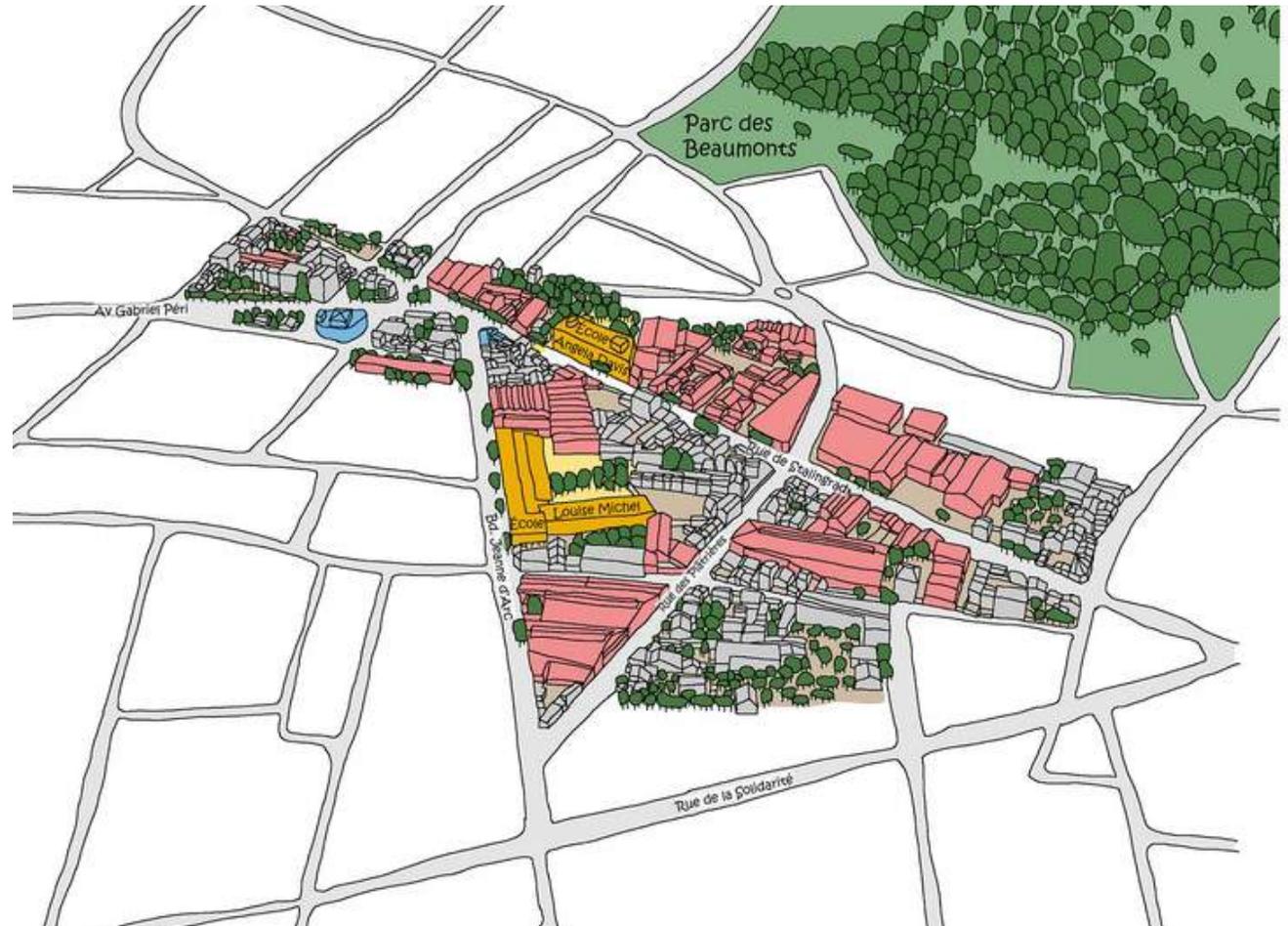
**Plénière introductive de l'atelier**

## INTRODUCTION : RAPPEL DE LA COMMANDE

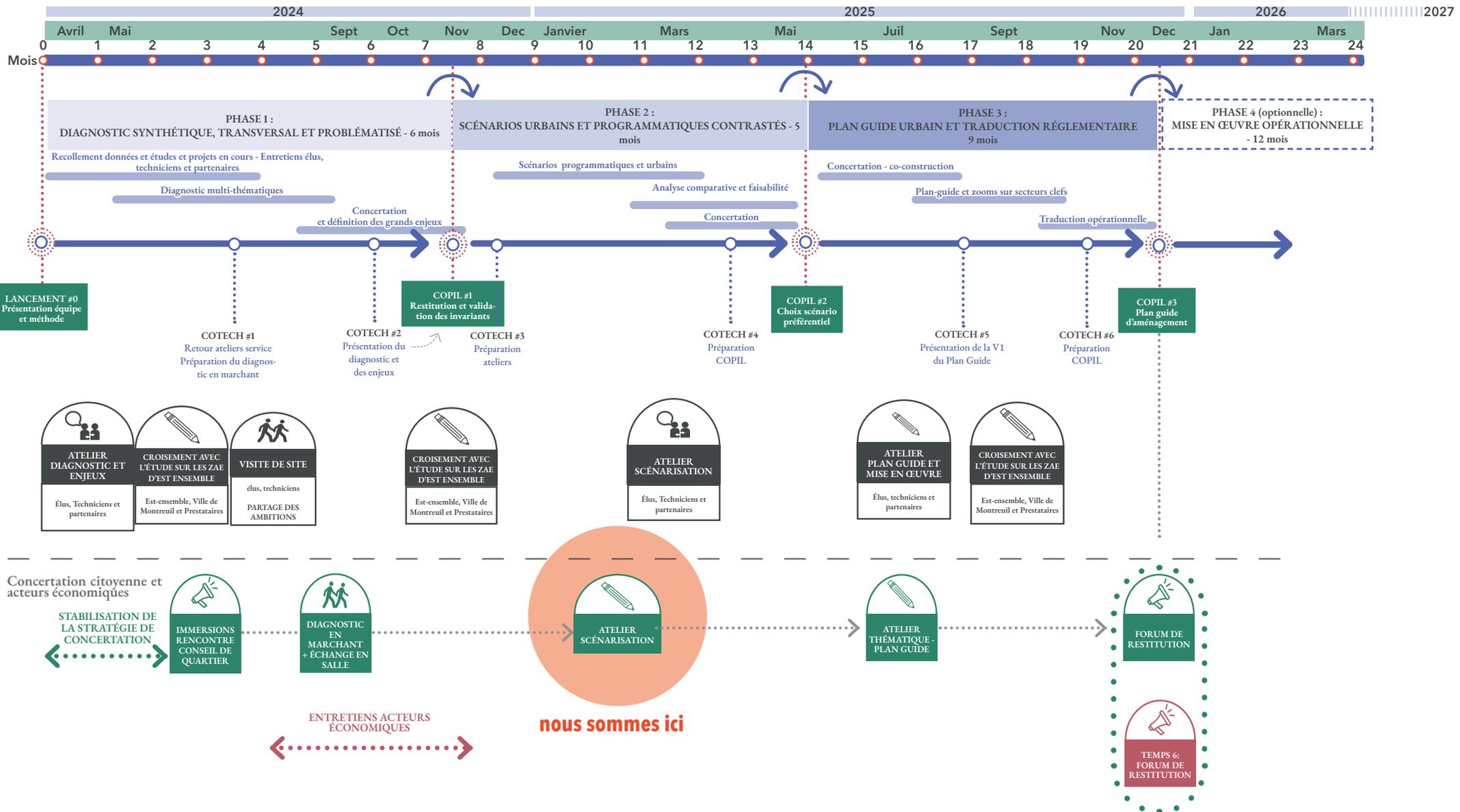
Situé aux confins des trois villes de Montreuil, Fontenay-sous-Bois et Vincennes, le secteur situé autour de la rue Stalingrad est longtemps resté secret, comme à l'écart. Depuis toujours associé à une activité industrielle, liée d'abord à l'extraction puis à sa bonne accessibilité automobile sur un axe de circulation important, ce quartier semble aujourd'hui engagé sur une trajectoire de renouvellement qu'il est opportun d'accompagner.

La Ville de Montreuil souhaite engager une réflexion sur le devenir du secteur et proposer une vision stratégique pour son renouvellement urbain grâce à l'élaboration d'un **plan-guide urbain participatif**, associant la population, les acteurs du territoire et les différents partenaires de la Ville (EPFIF, EPT Est Ensemble, Conseil Général, Conseil Régional, Ville de Fontenay-sous-Bois, Ville de Vincennes,...).

Ce document permettra de définir un cadre réglementaire dans le PLUi et constituera une véritable boussole pour l'évolution à court-moyen-long terme du quartier.



# INTRODUCTION : PLANNING DE LA MISSION



## INTRODUCTION : RETOUR SUR LES TEMPS DE CONCERTATION



ATELIER  
DIAGNOSTIC  
ET ENJEUX

Élus, Techniciens et  
partenaires

MARDI 28  
MAI



IMMERSIONS

MARDI 18  
ET JEUDI 27  
JUN



RENCONTRE  
CONSEIL DE  
QUARTIER

MARDI 23  
JUILLET



VISITE DE SITE

élus, techniciens  
PARTAGE DES  
AMBITIONS

VENDREDI  
21 JUN



DIAGNOSTIC EN  
MARCHANT  
+ ÉCHANGE EN  
SALLE

SAMEDI 7  
SEPTEMBRE



**INTRODUCTION :  
PREMIÈRE LECTURE DES ENJEUX**



## UN SECTEUR ÉCONOMIQUE AU COEUR DE POLARITÉS MÉTROPOLITAINES MAJEURES

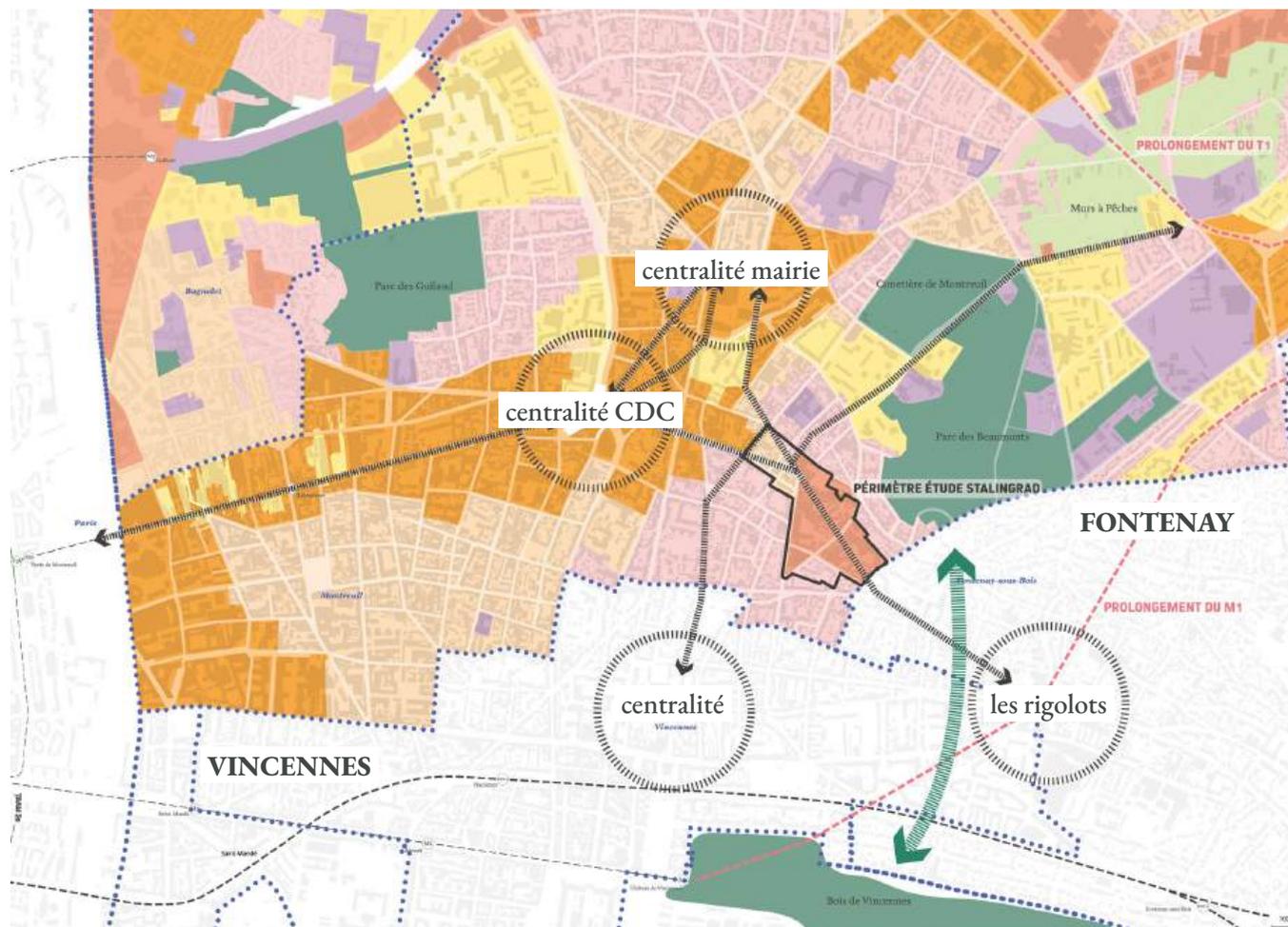
Un des rares secteurs en zonage économique du bas Montreuil (UA)

Un emplacement stratégique au cœur de dynamiques de renouvellement urbain et de continuités écologiques

Un quartier à dominante de grandes parcelles économiques mais à proximité d'une diversité de tissus contrastés

- du tissu résidentiel de petites maisons au nord est et sud ouest
- des ensembles collectifs au nord
- le parc des Beaumonts à l'est
- du tissu mixte dense à l'ouest

UC	centralité
UM	zone mixte
UR	grandes résidences
UH	habitat pavillonnaire
UA	activités économiques
UE	équipement
A	agricole
N	naturelle



# LES 5 ENJEUX DU SECTEUR STALINGRAD

## ENJEU 1

**PRÉSERVER LE PATRIMOINE ET L'ADAPTER AUX TRANSITIONS**

## ENJEU 2

**RENFORCER LA PLACE DU PAYSAGE DE NATURE EN ASSURANT LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES DES SOLS, DE L'EAU ET DE LA VÉGÉTATION**

## ENJEU 3

**ACCOMPAGNER LA VIE QUOTIDIENNE PAR UN RENOUVELLEMENT DÉLICAT DES ESPACES PUBLICS ET DES REZ-DE-VILLE**

## ENJEU 4

**ÉTABLIR DES PRIORITÉS ENTRE LES MOBILITÉS SUR LES DIFFÉRENTES VOIRIES DU QUARTIER POUR FAIRE COHABITER LES DIFFÉRENTS USAGES (ÉCONOMIQUE, RÉSIDENTIEL, SCOLAIRE, DE LOISIRS, DE TRANSIT, DE STATIONNEMENT...)**

## ENJEU 5

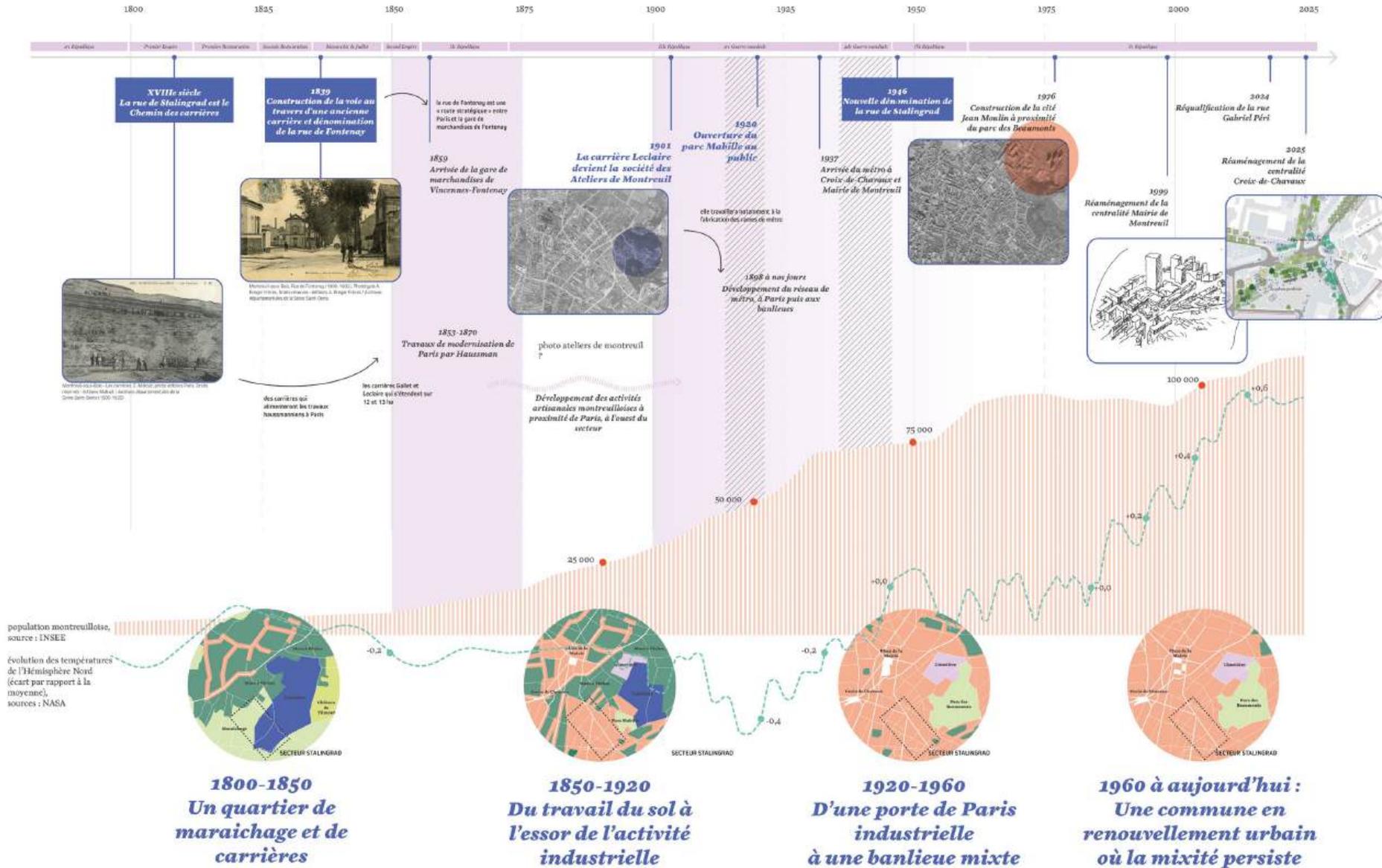
**MAINTENIR ET DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE EN PENSANT DE NOUVELLES FORMES URBAINES QUI ASSOCIENT OU DISSOCIENT LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET LES AUTRES PROGRAMMES**

# ENJEU 1

## PRÉSERVER LE PATRIMOINE ET L'ADAPTER AUX TRANSITIONS

---

# DU MARAICHAGE AUX ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES, EN PASSANT PAR LES CARRIÈRES... ET DEMAIN COMMENT ADAPTER CET HÉRITAGE ?





# LA DIVERSITÉ DU PATRIMOINE D'AUJOURD'HUI

Qualité du patrimoine

-  Exceptionnel
-  Remarquable
-  Représentatif

Typologies du patrimoine

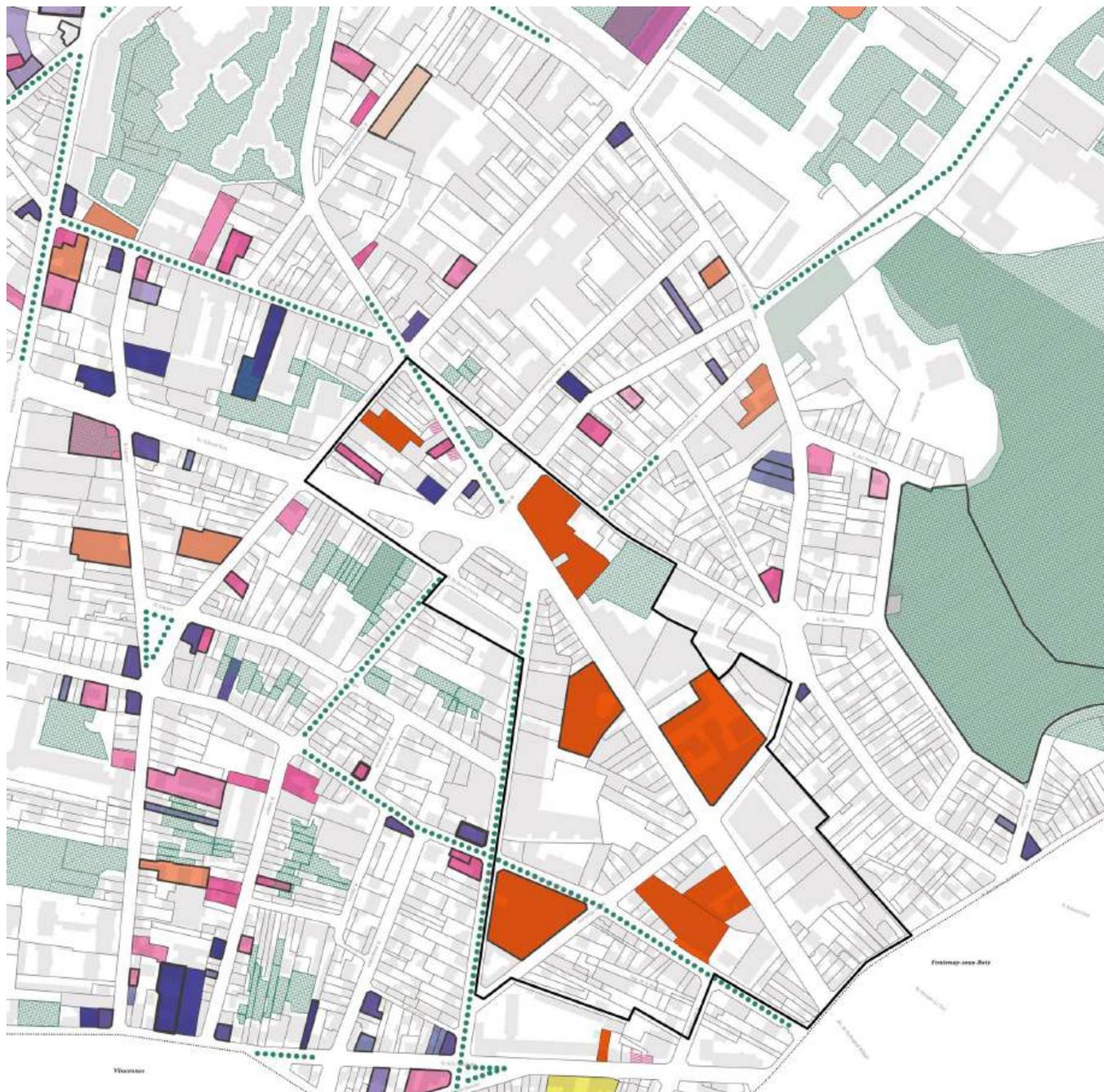
-  Alignement d'arbres à préserver
-  Espace paysager protégé

-  immeuble de rapport [115]
-  Immeuble d'angle [79]
-  immeuble faubourg [32]
-  immeuble bourg [21]
-  maison de ville [122]
-  jumaux [1]
-  maison patronale [16]
-  maison de notable [86]
-  pavillon [62]
-  maison de gardien [1]
-  îlot industriel [40]
-  Atelier à petite industrie [65]
-  vestige îlot industriel [5]
-  Ensemble après 1945 [4]
-  ensemble HBM [7]
-  séquence [66]

Repérages visite du 09/07/2024

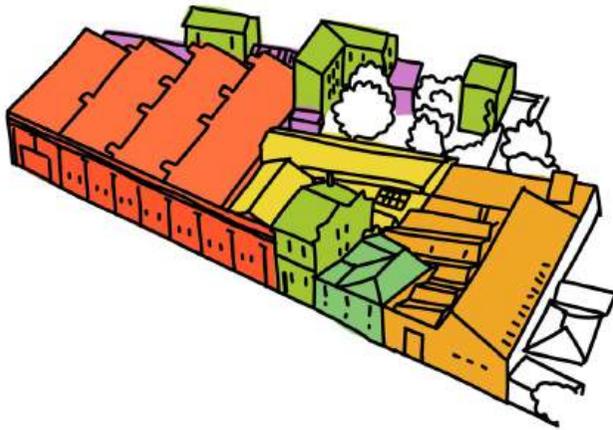
-  Habitat individuel
-  Habitat collectif
-  Vestige îlot industriel

65% des logements sur le secteur ont été construits avant 1970



source : données SIG ville de Montreuil + PLU est ensemble

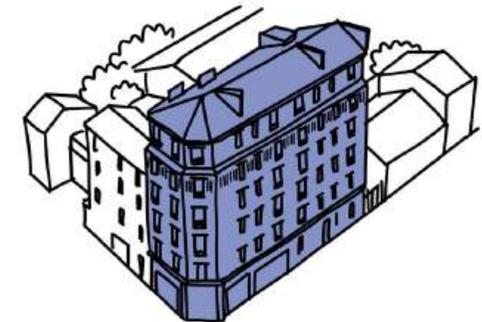
## LA DIVERSITÉ DU PATRIMOINE D'AUJOURD'HUI



Les ensembles industriels de taille moyenne insérés dans le tissu urbain et composés de bâtiments divers



Les linéaires de fronts bâtis de maisons et petits collectifs et leurs jardins sur rue définissant des rues anciennes au PLUi



Les émergences des logements faubouriens aux rez-de-chaussées anciennement actifs qui bordent les axes structurants

### UN QUARTIER MIXTE ET ACTIF

- Un risque de disparition
- Un risque de détérioration
- Un risque d'inadaptation

### UN QUARTIER VILLE-CAMPAGNE

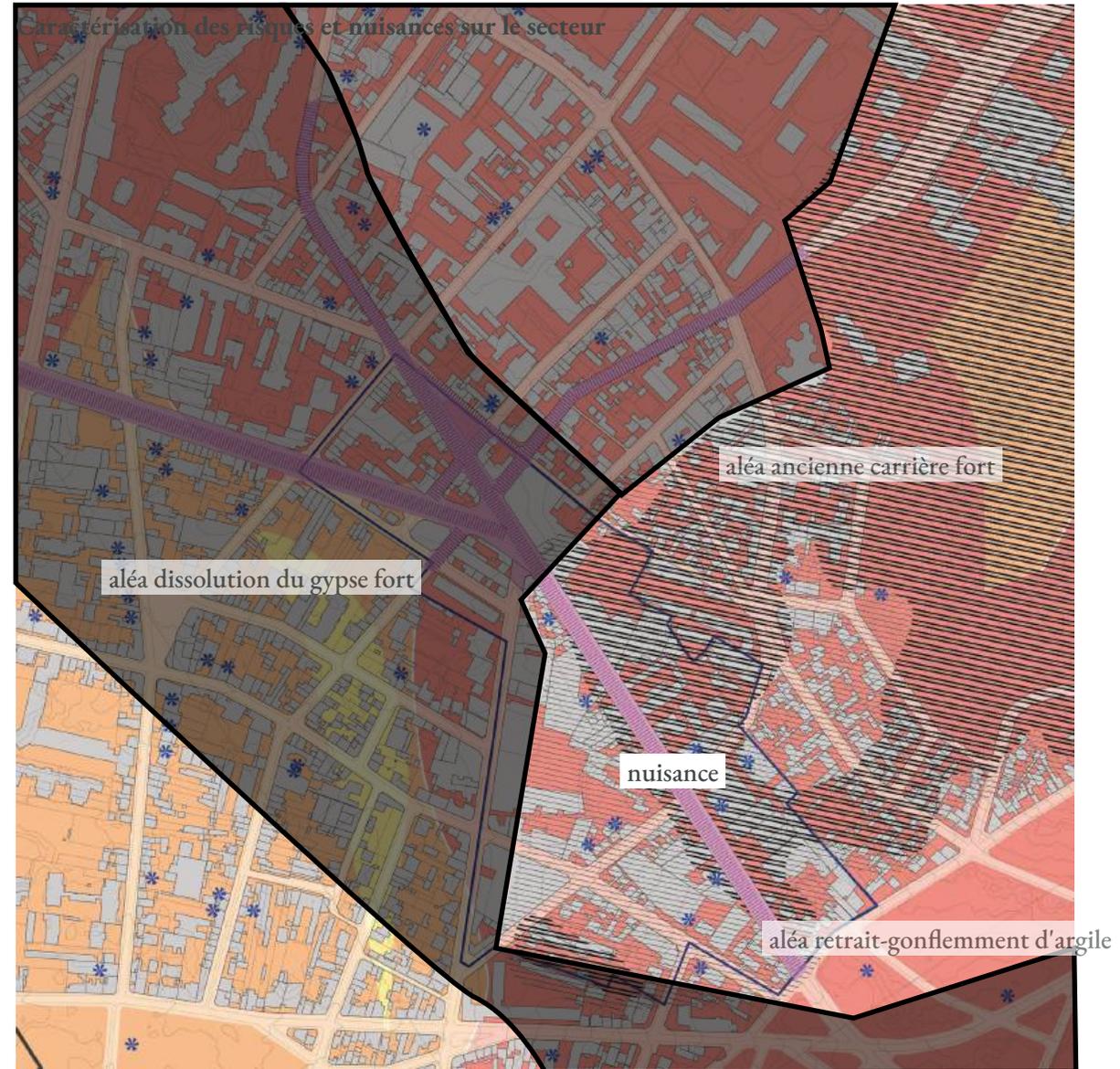
- Un risque de perte de qualité architecturale
- Un risque de perte de biodiversité

### UN QUARTIER HABITÉ ET ANIMÉ

- Un risque de perte de qualité architecturale
- Un risque de perdre les rez-de-chaussées actifs et de l'animation

## UN SECTEUR SOUMIS À UNE DIVERSITÉ DE RISQUES DONT LES ALÉAS SONT ANCIENS ET PERDURERONT

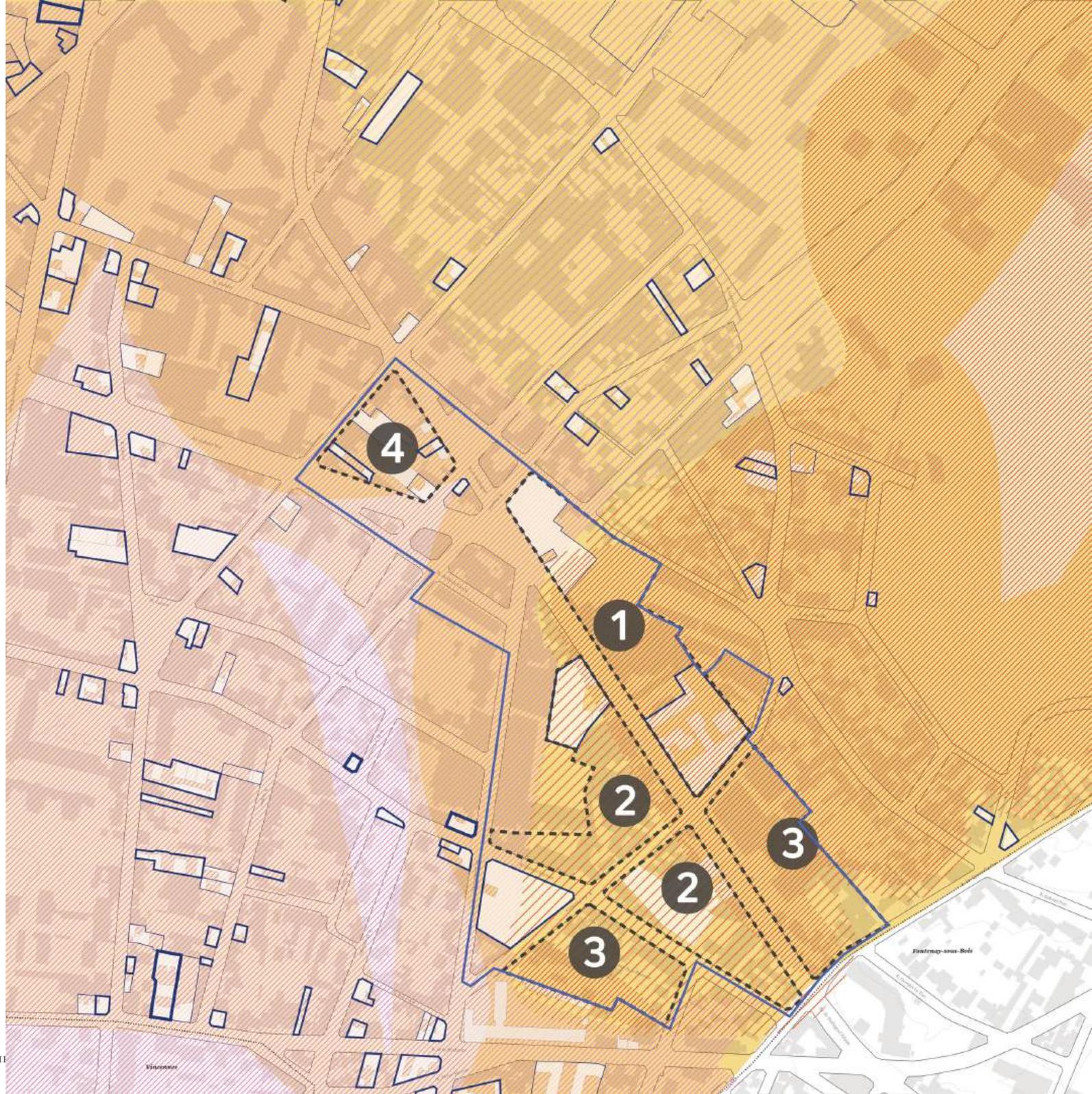
- Un sol fragile auquel il faudra adapter les constructions
- Un sol à désimperméabiliser et renaturer pour retrouver une gestion naturelle des risques



# SYNTHÈSE DES ENJEUX

## Des îlots à forts enjeux d'adaptabilité du patrimoine

1. Un îlot regroupant les ensembles patrimoniaux composites et aux enjeux d'identité du quartier : 71 rue de Stalingrad et 99 rue de Stalingrad
2. Deux ensembles composés d'un tissu mixte et comportant des éléments patrimoniaux notables
3. Deux ensembles d'îlots à l'architecture moins notable, mais soumis à de forts risques : un îlot d'activités économiques d'entrée de ville et un îlot résidentiel dans le tissu
4. Un îlot aux nombreux éléments patrimoniaux très différents et positionnés en aléa dissolution de gypse fort.



## ENJEU 2

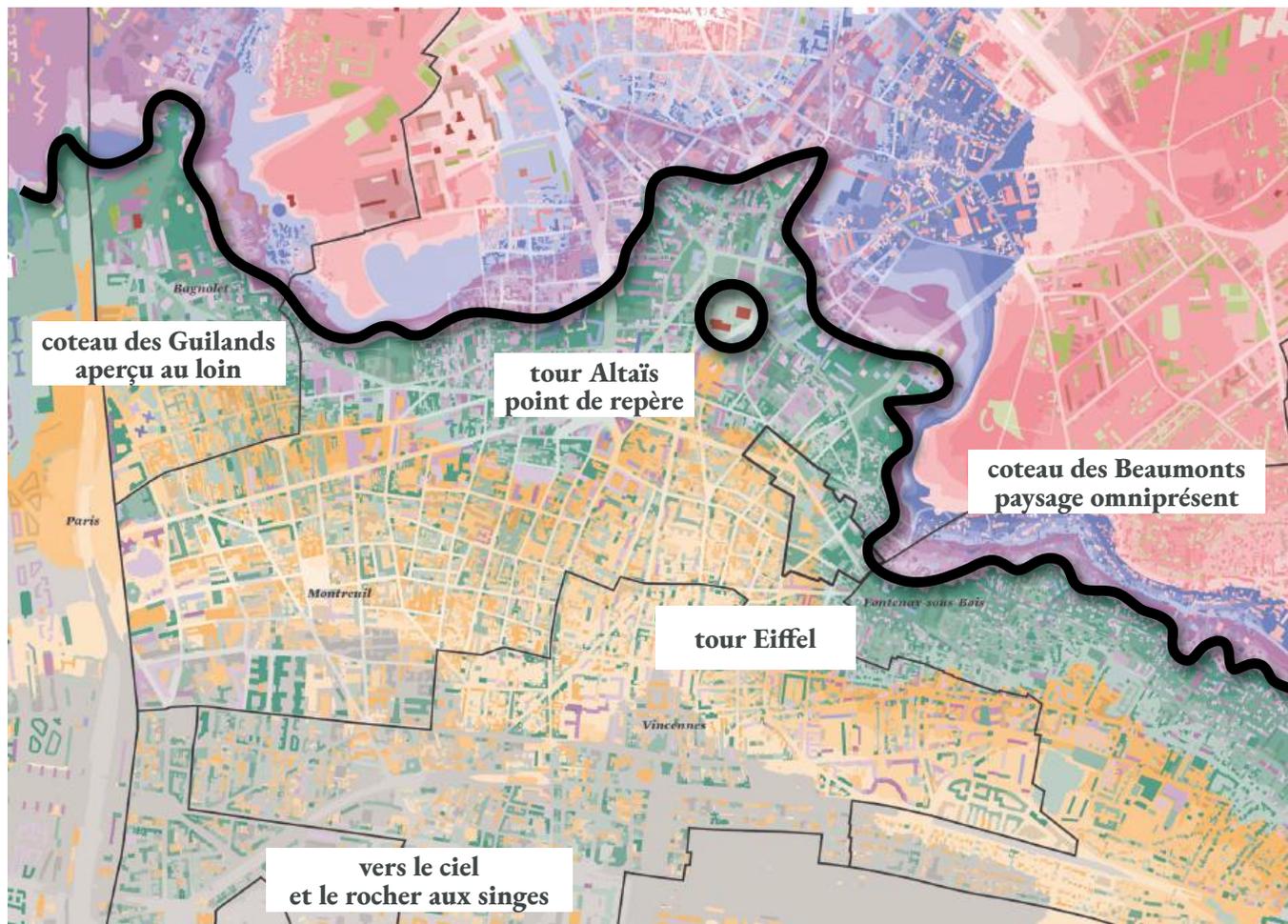
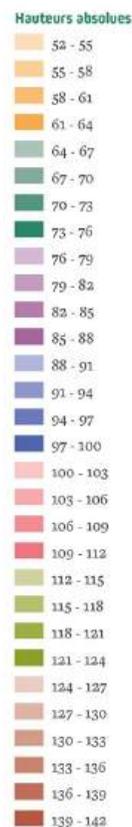
# ASSURER DES POROSITÉS ÉCOLOGIQUES : RENATURATION, DÉARTIFICILISATION, CONTINUITÉ

---

## UN PAYSAGE DE VUES REMARQUABLES SUR DES MARQUEURS MÉTROPOLITAINS

Depuis le site des vues sur des éléments urbains et paysagers remarquables

- au nord est les Beaumonts
- à l'est les Guilands et les tours Mercuriales
- au nord ouest la mairie de Montreuil
- au sud les roches du zoo de Vincennes et la tour Eiffel



## UN PAYSAGE DU QUOTIDIEN REMARQUABLE

Des espaces publics porteurs de l'identité du quartier « de ville à la campagne »

Square du Demi Cercle : le petit jardin de quartier



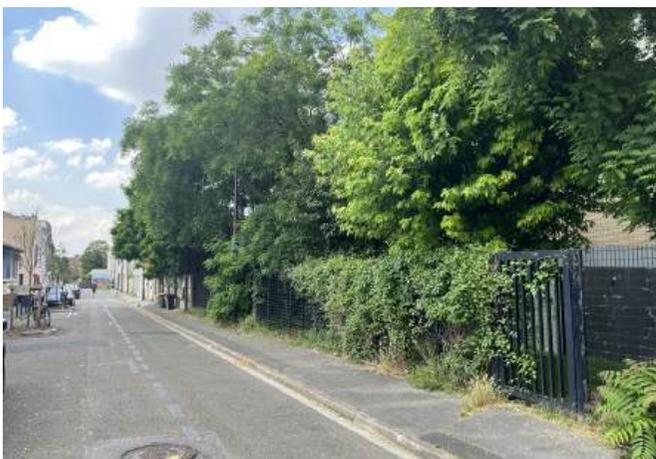
Rue du Demi Cercle: une rue apaisée en cours d'aménagement



Rue Stalingrad : l'avenue plantée



Rue Francisco Ferrer : un potentiel de rue aux écoles



Rue Désiré Chevalier: de polarité en polarité



Rue de Stalingrad : l'avenue plantée



## UNE TRAME DE BIODIVERSITÉ À CONFORTER

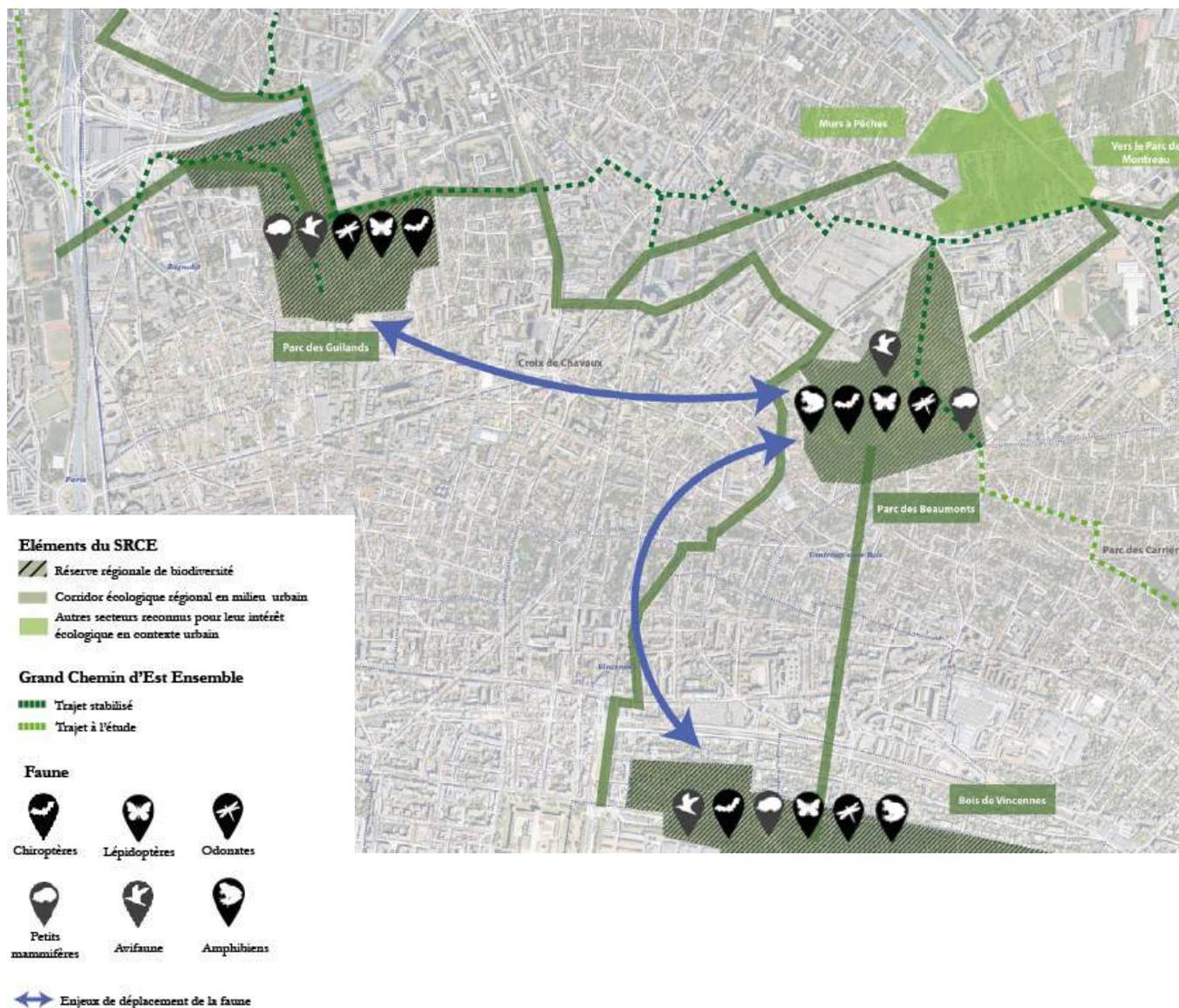
### Un secteur entre deux parcs

Le secteur présente des enjeux de déplacement entre les différentes réserves de biodiversité environnante.

Il s'agit donc de créer des chemins « désirables » pour augmenter le nombre d'individus se déplaçant d'une zone à l'autre.

Dans la mesure du possible, il s'agira donc d'agir à la fois par le biais des espaces publics et des parcelles réaménagées pour créer des milieux accueillants pour la faune, pouvant à la fois leur fournir de la nourriture et un habitat (enjeu marqué pour l'avifaune et les chiroptères, dans un contexte de bâti ancien).

→ Des enjeux de déplacement entre les réserves naturelles pour les oiseaux et les chiroptères.



### UNE TRAME DE BIODIVERSITÉ À CONFORTER

#### Une trame verte portée par les coeurs d'îlots et les alignements d'arbres

Les espaces publics sont peu végétalisés. La rue de Stalingrad et la rue Francisco Ferrer ont des alignements d'arbres mais sont moins arborées que les autres voies. Par ailleurs, la Ville de Montreuil végétalise les rues par la réalisation de nouvelles fosses de plantations prenant place à l'emplacement de certaines places de stationnement.

Il est possible de constater que la strate arborées des espaces publics lorsqu'ils sont végétalisés est assez présente, mais que les strates herbacées et arbustives sont pas ou peu développées.

Le paysagement de l'espace public se concrétise par la présence forte du végétal au niveau des coeurs d'îlots résidentiels tandis que parcelles d'activité ne participent pas au paysagement du fait d'un fort taux d'imperméabilisation. La restructuration des parcelles d'activité doit être une opportunité pour créer des porosités/perméabilités vers les espaces paysagers remarquables.

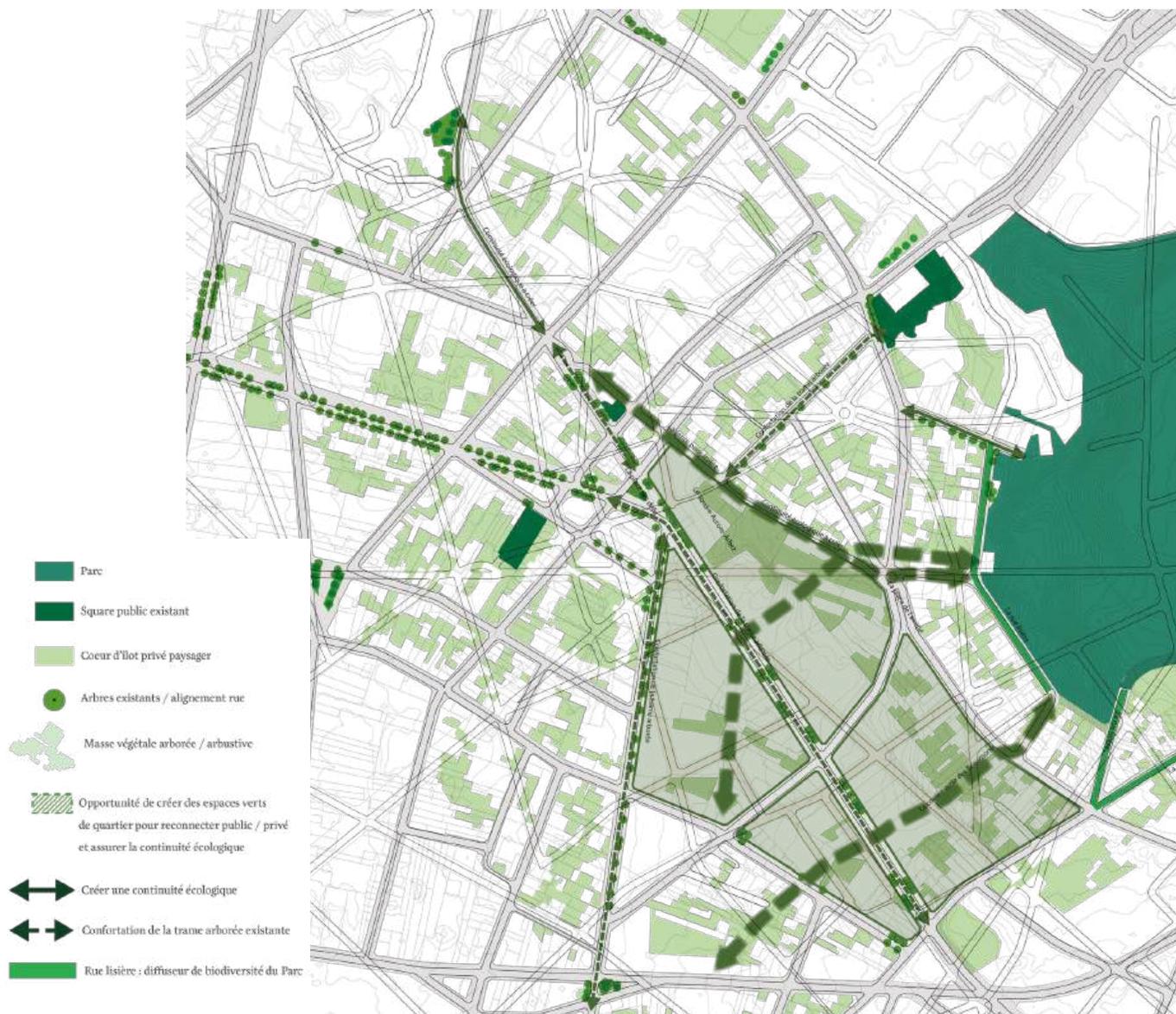
→ **Développer les différentes strates végétales manquantes.**

→ **Avoir un regard sur la végétalisation des coeurs d'îlots**

Faire communiquer le végétal des lots privés et de celui des espaces publics

→ **Intégrer les parcelles d'activités à la trame verte et bleue**

Instaurer un pourcentage minimum de végétalisation des parcelles d'activités restructurées.



# SYNTHÈSE DES ENJEUX

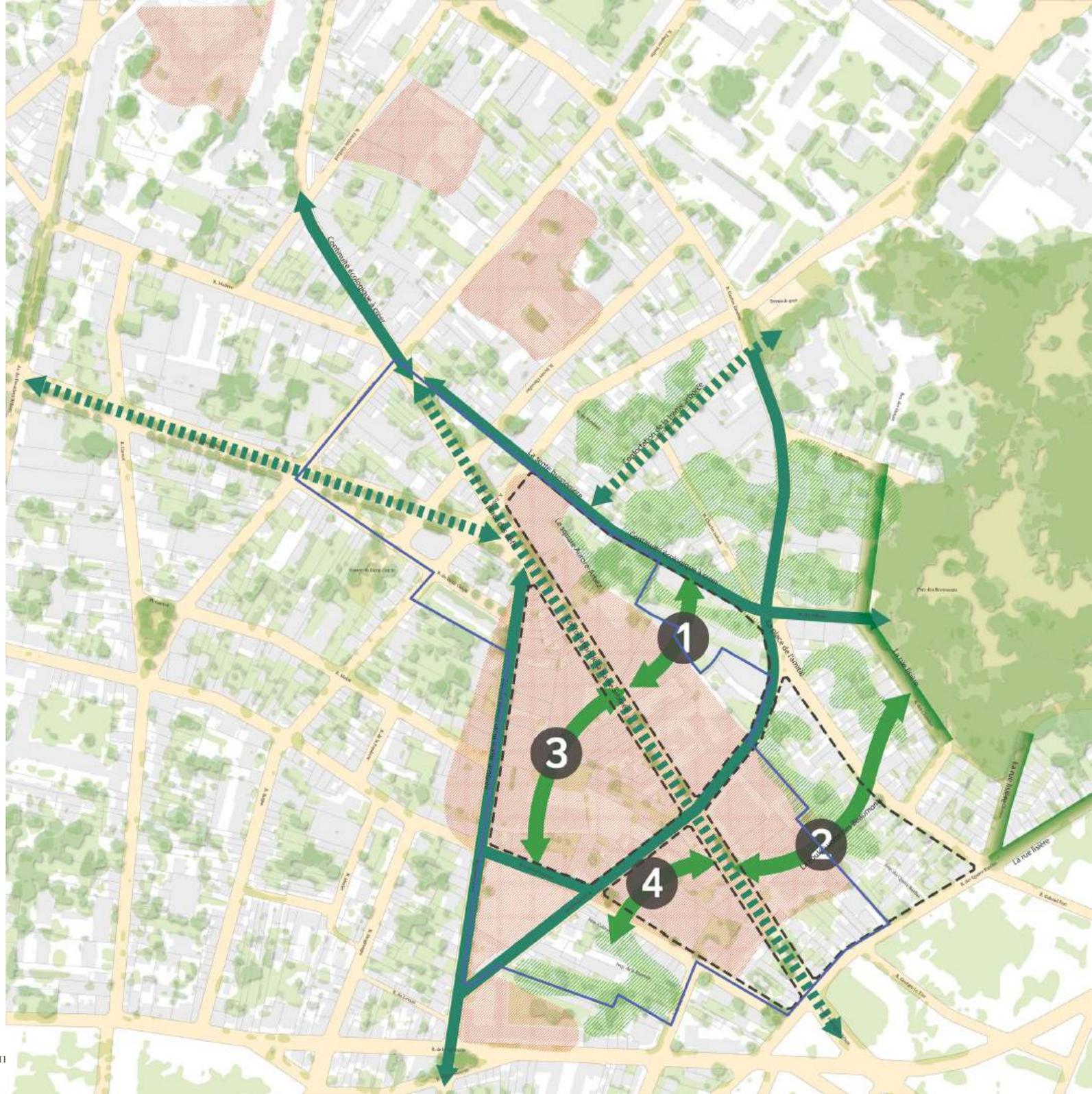
## Des continuités écologiques de cœurs d'îlots à préserver et développer :

-  Zones de rupture de la trame verte
-  Cœurs d'îlots végétalisés à préserver
-  Continuité verte à créer dans le tissu urbain
-  Ilots à forts enjeux de déploiement de la trame verte

## Une trame verte des espaces publics à conforter :

-  Continuité verte existante sur l'espace public à conforter
-  Continuité verte à créer sur les espaces publics
-  Continuité verte à créer dans le tissu urbain

-  Espaces publics
-  Végétation basse
-  Masse boisée et arbustive
-  Alignements d'arbres sur voies principales



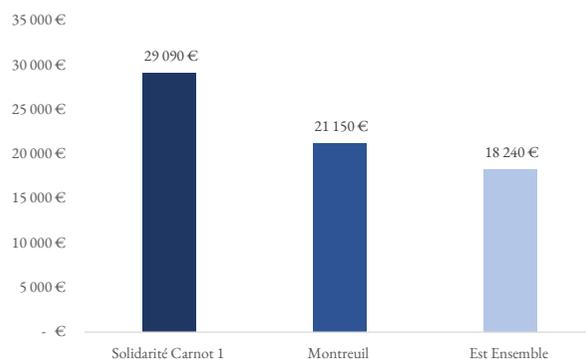
# ENJEU 3

## ACCOMPAGNER LA VIE QUOTIDIENNE PAR UN RENOUVELLEMENT DÉLICAT DES ESPACES PUBLICS ET DES REZ-DE-VILLE

---

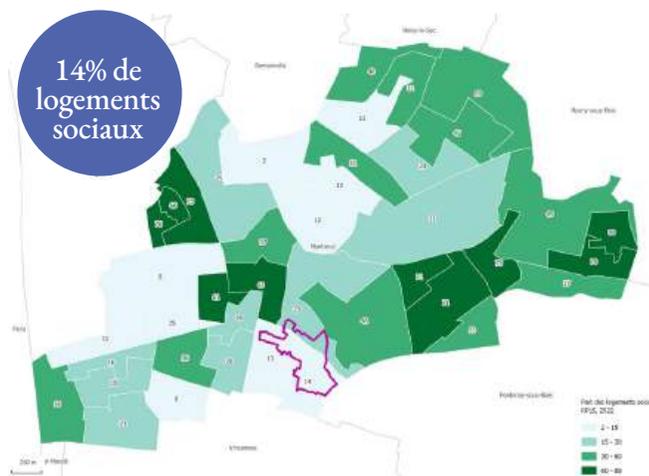
## UNE POPULATION AISÉE ET PEU DE MIXITÉ SOCIALE, UNE OFFRE DE LOGEMENTS LIMITÉE

→ Avec le revenu médian par ménage le plus élevé de la commune et un taux de logements sociaux plus bas que la moyenne communale, le secteur s'éloigne des caractéristiques de la population montreuilloise

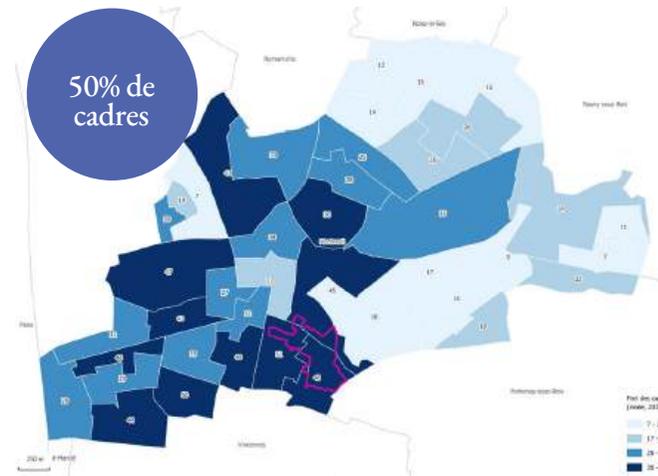


revenu médian par ménage (insee 2021)

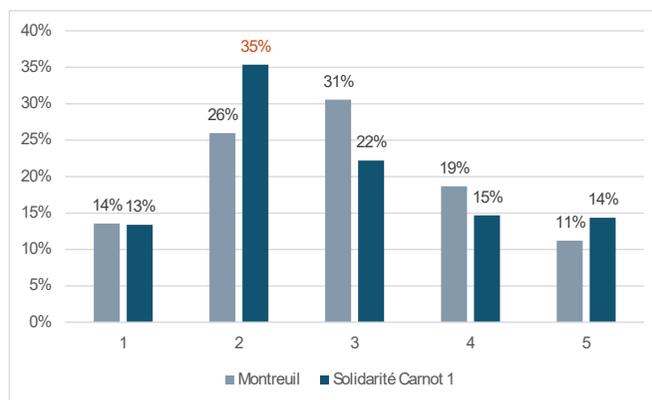
→ Une opportunité de développer une offre de grandes typologies (T3-T4) en logement social afin de diversifier le profil des ménages et participer à la mixité



part de logements sociaux - insee 2021



part des cadres - insee 2021



catégories de logements - insee 2021



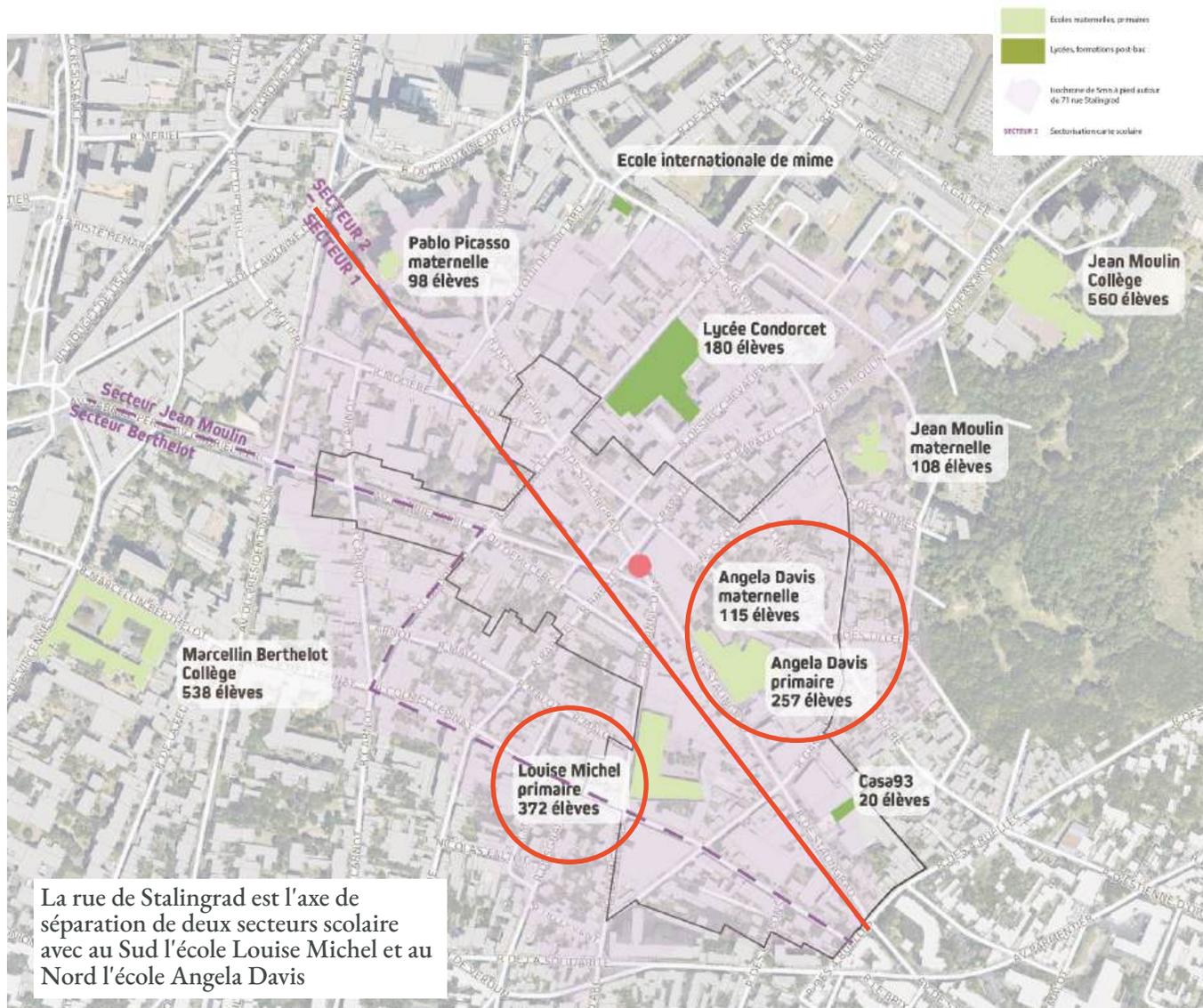
part des maisons - insee 2021

Le périmètre du secteur est à cheval sur trois iris. La majorité du secteur est située dans l'iris Solidarité Carnot 1. Le secteur s'étend sur Solidarité Carnot 2 et dans une moindre mesure Centre Ville Jean Moulin Espoir 2.

## UN QUARTIER DE DESTINATION POUR LES ENFANTS, QUI ACCUEILLE 9% DES ENFANTS SCOLARISÉS DE LA COMMUNE

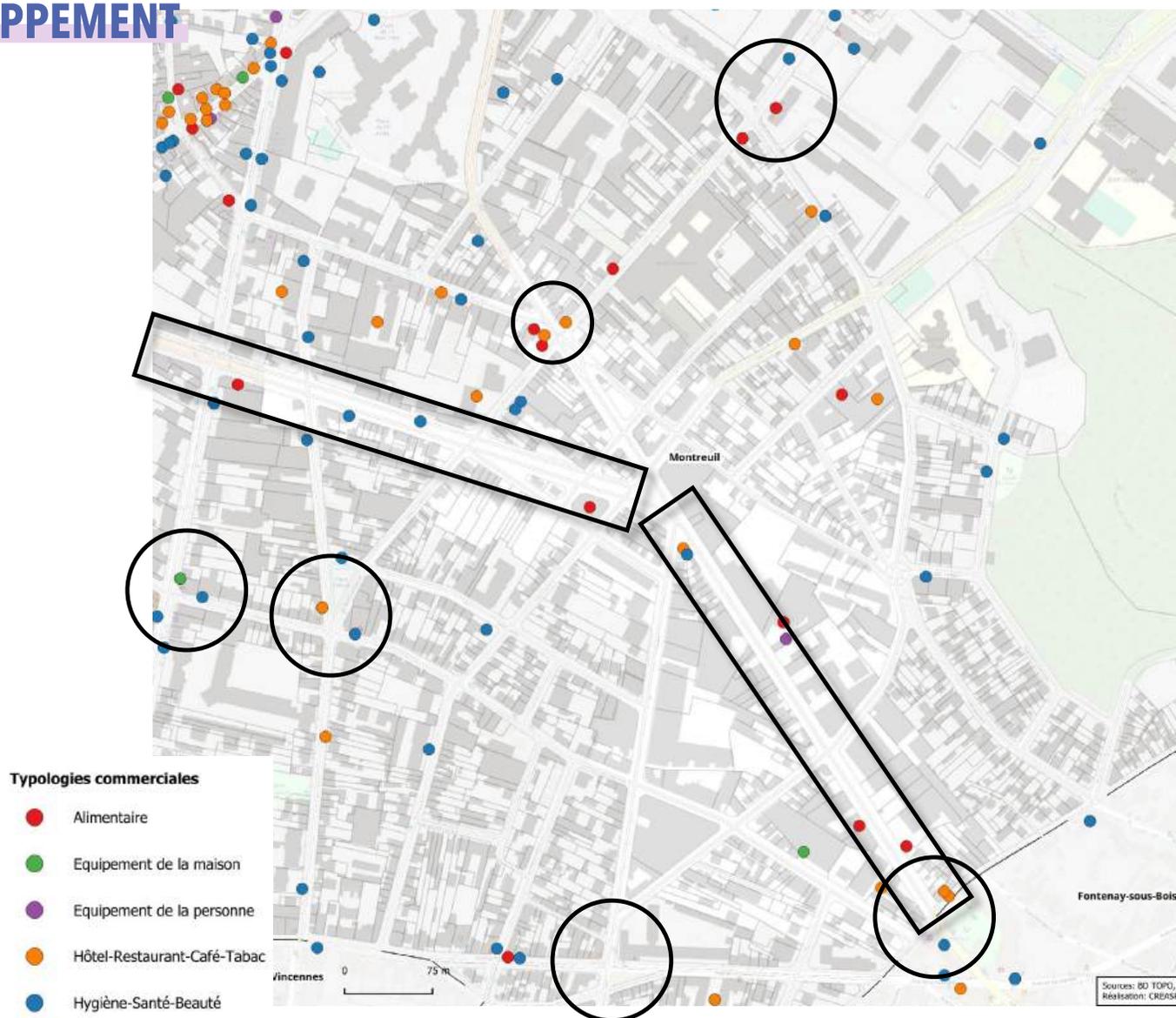
Malgré une densité de population peu élevée et des ménages plus resserrés que sur le reste de la commune, le secteur concentre 9% des enfants scolarisés de la commune. Cette concentration de scolaires ainsi que la proximité du parc des Beaumonts implique de réfléchir finement au parcours modes doux et aux programmes de lieux relais de l'école.

→ A 5 mn à pied du 71 rue Stalingrad, plus de 1 000 élèves scolarisés de moins de 15 ans (maternelle et primaire).



## UNE POLARITÉ COMMERCIALE D'HYPER PROXIMITÉ DISPERSÉE AVEC DES SOUHAITS DE DÉVELOPPEMENT

- Un développement commercial à limiter au regard de la forte concurrence territoriale (Croix-de-Chavaux, Grand Angle, Domus et Rosny, Val de Fontenay...)
- Un tissu commercial limité en nombre et diversité.
- L'offre commerciale déséquilibrée qui ne répond que partiellement aux besoins immédiats des habitants du secteur
- Une organisation commerciale dispersée en plusieurs polarités : Gabriel-Péri-Condorcet, Carnot-Wilson, Solidarité, Lauriau-Varlin
- Le secteur connaît par ailleurs une mutation des locaux commerciaux vers des usages non commerciaux (habitation, services ou artisanat).



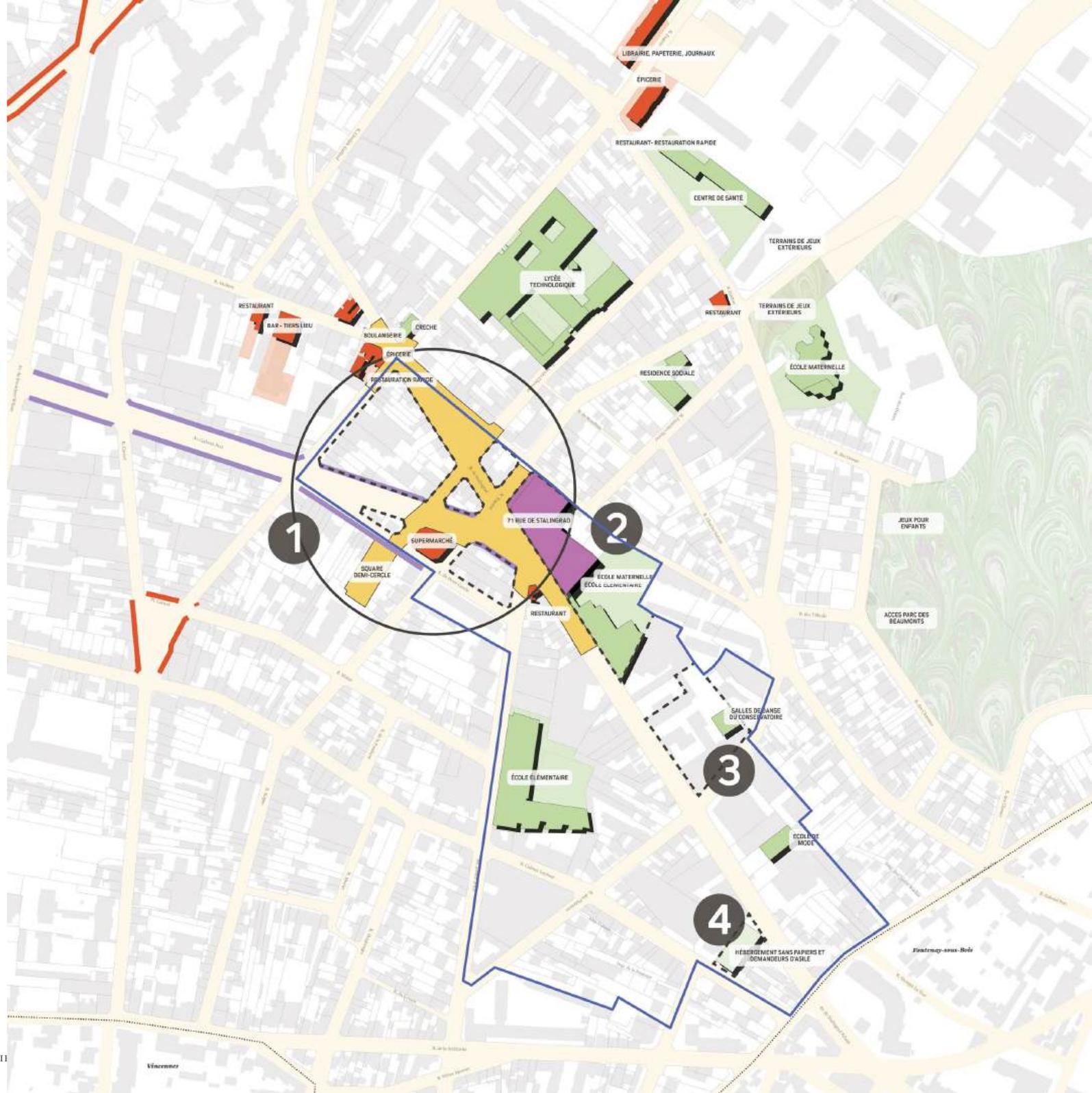
# SYNTHÈSE DES ENJEUX

## Des îlots ou ensembles de parcelles à grands enjeux programmatiques :

-  Des îlots ou ensembles de parcelles à grands enjeux programmatiques :
1. Une polarité attractive pour les RDC actifs, commerces ou autre ? (4 îlots)
  2. L'école Angela Davis dont les accès méritent une amélioration
  3. Une antenne du conservatoire de Montreuil peu qualifiée et dont la pérennité pose question
  4. Une situation d'hébergement d'urgence

## Des lieux à réinvestir :

-  Des programmes ouverts qui accueillent du public :
- Commerces existants
  - Equipements existants
-  Linéaires actifs à préserver inscrits au PLU
-  Linéaires commerciaux à préserver inscrits au PLU
-  Le 71 rue de Stalingrad, un programme rayonnant à imaginer
-  Un espace public polarisant à requalifier (parvis des équipements, placettes support d'animation, square du Demi-Cercle...)



# ENJEU 4

## ÉTABLIR DES PRIORITÉS ENTRE LES MOBILITÉS SUR LES DIFFÉRENTES VOIRIES DU QUARTIER POUR FAIRE COHABITER LES DIFFÉRENTS USAGES

---

## LA VOITURE : LE MODE DE DÉPLACEMENT LE MOINS UTILISÉ MAIS LE PLUS VISIBLE DANS LE QUARTIER

### UN USAGE DES MODES DOUX TRÈS DÉVELOPPÉ À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE ...

En 2021 58,4 % des actifs utilisaient les transports en commun pour se rendre au travail

Seuls 20% des actifs utilisaient la voiture pour se rendre au travail pour 34,9 % à l'échelle du Département

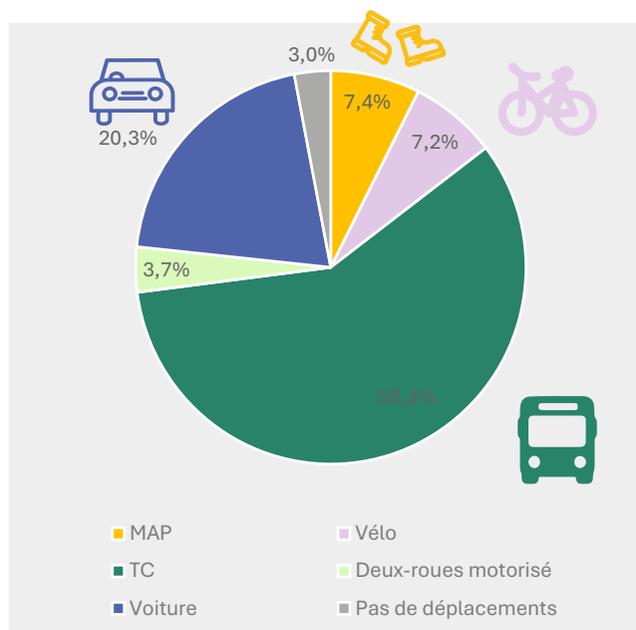
→ **Un recours aux modes actifs en hausse : par rapport à 2020, l'usage du vélo a pris de l'ampleur avec une part modale passée de 5,9% à 7,2 %, soit une hausse de 1,3 point.**

### ... MAIS ! BEAUCOUP DE VOITURES PAR MÉNAGE DANS LE QUARTIER ET TROP PEU DE PLACES DE STATIONNEMENT PRIVÉES !

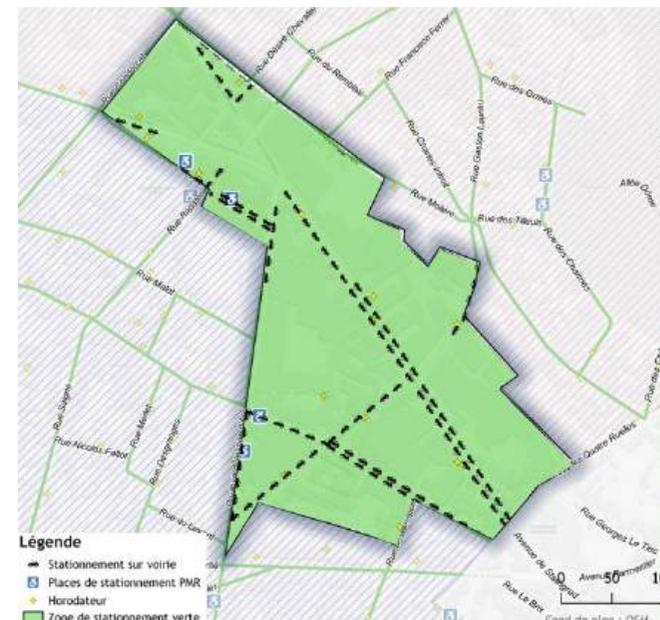
Un taux de motorisation des ménages de 55,8%

Un taux de ménages motorisés détenant au moins un parking de 58%, c'est moins que la moyenne communale (67%)

→ **Une demande de stationnement privé importante sur l'espace public**

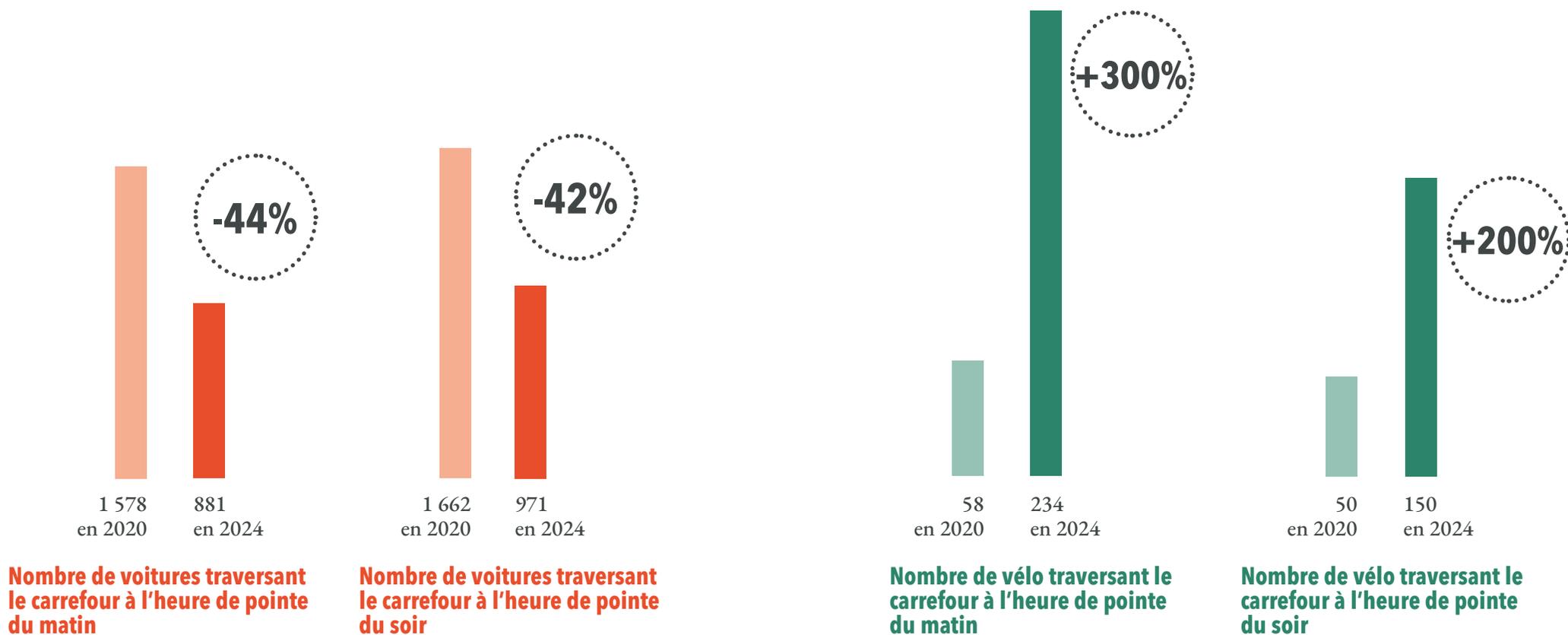


Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2021 (Insee, 2021)



Le secteur entier est organisé en stationnement payant, plus précisément en « zone verte » avec des tarifs forfaitaires avantageux pour les résidents et professionnels  
Sur l'ensemble du secteur existent environ 220 places de stationnement, notamment en linéaire ainsi qu'en poche devant les commerces.

## UNE TENDANCE À LA MOBILITÉ ACTIVE VISIBLE DEPUIS LE CARREFOUR STALINGRAD/RAPATEL



## DES NATURES D'ACTIVITÉS QUI IMPACTENT LE FONCTIONNEMENT DU QUARTIER

- Des flux à majorité (50%) portés par des véhicules utilitaires légers donc ayant peu d'impact sur les usages piétons (retour concertation)
- Un enjeu d'accès et de places de livraisons dans leur rapport à l'espace public

Nature des mouvements de marchandise

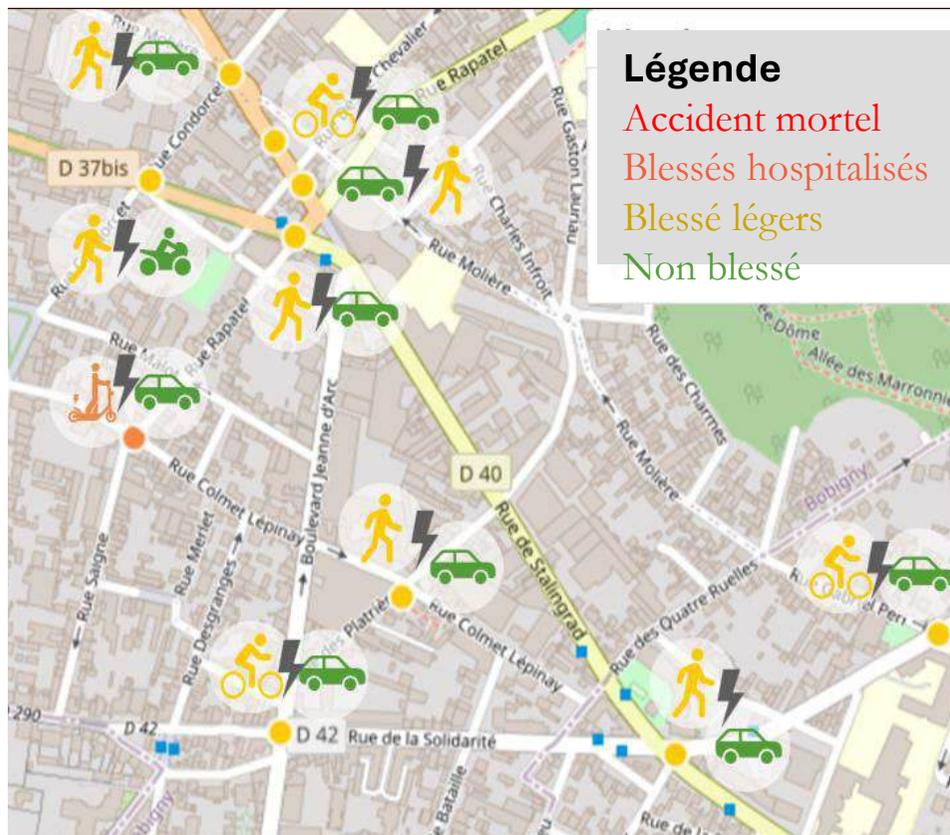


Répartition des mouvements selon le mode de gestion et le secteur d'activités



## DES BESOINS FORTS POUR LES MODES ACTIFS, TANT POUR LE CONFORT QUE LA SÉCURITÉ

Accidents avec implications des piétons / vélos  
entre 2018 et 2022



**UN VÉCU D'INSÉCURITÉ PAR LES HABITANT·E·S ET VÉRIFIÉ PAR LES STATISTIQUES**

→ **neufs accidents impliquant des piétons ou cyclistes relevés au cours des 5 dernières années**



**DES AMÉNAGEMENTS DÉDIÉS AUX MODES ACTIFS EN RETRAIT ET LA VOITURE OMNIPRÉSENTE DANS LE PAYSAGE URBAIN**

Les trottoirs sont encombrés par du stationnement illégal et du mobilier urbain. Le secteur entier est organisé en stationnement payant, plus précisément en « zone verte » avec des tarifs forfaitaires avantageux pour les résidents et professionnels. Sur l'ensemble du secteur existent environ 220 places de stationnement, notamment en linéaire ainsi qu'en poche devant les commerces.

## UNE COUPURE FORTE DANS L'OFFRE EN INFRASTRUCTURE CYCLABLE

→ un fort enjeu d'aménagement d'une continuité cyclable sur Stalingrad, et donc de dialogue avec le Département



Source : Baromètre des villes cyclables 2021

### PRIORITÉS

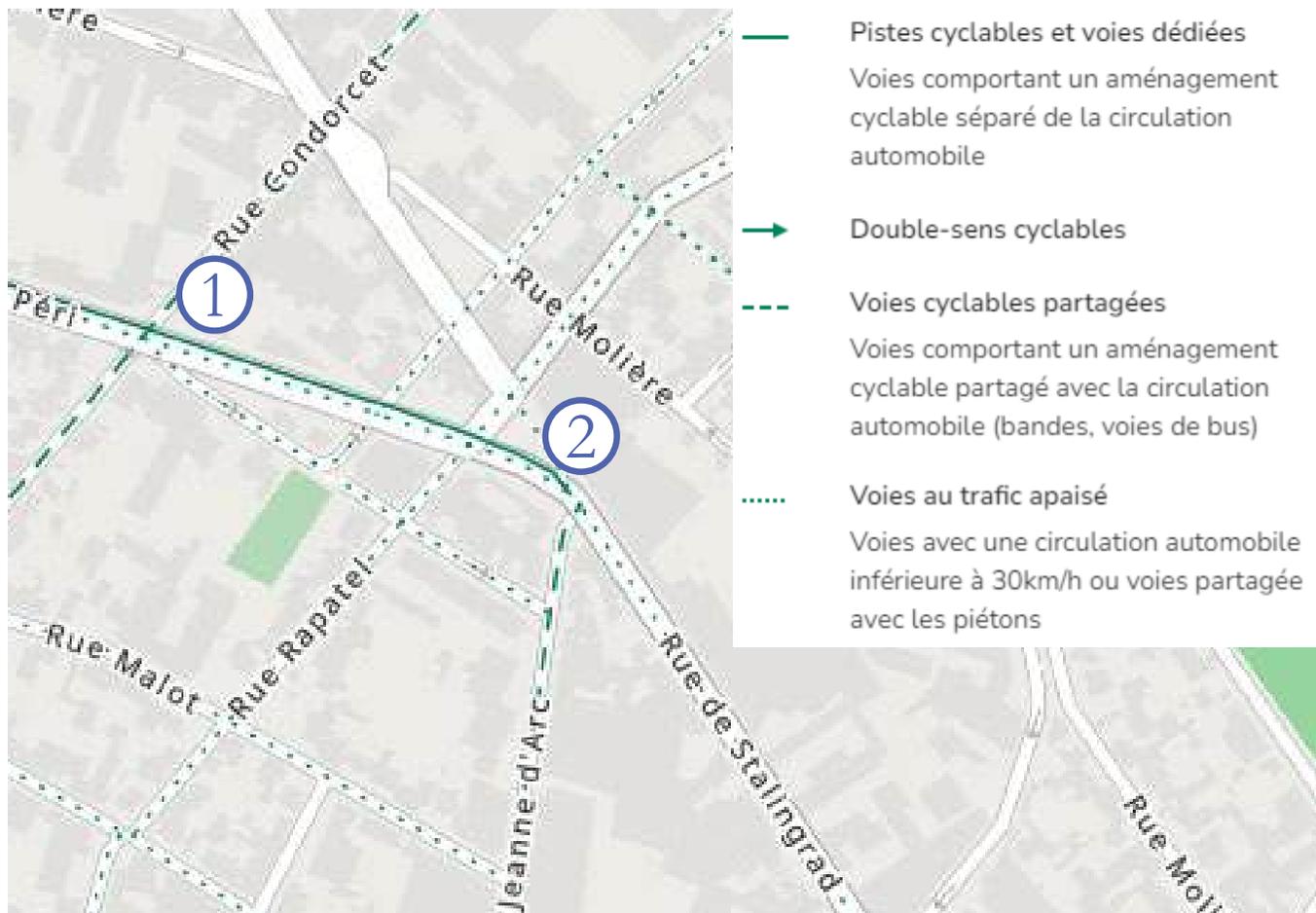
Les points en rouge indiquent les sites à améliorer en priorité.

CLIQUEZ POUR MASQUER

### PROGRÈS

Les points en vert indiquent les améliorations perçues depuis 2 ans.

CLIQUEZ POUR MASQUER



Pistes cyclables et voies dédiées

Voies comportant un aménagement cyclable séparé de la circulation automobile

Double-sens cyclables

Voies cyclables partagées

Voies comportant un aménagement cyclable partagé avec la circulation automobile (bandes, voies de bus)

Voies au trafic apaisé

Voies avec une circulation automobile inférieure à 30km/h ou voies partagée avec les piétons

# SYNTHÈSE DES ENJEUX

## Une armature de polarité à développer :

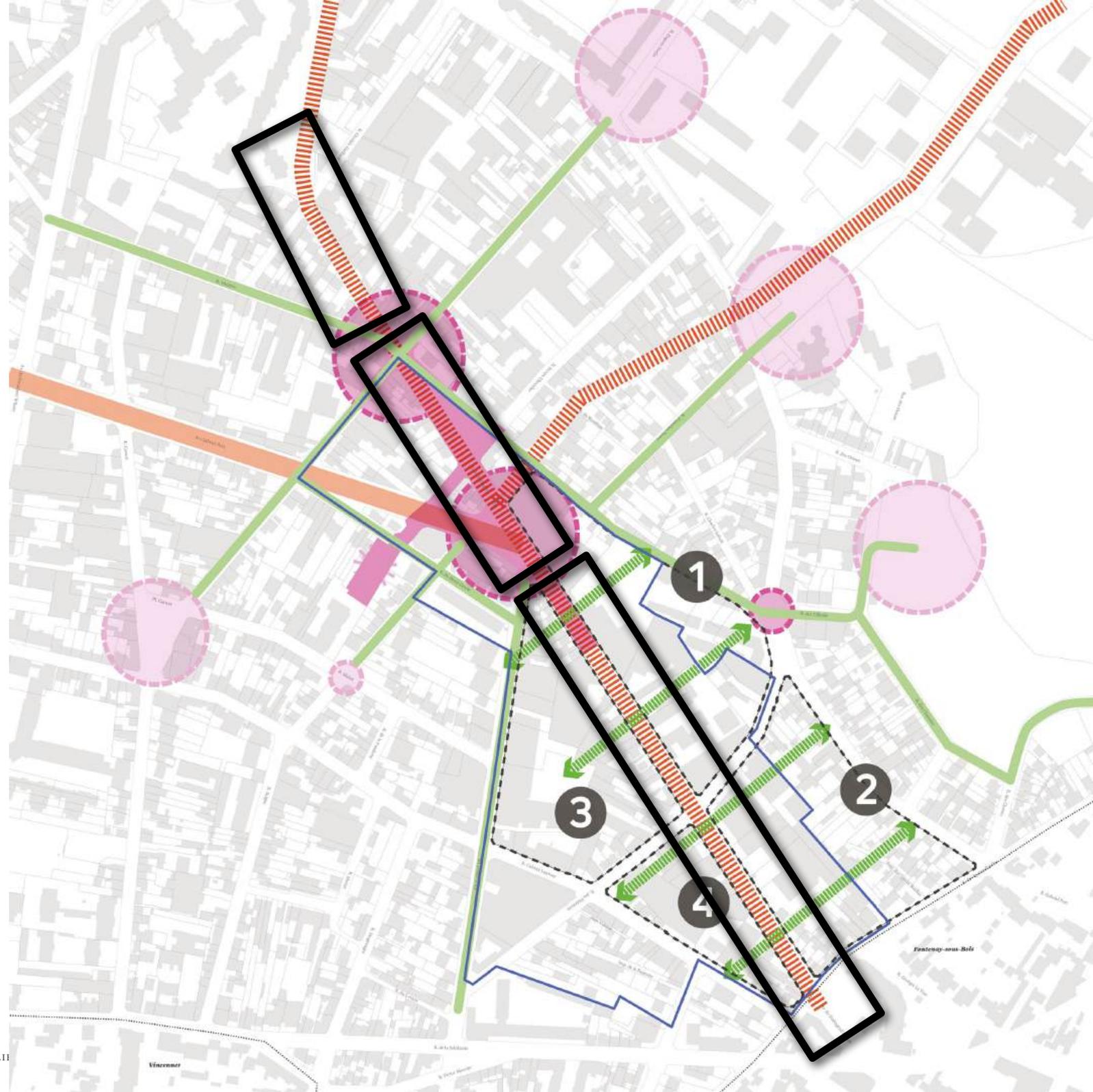
-  Des polarités existantes à connecter
-  Des polarités existantes à conforter
-  Des micro-polarités du quotidien à déployer

## Un maillage de rues apaisées à déployer :

-  Rues paysages existantes à conforter
-  Maillage de voies douces à créer dans le tissu urbain en fonction des opportunités foncières (positions de principes tous les 100m de façades)
-  4 ilots à forts enjeux pour la création de ce maillage de voies douces

## Un réseau d'axe structurant à apaiser :

-  Axes requalifiés et apaisés (Avenue Gabriel Péri)
-  Axes à requalifier et apaiser (rue de Stalingrad et rue Rapatel)
-  Espaces public central à requalifier en lien avec la programmation des rez-de-ville



# ENJEU 5

## MAINTENIR ET DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE EN PENSANT DE NOUVELLES FORMES URBAINES QUI ASSOCIENT OU DISSOCIENT ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET LA MULTIPLICITÉ DES PROGRAMMES PRÉSENTS

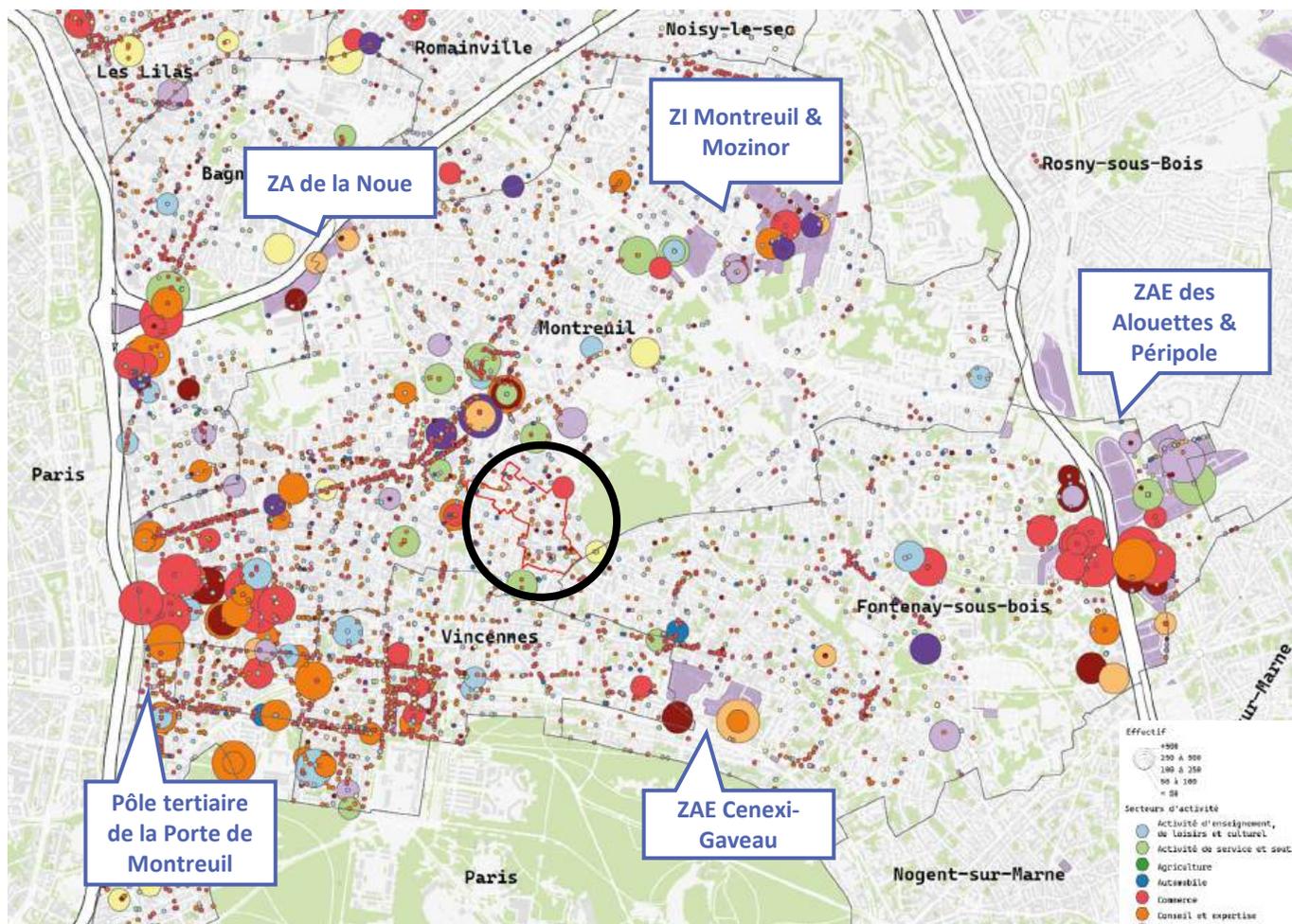
---

## UN QUARTIER ÉCONOMIQUE HISTORIQUE MAIS MARGINAL DANS L'OFFRE ÉCONOMIQUE DE MONTREUIL

- 43,4% des établissements sont installés sur le secteur depuis plus de 10 ans, indicateur nettement supérieur au reste de la commune(34%) et de l'EPT (30,6%).
- 1,6 % des établissements de Montreuil pour 2% de ses emplois

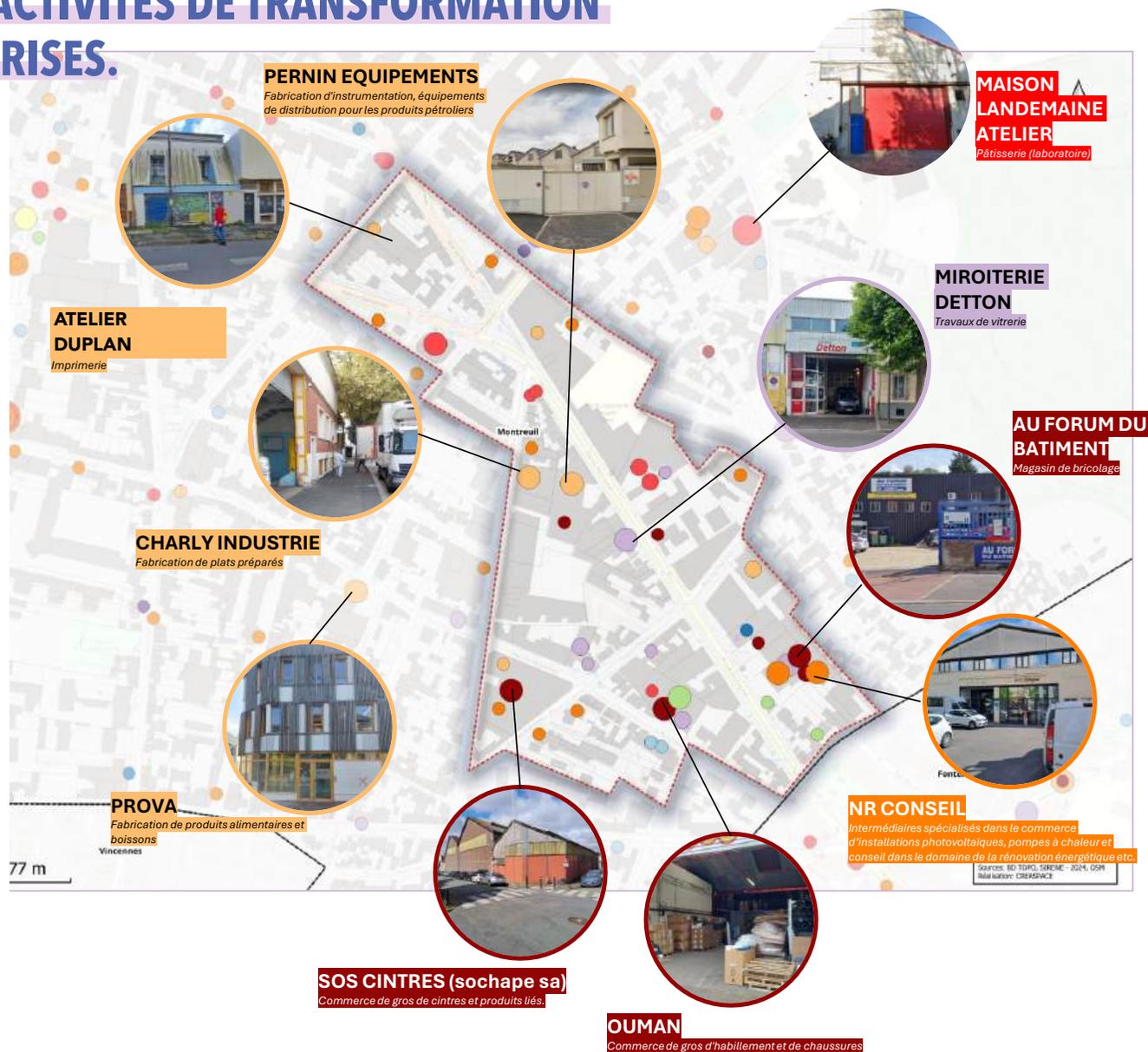
Le quartier accueille plus de 400 établissements économiques dont seulement 60 entreprises sont employeuses pour environ 1300 emplois.

96% des établissements du quartier sont de très petite taille : moins de 10 salariés



## DES SPÉCIFICITÉS AUTOUR DES ACTIVITÉS DE TRANSFORMATION ET DE COMMERCE INTERENTREPRISES.

- Une diversité d'entreprises (taille et nature d'activités) qu'il faut continuer d'accueillir ?
- Une spécificité du secteur dans l'accueil d'artistes et d'activités liées à développer par des solutions spécifiques ?

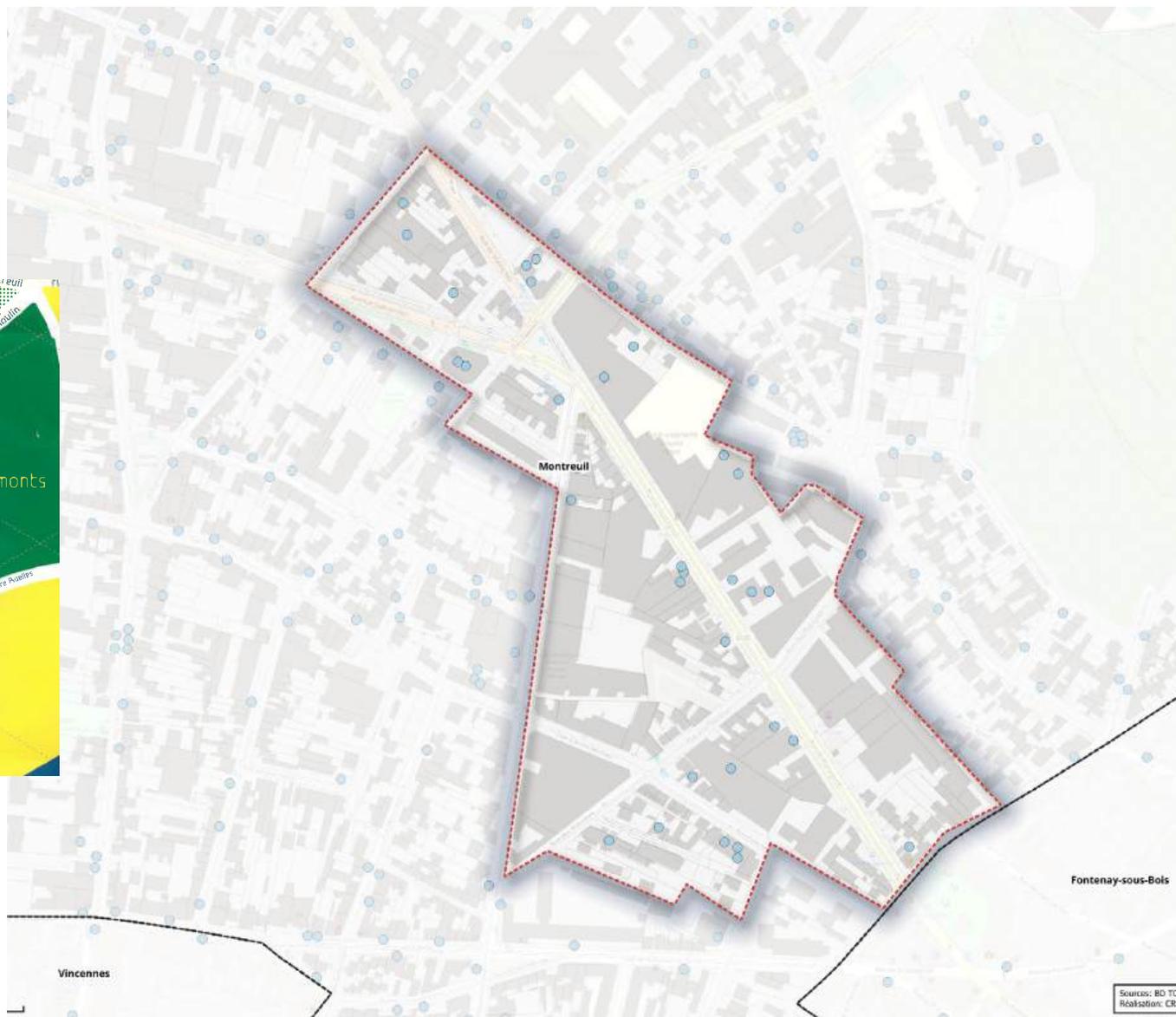


## DES ACTIVITÉS ARTISTIQUES ET CULTURELLES : UNE SPÉCIFICITÉ TERRITORIALE

→ Une spécificité du secteur dans l'accueil d'artistes et d'activités liées, mais pas unique à l'échelle de Montreuil et de l'EPT à développer par des solutions spécifiques ?



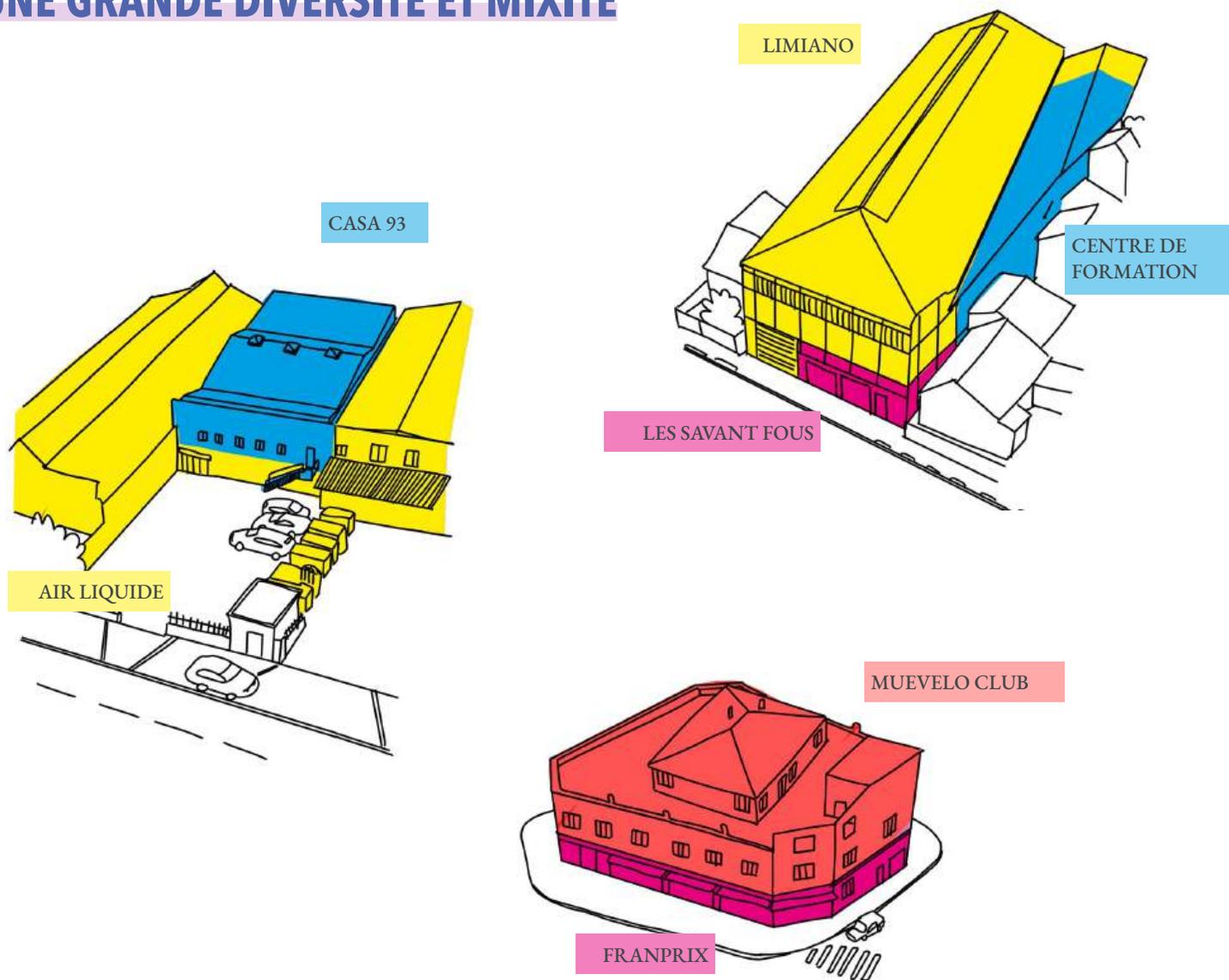
Ateliers d'artistes ouverts lors des portes ouvertes des ateliers d'artistes octobre 2024



Localisation des entreprises artistiques et culturelles

## UNE OFFRE IMMOBILIÈRE D'UNE GRANDE DIVERSITÉ ET MIXITÉ

- La mixité des fonctions productives et résidentielles doit nous amener à penser finement les parcours et espaces publics afin d'éviter les conflits d'usage
- Accompagner la résilience de l'offre immobilière d'entreprises pour accompagner les cycles de vie et les mutations des activités.



## QUELS RETOURS DES ENTREPRISES RENCONTRÉES ?



→ Des entreprises attachées à la ville de Montreuil, à la fois pour la proximité à Paris et par un attachement historique



→ Des entreprises globalement satisfaites du fonctionnement du quartier mais qui s'inquiètent d'aménagements futurs qui pourraient les contraindre en termes de logistique



→ Des entreprises qui se sont adaptées aux bâtiments, profitant des grands volumes (patrimoniaux ou non) pour du stockage ou des process de transformation

# LES SÉNARIOS POUR LA TRANSFORMATION DU QUARTIER

QUELS LEVIERS ?

QUELLES OPPORTUNITÉS ?

QUELS SECTEURS DE TRANSFORMATION PRIORITAIRES ?

## COMMENT DÉTERMINER LES SECTEURS À ENJEUX ?

### COMMENT DÉFINIR LES SECTEURS DE TRANSFORMATION DU QUARTIER EN DEHORS DES ESPACES PUBLICS ?

#### LA MUTABILITÉ FONCIÈRE

action sur des sites clés

##### FAIBLE DURETÉ FONCIÈRE

PROPRIÉTÉ, ÉTAT DU BÂTI, VACANCE, MOUVEMENTS ET COUPS PARTIS

##### NON ADAPTABILITÉ DU BÂTI AUX USAGES

IMMOBILIER INADAPTÉ, ÉTAT DU BÂTI, COHABITATION COMPLEXE

##### POTENTIELS D'AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE

ESPACE PUBLIC, ROTULE URBAINE, REZ-DE-VILLE, VUES, TRAMES VERTE ET BLEUE

##### POTENTIELS DE MISE EN VALEUR DES FORMES URBAINES ET DU PATRIMOINE

FAIBLE DENSITÉ, BÂTI PEU QUALIFIÉ, ENJEU DE PRÉSERVATION DU PATRIMOINE



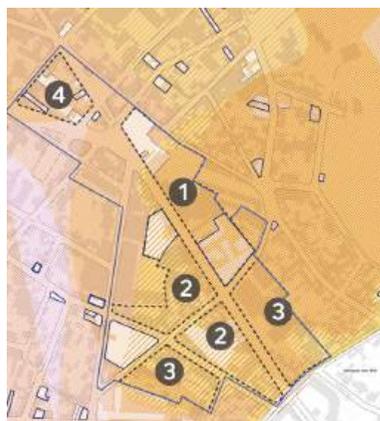
LES ENSEMBLES MUTABLES



Analyse de la dureté foncière



Analyse de l'immobilier économique



Enjeux patrimoniaux et de formes urbaines



Enjeux urbains et paysagers



## LES INVARIANTS DES SCÉNARIOS :

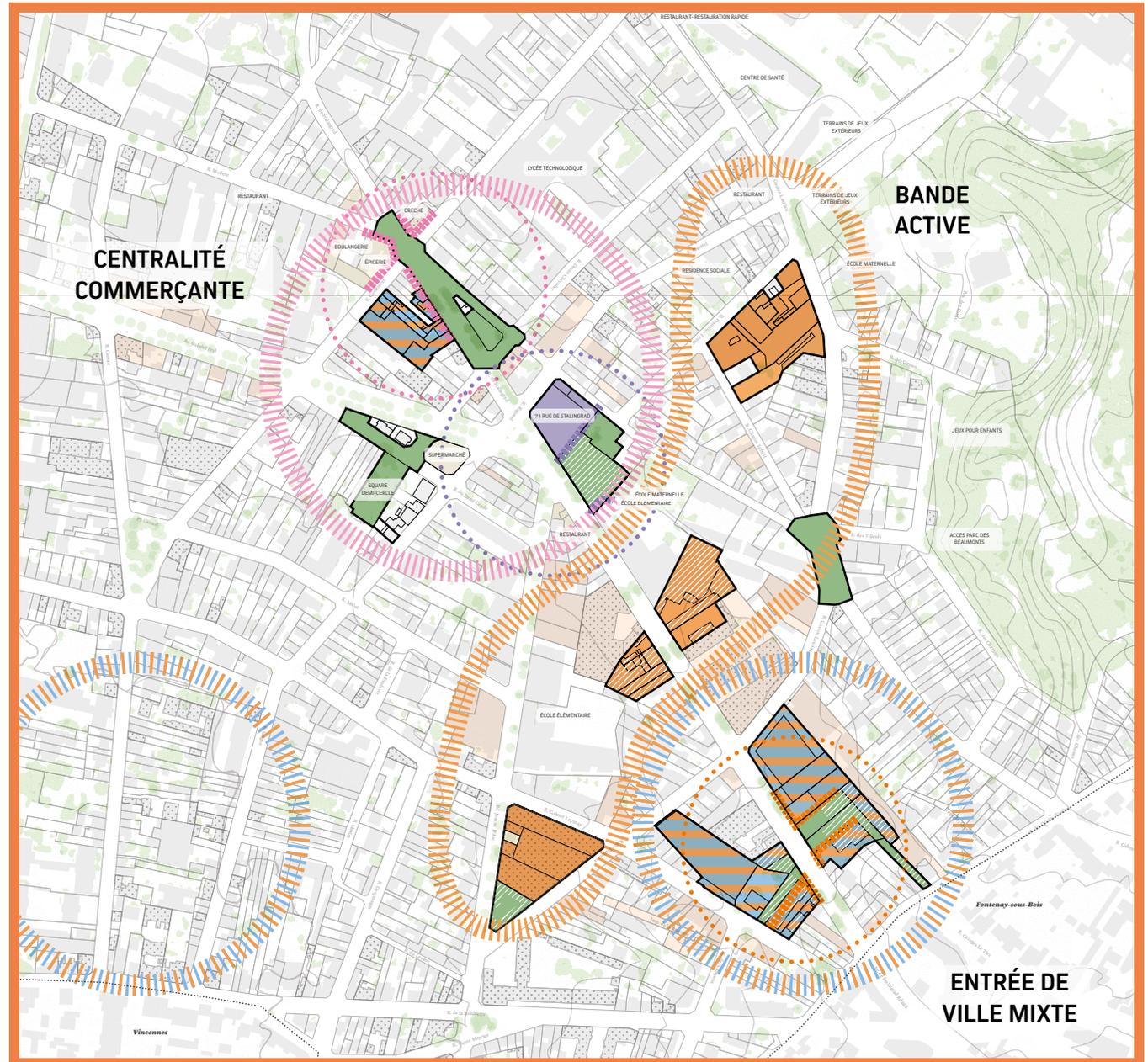
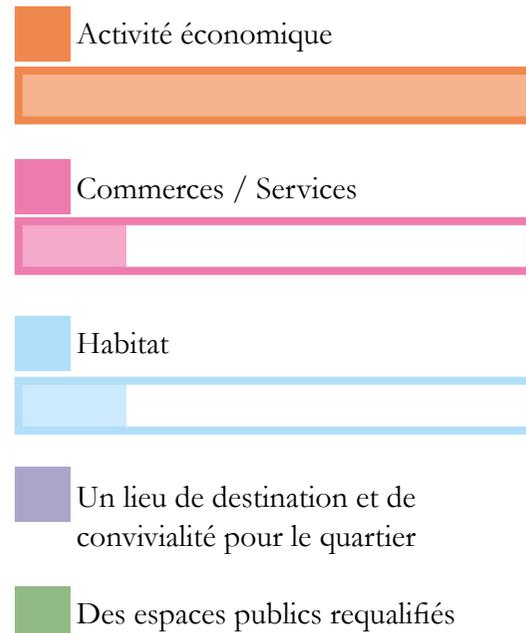
- **conserver la vocation économique du secteur**
- **interdire l'arrivée d'activité 100% logistique**
- **augmenter la végétalisation du quartier**
- **développer une offre d'habitat favorisant la mixité sociale**
- **faire du 71 Stalingrad (ex RELMA) un lieu de destination et de convivialité pour le quartier**

## LES SPÉCIFICITÉS DES SCÉNARIOS :

- **la vocation et la programmation de certains espaces (activité économique, habitat, commerce ou services ...)**
- **la conservation ou non de certains bâtiments existants**
- **l'organisation et la disposition des projets sur les secteurs (création d'espaces verts, alignement des façades,...)**

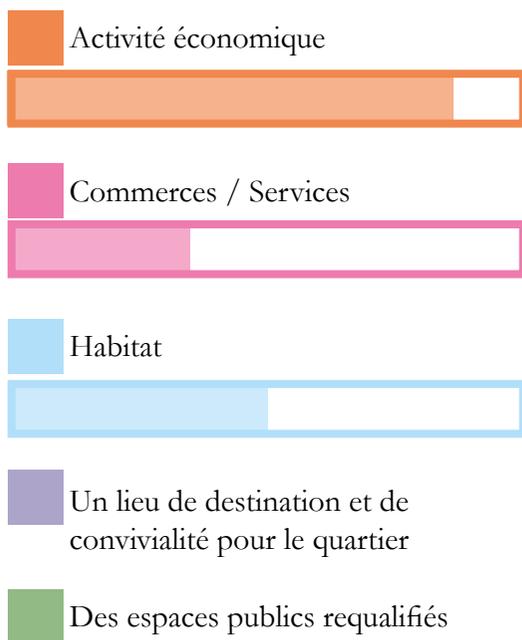
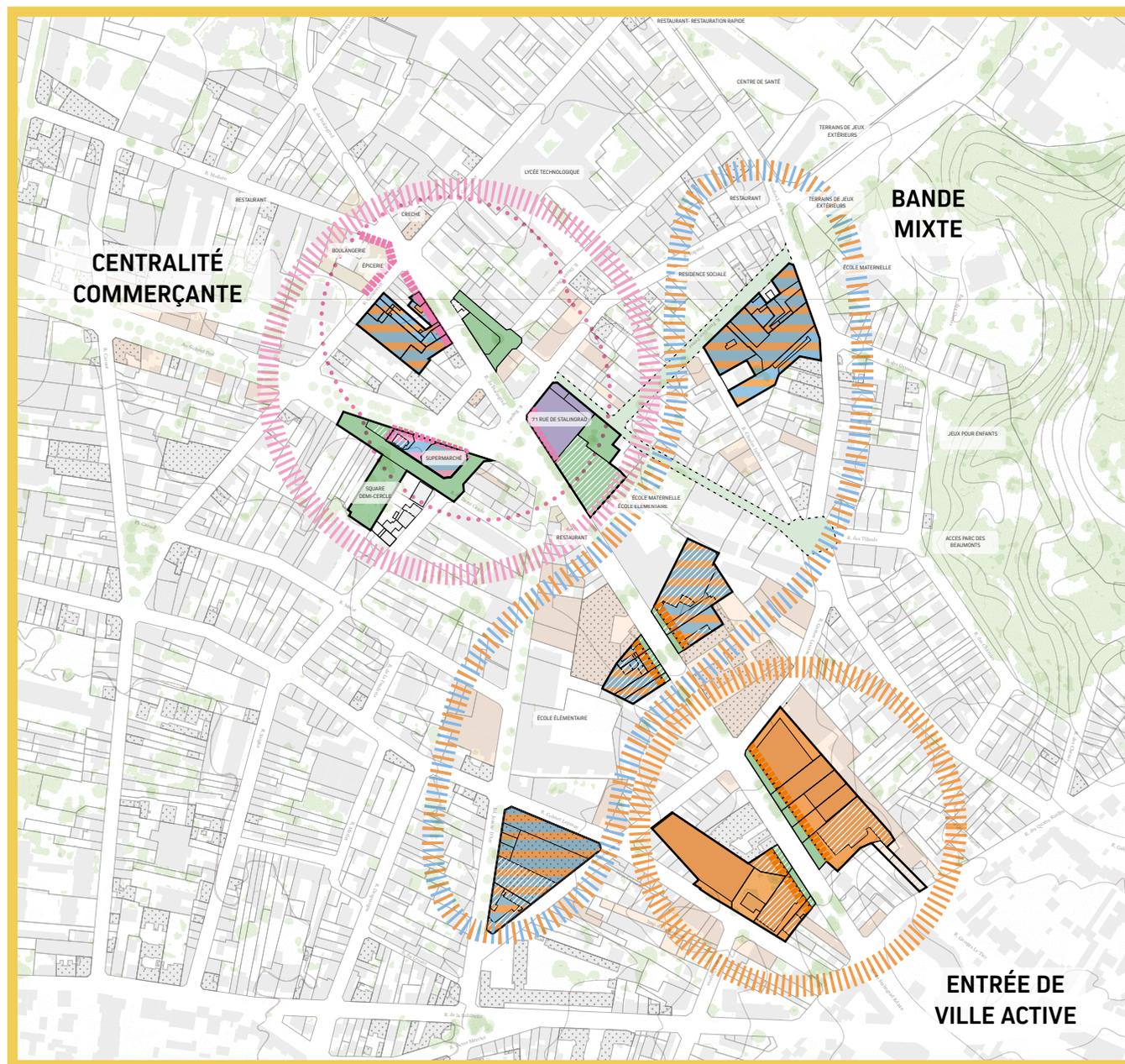
# SCÉNARIO 1 UN QUARTIER ACTIF

- Une centralité commerçante au carrefour des rues Stalingrad et Molière, avec un réseau de placettes végétalisées et la transformation du 71 Stalingrad (bâtiment Relma) en un tiers-lieu productif et culturel avec une offre de service/ restauration.
- Un coeur de quartier permettant de conserver, renouveler, ou créer des surfaces d'activité économique pour un quartier d'activité conforté.
- Une entrée de ville avec un tissu mixte d'habitations et d'activités, permettant de recréer des espaces de respiration avec l'aménagement de poches d'espace public.



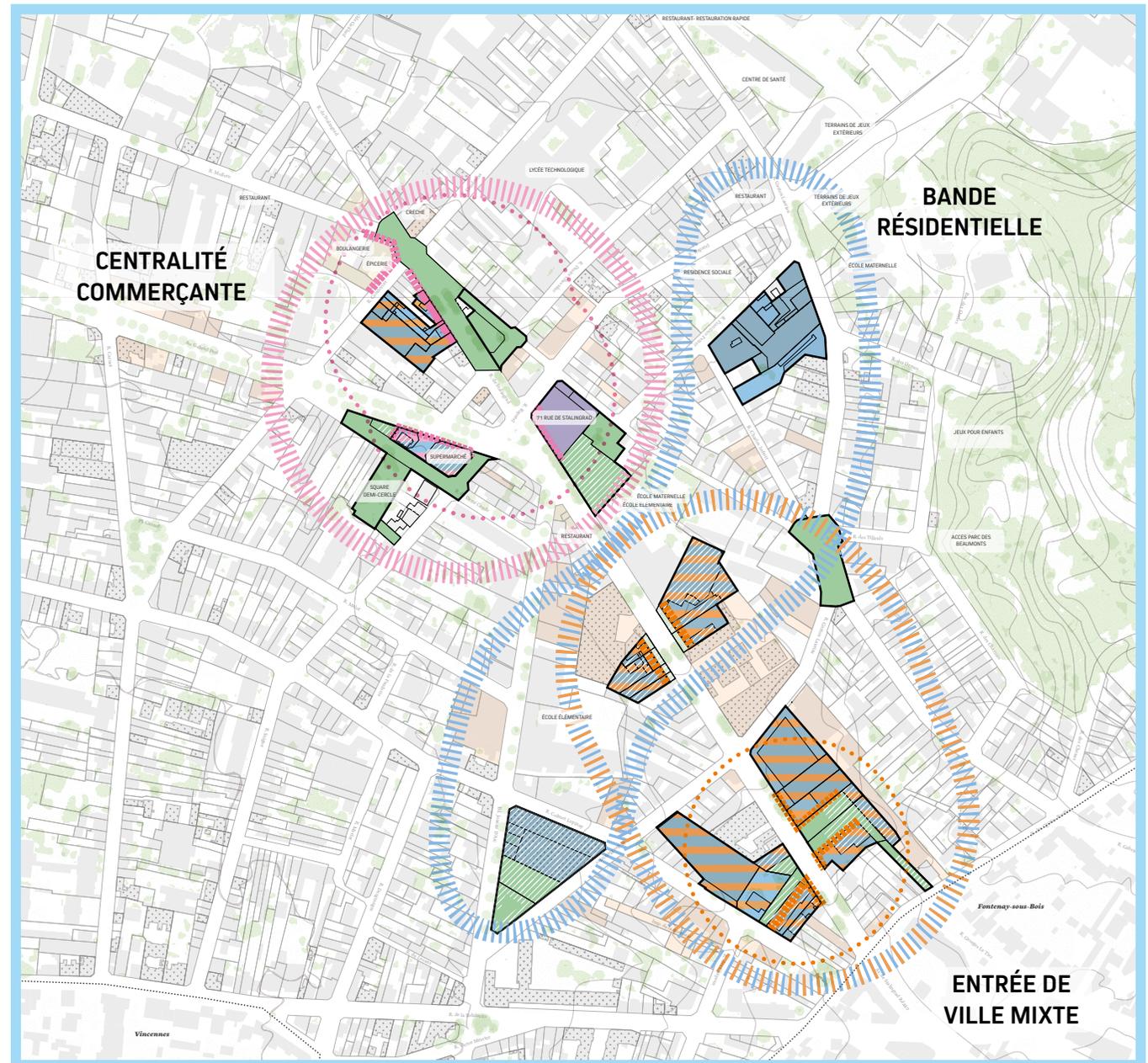
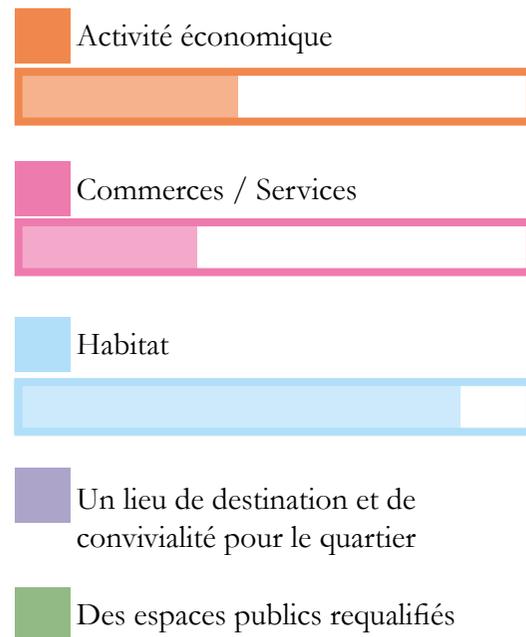
## SCÉNARIO 2 UN QUARTIER DE COHABITATION

- Une centralité commerçante au carrefour des rues Stalingrad et Molière, avec la végétalisation des rues Molière et Fransisco Ferrer, l'extension du square Demi-Cercle et la transformation du 71 Stalingrad (bâtiment Relma) en un tiers-lieu productif et culturel avec une offre de service/ restauration.
- Un coeur de quartier permettant de développer une nouvelle offre de logements au sein d'opérations mixtes.
- Une entrée de ville qui conserve et renouvelle des surfaces d'activité économique, tout en améliorant les abords de Stalingrad.



# SCÉNARIO 3 UN QUARTIER MIXTE

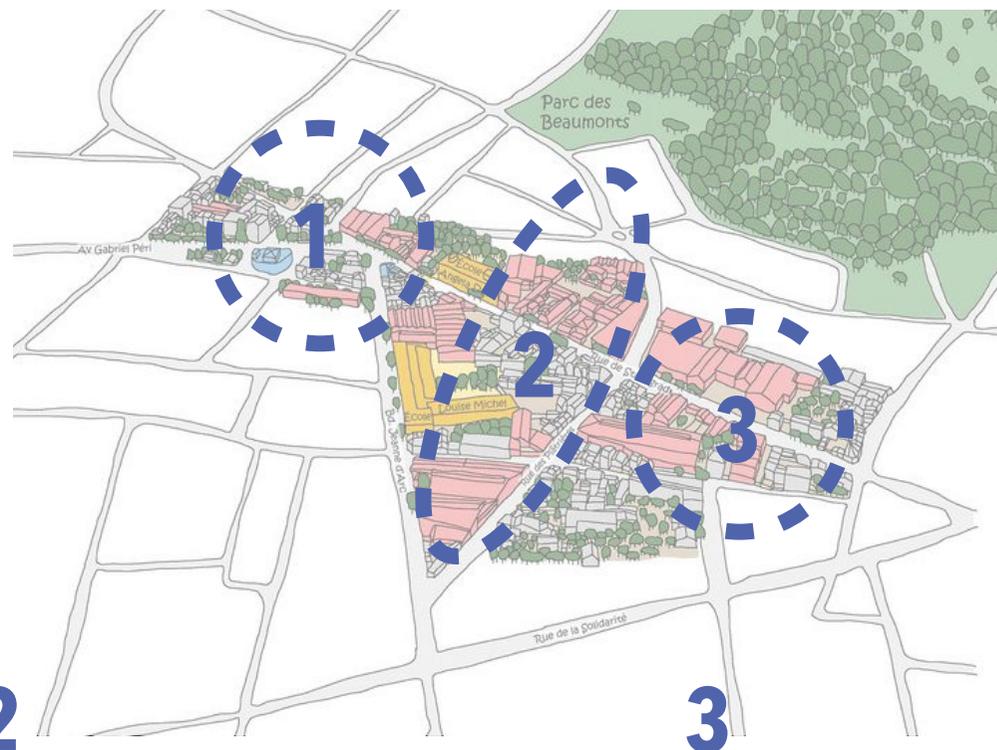
- Une centralité commerçante au carrefour des rues Stalingrad et Molière, avec un réseau de placettes végétalisées et la transformation du 71 Stalingrad (bâtiment Relma) en un tiers-lieu productif et culturel avec une offre de service/ restauration.
- Un coeur de quartier permettant de renforcer l'offre de logement dans le quartier, aux abords de la centralité commerciale.
- Une entrée de ville qui accueille le long de la rue Stalingrad des opérations mixtes, permettant de conserver des surfaces d'activité économiques à minima.



# RESTITUTION DES ÉCHANGES AUTOUR DES SCÉNARIOS

## RAPPEL DE L'ORGANISATION DE L'ATELIER

Afin de faciliter les échanges autour des scénarios, l'atelier fut organisé autour de 4 tables permettant un découpage géographique du secteur d'étude : 2 tables pour discuter de la polarité Molière / Stalingrad, 1 table pour aborder le secteur correspondant au coeur du quartier et 1 table correspondant à l'entrée de ville. Ainsi, pendant 2 sessions de 45 minutes, les participants purent partager leurs observations et contributions par rapport à l'évolution du quartier.



1

2

3

### POLARITÉ MOLIÈRE / STALINGRAD

### COEUR DE QUARTIER

### ENTRÉE DE VILLE



# POLARITÉ MOLIÈRE / STALINGRAD

## SCÉNARIOS 1 : UN QUARTIER ACTIF

- > Un lieu de destination et de convivialité pour le quartier
  - > Activité économique
  - > Commerces / Services
- > Des espaces publics requalifiés
  - > Habitat

## SCÉNARIO 2 : UN QUARTIER DE COHABITATION

- > Un lieu de destination et de convivialité pour le quartier
  - > Activité économique
  - > Commerces / Services
- > Des espaces publics requalifiés
  - > Habitat

## SCÉNARIO 3 : UN QUARTIER MIXTE

- > Un lieu de destination et de convivialité pour le quartier
  - > Activité économique
  - > Commerces / Services
- > Des espaces publics requalifiés
  - > Habitat



# POLARITÉ MOLIÈRE / STALINGRAD

### Au sujet de la requalification des espaces publics :

L'apaisement de la rue Molière depuis la rue Condorcet jusqu'à Fransisco Ferrer, voir Gaston Lauriau fait l'unanimité. Plusieurs possibilités ont été évoquées :

1. rue piétonne et modes doux depuis Condorcet jusqu'à Fransisco Ferrer (suppression totale du stationnement linéaire) avec accès voiture aux riverains (rue partagée) ;
2. rue apaisée tout du long (diminution mais maintien du stationnement linéaire).

Le déploiement de la place des trois bancs sur la rue de Stalingrad et la requalification de cet espace public plaît aux participants. La requalification de cet axe apparaît comme prioritaire, avec plusieurs possibilités évoquées :

1. piétonner la rue Molière au droit de la place et créer ainsi une continuité entre les maisons et la place ;
2. transformer la place en véritable espace vert de type square clôturé pour éviter qu'il soit squatté le soir ;
3. intensifier les usages pour que la place soit davantage investie par d'autres publics et notamment les familles (actuellement, principalement les lycéens utilisent cet espace).

Une participante indique qu'un projet de budget participatif avait été déposé et qu'il avait été jugé très intéressant par la Ville. Il avait perdu de quelques voix mais pourrait être utilisé pour poursuivre les réflexions à venir. Dans ce sens, l'animation des rez-de-chaussée de la rue de Stalingrad, dans la continuité de la polarité Condorcet/Molière, apparaît pertinente.

Une participante indique que le recours déposé sur le Permis de Construire de la parcelle de la rue du Demi-Cercle / Boulevard Jeanne d'Arc avait été jugé recevable par décision du Conseil d'Etat. Les habitants souhaitent plus d'information et un éclairage sur le projet en cours.

### Au sujet du stationnement et de la circulation :

Le maintien du stationnement dans le quartier est nécessaire : la suppression est envisageable à condition de répondre aux besoins au sein des secteurs de projet.

Les participants alertent sur la nécessité de retrouver une fluidité pour la circulation des bus le long de l'avenue Gabriel Péri. Les difficultés de circulations mettent à mal l'accessibilité du quartier. Une participante décrit le quartier comme enclavé et très peu accessible lorsqu'on est piéton et non véhiculé.

La continuité de la piste cyclable rue de Stalingrad pourrait être envisagée à condition de retirer une partie du stationnement car il est également nécessaire de conserver une circulation fluide pour les bus.

Il y a de nombreuses problématiques de circulation constatées dans le quartier, notamment depuis la mise en place de la démarche "Quartier apaisé" au niveau de la rue de la Solidarité. Cette étude doit prendre en compte les enjeux de mobilité à l'échelle du quartier. Plusieurs demandes ont été partagées : aménagement de ralentisseurs et plateaux piétons, installation de signalisation (notamment rue Victor Mercier), vidéo-verbalisation...

### Au sujet de l'école Angela Davis :

La proposition d'une amélioration de l'entrée de l'école par la création d'un parvis sur la parcelle du 71 rue de Stalingrad (RELMA) a été très appréciée. En effet, cela répond à des problématiques d'accès et de sécurité du parcours des enfants que tout le monde partage dans le quartier.

Cependant, plusieurs points doivent être pris en compte :

1. La démolition d'un des bâtiments interroge les habitants sur la capacité d'un porteur de projet public à réaliser le projet qui semble peu rentable ;
2. La traversée de l'îlot construit par la parcelle du 71, pour rejoindre la rue Fransisco Ferrer, n'est pas possible au vu de l'occupation des parcelles rue Molière ;
3. La création de l'accès à l'école Angela Davis par la rue Molière directement semble être une piste à explorer, car des usages allant dans ce sens sont observés aujourd'hui.

# POLARITÉ MOLIÈRE / STALINGRAD

### **Au sujet de l'animation commerciale :**

Les participants partagent la nécessité de renforcer la vitalité commerciale du secteur Molière / Stalingrad, pas très attractif aujourd'hui. Celui-ci pourrait être renforcé par des commerces de bouche et des offres d'alimentaire bon marché. Certains participants aimeraient voir s'étendre la polarité commerciale le long de la rue de Stalingrad, d'autres estiment que le potentiel commercial ne permet pas d'envisager réellement cette option.

### **Au sujet du 71 rue de Stalingrad (RELMA) :**

La conservation du bâtiment ne fait pas l'unanimité. Certains soulignent l'importance de préserver la façade et l'aspect du bâtiment, d'autres remettent en cause la valeur patrimoniale et esthétique du bâtiment.

En revanche, sa position centrale et sa forme sont des facteurs importants à considérer : c'est un bâtiment bas qui laisse voir les Beaumonts depuis l'avenue Gabriel Péri.

La proposition de créer un tiers-lieu culturel à l'intérieur de ce bâtiment est très appréciée. Certains participants indiquent que l'accessibilité, du lieu et du quartier, sera un axe de travail important pour faire de ce bâtiment un lieu de destination, qui a vocation à

accueillir un public large.

Ce site pourrait aussi répondre au manque d'équipement public sportif pour les adolescents et les scolaires dans le quartier (gymnase). Un portage privé pourrait même être envisagé (salle d'escalade, salle de sport).

L'option de l'orientation de ce bâtiment sur un espace vert (perpendiculaire à la rue de Stalingrad) a été plus appréciée que l'option d'un linéaire sur la rue de Stalingrad. Certains participants ont néanmoins souligné l'opportunité d'animer et de renforcer les usages sur la placette qui vient d'être aménagée devant le bâtiment.

### **Au sujet des formes des bâtiments :**

Il a été rappelé que la faible hauteur des bâtiments et les vues sur le parc des Beaumonts sont une vraie richesse du quartier. C'est pourquoi il faut être vigilant à ne pas trop densifier. L'hypothèse d'une surélévation du Franprix n'est pas appréciée.

## COEUR DE QUARTIER

### SCÉNARIOS 1 : UN QUARTIER ACTIF

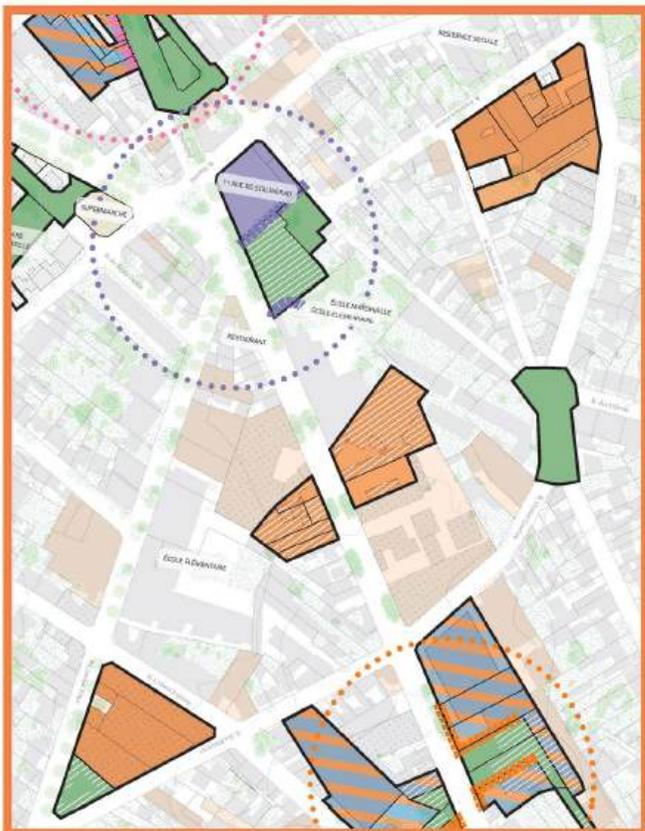
- > Un lieu de destination et de convivialité pour le quartier
  - > Activité économique
  - > Commerces / Services
- > Des espaces publics requalifiés
  - > Habitat

### SCÉNARIO 2 : UN QUARTIER DE COHABITATION

- > Un lieu de destination et de convivialité pour le quartier
  - > Activité économique
  - > Commerces / Services
- > Des espaces publics requalifiés
  - > Habitat

### SCÉNARIO 3 : UN QUARTIER MIXTE

- > Un lieu de destination et de convivialité pour le quartier
  - > Activité économique
  - > Commerces / Services
- > Des espaces publics requalifiés
  - > Habitat



### COEUR DE QUARTIER

Les participants précisent que ce secteur central n'a pas de réalité vécue. La rue Stalingrad est une frontière.

#### Au sujet du scénario 1 :

Les habitants sont favorables au maintien des activités économiques mais il faut être précis sur ce qu'on entend par activité économique. Dans ce coeur de quartier les imbrications sont fortes avec les habitations situées à proximité et il faut éviter les nuisances. Les nuisances peuvent être de deux natures, celles engendrées par les livraisons et celles liées à l'activité en elle-même. Ils sont favorables à une grande diversité d'activité, grands, petits ateliers tant que ces activités sont compatibles avec la vie du quartier.

Un habitant a également soulevé l'enjeu de favoriser les entreprises qui créent de l'emploi, cela permettrait de soutenir les commerces et services du quartier avec des employés présents en journée notamment.

#### Au sujet du scénario 2 :

L'introduction d'habitat peut être intéressante mais dans des proportions mesurées. Les habitants sont très attachés à l'ambiance ville-campagne et ne souhaitent pas que le quartier soit densifié fortement. Les nouveaux bâtiments devront être beaux.

Si on autorise la mutation des activités économiques, il faudrait cibler les grandes parcelles pour les activités et des parcelles beaucoup plus petites pour le logement afin d'éviter les trop gros projets de logements qui seraient inadaptés à l'ambiance village.

#### Au sujet du scénario 3 :

Ce scénario autorise la transformation totale des surfaces d'activité économique en logement. Il n'est pas souhaité par les habitants.

De manière générale, les habitants souhaiteraient également une végétalisation des rues.

La proposition d'un square/jardin sur la passerelle actuelle de SOS cintre est appréciée certains participants. Pour d'autres, ils trouvent en revanche que cet espace n'est pas suffisamment central pour être un lieu réellement approprié.

# ENTRÉE DE VILLE

## SCÉNARIOS 1 : UN QUARTIER ACTIF

- > Un lieu de destination et de convivialité pour le quartier
  - > Activité économique
  - > Commerces / Services
- > Des espaces publics requalifiés
  - > Habitat



## SCÉNARIO 2 : UN QUARTIER DE COHABITATION

- > Un lieu de destination et de convivialité pour le quartier
  - > Activité économique
  - > Commerces / Services
- > Des espaces publics requalifiés
  - > Habitat



## SCÉNARIO 3 : UN QUARTIER MIXTE

- > Un lieu de destination et de convivialité pour le quartier
  - > Activité économique
  - > Commerces / Services
- > Des espaces publics requalifiés
  - > Habitat



# ENTRÉE DE VILLE

Les participants ont principalement apporté leurs contributions sur les deux premiers scénarios, le 3ème s'inscrivant dans la continuité du premier.

### **Au sujet du scénario 1 :**

C'est un scénario qui permet d'améliorer l'attractivité à l'entrée de ville, pour les habitants qui y vivent ou les personnes qui travaillent quotidiennement ici.

En revanche, il y a un véritable besoin de commerces. Les habitants de ce secteur d'entrée de ville déplorent aujourd'hui le manque de commerces et éprouvent un sentiment d'isolement. « On va à Vincennes pour faire nos courses ». Pour certains participants, il n'est pas judicieux de construire de nouveaux logements sur ce secteur, sans améliorer l'offre de commerces de proximité. La petite centralité commerciale Stalingrad / Molière n'est pas suffisamment attractive, « si nous devons nous déplacer, autant aller à Croix de Chavaux ».

Pour de nombreux participants, c'est une bonne chose de créer de nouveaux espaces publics végétalisés. Ils permettent de créer de nouvelles connexions piétonnes et des espaces de respiration dans le quartier. Mais attention à la gestion de ces futurs espaces. Une mauvaise gestion apporte des nuisances dans le voisinage (rats, moustiques l'été, etc.).

### **Au sujet du scénario 2 :**

C'est un scénario qui maintient la situation existante, tout en l'améliorant. Pour certains habitants, l'entrée de ville reste de ce fait un lieu de passage pas très accueillant.

En revanche, pour d'autres participants c'est un scénario qui reste cohérent avec la configuration existante de l'entrée de ville. Il est davantage intéressant de garder l'activité le long de l'axe Stalingrad, à l'entrée de la ville, car le secteur est trop éloigné des commerces pour proposer une nouvelle offre d'habitat.

Dans ce scénario, l'activité économique peut rester mais doit évoluer. Cela pose la question du devenir d'importantes parcelles, comme l'entrepôt situé au 15 rue des Plâtrières.

### **Au sujet du scénario 2 :**

Idem que pour le scénario 1.



AGENCE@VILLE-OUVERTE.COM  
WWW.VILLE-OUVERTE.COM

-----  
26 RUE ANDRÉ JOINEAU  
93310 LE PRÉ-ST-GERVAIS  
01 41 63 14 41