

LIVRET PARTICIPATIF

La Boissière demain

Construisons ensemble l'avenir du quartier



Exposition participative du 24, 25, 26 mai

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....1

PROGRAMME DE L'EXPOSITION PARTICIPATIVE.....4

ENJEUX ET PISTES DE REFLEXION.....5

Comment intégrer les nouvelles constructions dans l'environnement
urbain et la vie du quartier ?.....5

Comment préserver et valoriser l'identité du quartier ?.....6

Comment prendre en compte les nouveaux aménagements urbains
et leur impact ?.....7

Comment aménager les lieux de rencontre et de vie commune
pour améliorer le vivre-ensemble ?.....8

FICHES TECHNIQUES.....9

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU).....9

La charte promoteurs.....14

La densification douce avec BIMBY.....15

Le périmètre d'étude.....19

Les espaces urbains cohérents.....21

INTRODUCTION

Pourquoi ce livret ?

Vous trouverez dans ce livret des pistes de réflexion qui seront la base des ateliers d'une exposition participative sur les thèmes du développement urbain à venir sur le quartier Branly Boissière, ainsi que des fiches explicatives de différents documents d'urbanisme. Ces fiches peuvent être utilisées pour appuyer les propositions que les habitants souhaitent faire pour leur quartier, en matière de constructions, d'infrastructures, de lieux de rencontre et d'espaces verts et de transports, et afin de valoriser et protéger certaines zones.

Au final des propositions concrètes seront établies pour servir comme support aux futurs échanges entre les habitants, les élus et les services de la ville.

Bonne lecture et rendez-vous aux ateliers du 24 au 26 mai à La « Terrasse » 62 rue Edouard Branly (derrière le Stade Jules Verne), mais aussi lors de la fête de quartier le 26 mai

Qui sommes-nous ?

• **Le Béton de la Colère** (BdIC) est un groupe de riverains de la Boissière qui s'est formé à la suite d'un projet immobilier à l'angle des rues Honoré de Balzac et Emile Beauvils du promoteur Home Concept en 2011. Ces habitants s'interrogent sur les conséquences de l'arrivée des transports en commun (métro et tram) et la construction de la ZAC (Zone d'aménagement concerté) Boissière-Acacia sur le quartier et soulèvent des points qui pourraient être améliorés dans le quartier. Ils décident d'aller consulter les habitants en se réunissant et en établissant un questionnaire sur différents sujets concernant le développement à venir du quartier (transports, infrastructures, commerces, stationnements, et le nouveau Plan local d'urbanisme dans le secteur) 160 questionnaires ont été recueillis depuis presque un an en allant chez les habitants.

Un arpentage photo de toutes les rues est réalisé afin de rapporter le maximum d'informations sur l'architecture du quartier et entamer les différentes pistes de travail.

Depuis octobre 2012...

• **Un groupe d'étudiants en Master Stratégies Territoriales et Urbaines de Sciences Po** : Alice, Anthony, Léa, Orane et Roxane ont été mandatés par la Ville de Montreuil pour accompagner et compléter la démarche du BdIC pendant neuf mois. Ils ont réalisé 54 entretiens avec des habitants du quartier, afin de rapporter encore plus d'opinions et en s'appuyant sur le recensement de 2008.

Le BdIC et les étudiants ont partagé toutes leurs idées et cherché les outils possibles pour une densification cohérente du quartier. Notre but est d'associer les habitants au travail que nous avons entrepris sur l'avenir de la Boissière, pour aboutir à des propositions concrètes communes.

Quelle est notre démarche ?

En croisant les résultats des entretiens, des questionnaires et de l'arpentage photo, nous avons élaboré un diagnostic du quartier qui nous a permis de mieux comprendre comment les habitants voient leur quartier et son avenir. Nous l'avons présenté et mis en débat avec les habitants lors d'une réunion publique le 4 avril, et avec les élus trois semaines plus tard.

Il est temps à présent de passer aux propositions...

A partir du diagnostic, nous avons repéré des enjeux qui semblent importants pour un grand nombre d'habitants de la « Boissière » :

- la protection et la valorisation des espaces qui font l'identité du quartier
- l'aménagement des lieux de rencontre et de vie commune
- l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain
- l'impact des grands aménagements (ZAC, tram, métro) sur le quartier

Nous aimerions discuter de ces thèmes avec tous les habitants pour élaborer avec vous des propositions concrètes dans le cadre d'ateliers thématiques.

La restitution de ces ateliers et du travail de diagnostic pourront servir de support aux futurs échanges entre les élus, les habitants et les services de la ville.

Bonne lecture et rendez-vous aux ateliers !

PROGRAMME DE L'EXPOSITION PARTICIPATIVE

Vendredi 24 mai à « La Terrasse » (derrière le stade place Jules Verne, 62 rue Edouard Branly)

14h- 16h : Ateliers¹

- l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain
- la protection et la valorisation des espaces qui font l'identité du quartier (les enfants peuvent participer)
- l'aménagement des lieux de rencontre et de vie commune

16h30-18h : Promenade urbaine guidée à partir de l'école Nanteuil (13 rue de Nanteuil)

Samedi 25 mai à « La Terrasse » (derrière la place Jules Verne)

A partir de 13h30 : Inauguration de l'Exposition Participative !

14h 30-16h : Promenade urbaine guidée à partir de la place Jules Verne.

16h-18h : Ateliers :

- l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain, et les hauteurs.
- l'impact des grands aménagements (ZAC, tram, métro) sur le quartier.
- la protection et la valorisation des espaces qui font l'identité du quartier

Dimanche 26 mai à « La Terrasse » (derrière le stade place Jules Verne) et au stand du Béton de la Colère de la fête de quartier rue des Roches

14h-18h : Présentation du BdLC et du travail de restitution aux habitants avec possibilité de répondre au questionnaire à la fête de quartier

14h-18h : Ateliers (à la fête de quartier et à la Terrasse)

- la protection et la valorisation des espaces qui font l'identité du quartier
- l'aménagement des lieux de rencontre et de vie commune
- l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain, et les hauteurs.
- l'impact des grands aménagements (ZAC, tram, métro) sur le quartier.

¹ Tous les ateliers travailleront à constituer une proposition alternative du zonage du PLU et une charte promoteurs

ENJEUX ET PISTES DE REFLEXION

Comment intégrer les nouvelles constructions dans le paysage urbain et la vie du quartier ?

D'après le diagnostic, les habitants interrogés remarquent aussi la mixité du bâti dans le quartier, qui mêle un fort caractère pavillonnaire et des cités structurantes. Ils ont souvent évoqué la nécessité de limiter les hauteurs des nouveaux bâtiments construits. Certains habitants interviewés ont également souligné la nécessité que les promoteurs organisent une concertation de qualité auprès des habitants sur les nouvelles constructions (pendant le processus de conception et de construction).

Quelques pistes à compléter...

Quelles sont les attentes des habitants par rapport aux nouvelles constructions ? Quels types de constructions sont voulus ? Faut-il accompagner ces nouvelles constructions par la création de nouveaux équipements et lesquels ? Tout cela en tenant compte du besoin accru de logements en région parisienne. De plus, quel est le bon rythme pour densifier ? Comment impliquer au mieux les riverains dans les projets de construction dans leur quartier ? Qu'attend-on des promoteurs ? de la mairie ?

Quels outils utiliser ?

Les documents d'urbanisme : le PLU, qui régule les hauteurs, les distances entre les bâtiments, l'emprise au sol des bâtiments². La charte promoteurs peut permettre d'établir un processus de consultation des riverains par les promoteurs³...

² Voir p.9

³ Voir p.15

ENJEUX ET PISTES DE REFLEXION

Comment préserver et valoriser l'identité du quartier ?

Pour le BdlC, le quartier se caractérise notamment par ses îlots de pavillons et son aspect « *ville à la campagne* ». Beaucoup d'autres habitants sont, eux aussi, attachés à l'héritage rural et ouvrier des Hauts de Montreuil encore visible aujourd'hui, par exemple à travers les ensembles de maisons ouvrières situés dans les ruelles. Ces espaces participent à l'identité du quartier et l'on peut réfléchir aux moyens de les préserver voire de les mettre en valeur.

Quelques pistes à compléter...

Par exemple, la rue de la Demi-Lune est desservie par des venelles qui relient entre elles de petits pavillons – anciennes maisons ouvrières, construites sur d'anciennes parcelles maraîchères.



Lotissement des prénoms



Rue de la Demi-Lune

Quels outils utiliser ?

Il est possible de les répertorier ces ensembles urbains de caractère dans un inventaire d'ensembles urbains cohérents, ou bien d'approfondir l'étude patrimoniale de la ville, ou d'établir un périmètre d'étude, ou encore d'affiner le zonage du PLU de façon à inclure certains îlots pavillonnaires en zones UH ou UHa.

ENJEUX ET PISTES DE REFLEXION

Comment prendre en compte les nouveaux aménagements urbains et leur impact ?

La Boissière évolue. Dans les années à venir, le quartier connaîtra la prolongation du métro 11 jusqu'à l'Hôpital et le boulevard Boissière (croisement rue Edouard Branly), la prolongation du tramway T1 au niveau de l'autoroute, transformée en avenue urbaine, et le projet de la ZAC (zone d'aménagement concerté) Boissière-Acacia à l'est de la rue Edouard Branly. Selon le diagnostic, ces projets sont très attendus mais ils suscitent aussi des craintes par rapport à l'augmentation des prix du foncier et des loyers et les façons d'intégrer les nouveaux habitants.

Quelques pistes à compléter...

Le BdIC et d'autres habitants souhaitent un processus de développement et de densification plus progressif. Quels sont les avantages, les inconvénients des aménagements à venir ? Comment faire en sorte qu'ils soient profitables à tous, nouveaux arrivants et habitants actuels ? Comment le quartier pourrait-il profiter au mieux, par exemple, de l'aménagement de la ZAC Boissière-Acacia ? Comment pourrait-on intégrer aux mieux les nouveaux arrivants et aménagements au quartier ?

Quels outils utiliser?

Le périmètre d'étude⁴ permet de réfléchir aux enjeux dans des zones telles qu'autour des stations de métro ou sur les rues entre le quartier à la ZAC. D'autres méthodes, non-urbaines peuvent aussi travailler à mieux relier les nouveaux aménagements et le quartier⁵.

⁴ Voir p.18

⁵ Initiative des parents d'élèves de Nanteuil

ENJEUX ET PISTES DE REFLEXION

Comment et où aménager des lieux de rencontre et de vie commune pour améliorer le vivre-ensemble ?

Beaucoup de personnes interrogées ont évoqué un manque d'espaces verts et d'infrastructures. Il y a une véritable demande de lieux de vie commune adaptés dans le quartier pour faire se rencontrer les générations, pour se détendre, faire jouer les enfants, faire du sport... Cette demande est particulièrement forte chez les personnes qui n'ont pas de jardin privé. Il s'agit aussi de créer des opportunités d'intégrer les nouveaux habitants.

Quelques pistes à compléter...

Que faudrait-il changer aux espaces verts existants pour les rendre plus attractifs ? Que peuvent faire les habitants pour les améliorer ?
Quels types de lieux de rencontre ou de vie commune existent dans le quartier ? Quels lieux reste-t-il à créer ? Où devraient-ils être localisés ?

Quels outils utiliser ?

Les propositions des habitants pourraient être discutées avec les services de la ville en charge des espaces publics et espaces verts.

FICHE TECHNIQUE

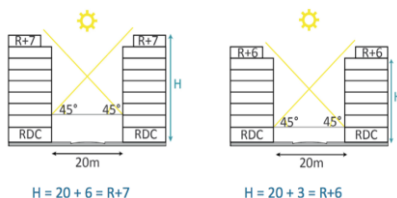
Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire qui, en divisant le 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 présente une dimension politique à la fois descriptive et prospective de la commune : il a pour but principal de déterminer comment le territoire devrait évoluer en fonction de ce qu'il est actuellement et des orientations choisies par la municipalité.

Quelles règles peut comporter un PLU ?

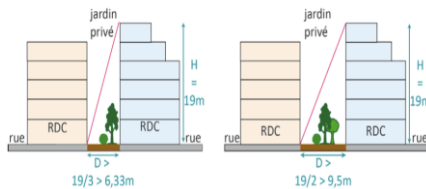
- **Le prospect sur rue** : C'est la distance minimale réglementaire entre deux constructions calculée en fonction de leurs dimensions (hauteur et volume).

Exemple : hauteur autorisée sur une rue de 20m

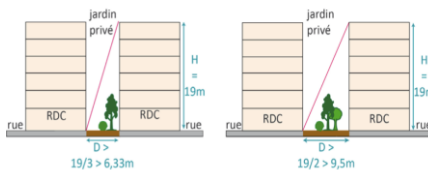


- **La hauteur maximale** : C'est une hauteur limite que les constructions ne doivent pas dépasser et qui varie selon les zones.

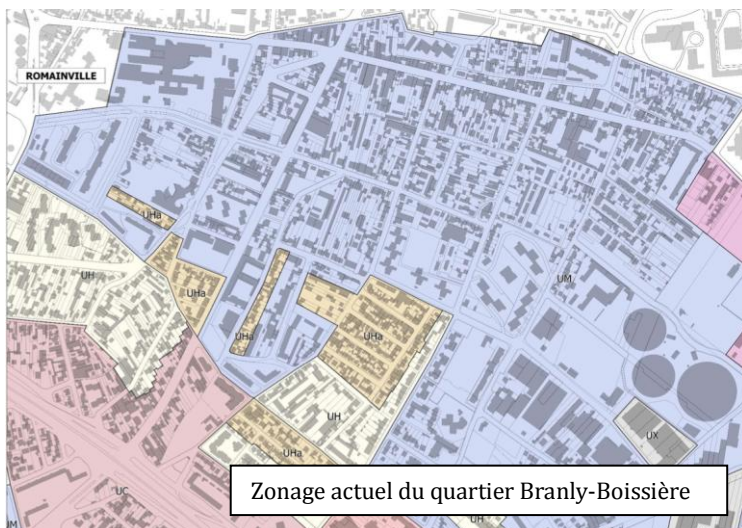
- **La distance aux limites séparatives** : C'est la distance par rapport à la limite entre la parcelle où est construite le bâtiment et les parcelles voisines. On peut autoriser à implanter le bâtiment en limite de la parcelle et dans le cas où il est en recul, préciser la distance minimale de recul en nombre de mètres minimum et/ou par rapport à la hauteur du bâtiment.
- **La distance entre les constructions situées sur une même parcelle** : Elle est généralement calculée en nombre de mètre minimum et ensuite en fonction de la hauteur des bâtiments considérés (par ex. une distance entre les bâtiments égale à un tiers de leur hauteur s'exprime par $D=H/3$).



- **L'emprise au sol** : C'est la surface que le bâtiment occupe en pourcentage sur le sol de la parcelle.
- **L'emprise d'espaces verts minimum** : C'est un pourcentage minimal de la surface au sol réservé aux surfaces végétalisées.



Les grands principes du PLU dans le quartier Branly-Boissière



Dans le PLU, le quartier Branly-Boissière comporte quatre types de zones :

- **UM** : zone urbaine mixte comportant des immeubles et des pavillons d'habitations. Cette zone est la plus étendue dans le quartier. La hauteur maximale des constructions est de 4 étages au-dessus du rez-de-chaussée (16 mètres). Elle ne peut excéder la largeur de la voie augmentée de 6 mètres (prospect).
- **UH** : zone urbaine à dominante résidentielle où la hauteur ne peut dépasser 3 étages au-dessus du rez-de-chaussée (13 mètres). Le prospect ne peut excéder la largeur de la voie. La zone UHa est une subdivision de cette zone à dominante pavillonnaire où la hauteur maximale des constructions ne peut excéder un étage au-dessus du rez-de-chaussée.

- UCa : zone autour de l'emprise du futur tramway, à proximité de Mozinor. La hauteur ne peut excéder 7 étages au-dessus du rez-de-chaussée (24 mètres).
- Une partie du quartier se situe en **zone d'indice t**. Cet indice détermine les secteurs situés à proximité des accès aux transports collectifs actuels et à venir (métro et tramway). Dans toutes les zones du quartier, cet indice donne lieu à une bonification de hauteur : les constructeurs sont autorisés à élever d'un étage en plus (3 mètres) leurs constructions. D'autres bonifications peuvent être ajoutées au profit du logement social et dans le cas où il y a des locaux d'activités au rez-de-chaussée.

A quelles contraintes le PLU est-il soumis ?

La municipalité doit obligatoirement associer à l'élaboration du document la Région et le Département, et d'autres partenaires institutionnels (ce sont les Personnes Publiques Associées). Elle doit prendre en compte l'avis de ces différents partenaires, ainsi que les résultats de la concertation préalable avec les citoyens et les remarques formulées lors de l'enquête publique.

Comment changer un PLU ?

La modification simplifiée

Elle permet de rectifier une erreur matérielle, d'augmenter de moins de 20% les règles de constructibilité (coefficient d'emprise au sol, coefficient d'occupation des sols, hauteurs maximales des constructions, plafonds dans lesquels on autorise l'extension des constructions existantes). Elle intervient également pour réduire de moins de 20% la superficie minimale des terrains constructibles et pour supprimer des règles qui empêchent la mise en œuvre de dispositifs écologiques. C'est la procédure la plus rapide car elle permet de remplacer l'enquête publique par une période de porter à connaissance d'un mois.

La modification

La procédure de modification dure entre 4 et 6 mois. Elle nécessite la réalisation d'une enquête publique et une délibération d'approbation du conseil municipal. Son champ d'application est relativement large : elle peut notamment concerner des modifications de périmètre ou de règlement. Il y a actuellement une modification en cours sur le PLU de Montreuil visant à ajuster les règles et à corriger des erreurs dans le document.

La révision

La révision est la procédure la plus complète. Tout comme lors de l'élaboration initiale, le conseil municipal doit d'abord formuler un projet de PLU après une concertation préalable, puis soumettre celui-ci aux personnes publiques associées, faire une enquête publique et enfin approuver le nouveau PLU par délibération du Conseil Municipal. Une révision du PLU est obligatoire quand le projet modifie les orientations générales données dans le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement durable)⁶, ou touche des secteurs sensibles. Dans tous les cas, ces procédures sont validées par délibération du Conseil municipal.

Le poids de l'avis des habitants dans l'élaboration du PLU

Les changements qui pourraient être proposés dans le PLU suite à l'exposition participative (réduction des règles de constructibilité et passage de certaines zones urbaines mixtes en zone d'habitation à dominante pavillonnaire par exemple) pourraient se faire avec une procédure de modification. Le temps d'affiner les propositions lors de l'exposition participative, il ne sera pas possible des les intégrer dans la procédure de modifications en cours, mais cela pourrait se faire courant 2014, après les élections municipales. Dans tous les cas, la procédure implique une enquête publique sur le projet qui serait donc de nouveau débattu avec les habitants à ce moment là.

⁶ Le PADD donne les orientations politiques et environnementales de la ville qui préside aux règles du PLU

FICHE TECHNIQUE

Les chartes promoteurs

Qu'est ce que c'est ?

Une charte promoteurs, ou charte des constructions, est un document rédigé par la mairie, parfois en collaboration avec les habitants et les promoteurs pour définir des règles communes dans l'élaboration des projets de nouvelles constructions dans une ville ou un quartier.

Pourquoi ?

La charte détaille des orientations plus fines que celles inscrites dans le PLU pour permettre que les constructions s'intègrent mieux dans l'environnement urbain tout en répondant aux besoins de la ville en matière de logement. et incite les acteurs à proposer des projets qui s'insèrent dans l'environnement urbain. La charte propose des règles favorisant la qualité architecturale et/ou environnementale des constructions, la prise en compte de certains facteurs sociaux et de la maîtrise foncière ainsi que le suivi d'un processus de concertation de qualité avec les habitants. La charte doit permettre d'engager un travail commun entre riverains, élus, techniciens et promoteurs pour limiter les conflits et les recours contre les permis de construire et s'engager dans une construction raisonnée.

Comment ?

Une charte promoteurs est généralement validée par le Conseil municipal. Les signataires de la charte s'engagent à respecter ses préconisations dès la phase de préparation du projet et jusqu'au dépôt du permis de construire.

La charte est un document non juridique qui donne des orientations claires et complémentaires au PLU aux promoteurs dans la conception des projets de construction.

FICHE TECHNIQUE

La densification douce avec BIMBY (*Build In My Backyard*)

Qu'est ce que c'est ?

Conçue par deux jeunes architectes il y a moins de 10 ans, la démarche BIMBY tente de répondre à l'augmentation de la population urbaine par une évolution innovante et douce de l'offre de logement dans les zones pavillonnaires. En effet, l'augmentation rapide de la population peut entraîner des déséquilibres dans la vie d'un quartier donc BIMBY prône une densification douce qui préserve le tissu pavillonnaire. Leur méthode est de subdiviser les parcelles existantes pour y bâtir de nouveaux logements individuels ou de petits collectifs.

Pourquoi?

BIMBY permet de conserver les caractéristiques du tissu pavillonnaire, tout en augmentant le nombre de logements, sans provoquer d'étalement urbain. BIMBY fait des propriétaires les maîtres d'ouvrage de leur environnement et de l'habitat. C'est aussi une solution sociale car elle présente des opportunités innovantes pour le logement social et permet de produire une offre de logements plutôt abordable, notamment pour les jeunes, les personnes âgées et les ménages aux revenus modestes. Le quartier d'habitat pavillonnaire tel qu'imaginé par BIMBY se veut le lieu d'un développement à la fois durable, innovant et participatif. BIMBY n'est toutefois pas le seul type de densification douce et ne peut être adapté partout, ce qui ouvre la réflexion sur d'autres pistes.

Comment?

BIMBY peut conduire à deux types de résultats : « les constructions à côté » (*un propriétaire acquiert la parcelle voisine et y réalise un projet de petit collectif,*

normalement à deux ou trois étages.) ou « les constructions BIMBY classiques » (maison individuelle en fond de parcelle)



Pour construire des projets de type BIMBY, il existe un certain nombre de contraintes (voies suffisamment larges pour accéder aux fonds des parcelles par exemple, ou un approvisionnement énergétique...). Pour cela, BIMBY n'est pas applicable sur n'importe quelle parcelle.

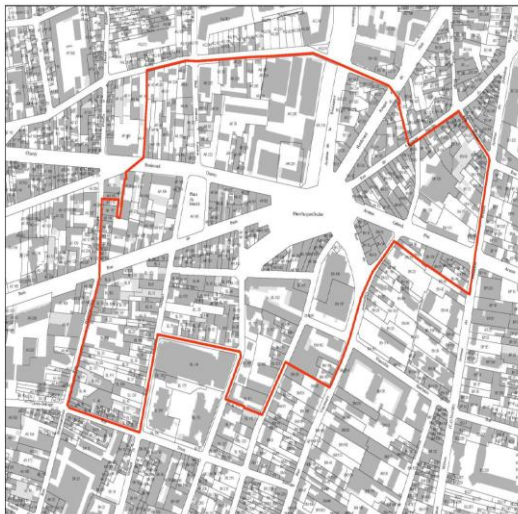
FICHE TECHNIQUE

Les périmètres d'études

Qu'est ce que c'est ?

Le périmètre d'étude permet de mettre « à l'étude » une zone sur laquelle la mairie prévoit un projet de travaux publics ou une opération d'aménagement. Dans cette perspective, tout projet de construction ou de travaux peut être mis en suspend provisoirement par décision du maire (« sursis à statuer »).

Périmètre d'étude Croix de Chavaux proposé



A Montreuil, il existe déjà des périmètres d'étude, par exemple au niveau du tramway T1, au Sud de la Boissière. Peut-être est-il possible d'en créer d'autres dans le quartier (par exemple autour des stations du métro 11).

Pourquoi ?

Le périmètre d'étude peut permettre d'affiner un PLU (Plan Local d'Urbanisme) souple en protégeant certaines zones délimitées.

Une zone d'étude intéresse la mairie pour réaliser un projet politique (logement, commerces, équipement...). Le sursis à statuer permet de mettre en attente tout projet de construction ou de travaux sur la zone qui ferait obstacle au projet de la mairie.

Comment ?

Le périmètre d'étude permet au maire de surseoir à toute demande d'autorisation de travaux faite après décision de créer un périmètre d'étude, c'est à dire d'allonger la durée de traitement des permis jusqu' à deux ans.

Le périmètre d'étude fait l'objet d'une délibération et d'un vote en conseil municipal. Il doit ensuite être publié au moins un mois en mairie et annexé au PLU.

Conséquences possibles

Le périmètre d'étude affecte les projets de promoteurs et ceux des propriétaires dans la zone délimitée. Un propriétaire qui se voit opposer un sursis à statuer peut exiger que la mairie acquière son terrain (droit de délaissement).

Pour aller plus loin : Article L 111-10 du code de l'urbanisme.

FICHE TECHNIQUE

Les ensembles urbains cohérents

Qu'est ce que c'est ?

Les ensembles urbains cohérents sont des secteurs, portions de rue, rue ou îlots formant un ensemble bâti qui présente des caractéristiques particulières (composition architecturale, ambiance urbaine et ordonnancement), dignes d'être préservées.

Comment ?

Il faut préciser pour chaque ensemble :

- sa localisation
- une description des constructions et de leur environnement
- le type d'occupation (typologie, taille, la composition de la façade et des espaces libres environnants et le rapport à l'espace public
- les caractéristiques à préserver et à mettre en valeur

Les ensembles urbains cohérents sont soumis à des dispositions réglementaires, qui sont complémentaires du PLU et qui s'appliquent aux autorisations de construction. Il faudra toutefois être vigilant par rapport aux contraintes que cela imposera aux propriétaires des constructions concernées par un ensemble urbain cohérent (surcoûts des travaux potentiels, blocage, atteinte à la liberté du propriétaire de jouir de son bien comme il l'entend).

L'établissement d'un inventaire d'ensembles urbains cohérents pour le quartier permettrait de préserver quelques éléments caractéristique de l'identité du quartier comme par exemple les venelles ou encore les ensembles de petits pavillons.

Ce livret vous est présenté par le Béton de la Colère et les
étudiants du master STU de Sciences Po

La démarche continue...si vous souhaitez vous joindre à notre
réflexion, contactez-nous !

CONTACT

BDLC : lebetondelacolere@gmail.com

Les étudiants : boissieredemain@gmail.com

Notre diagnostic est consultable sur la page du BDLC sur le
site de la Fabrique