

**Présents :**

BDLC / Olga, Fabienne, Cathy, Christiane, Guillaume, Jean Marc, Aldo, Chams.

MSTU / Roxane, Orane, Alice, Léa, Anthony

Tutrice / Suzanne Rosenberg.

Responsable MSTU/ Brigitte Foulland.

Elu de quartier / Claude Reznik.

Chargée de projet des Haut de Montreuil / Marie Delhommeau.

Antenne de quartier / Corinne d'Avignon, Edwige Fabre, Guillaume Orillon.

Conseil de Quartier / Frédéric Marion et Mme Montaron.

Arpenteurs : Marielle, Félix, Pierre.

+ 80 habitants dans la salle**Début de réunion Présentation des groupes et du diagnostic aux habitants .**

Le BDLC est né à la découverte d'un projet de construction à l'angle de la rue Emile Beaufils et Honoré de Balzac en 2011 par le promoteur "home concept" et qui utilisait les règles du PLU à son maximum. Suite à plusieurs réunions entre riverains, où nous constatons que ce projet ne plaisait pas du tout aux habitants tels qu'on nous le présentait.

A la même époque des rumeurs couraient sur le fait que d'autres promoteurs faisaient du porte à porte dans la rue Honoré de Balzac et proposaient aux propriétaires de racheter les maisons à des prix très alléchants.

Les propriétaires de ces pavillons commençaient à se poser des questions et l'inquiétude montant, nous avons découvert que les projets de prolongation de la ligne 11 jusqu'au bd de la Boissière et l'arrivée du tram sur le site de l'autoroute, attiraient les promoteurs dans notre quartier.

Présentation du travail du questionnaire et de l'arpentage

Le petit groupe de riverains que nous sommes, le BDLC, voulait savoir si les habitants avaient la même impression que nous.

C'est-à-dire que, nous ne pouvions, ni ne voulions empêcher l'arrivée des transports qui d'ailleurs, était plutôt une bonne nouvelle pour tous mais, est ce qu'ils étaient prêts à accepter que les promoteurs n'en fassent qu'à leur tête ?

Voilà pourquoi nous avons passé plusieurs mois à rédiger et à faire remplir ce questionnaire qui tente de noter, noir sur blanc les envies des habitants de notre quartier. Nous avons rencontré les gens en porte à porte, nous sommes allés chez certains commerçants et à la fête du quartier.

Nous avons obtenu environ 160 réponses qui développent l'impression des gens sur ce qui existe mais, plus important, leurs souhaits pour demain sur l'environnement urbain, le métro, le tram, les commerces, et toutes les infrastructures administratives et scolaires du quartier ainsi que leur avis, sur le fameux: PLU.

Nous avons aussi fait un arpentage, en prenant des photos rue par rue de notre quartier, dans le périmètre Boissière st Denis Aristide Briand (montrer la carte).

Nous y avons décrit l'ambiance architecturale de ces rues et, avons indiqué les zones du plu qui s'y applique afin de les comparer.

Notre travail est illustré de différentes cartes de l'évolution du quartier, que vous pouvez voir sur le mur.

Ce questionnaire et cet arpentage vont nous servir à travailler sur l'élaboration d'une "charte promoteur" et de propositions de modifications du PLU, que nous vous présenterons plus tard. Ce sont des outils pour argumenter vos attentes sur le quartier face à nos élus, qui sont demandeurs d'outils pour faire avancer l'inter- activité avec les habitants.

Présentation des entretiens et échantillonnage

En complément de la démarche du BDLC, nous avons mené 54 entretiens en tentant de respecter au mieux le recensement de la population. Néanmoins, nous n'avons pas réussi à interroger autant d'hommes qu'il aurait fallu, nous n'avons interrogé qu'un seul ouvrier et nous n'avons pas eu assez de locataires du privé. Nous avons aussi rencontré des agents de la mairie responsables du service permis de construire, la cellule promoteurs, la personne qui a réalisé le plan guide, celle qui se charge de la modification du PLU en cours et l'élu de quartier Claude Reznik.

Diagnostic social

Ambiance du quartier

La grande majorité des personnes interviewées soulignent qu'il y a une très bonne ambiance dans le quartier. Le dynamisme des associations et l'entraide, la solidarité entre voisins sont souvent évoqués. L'expression "esprit de village" est apparue à plusieurs reprises. "Les gens se disent bonjour", "les gens se connaissent, ça crée une ambiance".

Mais certains évoquent des problèmes de cohabitation entre générations et une impression de ségrégation ou de ghettoïsation du quartier. *"Il n'y a que des cas sociaux", "les noirs sont soit dans des cités soit dans des foyers, ce n'est pas bien de parquer les gens tous au même endroit". "la marque du quartier c'était de savoir accueillir les vagues d'immigration et maintenant il y a du racisme anti-Roms, ça ne me plaît pas, il faut arriver à vivre ensemble"*

D'autres considèrent que le quartier manque d'ambiance, qu'il y a peu d'activités et que le contact est assez froid avec les habitants. "Il n'y a pas vraiment de vie de quartier, c'est chacun chez soi".

Le souci du vivre-ensemble semble très répandu dans le quartier: les gens souhaitent voir se développer plus d'espaces de rencontre, de vie commune.

Engagement

De nombreux entretenus participent à des associations ou s'engagent dans le quartier d'une autre manière- la moitié des femmes et plus de la moitié des hommes interrogés. Certains mettent en avant la vie associative riche, et le lien qu'elles créent entre les habitants

D'autres soulignent des problématiques des associations existantes, qu'on retrouve toujours les mêmes personnes où qu'il y a un partage inégal du travail entre les membres. "Il y a un vieillissement des associations."

D'autres se plaignent d'un manque d'esprit d'engagement des habitants mais aussi que la politique ne reconnaît pas l'action des associations.

Insécurité

On nous a parlé de l'insécurité aussi : certaines personnes ne ressentent pas d'insécurité dans le quartier, mais la moitié des gens interrogés nous ont parlé de cambriolages, d'agressions ou de vols dans la rue.

Commerces

Plus de la moitié des personnes interrogées pensent qu'il n'y a pas assez de commerces dans le quartier, certaines pensent que les commerces ne sont pas assez variés ou trop chers. : "il faut des commerces plus variés: une poissonnerie, librairie, traiteur"

Certains, surtout ceux qui vivent près de l'autoroute, et des retraités, se plaignent que les commerces sont trop loin.

D'autres disent qu'ils sont satisfaits avec les commerces du quartier. : "il y a plein de commerces de proximité, je peux faire mes courses à pied"

Un tiers de nos entretenus nous ont parlé de la saleté des rues et des terrains en friche. « Les gens balancent les ordures n'importe où »,

Transports

La plupart des gens se plaignent des transports, que les bus sont pleins et ne passent pas assez souvent. "C'est la triple peine: on est excentré, les bus sont irréguliers et on doit payer plus cher parce qu'on est en zone 3"

Beaucoup de gens se déplacent en voiture, "Ici, il faut avoir le permis pour être autonome. «Mais ça cause aussi des problèmes de stationnement "les gens se garent partout en double file »

Espaces verts :

Certains disent qu'il n'y a pas assez d'espaces verts, qui aideraient aussi les gens à se détendre et à mieux se connaître « S'il n'y a pas assez d'espaces verts pour se détendre, ça peut mener à des tensions" Certains se plaignent aussi de la qualité des espaces verts existants, ils disent qu'ils sont dalles, dangereux ou pas adaptés ou pas assez ludiques pour les enfants.

"Le square de l'araignée est un pseudo-square, avec des rats et peut être des seringues car il n'est jamais fermé."

D'autres gens nous ont parlé de leurs jardins et qu'ils se sentent comme à la campagne dans le quartier.

Equipements

Certains gens nous ont dit qu'il y a un manque d'écoles et de crèches. Ils se plaignent aussi de la qualité des écoles publiques « De plus en plus de parents mettent leurs enfants à Fidélis."

Des gens nous ont parlé positivement du théâtre des Roches, de la terrasse et de l'antenne du quartier, qui font vivre le quartier.

Certains se plaignent aussi d'un manque d'infrastructures pour les jeunes, pour les accueillir, pour qu'ils puissent faire du sport, pour les former, et que ces lieux soient ouverts également pendant les vacances. Comme ça, les jeunes traîneraient moins dans la rue et dans les halls des immeubles.

D'autres nous ont dit qu'il y a un manque d'équipements culturels, comme une salle polyvalente pour des activités culturelles, ou une annexe du conservatoire. "pour la ZAC, on parle que de bâtiments, jamais de culture"

Certains disent qu'il y a un déséquilibre entre le Haut et le Bas Montreuil pour les services, et les infrastructures.

D'autres pensent qu'il faut adapter les infrastructures et les commerces aux nouveaux habitants qui vont arriver.

Diagnostic bâti

Mixité du bâti

La mixité du bâti est la principale chose qui ressort du diagnostic

En majorité, les gens n'ont pas spontanément parlé de l'architecture et du bâti. Quand nous les avons sollicités sur ce thème, certains ont dit qu'ils ne remarquaient rien sur ce sujet dans le quartier ou qu'ils « ne pouvaient pas trop juger ».

En discutant avec les habitants, on se rend compte que les représentations du quartier sont très contrastées : pour certains le quartier a une identité clairement pavillonnaire pour d'autre ce sont les immeubles qui ressortent

Mais la majorité souligne la mixité urbaine, en bien ou en mal : « C'est même pas un patchwork tellement il n'y a pas d'harmonie d'ensemble c'est « déstructuré, comme on l'est dans les cités : déstructuré » // « C'est un charmant désordre mais ça fait partie de la banlieue, on a vite compris que tout était dans le style du quartier, c'est un grand désordre urbain mais je crois que ça rend les choses plus humaines, c'est de la ville qui a vécu, on voit les différentes époques, je trouve ça amusant ». Sur les questions d'esthétisme architectural, les gens sont majoritairement négatif « C'est un peu moche ».

Les personnes qui sont dans le quartier depuis moins longtemps ont plus tendance à avoir une image positive de l'identité (54%) que ceux qui sont là depuis 10 ans et plus (44%).

Les jeunes ont un avis plutôt négatif sur l'architecture du quartier alors que les plus âgés ont un avis plutôt positif.

Plus de la moitié des employés a un avis négatif sur l'architecture, alors que presque la moitié de cadres et des professions intermédiaires a un avis positif.

Nous allons maintenant parler des différentes caractéristiques architecturales du quartier comme si nous nous promenions dans ses rues, en évoquant les avis de ses habitants.

Les pavillons

Pour le BDLC, le quartier se caractérise par ses îlots de pavillons et son aspect « ville à la campagne ». Beaucoup d'habitants sont très attachés à l'héritage des maraîchers : préoccupés par le devenir des murs à pêches, attachés à la ferme Mouloux et aux jardins partagés que l'on retrouve un peu partout dans le quartier. Initiatives citoyennes telles que la Terrasse. Espaces verts ressortent comme un problème majeur dans le quartier :

Certains disent qu'il n'y en a pas assez : « La ville [de Montreuil] n'est pas dépourvue d'espaces verts, mais cette partie est un peu triste ». "Il faudrait plus d'espaces verts pour que les gens se connaissent."

D'autres déplorent la qualité des espaces verts existants, qui seraient mal entretenus, sales, dangereux ou pas adaptés/assez ludiques pour les enfants. "Le square de l'araignée est un pseudo-square, avec des rats et peut être des seringues car il n'est jamais fermé."

D'autres enfin ne signalent pas de problème avec les espaces verts. Ce sont souvent les mêmes qui mentionnent leur jardin : "j'entends les oiseaux dans mon jardin", "j'aime mon jardin, ma véranda, l'air pur". Cela rejoint diagnostic du BDLC : peu d'espaces verts publics dans le quartier, les jardins privés sont le « poumon vert » du quartier.

Recommandations des habitants : Pas de construction de nouveaux immeubles dans le quartier sans prendre en considération les espaces verts (ainsi que des politiques pour leur aménagement et bien pour leur entretien).

Les cités

Quand on demande aux habitants quelles constructions caractérisent leur quartier, ceux qui vivent dans un pavillon nous montrent les pavillons et ceux qui habitent dans une cité nous montrent les grands ensembles. Un seul quartier mais deux visions.

Pour la plupart des gens : "Les cités s'intègrent bien car elles y sont depuis longtemps." Certains estiment que « l'on a échappé au gigantisme du reste de la Seine St-Denis ».

BDLC fait remarquer dans son arpentage que la cité des roches et la cité de l'Amitié sont construites sur des espaces larges « ça respire ». On peut aussi remarquer le champ de poire près de la cité des Néfliers, qui hélas selon ses habitants n'est pas assez entretenu : de gros trous, des orties, c'est sale, ...

Lieux de vie structurants pour le quartier : les antennes de la mairie, des assos. Cité de l'Amitié : la traversée des enfants qui vont à l'école. Beaucoup d'habitants nous signalent qu'ils font des activités à la cité de l'Amitié (Ensemble notre quartier) et SFM est un lieu très important dans la cité des Néfliers.

Cités évoquées positivement quand il est question de la mixité sociale dans le quartier : "Le mélange de pavillons et de cités qui permet aussi une mixité sociale, les habitants des cités aiment les pavillons". Cette mixité sociale est selon certains anciens caractéristique du quartier : « Ce quartier on l'avait défini ya 20 ans comme ayant accueilli toutes les vagues d'immigration :[...] les Espagnols, les Italiens, les Portugais, etc. et puis après les maghrébins et aujourd'hui les Maliens, c'est ça l'histoire. Et aujourd'hui les Roms ! »

Evoquées négativement quand on parle de l'insécurité : « Pour moi les cités ce n'est pas dans le quartier » suite à de mauvaises expériences (scooter volé, agression, ..)

Les dents creuses/terrains en friche du quartier

L'existence de terrains en friche et de nouvelles constructions est remarquée par les gens du quartier : 67% des personnes interrogées ont remarqué des nouvelles opérations de construction dans le quartier ou des transformations, la plupart (73%) n'en ont pas été informés.

Les plus âgés ont un avis plutôt négatif sur les nouvelles constructions alors que les plus jeunes ont un avis plutôt positif.

Les propriétaires ont une attitude majoritairement négative (63% négatif, 4% positif), alors que les locataires sont indifférents ou n'en parlent pas à 60% et 35% ont un avis positif.

Les nouveaux aménagements suscitent des réactions diverses parmi les habitants :

- de la crainte : " dans la ZAC, ce seront surtout des logements sociaux et pas forcément des Montreuillois car les prix sont élevés, les couples de classe moyenne ne peuvent plus aussi facilement acheter qu'avant", « on va arriver à une densification, mais est-ce qu'on va arriver à des services publics ? Tout le monde a peur de ça. »

- Des réactions désabusées ont aussi été entendues : « ça fait 20 ans qu'on nous promet le métro »

- mais aussi des réactions positives « Ca va vraiment revaloriser le quartier ».

- Certains ont évoqués la nécessité d'un processus long : « Moi je suis vraiment pour une évolution lente des choses. »

- et d'autres attendent les transports impatiemment.

Les habitants semblent penser qu'une hauteur raisonnable est comprises entre 2 et 4 étages : « 2-3 étages c'est bien on se sent protégés, c'est harmonieux". La qualité de vie est mise en avant, certains évoquent le fait qu'ils apprécient d'avoir de l'espace : « Moi je pense qu'on ne

peut pas densifier plus hein. Avec une population de 100 000 habitants près de Paris moi je trouve que c'est suffisant hein. »

Certains estiment que dans les nouvelles constructions, « Ya pas mal de trucs qui sont construits au niveau archi sans aucune cohérence avec les quartiers quoi ».

Conseils des habitants : « Il faut construire des logements et des espaces verts et espaces communs en parallèle, veillé à une harmonie en m² »

« Il ne faut pas densifier n'importe comment, sans regarder l'environnement, faire les constructions en retrait par ex, pas en ras du trottoir comme ça se fait maintenant », équiper les nouveaux bâtiments de parkings souterrains.

Les venelles et impasses

Le BDLC aimerait qu'elles rentrent dans le patrimoine historique du quartier, les préserver et les mettre en valeur. C'est quelque chose qui donne du charme au quartier, et dans ces endroits-là il y a une réelle vie de quartier et de voisinage. Ex : « Ya vraiment une entraide très forte. [...] C'est super précieux. [...] L'été la rue elle est quasiment pas du tout empruntée par les voitures, donc tous les enfants jouent, ya même des tables dans la rue. Alors on joue au foot évidemment toute la journée, on met des tapis de gym, on fait de la gymnastique, du théâtre, du cirque... avec tous les gamins du coin. [...] » Rue de la renardière, lotissement des prénoms. C'est l'héritage historique du quartier ouvrier.

Conseils : Dans le passage du bol d'air par exemple on se sent en insécurité parce qu'il n'y a pas d'éclairage, c'est très excentré, les enfants vont à l'école par ce chemin, on pourrait le mettre en valeur avec des fresques. Embellir en mettant des fleurs. Mettre en valeur : pas forcément la ville mais aussi les habitants.

Définition

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un **document d'urbanisme réglementaire** qui, au moyen d'une division du territoire de la commune en **zones**, détermine les règles de constructibilité et d'utilisation des sols. Déterminé par le code de l'urbanisme, le PLU est établi par la commune qui est tenue d'appliquer les règles qui y sont édictées. Le PLU comporte à la fois une **dimension descriptive et prospective** : il a pour but principal de déterminer comment le territoire devrait évoluer en fonction de ce qu'il est actuellement. C'est une **vision politique** de l'aménagement de la ville : il doit donner une cohérence aux différentes opérations d'aménagement tout en appliquant le droit des sols.

Procédures pour l'évolution du PLU

- modification simplifiée : rectification d'une erreur sans modification sur la destination des sols => projet porté à la connaissance du public et approuvé par le Conseil municipal (moins de 6 mois)

- modification : changements ponctuels notifiés au préfet, soumis à une enquête publique obligatoire et approuvé par le Conseil Municipal (8 mois)

- révision simplifiée : réalisation d'une construction à caractère public ou privé (intérêt général) examinée par les services de l'Etat et de la mairie soumis à une enquête publique obligatoire et approuvée par le Conseil Municipal (8 mois)

	UC	UH	UH _a	UM
Hauteurs (mètres/étages)	16 mètres / R+4	13 mètres / R+3	7 mètres / R+1	16 mètres / R+4
Prospect sur rue	H = L+6 mètres	H=L	H=L	H = L+3 mètres
Distances limites séparatives	Limite ou 4m et D=H/3	Limite ou 3m et D=H/3	Limite ou 3m et D=H/3	Limite ou 3m et D=H/3
Distances entre constructions	D=H/3 et 6m	D=H/3 et 6m	D=H/3 et 4m	D=H/3 et 6m
Emprise au sol	70%	70%	70%	70%
Total des espaces verts et végétalisés minimum	25% dont 10% de pleine terre	25% dont 10% de pleine terre	25% dont 10% de pleine terre	25% dont 10% de pleine terre

- révision générale : révision de la stratégie globale d'aménagement examinée par les services de l'Etat (avis) et de la mairie soumis à une enquête publique obligatoire et approuvée par le Conseil Municipal (3 ans).

Ouverture et annonce des prochains rendez-vous

Ce diagnostic sera un support pour, par exemple, faire des propositions de modification du PLU ou contribuer à l'élaboration d'une charte promoteur.

Sur la base de ce travail maintenant amorcé, nous invitons tous les habitants à discuter collectivement des propositions que nous faisons pour l'évolution de notre quartier. Nous allons mettre tous ces documents en ligne, ce qui sera pour ceux qui n'ont pas le temps de venir aux réunions, un moyen de faire des suggestions.

Egalement, pour les personnes qui voudraient encore répondre au questionnaire, vous pouvez le faire, des formulaires sont à votre disposition au bar.

Vous trouverez sur la feuille de synthèse qui vous a été distribuée les contacts du BDLC et des étudiants ainsi que les créneaux horaires durant lesquels vous pouvez passer proposer des idées et travailler avec nous sur le projet. Enfin, une exposition publique aura lieu les 24,25 et 26 mai à divers endroits dans le quartier. A cette occasion, nous vous présenterons les nouveaux avancements de notre travail. Venez nombreux !

