ZAC de la Fraternité

Arpentage du 16 janvier 2016

Le 16 janvier 2016, une trentaine d'habitants ont participé à un arpentage afin de découvrir in situ *les secteurs de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Fraternité à Montreuil.*

Les panneaux présentés lors de la marche sont disponibles en téléchargement sur le site Internet de la Ville de Montreuil. Les questions des participants, les réponses apportées et l'itinéraire de l'arpentage figurent à la fin du présent compte-rendu.

Intervenants :

- Gaylord Le Chequer, adjoint délégué à l'aménagement durable, à l'urbanisme, aux grands projets et aux espaces public, Ville de Montreuil ;
- Alexie Lorca, adjointe déléguée à la culture, Ville de Montreuil ;
- Stéphan Beltran, conseiller municipal délégué au logement et à l'habitat, Ville de Montreuil ;
- Catherine Pilon et Olivier Stern, élus de quartier Etienne Marcel – Chanzy ;
- Dominique Attia et Bassirou Barry, élus de quartier bas Montreuil – République ;
- Philippe Simon, Paris U, architecte coordinateur de la ZAC ;
- Jeanne Yanopoulos, François Gazeau et Sylvie Froissart, Société de Requalification des Quartiers Anciens (SOREQA), aménageur de la ZAC ;
- Mathieu Leprêtre et Léa Drumont, direction de l'habitat et du renouvellement urbain, Établissement public territorial Est Ensemble ;
- Sara Rocchi, service études développement urbain, Ville de Montreuil ;
- Robert Durouchez, gestionnaire urbain de proximité, Ville de Montreuil.
- Aurélie Bouton, Thibault Lemaitre et Solen Guédas, Ville Ouverte, en charge de la concertation sur les projets urbains du bas Montreuil et de l'animation de la marche.

Mot d'accueil, Gaylord Le Chequer, adjoint au maire de Montreuil délégué à l'aménagement durable, à l'urbanisme, aux grands projets et aux espaces publics.

Les deux arpentages initialement prévus en novembre 2015 ont été reportés au 16 et 30 janvier 2016. Ils s'inscrivent dans la continuité de la réunion publique du 5 mai 2015 qui avait permis de présenter les grandes orientations de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Fraternité, dont l'objectif principal est la résorption de l'habitat insalubre. En avril 2015, la Ville de Montreuil avait aussi organisé le Forum des Projets Urbains durant lequel habitants, usagers et professionnels avaient pu discuter des transformations urbaines en cours.
L'objectif de ces arpentages est de parcourir *in situ* les secteurs d'aménagement, pour présenter le programme envisagé et le gabarit des constructions à l'échelle de chaque îlot, en présence de l'architecte coordinateur de la ZAC et de la SOREQA, aménageur public. Il s'agit de définir un cadre de travail qui s'imposera aux futurs opérateurs. Le projet permettra aussi de requalifier les espaces publics et de créer de nouveaux équipements culturels et scolaires.

Objectifs de la marche, Philippe Simon, Paris U, architecte coordinateur de la ZAC Fraternité.

Les arpentages se déroulent secteur par secteur afin de présenter les orientations aux participants et de répondre à leurs questions. Pour chaque secteur, un panneau présente un programme, c'est-à-dire le type de construction à réaliser (logement, bureau, commerce, etc) et une axonométrie (dessin 3D) qui précise les capacités d'aménagement du lieu. Ces fiches secteurs ne présentent pas un projet finalisé, mais plutôt des intentions qui se conforment au Plan Local d'Urbanisme (PLU) et intègrent des prescriptions liées aux hauteurs, à l'espacement entre les bâtiments, au stationnement, etc.
C'est un travail dans la dentelle pour définir la qualité architecturale et paysagère des futurs projets. La volonté est de valoriser au maximum les cœurs d'îlots existants en s'inspirant de l'esprit des lieux. Le patrimoine sera dès que possible conservé et réhabilité, sous réserve d'un diagnostic phytosanitaire pour les arbres, d'un diagnostic technique pour les bâtiments et du coût de réhabilitation qui ne doit pas menacer l'équilibre financier du projet.

Secteur d'Alembert

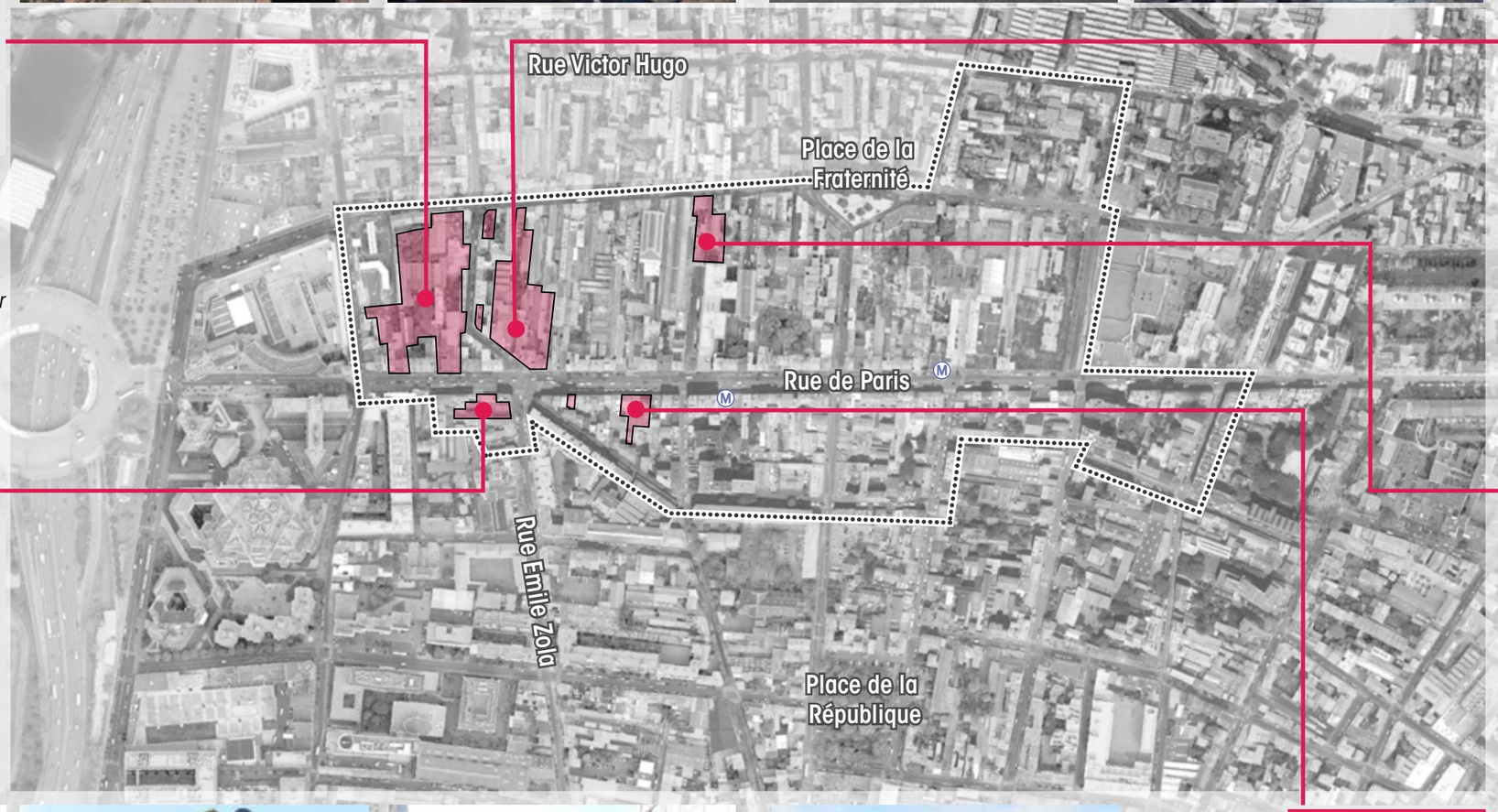
Des éléments de patrimoine, parfois très dégradés, témoignent d'un passé artisanal, notamment un séchoir en bois du 19ème siècle et une halle en bois surmontée d'un beffroi. L'objectif est de maintenir l'atmosphère particulière du lieu en veillant à des aménagements cohérents et en proposant une programmation mixte (activités artisanales et culturelles en cœur d'îlot, logements et commerces sur rue).

Des locaux d'activités de type ateliers implantés dans les halles en bois permettront d'animer le coeur d'îlot. Il sera conçu en interaction avec un jardin public de 1500m², aménagé en continuité du square Jean Le Bitoux. L'ensemble du site fera l'objet d'un appel à projets lancé au printemps 2016.

Périmètre de la ZAC

Secteur d'intervention de l'aménageur

Secteur hors intervention de l'aménageur



Secteur Paul Bert

C'est un secteur très dégradé, dont les parcelles en lanières sont caractéristiques du tissu de faubourg. Le projet prévoit un programme mixte mêlant logements, commerces et activités, afin d'animer la venelle et d'en faire un espace de vie.

Une attention particulière sera accordée au cœur d'îlot à travers sa végétalisation et la création d'un voie piétonne traversante jusqu'à la rue Etienne Marcel. De nouveaux commerces s'implanteront rue de Paris et la rue Paul Bert sera requalifiée.

Secteur Richard Lenoir

C'est un secteur d'intervention à forte visibilité, situé à l'angle des rues de Paris et Emile Zola. Le projet prévoit des logements sociaux avec des commerces en rez-de-chaussée donnant sur la rue de Paris.

L'ancienne brasserie Bouchoule qui accueille les « Instants Chavirés » constitue un patrimoine à préserver. Les bâtiments sur rue sont remarquables et seront réhabilités.

Secteur Catherine Puig

Ce secteur composé de petites parcelles au bout de l'impasse Catherine Puig comprend des maisons d'habitation ou des petits bâtiments d'activités très dégradés.

L'impasse sera transformée en rue prolongée jusqu'à la rue Etienne Marcel. Un bâtiment comprenant 15 logements sera construit côté Est, pour créer une nouvelle façade urbaine en continuité du tribunal administratif. Les halles Decaux seront toutes deux conservées et réhabilitées.

Secteur Voltaire

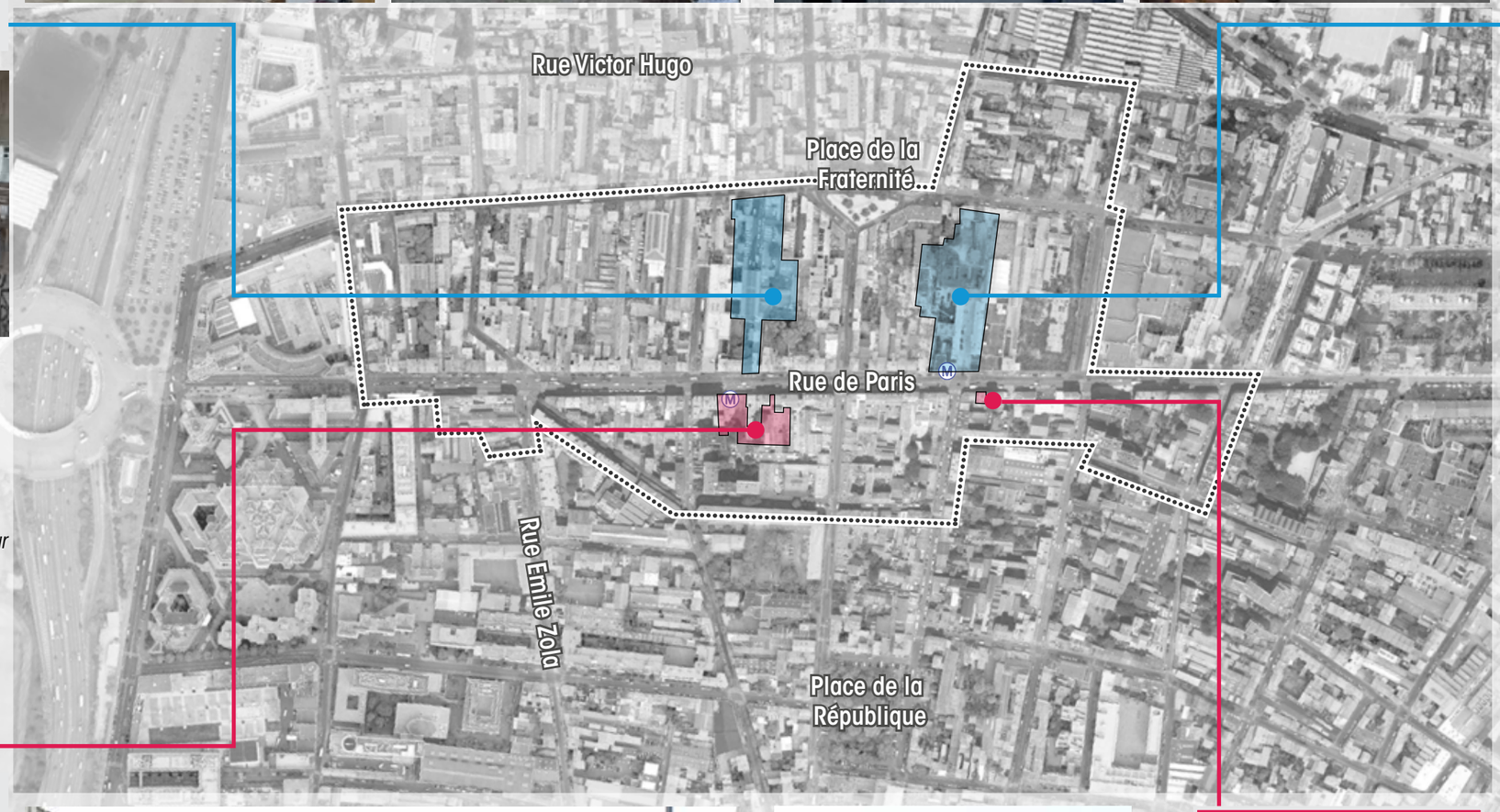
Ce secteur au foncier morcelé présente un bâti très hétérogène avec des immeubles dégradés et d'autres qui ont été réhabilités. Il comprendra des logements sociaux, des activités en rez-de-chaussée sur cour et des commerces sur la rue de Paris.

Afin d'éviter une coupure urbaine, une attention particulière sera portée aux façades et aux raccordements avec les murs pignons existants.

Secteur Volpellier

Le secteur Volpellier s'organise autour d'une venelle en impasse, bordée de constructions anciennes parfois très dégradées, qui contribuent au charme du passage.

L'objectif est de redynamiser l'activité artisanale, qui a presque disparu, et de valoriser la venelle qui deviendra traversante jusqu'à la rue Etienne Marcel. L'esprit pittoresque du lieu sera maintenu grâce à la réhabilitation de certains bâtiments et de nouvelles constructions de faible hauteur. Le site fera l'objet d'un appel à projets lancé au printemps 2016.



Périmètre de la ZAC
Secteur d'intervention de l'aménageur
Secteur hors intervention de l'aménageur

Secteur Axara

Il s'agit d'une très grande emprise foncière en mono-propriété située au pied du métro Robespierre. Le site est en activité et partiellement occupé par diverses sociétés. Il comprend des bâtiments industriels datant de la fin du 19ème ou du début du 20ème siècle, organisés autour d'une venelle traversante.

L'objectif est de conserver un maximum la trame bâtie et les activités présentes. En cas de départ de ces entreprises, des niveaux supplémentaires de bureaux et de logements pourraient être ajoutés à certaines des constructions, notamment en bordure de la rue de Paris et de la rue Etienne Marcel.

Secteur Paul Eluard

Le bâti du secteur est très hétérogène avec des immeubles dégradés en fond de cour et des immeubles réhabilités sur rue. Le positionnement de la station de métro Robespierre au pied du 185 rue de Paris en fait un emplacement stratégique.

Cinquante logements sont prévus avec les derniers étages en retrait pour faciliter la transition entre les nouvelles constructions et les maisons existantes. Les rez-de-chaussée seront dédiés aux commerces et aux activités. Des percées visuelles vers le cœur d'îlot seront réalisées et les deux percées existantes, depuis les rues de Paris et Valette. seront conservées.

Secteur 145 rue de Paris

Ce secteur ne comprend qu'une seule adresse : un ancien hôtel meublé aujourd'hui vide et muré. L'immeuble est très dégradé y compris au niveau structurel.

Le projet prévoit une réhabilitation et une surélévation du bâtiment (sous réserve d'un diagnostic technique), la création de trois logements sociaux, un commerce en rez-de-chaussée.

Questions - Réponses

Durant la marche, un temps de questions / réponses était proposé sur chaque secteur. Les questions des participants sont indiquées en italique et regroupées par thèmes.

Construction de nouveaux logements

« Le projet prévoit 40% de logements sociaux. Est-ce à l'échelle de la ZAC ou pour chaque secteur ?

Philippe Simon : La convention PNRQAD impose que que 40% de la surface de logement réalisée à l'échelle de la ZAC soit du logement social. Cela ne veut pas dire que chaque secteur doit comprendre 40% de logements sociaux. Le secteur Catherine Puig par exemple n'en prévoit aucun. Dans d'autres secteurs le programme prévoit à l'inverse 100% de logements sociaux : sur le secteur Richard Lenoir (20 logements) et au 145 rue de Paris (3 logements).

« Un parking est-il prévu sur le secteur Richard Lenoir ? A l'échelle de la ZAC, va-t-on créer des places de stationnement supplémentaires ? »

Philippe Simon : Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) impose un quota de stationnement par logement pour chaque opération. Seules les opérations de logements sociaux peuvent déroger à cette règle. Dans ce cas, c'est à l'opérateur désigné par la SOREQA de décider s'il souhaite ou non aménager des stationnements. Sur le secteur Richard Lenoir, le programme prévoit la construction de 20 logements sociaux. Il n'y a donc pas d'obligation réglementaire sur ce site.

« La ZAC va-t-elle proposer des opportunités pour développer l'habitat participatif ? »

Gaylord Le Chequer : Lors de l'arpentage du 30 janvier 2016, nous visiterons des secteurs de la ZAC Fraternité propices à l'habitat participatif. Le 145 rue de Paris pourrait aussi être concerné. A l'échelle de la ZAC, la question reste ouverte et la Ville de Montreuil est à l'écoute des propositions.

Préservation du patrimoine

« La trame parcellaire et les venelles sont typiquement montreuilloises. Sur Paul Bert et sur les autres secteurs, font-elles partie du patrimoine à conserver ? »

Gaylord Le Chequer : A Montreuil, la trame parcellaire est historiquement étroite et dense. A travers la ZAC, nous souhaitons conserver et valoriser cet héritage, même si ce n'est pas toujours possible, ni même souhaitable. La conservation des venelles et leur ouverture au public est un sujet qui a fait débat parmi les élus et les techniciens. Nous avons fait le choix de les maintenir, comme sur le secteur Paul Bert, tout en étant très attentifs aux problèmes de gestion et de mésusages qui pourraient survenir.

« La façade de l'ancienne brasserie Bouchoule sera-elle conservée ? »

Philippe Simon : La façade est inscrite à l'inventaire patrimonial de la ville. Ce bâtiment est une ancienne brasserie datant de 1930, actuellement occupé par l'association culturelle « Les Instants Chavirés ». Le bâtiment sera conservé et réhabilité. La façade est constituée de briques ocres et d'éléments décoratifs en briques rouges. Une intervention est nécessaire pour la remettre en état, mais certains éléments, comme la porte, devront être changés.

Maintien des activités artisanales

« Il est important de préserver la diversité des occupations au sol. Que trouvera-t-on dans les rez-de-chaussée ? »

Gaylord Le Chequer : Il n'est pas toujours facile de maîtriser dans le temps l'occupation des rez-de-chaussée. Mais nous souhaitons favoriser un maximum d'activités et d'usages sur chaque secteur, afin d'éviter les îlots monofonctionnels. Nous voulons aussi favoriser le passage et l'animation en cœur d'îlot. C'est pour cela que les commerces seront implantés côté rue et les activités développées en cœur d'îlot.

« Sur le site Axara, il y a une marque de vêtement qui marche bien. Cette entreprise va-t-elle rester ?»

Philippe Simon : Nous souhaitons conserver la trame bâtie du lieu et si possible maintenir les activités présentes sur place. Les orientations d'aménagement présentées sont une hypothèse d'évolution du site à long terme, en cas de départ des entreprises actuelles.

Amélioration des espaces publics

« Des travaux de réaménagement des espaces publics sont-ils prévus dans le cadre de la ZAC ? »

Gaylord Le Chequer : La ZAC prévoit en effet la création ou le réaménagement de certains espaces publics. Un square sera créé au cœur de l'îlot d'Alembert dans la continuité du square Jean Le Bitoux et la rue Catherine Puig sera prolongée jusqu'à la rue Etienne Marcel. La rue Paul Bert sera aussi requalifiée pour apaiser la circulation et faciliter l'accès des piétons à l'équipement culturel et au jardin de l'îlot d'Alembert. Par ailleurs, certains carrefours de la rue de Paris seront requalifiés en partenariat avec le Conseil Départemental, notamment aux abords du métro Robespierre. Les projets seront présentés au printemps à l'occasion d'une réunion publique.

« Est-il prévu d'élargir la rue de Paris en implantant les nouvelles constructions en retrait ? »

Philippe Simon : Il n'y aura pas de retrait des bâtiments par rapport à la rue. Pour élargir la rue de Paris, il faudrait démolir l'ensemble des bâtiments existants sur un côté. C'est ce qui a été fait rue de Flandre à Paris, mais à une autre époque. Aujourd'hui nous ne sommes plus dans cette approche urbaine car nous souhaitons au maximum conserver les bâtiments existants.

Venelle Volpellier - Croquis de Paris U

« La voie intérieure sur le site Axara sera-t-elle accessible au public ? »

Philippe Simon : Aujourd'hui cette voie est privée, mais la construction de nouveaux immeubles en cœur d'îlot accueillant des bureaux nécessiterait des servitudes de passage et des allées et venues, donc une ouverture la journée.

Mise en œuvre opérationnelle du projet

« Sur le périmètre de la ZAC vous contournez la station-service et de lavage de la rue Etienne Marcel. Pourquoi est-elle exclue alors que c'est la verrue du quartier ? »

Gaylord Le Chequer : La Ville de Montreuil, Est Ensemble et la SOREQA sont favorables à l'intégration de cette parcelle afin d'apporter plus de cohérence au projet. Des discussions sont en cours avec le propriétaire mais il n'est pour l'instant pas possible d'intégrer la station-service au secteur d'aménagement d'Alembert car elle est très rentable, le foncier est donc très cher et le site est très pollué.

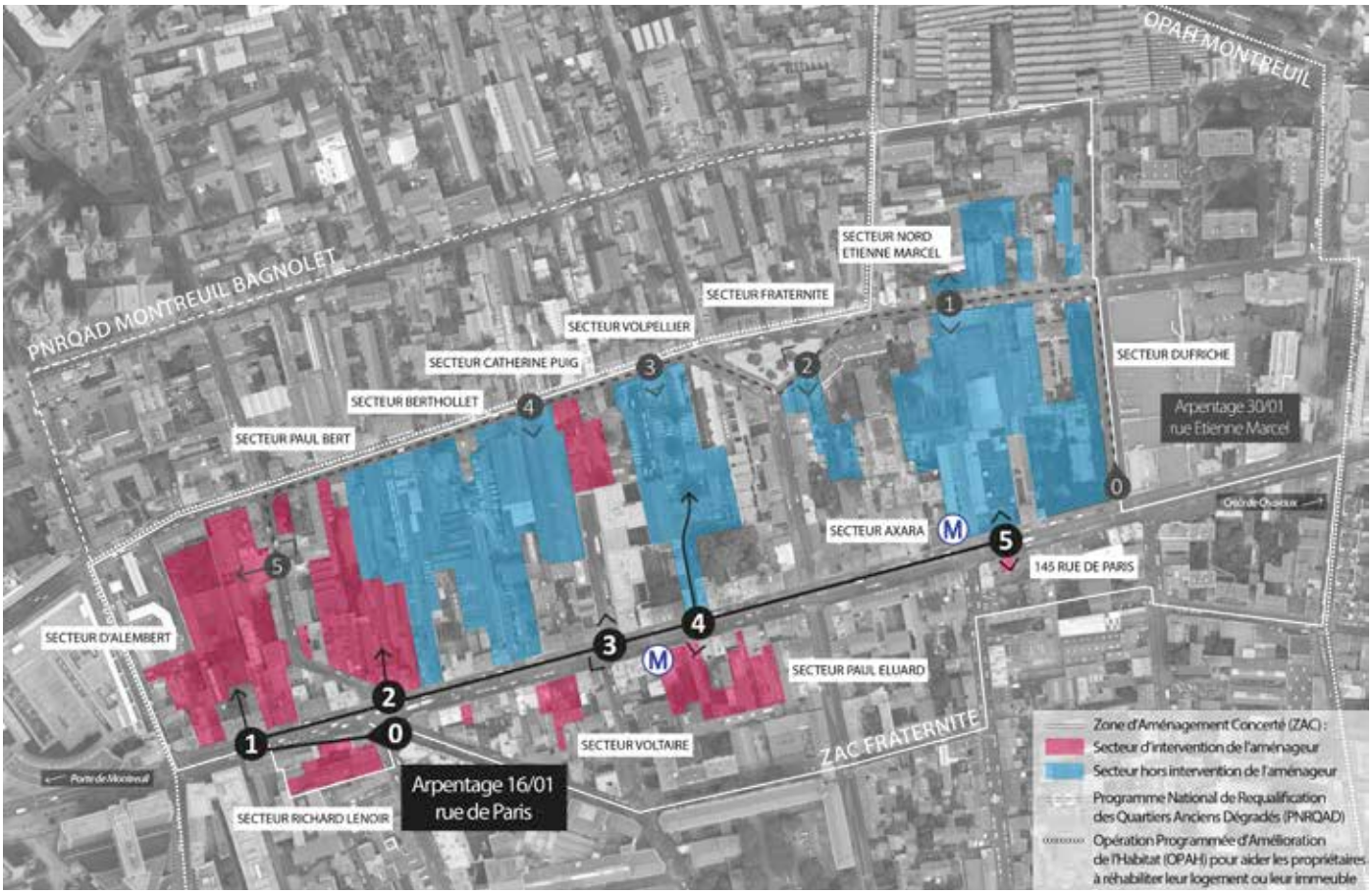
« Certains appartements sont sur-occupés avec parfois huit personnes dans un T3. Pour la SOREQA, cela implique de reloger ces huit mêmes personnes dans plusieurs logements. Comment tenez-vous compte de ces problématiques de décohabitation ? »

Jeanne Yanopoulos : La SOREQA travaille en ce moment au relogement des habitants. Sur l'ensemble de la ZAC, il y a environ une centaine de relogements à effectuer. La SOREQA accompagne les ménages relogés qui ont toujours un droit au retour une fois les travaux réalisés. Elle effectue les relogements dans un périmètre proche, notamment pour tenir compte de la scolarisation des enfants. Sur le secteur Paul Bert par exemple, où nous sommes devenus propriétaires du foncier, des conventions ont été passées avec des bailleurs sociaux pour reloger six ménages. Ici nous n'étions pas confrontés à ce problème de sur-occupation mais il y en aura certainement dans le reste de la ZAC.

« Quand les chantiers débuteront-ils ? »

Jeanne Yanopoulos : Le calendrier n'est pas le même pour tous les îlots. Sur certains secteurs privés sans maîtrise de l'aménageur, des permis de construire ont déjà été déposés. Sur les secteurs d'intervention publique nous menons actuellement des négociations à l'amiable pour acquérir les terrains. Ces négociations nécessitent environ deux ans, puis nous procédons au relogement des ménages, ce qui prend environ un an. Par la suite nous effectuons les travaux de démolition et de dépollution. On peut donc espérer que les chantiers débutent d'ici trois ans sur les secteurs publics. Le phasage des travaux se précisera une fois les permis de construire déposés.

Itinéraire de l'arpentage ...



Pour aller plus loin...

- Inscrivez-vous à la liste de diffusion de la concertation sur les projets urbains du bas Montreuil à l'adresse bas_montreuil@ville-ouverte.com ;

- Retrouvez toutes les informations sur le PNRQAD, la ZAC et l'OPAH sur les sites internet Montreuil.fr et Est-ensemble.fr ;

- Prenez rendez-vous avec la Soreqa lors des permanences le mercredi de 14h à 17h30 et le vendredi de 9h30 à 12h, à l'antenne de secteur Montreuil-Bagnolet, 6 rue Lavoisier, Montreuil. Contact : opahmontreuil@soreqa.fr .