

4.2

BILAN DE LA CONCERTATION



Révision simplifiée n°1 du
Faubourg

PLU approuvé le 13 septembre
2012

Vu pour être annexé à la
délibération du 14-12-2013



PLU

Plan Local d'Urbanisme
Ville de Montreuil-sous-Bois
DÉPARTEMENT DE SEINE-SAINT-DENIS

Révision simplifiée n°1

Sommaire

1. DELIBERATION D'APPROBATION DU BILAN DE LA CONCERTATION.....	4
2. BILAN DE LA CONCERTATION	8

1. Délibération d'approbation du bilan de la concertation

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du : 20 JUIN 2013

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DEL20130620_6: Approbation du bilan de la concertation préalable à la révision simplifiée du PLU ayant pour objet la ZAC du Faubourg dans le bas Montreuil

Nombre de membres composant le Conseil : 53

Présents : 42

Absent (s) : 1

Pouvoir(s) : 10

L'an 2013, le jeudi 20 juin, à 19h00, les membres du Conseil municipal se sont réunis en séance publique Salle des fêtes de l'Hôtel de Ville, sur convocation en date du 11 juin 2013

Sont présents : Mme Dominique VOYNET, Mme Catherine PILON, Mme Florence FRERY, M. Daniel MOSMANT, M. Abdel Hafid BENDADA, Mme Agnès SALVADORI, Mme Muriel CASALASPRO, Mme Fabienne VANSTEENKISTE, Mme Hélène ZEIDENBERG, Mme Anne-Marie HEUGAS, M. Emmanuel CUFFINI, Mme Véronique BOURDAIS, M. Gilles ROBEL, Mme Claire COMPAIN, M. Claude REZNIK, M. Bassirou BARRY, Mme Halima MENHOUDJ, M. Nabil RABHI, M. Serge HAZIZA, M. Patrick PETITJEAN, M. Alain MONTEAGLE, M. Alain CALLÈS, M. Pierre DESGRANGES, Mme Jamila SAHOUM, Mme Joslène REEKERS, M. Lionel VACCA, Mme Stéphanie PERRIER, Mme Nouara MEKIRI, M. Daniel CHAIZE, M. François MIRANDA, Mme Mouna VIPREY, M. Manuel MARTINEZ, M. Alexandre TUAILLON, Mme Christine PASCUAL, M. Stéphan BELTRAN, Mme Murielle BENSALD, Mme Dominique ATTIA, M. Frédéric MOLOSSI, Mme Juliette PRADOS, M. Cheikh MAMADOU, M. Gaylord LE CHEQUER, Mme Alexie LORCA

Absent(s) donnant pouvoir : 10

Mme Denise NDZAKOU a donné pouvoir à Mme Stéphanie PERRIER, M. Stéphane BERNARD a donné pouvoir à M. Abdel Hafid BENDADA, Mme Nathalie SAYAC a donné pouvoir à M. François MIRANDA, Mme Anne-Claire LEPRETRE a donné pouvoir à Mme Mouna VIPREY, M. Stéphane GAILLARD a donné pouvoir à M. Alexandre TUAILLON, Mme Sophie GUZZELLI a donné pouvoir à Mme Christine PASCUAL, M. Jean-Pierre BRARD a donné pouvoir à M. Cheikh MAMADOU, M. Jean-Jacques SEREY a donné pouvoir à Mme Dominique ATTIA, Mme Danièle CREACHCADEC a donné pouvoir à M. Gaylord LE CHEQUER, Mme Geneviève DE KERAUTEM a donné pouvoir à Mme Alexie LORCA.

Absent(s): M. Bruno SAUNIER.

Les membres présents forment la majorité des Conseillers municipaux en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution des articles L. 2121-17, 20 et 21 du code général des collectivités territoriales.

La Présidente ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé en conformité avec l'article L. 2121-15 de ce même code à l'élection pour la présente session de trois secrétaires pris au sein du Conseil :

À la majorité des voix, M. Patrick PETITJEAN, Mme Catherine PILON et M. François MIRANDA ont été désignés pour remplir ces fonctions qu'ils ont acceptées.

Ces formalités remplies, sous la présidence de Madame la Maire, la séance est ouverte à 19h00.

DEL20130620_6 : Approbation du bilan de la concertation préalable à la révision simplifiée du PLU ayant pour objet la ZAC du Faubourg dans le bas Montreuil

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L123-13, R123-21-1 et R123-4 et son article L300-2, dans leur version en vigueur avant le 1^{er} janvier 2013 ;

Vu le Code de l'Environnement ;

Vu l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et ses dispositions transitoires prévues à l'article 19 ;

Vu la délibération n° 20120913_2 du Conseil Municipal en date du 13 septembre 2012, approuvant le Plan Local d'Urbanisme de Montreuil ;

Vu la délibération n°2011_341 du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2011, approuvant le bilan de la concertation préalable de la ZAC du Faubourg ;

Vu la délibération n°2011_342 du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2011 approuvant la création de la ZAC du Faubourg ;

Vu la délibération n°20121122_22 du Conseil Municipal en date du 22 novembre 2012 prescrivant la révision simplifiée et définissant les objectifs et les modalités de la concertation ;

Vu l'avis de la Commission Aménagement et développement durable en date du 13 mai 2013 ;

Vu le rapport de bilan de la concertation préalable ci-après annexé ;

Vu la note de synthèse explicative ;

Considérant le bon déroulement de la concertation préalable, conformément aux modalités définies dans la délibération du 22 novembre 2012 précitée, et la mise en œuvre de mesures supplémentaires ;

Considérant que les résultats de cette concertation ont permis d'élaborer le projet de révision simplifiée et d'enrichir la réflexion des élus, des services et des prestataires missionnés par la Ville ;

Considérant que les avis émis au cours de la concertation n'ont pas remis en cause les objectifs poursuivis et l'essence du projet et au contraire confortent l'opportunité de procéder à une révision simplifiée du PLU au sein de la ZAC du Faubourg dans le bas Montreuil ;

Après en avoir délibéré

A la majorité par,

28 voix pour

12 voix contre : M. Daniel CHAIZE, M. François MIRANDA, Mme Nathalie SAYAC, Mme Mouna VIPREY, M. Manuel MARTINEZ, Mme Anne-Claire LEPRETRE, M. Alexandre TUAILLON, Mme Christine PASCUAL, M. Stéphane GAILLARD, Mme Sophie GUZZELLI, M. Jean-Pierre BRARD, M. Cheikh MAMADOU

12 abstention(s) : M. Abdel Hafid BENDADA, M. Stéphane BERNARD, M. Jean-Jacques SEREY, Mme Danièle CREACHCADEC, M. Stéphan BELTRAN, Mme Murielle BENSALD, Mme Dominique ATTIA, M. Frédéric MOLOSSI, Mme Juliette PRADOS, M. Gaylord LE CHEQUER, Mme Geneviève DE KERAUTEM, Mme Alexie LORCA

DÉCIDE

Article 1 : Approuve le bilan de la concertation préalable à la révision simplifiée du PLU ayant pour objet la mise en œuvre de la ZAC du Faubourg dans le bas Montreuil, annexé à la présente délibération.

Envoyé en préfecture le 25/06/2013

Reçu en préfecture le 26/06/2013

Affiché le



Article 2 : La présente délibération fera l'objet des formalités de publicité et d'affichage conformément à la réglementation en vigueur

La Maire,

– Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.

– Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

#signature#

2. Bilan de la concertation

Ville de Montreuil

Mai 2013

Révision simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme
ayant pour objet la Zone d'Aménagement Concerté du Faubourg

Bilan de la concertation

Sommaire

Sommaire	2
Le cadre général de la démarche de concertation	3
1.1. La révision simplifiée du PLU ayant pour objet la ZAC du Faubourg	3
1.2. Les objectifs de la concertation	4
1.3. Les modalités de la concertation	4
2. La démarche de concertation mise en œuvre	6
2.1. Les outils d'information	6
2.2. Les moyens d'expression	8
2.3. Les temps d'échanges	8
3. Le bilan quantitatif de la concertation	10
3.1. La participation du public aux temps d'échanges	10
3.2. L'utilisation des moyens d'expression	11
3.3. La récurrence des thèmes	11
4. La synthèse des avis exprimés et leur traduction dans le projet de révision simplifiée du PLU	13
4.1. La place de la République	13
4.2. Le site Cuvier Zola	15
4.3. Le boulevard de Chanzy et l'usine Dufour	16
4.4. Les nouvelles règles de hauteurs au sein de la ZAC du Faubourg	19
Conclusion	21
Annexes	22

1. Le cadre général de la démarche de concertation

1.1 La révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme ayant pour objet la Zone d'Aménagement Concerté du Faubourg

Le quartier du bas Montreuil fait l'objet d'une forte pression foncière et immobilière, notamment liée à la proximité de Paris et à la présence des transports en commun. Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en septembre 2012 a défini des objectifs ambitieux de renouvellement urbain et de construction de nouveaux logements dans ce quartier, auparavant tourné vers le développement de l'activité tertiaire. La Ville de Montreuil souhaite accompagner la transformation urbaine dans le bas Montreuil par une action volontariste qui vise à préciser et encadrer les projets d'initiatives privés, améliorer le cadre de vie et lutter contre l'habitat indigne.

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. De juin à novembre 2011, le dialogue avec les habitants s'est poursuivi pour aboutir à la création des deux Zones d'Aménagement Concerté du Faubourg et de la Fraternité. L'objectif est d'encadrer finement les mutations sur les périmètres les plus sensibles en raison de la présence de grandes parcelles mutables (ZAC du Faubourg) parfois doublées de logements insalubres (ZAC de la Fraternité). 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. La procédure de ZAC permet de définir un cadre opérationnel pour les opérations qui nécessiteront des acquisitions foncières et pour la réalisation des équipements publics.

Afin d'encadrer la mutation des secteurs stratégiques du bas Montreuil, la Ville a souhaité définir des règles précises à l'échelle des îlots, notamment sous forme d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces OAP ont pour objectif de :

- Développer une offre de logement diversifiée ;
- Maintenir et développer la mixité des fonctions et l'offre commerciale ;
- Créer et rénover les espaces et les équipements publics nécessaires ;
- Mettre en valeur et préserver la forme urbaine, la qualité du cadre de vie et les caractéristiques architecturales du bas Montreuil ;
- Préserver les éléments remarquables du patrimoine montreuillois et les paysages caractéristiques.

Afin d'associer les habitants à l'élaboration de ces nouvelles règles d'urbanisme, la Ville de Montreuil a engagé dès le mois de mai 2012 une nouvelle phase de concertation, en amont du lancement des procédures de révisions simplifiées du PLU ayant pour objets les ZAC du bas Montreuil. Plusieurs temps d'échanges ont permis aux Montreuillois de participer à la réflexion en cours sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ce dialogue avec les habitants s'est poursuivi de décembre 2012 à avril 2013, dans le cadre de la concertation sur la révision simplifiée du PLU ayant pour objet la ZAC du Faubourg, prescrite par la délibération du 22 novembre 2012.

Le présent dossier rend compte de ces démarches de concertation, réalisées en amont et dans le cadre de la procédure de révision simplifiée. Il présente les avis exprimés par les habitants sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

1.2 Les objectifs de la concertation

La concertation mise en œuvre en amont et dans le cadre de la révision simplifiée du PLU ayant pour objet la ZAC du Faubourg a pour ambition d'approfondir la réflexion sur les projets urbains du bas Montreuil, qui se construisent pour et avec les habitants du quartier, et sur les modalités d'intégration de ces projets dans le PLU. Elle s'inscrit dans la continuité de la concertation préalable à la création des ZAC qui avait permis de débattre des périmètres opérationnels, du programme global des constructions et du programme des équipements publics.

L'objectif de cette nouvelle phase de concertation est de travailler concrètement avec les habitants sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui visent à encadrer l'évolution des sites mutables du bas Montreuil. L'assimilation du contexte et des outils d'urbanisme mobilisés est un enjeu déterminant pour appréhender ce sujet technique. Une information claire et pédagogique constitue une condition essentielle pour favoriser des échanges riches et constructifs. La discussion en petits groupes permet de dépasser les attentes individuelles pour s'inscrire dans une réflexion collective. Grâce à leur connaissance du quartier et à leur expertise d'usage, les habitants formulent des propositions qui permettent d'approfondir le travail sur les OAP. A l'issue de la concertation, les nouvelles règles d'urbanisme envisagées au sein des ZAC sont amendées et précisées pour tenir compte des préconisations des Montreuillois.

1.3 Les modalités de la concertation

La révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme comprend une phase de concertation préalable lors de l'élaboration du projet, puis une phase d'enquête publique durant laquelle les citoyens peuvent se prononcer sur le dossier finalisé. La concertation préalable est encadrée par l'article L300-2 du code de l'urbanisme :

I - Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, avant :

- a) Toute élaboration ou révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;*
- b) Toute création, à son initiative, d'une zone d'aménagement concerté ;*
- c) Toute opération d'aménagement réalisée par la commune [...]*

A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère.

Le dossier définitif du projet est alors arrêté par le conseil municipal et tenu à la disposition du public.

Par sa délibération du 22 novembre 2012, le conseil municipal :

Prescrit la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme dans l'objectif d'intégrer la ZAC du Faubourg et de faire évoluer en conséquence le PLU dans le périmètre opérationnel pour apporter des règles plus précises à l'échelle des îlots, notamment sous forme d'Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour :

- développer une offre de logement diversifiée,*
- créer et rénover les espaces et les équipements publics nécessaires,*
- mettre en valeur et préserver la forme urbaine, le paysage, le patrimoine et le tissu culturel qui caractérisent le quartier,*
- maintenir et développer la mixité des fonctions et l'offre commerciale.*

Conformément aux dispositions de l'article L300-2 du code de l'urbanisme, la délibération du 22 novembre 2012 définit les modalités de la concertation sur la révision simplifiée du PLU ayant pour objet la ZAC du Faubourg :

- *La mise en œuvre d'actions visant à informer les habitants :*
 - page sur le site internet ;
 - article dans le journal municipal ;
 - brochure d'information.
- *L'organisation de deux temps d'échange et de dialogue à l'échelle de la ZAC, sous forme de réunions publiques*

Cette concertation est menée conjointement avec celle préalable à la révision simplifiée du PLU ayant pour objet la ZAC de la Fraternité.

La démarche de concertation mise en œuvre de décembre 2012 à avril 2013 a bien respecté ces modalités.

2. La démarche de concertation mise en œuvre

2.1 Les outils d'information et de communication

2.1.1 Une communication élargie pour favoriser la participation du plus grand nombre

Afin de favoriser une participation la plus large possible à la concertation réalisée en amont et dans le cadre des révisions simplifiées, différents outils de communication sont mis en œuvre :

- **Panneaux informatifs dans l'espace public** : afin de rendre plus visible la démarche de concertation et interpeller les habitants, des panneaux de communication sont installés dans l'espace public, sur les sites concernés par les OAP (usine Dufour, place de la République...). Ils informent sur les ateliers urbains de proximité organisés en amont de la concertation sur les révisions simplifiées du PLU.
- **Tracts et affiches** : des tracts distribués dans l'ensemble des 13 100 boîtes aux lettres du quartier bas Montreuil annoncent la réunion publique du 14 mai 2012, organisée dans le cadre de la concertation amont, et les réunions publiques des 28 janvier 2013 et 25 avril 2013, organisées dans le cadre de la concertation sur les révisions simplifiées du PLU. Des affiches sont installées dans les principaux lieux publics, notamment l'antenne de secteur, la mairie, le centre administratif...
- **Liste de diffusion par Internet** : lors des précédents temps d'échanges sur les ZAC du bas Montreuil, la Ville a collecté les adresses email des participants souhaitant continuer à être informés. Les informations sur la concertation et les révisions simplifiées du PLU sont transmises aux 182 personnes inscrites sur cette liste de diffusion.
- **Journal Municipal** : chaque réunion publique et atelier urbain de proximité est annoncé dans le Tous Montreuil. La concertation sur les révisions simplifiées du PLU ayant pour objets les ZAC du bas Montreuil fait également l'objet de trois articles développés.
- **Documents d'information préparatoires** : des documents préparatoires, envoyés par Internet et disponibles en téléchargement sur la page dédiée à la concertation, sont diffusés avant les ateliers urbains de proximité. Ils permettent d'expliquer la démarche globale de projet, le cadre technique de la concertation et les marges de manœuvres, ainsi que les enjeux spécifiques à chaque site.



Tract annonçant la réunion publique du 25 avril 2013



Panneau informatif installé à proximité de l'usine Dufour

Bas-Montreuil

Concertation sur les projets urbains

Une réunion publique de concertation sur les projets urbains du Bas-Montreuil est organisée le lundi 28 janvier. Seront présentées les propositions d'orientations d'aménagement à intégrer dans le plan local d'urbanisme pour les zones d'aménagement concerté du Faubourg et de la Fraternité dans le Bas-Montreuil. Elle fait suite au travail de trois ateliers urbains de proximité qui ont eu lieu en juin et juillet 2012 et à des réunions spécifiques sur le Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés qui se sont tenues cet automne. ●

✘ OÙ, QUAND ?

Lundi 28 janvier à 19 h 30 à l'école Voltaire, 3, rue Paul-Éluard.

Tous Montreuil n°88,
Janvier 2013

2.1.2 Le site Internet de la Ville de Montreuil et la page Internet dédiée à la concertation

Accessible depuis la rubrique « Grands Projets », une page dédiée aux projets urbains du bas Montreuil est créée sur le site Internet de la Ville : <http://www.montreuil.fr/grands-projets/bas-montreuil/>

Celle-ci présente les objectifs de la Ville pour le bas Montreuil, explique la démarche et les outils mis en œuvre, et informe sur la concertation en cours.

Les supports de présentation des temps d'échanges et les comptes-rendus sont disponibles en téléchargement.

La page reprend également toutes les informations sur la première phase de concertation, préalable à la création des ZAC.



The screenshot shows the website interface for 'Projets Urbains du Bas Montreuil'. At the top, there is a navigation menu with categories: La ville, Vie citoyenne, Démarches, Grands projets, Culture, Sports, Santé, Solidarités, and Économie - en. Below the menu is a search bar with an 'Ok' button. A sidebar on the left lists 'Grands projets' with sub-items: Le Quartier de la Mairie, L'école Résistance, Le PRUS La Noue, La piscine écologique, and 'Bas Montreuil' (which is expanded to show Les Hauts de Montreuil, Le PRUS Bel Air - Grands-Pêcheurs, Le Plan local d'urbanisme (PLU), and L'agenda 21). Below the sidebar are sections for 'Accès rapide', 'Ma situation', 'Services en ligne', and 'La vie des quartiers'. The main content area features a large purple and green header 'PROJETS URBAINS DU BAS MONTREUIL' and two sub-sections: 'ZAC de la Fraternité' and 'ZAC du Faubourg'. Text below these sections describes the ongoing consultation process since September 2010, mentioning the involvement of elected officials and technicians, and the goal of promoting the general interest of residents. An aerial photograph of the urban area is also visible.

Un lien renvoie vers la page Internet dédiée à la concertation sur les révisions simplifiées du PLU ayant pour objets les ZAC du bas Montreuil : http://www.ville-ouverte.com/concertation_montreuil.php



This screenshot shows a section of the website titled 'PROJETS URBAINS DU BAS MONTREUIL' with sub-sections for 'ZAC de la Fraternité' and 'ZAC du Faubourg'. Below the header, a text block states: 'Sur cette page seront progressivement mis en ligne tous les documents réalisés dans le cadre de la concertation liée à la révision du PLU dans le bas Montreuil.' Underneath, there is a section titled 'DOCUMENTS D'INFORMATION' containing a list of documents with icons: 'Atelier 1 - FRATERNITE', 'Atelier 2 - REPUBLIQUE CUVIER-ZOLA', 'Atelier 3 - CHANZY-DUFOUR', 'Carte de l'atelier urbain de proximité Rue de Paris', 'Carte de l'atelier urbain de proximité République.Cuvier-Zola', 'Carte de l'atelier urbain de proximité Chanzy Dufour', 'Diaporama diffusé lors de la réunion publique d'information du 28 janvier 2013, portant sur la révision simplifiée du PLU', 'Nouvelles règles de hauteurs envisagées au sein des ZAC du Bas Montreuil', 'Diaporama diffusé lors de l'atelier du 27 février 2013, sur les nouvelles règles de hauteurs envisagées au sein des ZAC', 'Règles de hauteurs envisagées au sein de la ZAC Faubourg Nord', 'Règles de hauteurs envisagées au sein de la ZAC Faubourg Sud', 'Règles de hauteurs envisagées au sein de la ZAC Fraternité', and 'Légende des règles de hauteurs'.

Cette page centralise l'ensemble des documents réalisés dans le cadre de la concertation en cours : supports de présentation diffusés lors des réunions publiques et ateliers, compte-rendu des temps d'échanges...

La page propose en téléchargement les documents d'informations préparatoires et apporte des compléments d'information sur certains sujets que les participants ont souhaité approfondir, comme l'histoire de la rue de Paris ou l'ensoleillement de la place de la République, suivant la hauteur des nouvelles constructions projetées.

2.1.3 La brochure d'information

Afin de préparer l'enquête publique, une brochure d'information synthétique est éditée et diffusée dans les principaux lieux publics, notamment l'antenne de secteur, la mairie et le centre administratif. Elle est également proposée en téléchargement sur le site Internet de la Ville de Montreuil.

Cette brochure rend compte du travail réalisé en concertation avec les habitants, présente les arbitrages des élus et explique les nouvelles règles d'urbanisme qui s'appliqueront au sein des ZAC du bas Montreuil.

*Extrait de la
brochure d'information*



2.2 Les moyens d'expression

Afin de recueillir les questions et observations, des moyens d'expression sont mis à disposition du public :

- **Publication de commentaires sur le site Internet de la Ville** : les habitants et usagers peuvent exprimer leur avis et poser des questions en publiant un commentaire sur la page dédiée aux projets urbains du bas Montreuil.
- **Envoi de courriels à l'adresse email dédiée à la concertation** : afin de recueillir les questions et observations du public, une adresse email est créée (bas_montreuil@ville-ouverte.com). Cette adresse est mentionnée sur le site Internet de la Ville de Montreuil, les supports de communication et les courriels envoyés à la liste de diffusion.

2.3 Les temps d'échanges

Les temps d'échanges avec les habitants constituent le cœur de la démarche de concertation. Trois réunions publiques et quatre ateliers urbains de proximité ont été organisés en amont et dans le cadre de la concertation sur les révisions simplifiées du PLU. Ces rencontres ont permis aux participants de s'informer sur les projets de révisions simplifiées du PLU ayant pour objets les ZAC du Faubourg et de la Fraternité. Ces débats entre habitants, élus et techniciens ont permis d'approfondir la réflexion sur les nouvelles règles d'urbanisme. Les Montreuillois ont pu exprimer leur avis sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation pressenties.

2.3.1 Les réunions publiques

Trois réunions publiques ont été organisées à différentes étapes de la démarche de concertation :

- **Réunion publique du 14 mai 2012, organisée en amont** : ce temps d'échange a permis de présenter la démarche et les outils mobilisés pour mettre en œuvre les projets urbains du bas Montreuil. Cette réunion a permis d'expliquer la nouvelle démarche de concertation engagée sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Une information sur le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) et la concertation sur ce sujet a également été transmise.

- **Réunion publique intermédiaire, 28 janvier 2013** : cette réunion a permis de restituer la concertation réalisée en amont et de dresser le bilan des premiers ateliers urbains de proximité portant sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation envisagées au sein des ZAC du bas Montreuil. L'avancement de la réflexion, les sujets à approfondir et les arbitrages à réaliser ont été présentés.
- **Réunion publique de clôture de la concertation, 25 avril 2013** : ce dernier temps d'échange a permis aux Montreuillois de s'informer avant le lancement de l'enquête publique. Cette réunion a permis de restituer le travail réalisé en concertation avec les habitants et de présenter les Orientations d'Aménagement et de Programmation retenues.

→ Voir compte-rendu en annexes

2.3.2 Les ateliers urbains de proximité

Chaque atelier urbain de proximité se déroule en deux temps :

- un **temps d'information** avec tous les participants : les sites et les hypothèses de travail sont présentés.
- un **temps de travail en groupe** : les participants se répartissent en tables rondes et travaillent sur la vue aérienne d'un secteur de la ZAC. Celle-ci est recouverte d'un papier transparent, sur lequel il est possible d'écrire ou de dessiner.

Les animateurs consignent les réflexions du groupe : chaque atelier fait l'objet d'un compte-rendu complet des échanges, diffusé par Internet et disponible en téléchargement.

Les ateliers urbains de proximité permettent aux habitants, aux élus et aux techniciens d'échanger sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation des deux ZAC. Deux ateliers organisés en amont de la concertation sur la révision simplifiée sont spécialement dédiés aux différents sites de la ZAC du Faubourg :

- **Atelier du 27 juin 2012, sur la place de la République et le site Cuvier Zola** : cet atelier a permis aux participants de s'informer et de s'exprimer sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation envisagées au sein de la partie sud de la ZAC du Faubourg. La programmation, la préservation du patrimoine, la forme urbaine et l'aménagement de la place de la République et du site Cuvier Zola ont été débattus avec les habitants.
- **Atelier du 3 juillet 2012, sur le boulevard de Chanzy et l'usine Dufour** : ce temps d'échange consacré à la partie Nord de la ZAC du Faubourg a permis de réfléchir avec les habitants à l'aménagement du boulevard Chanzy et de l'entrée du parc des Guilands, ainsi qu'à la reconversion de l'usine Dufour.

Pour information, un autre atelier est organisé en amont, sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la ZAC de la Fraternité :

- **Atelier du 19 juin 2012, sur la rue de Paris et ses abords** : cet atelier est consacré aux nouvelles règles d'urbanisme envisagées aux abords de la rue de Paris.

Enfin, un atelier d'approfondissement est organisé dans le cadre de la concertation sur les révisions simplifiées du PLU ayant pour objets les ZAC du bas Montreuil :

- **Atelier du 27 février 2013, sur les nouvelles règles de hauteurs envisagées au sein des ZAC** : les différentes règles de hauteurs (règlement du PLU, maintien des hauteurs existantes, filets de hauteurs) ont été présentées et débattues avec les participants.

→ Voir compte-rendu en annexes

3. Le bilan quantitatif de la concertation

3.1 La participation du public aux temps d'échanges

La participation du public aux différents temps d'échanges s'est révélée assez stable. Sur la démarche de concertation qui s'est déroulée de décembre 2012 à avril 2013, environ 130 personnes ont participé. La mobilisation varie toutefois suivant le type de rencontre :

- **Les réunions publiques** attirent un public nombreux, désireux de s'informer sur les projets développés par la Ville dans le bas Montreuil. Des participants profitent de ces temps d'échanges pour obtenir auprès des services de la Ville des réponses à des questions individuelles (permis de construire, demande de logement social, informations sur le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés ...).

	Date de la réunion	Nombre de participants	Nombre d'interventions
Concertation amont	Réunion publique du 14 mai 2012	70 participants	27 interventions
Concertation sur les révisions simplifiées du PLU ayant pour objets les ZAC du bas Montreuil	Réunion publique du 28 janvier 2013	75 participants	25 interventions
	Réunion publique du 25 avril 2013	35 participants	21 interventions
Total		60 présents en moyenne	26 interventions en moyenne

- **Les ateliers urbains de proximité** mobilisent un groupe de personnes plus restreint (une vingtaine de personnes en moyenne), motivé par la démarche de concertation et désireux de s'exprimer. Certains participent pour la première fois, d'autres ont suivi les temps de concertation précédents ou font partie des conseils de quartiers. Le travail en atelier permet aux participants de réfléchir concrètement sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation envisagées au sein des ZAC du bas Montreuil.

	Date de l'atelier	Nombre de participants	Nombre d'interventions
Concertation amont	Atelier urbain de proximité du 19 juin 2012	27 participants	89 interventions
	Atelier urbain de proximité du 27 juin 2012	25 participants	62 interventions
	Atelier urbain de proximité du 3 juillet 2012	21 participants	79 interventions
Concertation sur les révisions simplifiées du PLU ayant pour objets les ZAC du bas Montreuil	Atelier urbain de proximité du 27 février 2013	19 participants	43 interventions
Total		23 présents en moyenne	68 interventions en moyenne

3.2 L'utilisation des moyens d'expression

L'échange direct lors des ateliers et réunions publiques est privilégié aux autres moyens d'expression, qui sont peu utilisés.

Moyens d'expression utilisés	Nombre d'observations écrites
Contributions envoyées à l'adresse email dédiée à la concertation	3
Contribution déposée sur le site Internet de la Ville de Montreuil	1

D'autres courriels ont été envoyés à l'adresse email dédiée à la concertation pour obtenir des informations sur la démarche (dates d'ateliers, disponibilité des comptes-rendus) ou demander l'inscription sur la liste de diffusion.

→ Voir contributions en annexes

3.3 La récurrence des thèmes

Les thèmes abordés lors des réunions publiques et en ateliers peuvent être classés en deux catégories :

- **Les outils et procédures** : la mise en œuvre des projets urbains du bas Montreuil mobilise différents outils règlementaires et opérationnels, dont l'articulation est complexe à appréhender. Un quart des échanges environ a porté sur les procédures en cours : révisions simplifiées du PLU, dossiers de réalisation des deux ZAC, mise en œuvre du PNRQAD, Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat Ancien et le Renouveau Urbain... La question de la domanialité a été beaucoup posée : que peut la Ville sur des terrains privés ? Quelle légitimité à débattre publiquement des règles d'urbanisme sur ces sites ? L'explication des principes d'action sur une ZAC sans maîtrise foncière et sur des sites ne faisant pas l'objet de projets arrêtés a occupé une part conséquente des discussions.
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** : les OAP à intégrer au PLU, objets des révisions simplifiées et sujets soumis à la concertation, ont été largement débattues en ateliers et lors des réunions publiques. Le principal enseignement des ateliers urbains de proximité est que les habitants ont envie que le bas Montreuil bouge. La volonté de transformation et d'amélioration du cadre de vie l'emporte sur le désir de préserver le tissu urbain en l'état. Le sujet n'est pas tant celui du patrimoine, que celui de la capacité de la ville à évoluer. Les participants perçoivent le tissu urbain du bas Montreuil comme dégradé, peu maîtrisé et souhaitent que les espaces publics retrouvent rapidement un niveau de confort plus en adéquation avec leurs attentes. Les échanges ont également été riches et nombreux sur les nouvelles règles de gabarit qui s'imposeront aux constructions (hauteurs, césures volumétriques, retraits...) et la programmation qui doit favoriser la diversité des activités.

Thèmes abordés lors des temps d'échanges		Nombre d'avis / questions	
		Valeur absolue	Valeur relative
Outils et procédures	Démarche de concertation mise en œuvre	21	6%
	PNRQAD	21	6%
	Procédure de ZAC et révisions du PLU	52	15%
Total outils et procédures		94	27%
Orientations d'Aménagement et de Programmation	Programmation	54	16%
	Paysage, hauteurs et forme urbaine	54	16%
	Espaces publics	104	30%
	Patrimoine	41	12%
Total Orientations d'Aménagement et de Programmation		253	73%

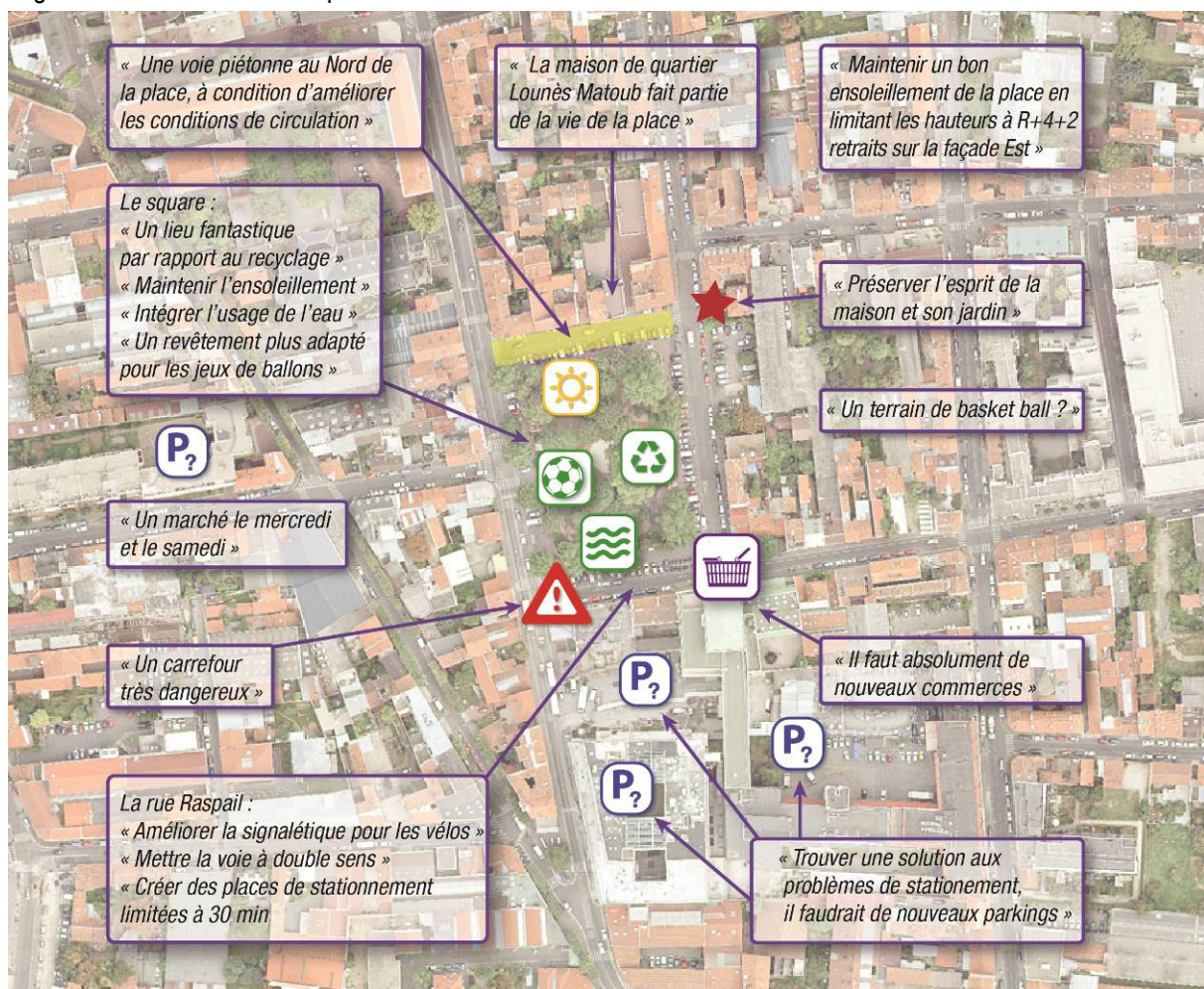
4. La synthèse des avis exprimés et leur traduction dans le projet de révision simplifiée du PLU

4.1 La place de la République

4.1.1 Les avis exprimés par les participants à la concertation

Le constat partagé

La place de la République est un lieu très fréquenté et animé par les commerces, le recyclage ou la maison de quartier Lounès Matoub. Ces activités donnent à la place un aspect « village », une identité propre, mais peuvent entraîner des conflits d'usages. Le stationnement est un des enjeux majeurs du réaménagement de la place. La circulation est jugée dangereuse et les aménagements récents (ralentisseurs) n'ont pas amélioré la situation. Le square fonctionne bien tel qu'il est, mais il manque de jeux pour enfants, d'ensoleillement, et subit une dégradation liée à sa sur-occupation.



Les axes forts issus des remarques des participants

- Pacifier la circulation et réorganiser le stationnement

La piétonnisation du barreau nord de la place est une bonne idée, mais elle ne doit être envisagée qu'une fois les problèmes de circulation et de stationnement réglés. Piétons, cyclistes, personnes handicapées, chacun doit pouvoir circuler confortablement et en sécurité. Réduire la place de l'automobile pourrait favoriser un usage plus

urbain de cet espace, mais il est aussi important de prendre en compte les besoins des commerces dont les clients viennent faire leurs courses en voiture.

- Maintenir l'identité du lieu

La place de la République a un certain cachet qu'il faut préserver. Les futures constructions devront respecter le contexte urbain de la place et son aspect « village ». Les participants proposent de limiter les hauteurs pour maintenir un bon niveau d'ensoleillement, en construisant les derniers étages en retrait. Sur le côté Est de la place, plusieurs d'entre eux envisagent un usage public du rez-de-chaussée.

- Améliorer la qualité du square sans le transformer

Un réaménagement global du square n'est pas nécessaire. On peut l'embellir en améliorant la qualité des espaces verts et en rénovant la clôture qui assure son bon fonctionnement. Avec quelques jeux supplémentaires le square serait très bien.

4.1.2 La traduction des avis exprimés dans le projet de révision simplifiée du PLU

Les ambitions partagées par les élus :

- Favoriser la construction de logements et de commerces en rez-de-chaussée ;
- Respecter l'identité de la place et préserver le patrimoine ;
- Améliorer l'aménagement du square.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation intégrées au PLU

- Imposer des commerces en rez-de-chaussée, rue Barbès et Robespierre ;
- Imposer une « césure », c'est-à-dire une coupure, dans la façade pour créer du rythme ;
- Préserver la maison du 59 rue Barbès et la vue sur le jardin privatif arrière ;
- Préserver la maison du 54b rue Robespierre ;
- Protéger les deux espaces paysagers remarquables ;
- Améliorer l'aménagement du square ;
- Rendre piétonne la rue au Nord du square.

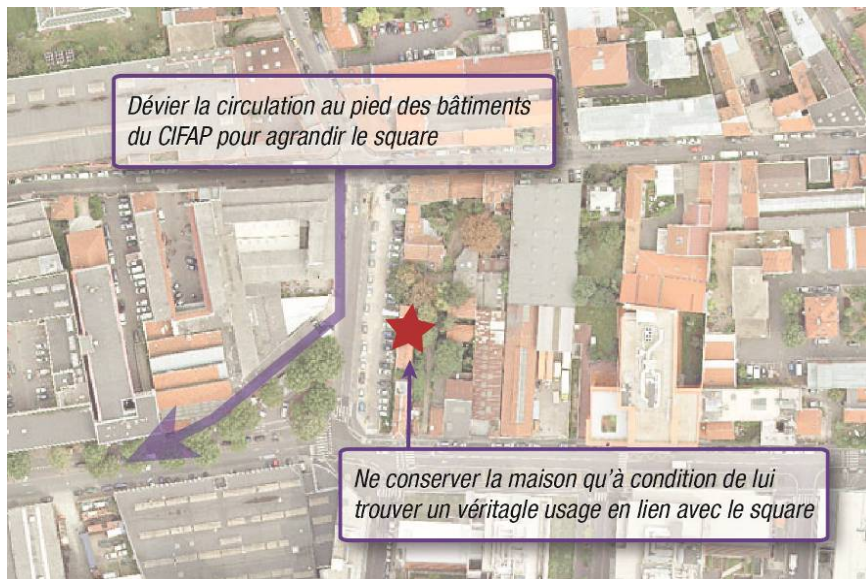


4.2 Le site Cuvier Zola

4.2.1 Les avis exprimés par les participants à la concertation

Le constat partagé

Le site et l'environnement proche des rues de Valmy et du Progrès présentent des espaces dégradés qu'il est important de requalifier. Le quartier, essentiellement occupé par des bureaux, manque d'animation. Certains participants proposent de le faire découvrir au reste de la ville. Le choix de ce site pour l'installation de logements passerelles interroge. L'accompagnement promis des habitants se fera-t-il effectivement ? Si le « provisoire » dure et que des logements sont créés à plus long terme, le futur espace vert risque de voir sa taille réduite.



Les axes forts issus des remarques des participants

- Rendre ce quartier plus attractif pour le reste de la Ville

Pour animer cet espace, il faut l'ouvrir sur le reste de la Ville. Les participants proposent de diversifier l'offre des commerces pour répondre aux besoins des personnes travaillant dans les bureaux, mais aussi des habitants du quartier qui s'y promènent pour déjeuner ou faire leurs courses. Si le quartier est plus animé le jour, il faut aussi veiller à ce que le futur espace vert soit sécurisé la nuit.

- Ne maintenir la maison qu'à condition d'y affecter un nouvel usage

Le maintien de la maison au sein du futur espace vert est débattu. Certains ne voient pas l'intérêt de la conserver car elle est en mauvais état. Si on la garde, il faut lui trouver un usage : y installer un équipement ou y transférer les services municipaux de la rue Barbès. Mais si ce bâtiment n'est pas occupé la nuit, il risque d'être dégradé ou squatté.

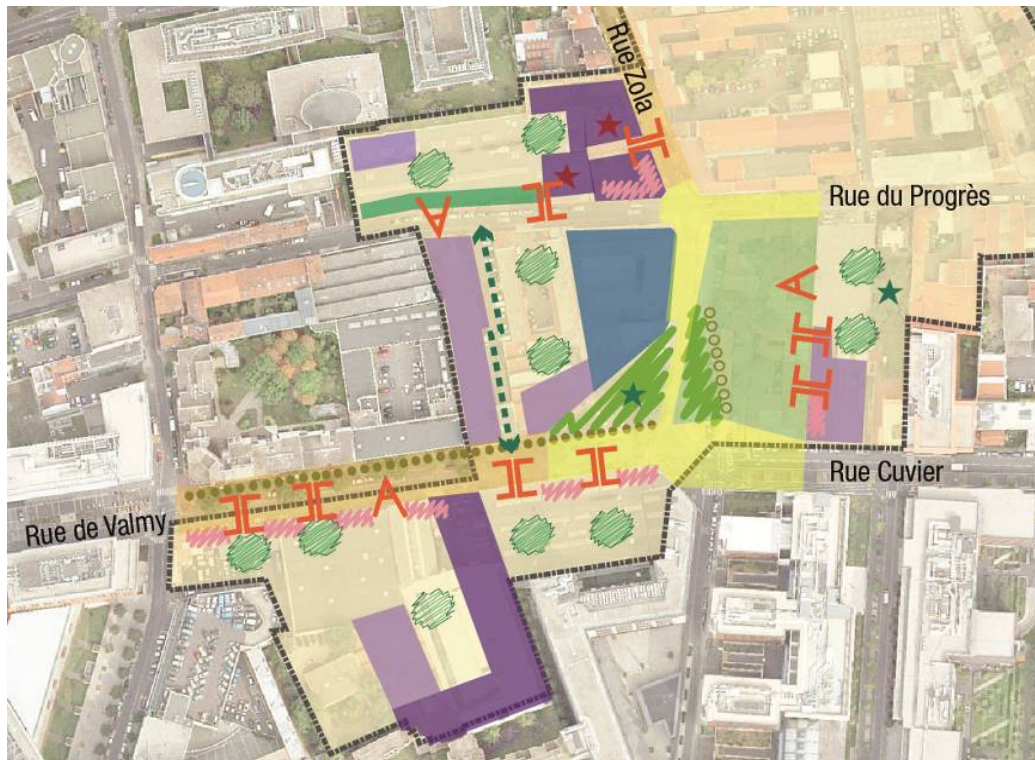
4.2.2 La traduction des avis exprimés dans le projet de révision simplifiée du PLU

Les ambitions partagées par les élus

- Diversifier les activités ;
- Requalifier les espaces publics et accroître la présence du végétal ;
- Favoriser une architecture variée.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation intégrées au PLU

- Programmation comprenant de l'artisanat et/ou des services publics ou d'intérêt collectif, rue Cuvier et rue de Valmy ;
- Développement des commerces en rez-de-chaussée ;
- Protection des espaces paysagers remarquables et requalification des espaces publics ;
- Maintien des logements au sein du square ;
- Création de jardins intérieurs et d'un retrait planté privé rue du Progrès ;
- Imposition de « césures » dans les façades et de vues vers les jardins en cœur d'îlot ;



4.3 Le boulevard de Chanzy et l'usine Dufour

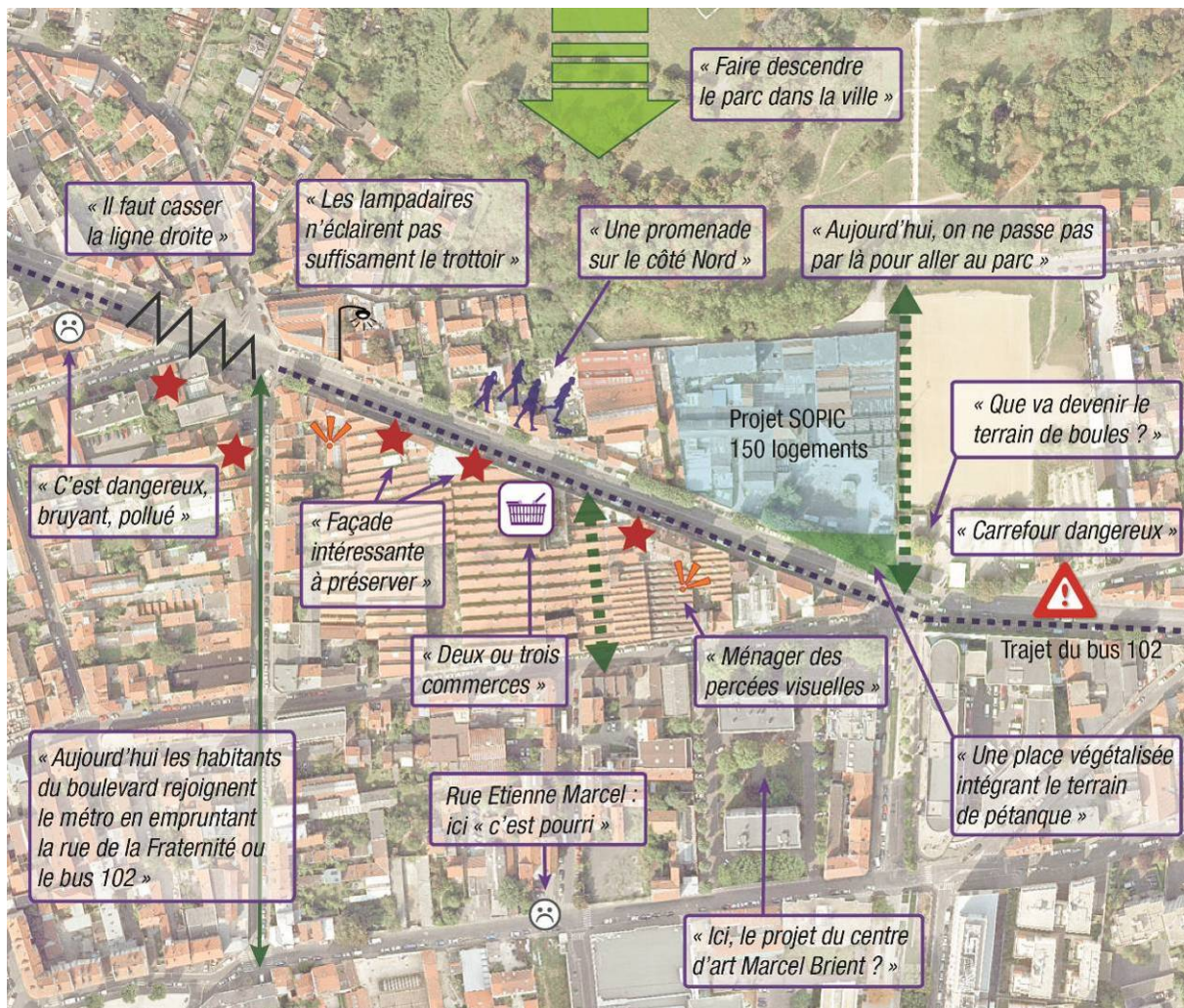
4.3.1 Les avis exprimés par les participants à la concertation

Le constat partagé

Les participants ont des attentes fortes sur cette partie du boulevard située entre l'entrée de ville et le carrefour de la rue des Sorins. La ligne droite forme un axe dangereux où les voitures circulent vite. De nombreuses nuisances dégradent la qualité de l'espace public (bruit, pollution, éclairage insuffisant). En l'absence d'un marquage au sol bien délimité et d'un système payant, le stationnement fonctionne mal.

Le bâtiment de l'usine Dufour est actuellement sous utilisé au regard de son potentiel mais une vie existe dans ce lieu : des logements, des bureaux, des activités. L'usine appartient à un propriétaire privé. Compte-tenu de l'importance du bâtiment et de sa localisation, de nombreux investisseurs sont probablement intéressés par le site. Les participants se demandent quel est le pouvoir de la Ville face au propriétaire et quels sont ses moyens d'actions si elle n'envisage pas d'acquérir la parcelle.

Les axes forts issus des remarques des participants



- Penser le réaménagement global du boulevard

Les participants sont favorables à l'arrivée d'activités et de logements mais ils craignent une augmentation de la fréquentation du boulevard, or celui-ci a déjà du mal à fonctionner avec les quelques activités qui y existent. Il est nécessaire de penser un réaménagement global de cet axe en lien avec la programmation. La circulation et le stationnement sont une priorité. Il faut améliorer la qualité des trottoirs et du mobilier urbain pour que le boulevard devienne plus praticable pour les piétons.

- L'aménagement d'une place à l'entrée du parc des Guilands est débattu

La création d'une placette dans le prolongement du parc permettrait d'ouvrir le boulevard sur le parc des Guilands. Certains estiment qu'une nouvelle entrée au parc n'est pas nécessaire, mais ils ne sont pas opposés au principe de la place si elle intègre le terrain de pétanque qui existe actuellement.

- Protéger sans figer l'usine Dufour

Les participants sont favorables à la protection de l'usine dans le PLU, mais à différents degrés car toutes les parties du bâtiment ne présentent pas le même intérêt architectural. La façade sur le boulevard de Chanzy est intéressante à conserver. Il faut veiller à ce que les règles de protection ne soient pas trop contraignantes pour ne pas freiner l'évolution du site et laisser la possibilité à des projets de s'y développer.

- Une reconversion en lien avec le quartier

Les nouvelles activités qui s'installeront dans l'usine devront faire vivre le quartier, l'animer. Pour que cette interaction existe, le boulevard doit d'abord devenir un lieu de qualité. Il est nécessaire que le futur aménagement prenne en compte les contraintes de circulations. Certains estiment que le quartier peut accueillir des constructions en hauteur (proximité des transports en commun, prix du foncier), d'autres souhaitent éviter l'uniformisation en respectant la mixité de l'habitat sur le boulevard de Chanzy. Si des logements et de nouvelles activités sont réalisés à l'intérieur ou à proximité de l'usine Dufour, une voie piétonne pourrait être aménagée pour traverser le site.

- Des logements, un projet public : un aménagement progressif de l'espace disponible dans l'usine

Quelque soit la destination de ce lieu, la Ville doit avoir une idée du programme global qu'elle envisage. La majorité des participants imaginent un projet mixte associant public et privé. Ils sont favorables à la création de logements et à la mise à disposition d'une partie de l'usine pour les associations intéressées. Quelques-uns se demandent si la solution n'est pas de laisser le propriétaire accueillir de nouvelles activités pour optimiser l'espace et créer des emplois, sans que la Ville n'intervienne.

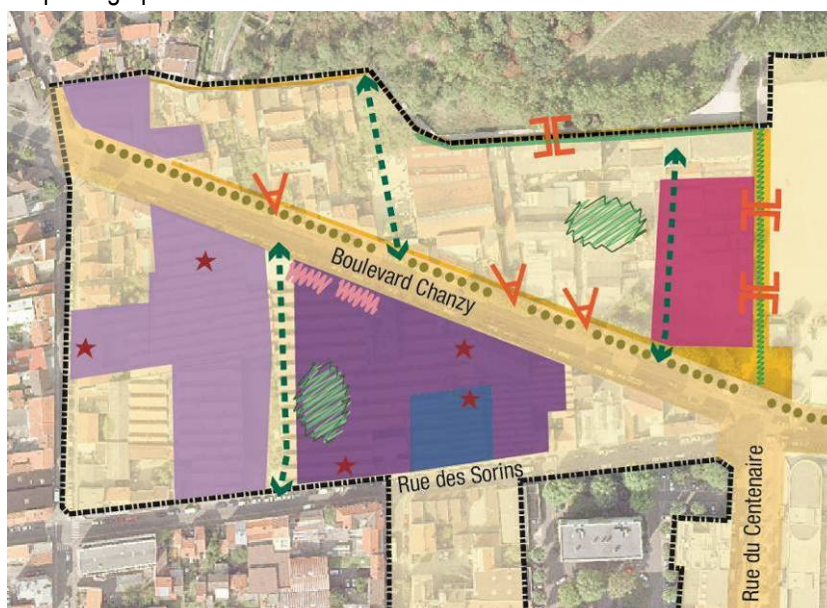
4.3.2 La traduction des avis exprimés dans le projet de révision simplifiée du PLU

Les ambitions partagées par les élus

- Requalifier le boulevard et valoriser le végétal ;
- Maîtriser l'évolution de l'usine Dufour ;
- Préserver le patrimoine industriel ;

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation intégrées au PLU

- Requalification du boulevard ;
- Aménagement de l'entrée vers le parc des Guilands ;
- Maintien des vues vers le parc des Guilands ;
- Développement de l'artisanat et/ou de services publics ou d'intérêt collectif ;
- Préservation des éléments remarquables de la façade de l'usine Dufour ;
- Création d'un passage privé artisanal traversant l'usine Dufour.

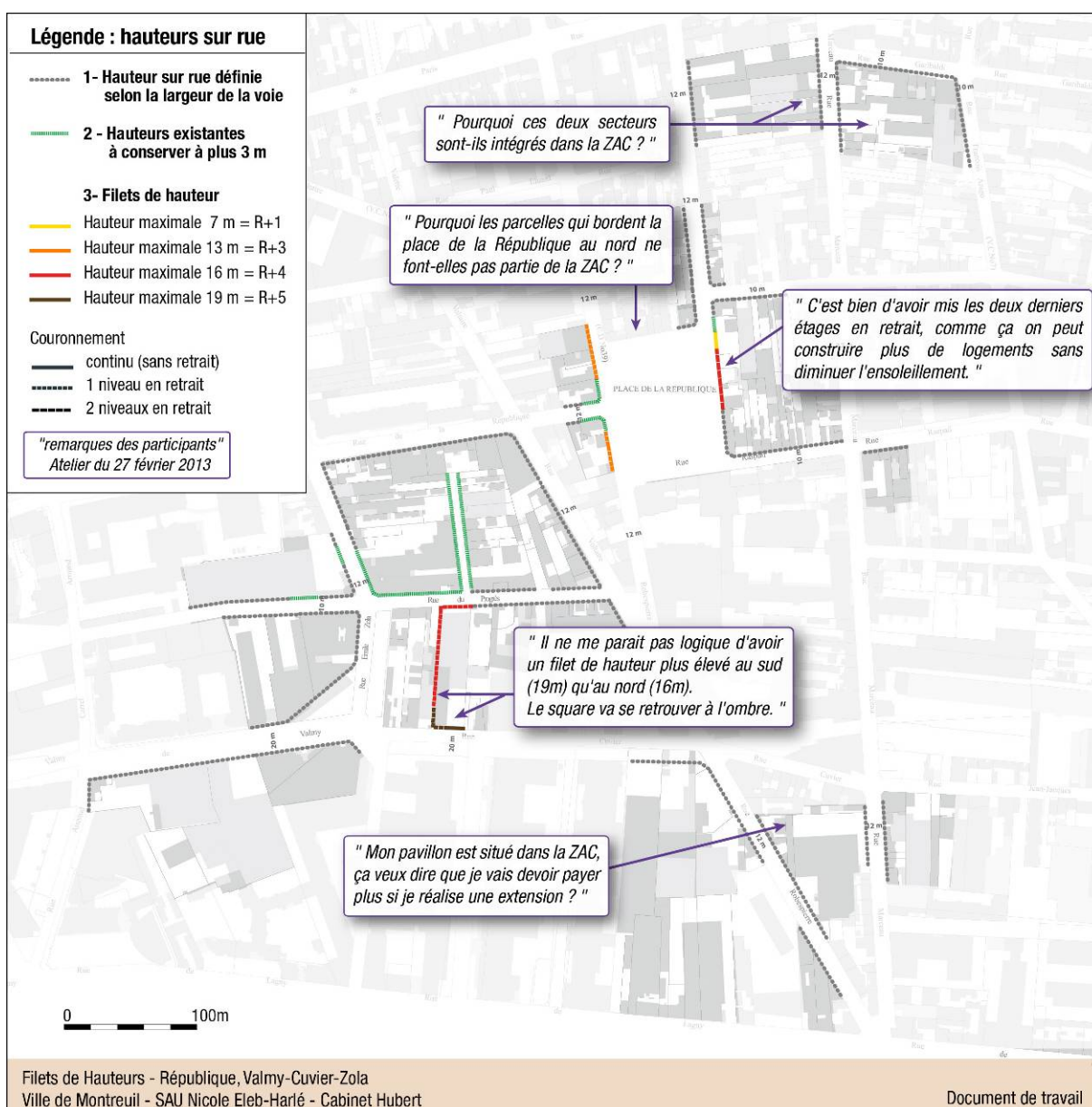


4.4 Les nouvelles règles de hauteurs au sein de la ZAC du Faubourg

4.4.1 Les avis exprimés par les participants à la concertation

Plusieurs participants à l'atelier sur les nouvelles règles de hauteurs envisagées au sein des ZAC du bas Montreuil portent des projets immobiliers, ou sont propriétaires de leur logement et souhaiteraient réaliser des extensions. Ils considèrent que la limitation des hauteurs sur certaines rues est une contrainte pour les personnes qui souhaitent construire. Il ne faut pas que ces règles empêchent l'évolution du tissu urbain et freinent la construction de logements dans ce secteur bien desservi par les transports en communs. Plusieurs participants rappellent que la densification de la ville existante est une condition du développement durable : « la ville écologique, c'est avant tout des transports en commun et de la densité ».

La construction des derniers étages en retrait est un bon compromis car elle permet de construire plus haut, tout en maintenant l'ensoleillement de la rue.



Les nouvelles règles de hauteurs envisagées pour la partie nord de la ZAC du Faubourg ont été peu abordées lors de cet atelier.

4.4.2 La traduction des avis exprimés dans le projet de révision simplifiée du PLU

Les ambitions partagées par les élus :

- Respecter l'identité de la place de la République et préserver le patrimoine ;
- Maîtriser l'évolution de l'usine Dufour et préserver le patrimoine industriel ;
- Favoriser une architecture variée.

Les nouvelles règles de hauteurs intégrées au PLU :

- Limitation de la hauteur à R+3+1 retrait sur côté Ouest de la place de la République et R + 4 + 2 retraits sur le côté Est ;
- Maintien des hauteurs existantes impasse du Progrès et sur certaines portions de la rue du Progrès et de la rue Zola ;
- Pour les nouvelles constructions le long du square rue Zola, filets de hauteurs assurant une transition entre les immeubles de bureaux et les constructions plus basses de la rue du Progrès ;
- Maintien des hauteurs existantes sur certaines portions de la façade de l'usine Dufour.

Conclusion

Au regard du présent bilan, il apparaît que les modalités de la concertation définies par la délibération du 22 novembre 2012 ont été respectées. Celle-ci prévoyait « *l'organisation de deux temps d'échange et de dialogue à l'échelle de la ZAC, sous forme de réunions publiques* », ainsi que « *la mise en œuvre d'actions visant à informer les habitants (page sur le site internet, article dans le journal municipal, brochure d'information)* ».

Ce sont deux réunions publiques et un atelier d'approfondissement qui ont été organisés dans le cadre de la concertation sur la révision simplifiée du PLU ayant pour objet la ZAC du Faubourg. Un dialogue avec les habitants a été organisé en amont, sous la forme de deux ateliers et d'une réunion publique.

Les nombreux supports d'information et de communication ont favorisé une participation élargie à la concertation et ont permis aux participants de formuler un avis éclairé, s'appuyant sur leur expertise d'usage, ainsi que sur leur connaissance des enjeux urbains et des outils d'urbanisme mis en œuvre.

Cette concertation qui a associé les différents acteurs (la population, les élus, les techniciens et les partenaires extérieurs) a donc permis :

- aux habitants de comprendre et mieux connaître les outils règlementaires et opérationnels permettant la mise en œuvre des projets urbains du bas Montreuil ;
- à la Ville d'améliorer le projet de révision simplifiée du PLU ayant pour objet la ZAC du Faubourg, en intégrant les avis exprimés par les participants.

Ce bilan est destiné à être approuvé par délibération du Conseil Municipal du 23 mai 2013.

Annexes

- Utilisation des moyens d'expression : courriels envoyés à l'adresse email dédiée à la concertation et commentaires déposés sur le site Internet de la Ville de Montreuil ;
- Panneaux installés dans l'espace public dans le cadre de la concertation amont ;
- Diffusion des outils de communication, tracts et affiches ;
- Articles informatifs parus dans le journal municipal ;
- Délibération du 22 novembre 2012 approuvant les modalités de la concertation sur la révision simplifiée du PLU ayant pour objet la ZAC du Faubourg ;
- Comptes-rendus des réunions publiques ;
- Comptes-rendus des ateliers urbains de proximité ;
- Brochure informative.