

## Boissière-Acacia

Compte-rendu de la réunion publique du 2 juin 2015

Ecole Nanteuil – 19h30-22h

### CONTEXTE

Depuis 2009, la CAEE (Communauté d'Agglomération Est Ensemble) et la Ville de Montreuil travaillent à l'élaboration d'un projet urbain pour la ZAC Boissière-Acacia. Le périmètre de cette opération est contenu entre le boulevard de la Boissière et la rue de la Montagne Pierreuse.

La société SAS Acacia Aménagement (groupement Nexity – Crédit Agricole Immobilier) est l'aménageur de cette ZAC (Zone d'Aménagement Concerté). Elle a présenté un projet d'aménagement pour le site, qui a été soumis à enquête publique entre juin et juillet 2014.

Ce projet est alors apparu insatisfaisant à plusieurs égards aux yeux de la nouvelle équipe municipale de Montreuil, élue en mars 2014. Le commissaire-enquêteur en charge de l'enquête publique a par ailleurs formulé une réserve et deux recommandations quant à ce projet, ouvrant la voie à une révision du projet.

La Ville de Montreuil et la CAEE ont donc engagé des discussions avec l'aménageur afin d'étudier les possibilités d'évolutions du projet. Au terme d'une année de travail, cette réunion publique est l'occasion de présenter aux habitant(e)s le nouveau projet de ZAC.

### DEROULEMENT DE LA REUNION PUBLIQUE

#### Présentation du projet

- 1) Introduction par les élus de la Ville de Montreuil, de la CAEE et de Rosny-sous-Bois
- 2) Rappel des partenaires et des grandes étapes du projet de ZAC Boissière-Acacia
- 3) Présentation du projet de ZAC initial
- 4) Présentation des questionnements soulevés et des évolutions proposées
- 5) Présentation du calendrier à venir

## **INTERVENANTS**

- M. Patrice Bessac, Maire de Montreuil
- M. Jean-Charles Nègre, Vice-Président de la CAEE à l'Aménagement durable
- M. Jean-Paul Fauconnet, Adjoint au Maire de Rosny-sous-Bois délégué aux Espaces publics et au Cadre de vie
- M. Gaylord Le Chequer, Adjoint au Maire de Montreuil délégué à l'aménagement durable, à l'urbanisme, aux grands projets et aux espaces publics
- Mme Caroline Maslak, Direction Urbanisme et Habitat de la Ville de Montreuil

### **Sont présents dans l'assistance :**

- Mme Tania Assouline, Adjointe au Maire de Montreuil déléguée à la démocratie locale et à la vie des quartiers
- M. Claude Reznik, Adjoint au Maire de Montreuil à la Coopération, aux Solidarités internationales et aux Populations migrantes, élu municipal du quartier Branly-Boissière
- M. Bruno Marielle, Conseiller municipal de Montreuil et Conseiller Communautaire délégué au Territoire du Plateau et de la Corniche des Forts
- M. Laurent Abrahams, élu municipal du quartier Branly-Boissière
- Mme Lucienne Dargère, conseillère municipale de Rosny-sous-Bois, élue de quartier de la Boissière
- Des représentants de la SAS Acacia Aménagement

## PRESENTATION DU PROJET

### 1) Introduction par les élus de la Ville de Montreuil et de la CAEE

- **M. Patrice Bessac**, Maire de Montreuil

Le Maire de Montreuil salue la présence des élus des villes de Montreuil, de Rosny-sous-Bois et de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble, ainsi que celle de l'ensemble des participants à la réunion publique.

#### *Un projet complexe*

Plusieurs projets complexes, suscitant des débats et de fortes attentes, attendaient la nouvelle équipe municipale de Montreuil lorsqu'elle a été élue en 2014. La ZAC Boissière-Acacia est l'un d'eux. Afin d'éviter des effets d'annonce et des décisions hâtives qui auraient pu avoir de lourdes conséquences à long terme, la municipalité a souhaité prendre le temps d'étudier chacun de ces dossiers.

Celui de la ZAC Boissière-Acacia, plus particulièrement, a demandé réflexion. En effet, des critiques au projet initial proposé par l'aménageur (la SAS Acacia Aménagement) ont été formulées par les conseils de quartier, des habitants et des élus de Montreuil et de Rosny-sous-Bois. Ces critiques ont été confortées par le rapport du commissaire-enquêteur en charge de l'enquête publique menée entre juin et juillet 2014.

La nouvelle municipalité s'était engagée à tenir compte de ces inquiétudes. Depuis un an, elle a donc dialogué avec l'aménageur pour adapter le projet et trouver un compromis entre les ambitions de la Ville et les intérêts de l'aménageur, dans le cadre imposé par le traité de concession d'aménagement signé en 2012.

#### *Connecter les quartiers, et connecter Montreuil avec ses voisins*

Les 14 quartiers de Montreuil sont autant de villages avec leurs identités, leurs personnalités, leurs spécificités. Cela explique le dynamisme de la ville – et la municipalité considère que son rôle est de connecter ces quartiers, de les faire dialoguer, pour former un tout. L'urbanisme contribue à ces connexions entre les quartiers.

Le quartier de la ZAC Boissière-Acacia n'est pas un « nouveau quartier » : il s'agit d'aménager une entrée de ville, rattachée aux quartiers existants de Montreuil et Rosny-sous-Bois. Aujourd'hui, le périmètre de la ZAC comporte des friches, une déchetterie, une fourrière : ni vraiment industriel, ni vraiment habité, ce quartier à la marge a longtemps été laissé en jachère, oublié des politiques et des urbanistes. Nous pouvons désormais valoriser cette entrée de ville majeure, en reconstruisant le lien avec la ville voisine de Rosny-sous-Bois.

Dès le début de son mandat, la nouvelle municipalité de Montreuil a souhaité établir des relations de travail avec ses voisins. C'est ainsi qu'elle collabore avec la Ville de Rosny-sous-Bois pour la création d'un réseau de chaleur alimenté par la géothermie. Ce projet alimentera plusieurs services publics et ensembles de logements sociaux, dans un souci de réduction des factures énergétiques – un enjeu majeur d'ici 10 ans pour les 20% des citoyens les moins aisés. Une poursuite et une amplification de la mise en commun de ces efforts est souhaitée.

#### *Maîtriser le développement du quartier*

Dans quelques années, le quartier de la Boissière sera connecté à la ligne 11 du métro, dont les travaux préparatoires viennent de commencer. Il s'agit donc de faire face à la pression immobilière et aux tentatives de spéculation foncière qui pourraient menacer le bon développement du quartier. La municipalité a la responsabilité de maîtriser l'implantation des logements, des équipements publics et d'une offre commerciale adaptée, afin de favoriser le développement d'un cadre de vie agréable.

#### *Contribuer à résoudre la crise du logement*

Le projet de ZAC Boissière-Acacia comprend la création de 1170 logements : il s'inscrit ainsi dans un effort collectif pour lutter contre la crise du logement en Île-de-France, où une situation de pénurie entraîne des coûts importants pour le logement privé et menace les personnes aux ressources les plus modestes. La Ville prend donc sa part de responsabilité dans cet effort, mais elle doit aussi pouvoir étaler ces nouvelles constructions dans le temps, afin d'organiser progressivement la construction des équipements publics (écoles, crèches,...) nécessaires à l'accueil de ces nouvelles populations.

#### *Les évolutions du projet*

Le projet présenté en 2014 était apparu comme « trop dense, trop cher, pas pratique » – selon les mots de Gaylord Le Chequer – aux yeux de l'équipe municipale. Il a donc été retravaillé pendant une année.

La municipalité de Montreuil a notamment insisté sur les points suivants :

- Réduire les hauteurs des bâtiments, dans un souci d'intégration de la ZAC à son environnement construit.
- Permettre l'accession sociale à la propriété en proposant un prix de sortie raisonnable. La ZAC Boissière-Acacia est voulue à l'image de Montreuil : ni populaire, ni aisée, mais garantissant la mixité sociale.
- Privilégier l'accession à la propriété des Montreuillois/es et des locataires de logement social, par un mécanisme de pré-commercialisation prioritaire.
- Repenser la circulation et le stationnement à l'intérieur du site, en l'ouvrant à la circulation automobile (pour éviter des reports sur le boulevard de la Boissière et la rue de Rosny) et en repensant le mode de stationnement (initialement prévu sous forme de parkings mutualisés).

### *Poursuite du projet*

A la suite de la présentation de ce mardi 2 juin, la mairie de Montreuil souhaite poursuivre le travail avec tous les habitants du quartier (sportifs, étudiants, écoliers, jardiniers,...), qui pourront à l'avenir profiter des espaces et équipements publics de la ZAC Boissière-Acacia. Des ateliers de travail seront donc organisés prochainement : ils porteront notamment sur la programmation des espaces publics et sur le stationnement. Chacun est invité à se saisir de cette opportunité de dessiner ensemble le quartier et ses espaces publics.

M. Patrice Bessac remercie enfin les habitants, venus nombreux, pour leur implication dans l'avenir de leur ville.

- **M. Jean-Charles Nègre**, Vice-Président de la CAEE à l'Aménagement durable

M. Jean-Charles Nègre souligne la qualité de la coopération entre la Ville de Montreuil et la Communauté d'Agglomération Est Ensemble dans le cadre de ce projet. Comme précisé par M. Patrice Bessac, le traité de concession d'aménagement signé en 2012 entre la CAEE et la SAS Acacia Aménagement est un contrat que l'agglomération est tenue de respecter. La Ville et la CAEE ont néanmoins souhaité échanger avec l'aménageur pour identifier les marges de manœuvre dont elles disposaient pour faire évoluer le projet. Le compromis tient à la prise en compte des convictions des deux collectivités et des remarques formulées lors de la concertation sur le projet, tout en comprenant et en préservant les intérêts de l'aménageur. Ces discussions ouvertes ont permis de retravailler le projet pour présenter sa nouvelle version aujourd'hui.

Les intérêts défendus par la CAEE et la Ville de Montreuil sont détaillés ci-dessous.

- 1) *Une réduction de la densité des constructions sur le site.* Le projet initial prévoit la présence d'immeubles de 9 étages sur le boulevard de la Boissière ; une réduction du nombre d'étages a été demandée.
- 2) *Une réduction des prix de sortie des logements.* La Ville de Montreuil souhaite que le projet contribue à répondre aux problèmes d'accès au logement et à la pénurie de logement sociaux dans la région. Alors que le projet initial prévoyait un prix de sortie de 4250€/m<sup>2</sup> hors parking, le nouveau projet prévoit des prix de sortie de 3350€/m<sup>2</sup> avec parking pour les logements bénéficiant du taux de TVA à 5,5%, et de 3800€/m<sup>2</sup> pour les autres. Pour que les Montreuillois puissent réaliser leurs projets dans leur propre commune, ils bénéficieront d'un accès privilégié à ces logements neufs, en location ou en accession à la propriété.
- 3) *La préservation et la consolidation des espaces publics et des équipements publics (crèche, écoles, stade de football de catégorie 5).*
- 4) *Le maintien de l'activité économique sur la ZAC.*
- 5) *La révision du fonctionnement des circulations et des stationnements à l'intérieur du site.* Cette volonté de la Ville de Montreuil et de la CAEE a été confortée par les conclusions de l'enquête publique. Le commissaire-enquêteur a en effet émis une réserve (dont la prise en compte est

obligatoire) sur les parkings en silos, leur préférant une solution de parkings enterrés sous les immeubles.

- **M. Jean-Paul Fauconnet**, Adjoint au Maire de Rosny-sous-Bois délégué aux espaces publics et au cadre de vie

La municipalité de Rosny-sous-Bois est étroitement associée aux réflexions sur la ZAC Boissière-Acacia, le projet initial ayant été à l'origine de vives contestations lors de sa présentation aux Rosnéens.

M. Jean-Paul Fauconnet et Mme Lucienne Dargère, élue du quartier de La Boissière, ont déjà pu prendre connaissance des évolutions du projet. Ils les estiment rassurantes. Invités observateurs à cette réunion, ils seront les porte-parole du projet auprès des habitants de Rosny-sous-Bois.

## 2) **Rappel des partenaires et des grandes étapes du projet de ZAC Boissière-Acacia** (Caroline Maslak, Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat, Ville de Montreuil)

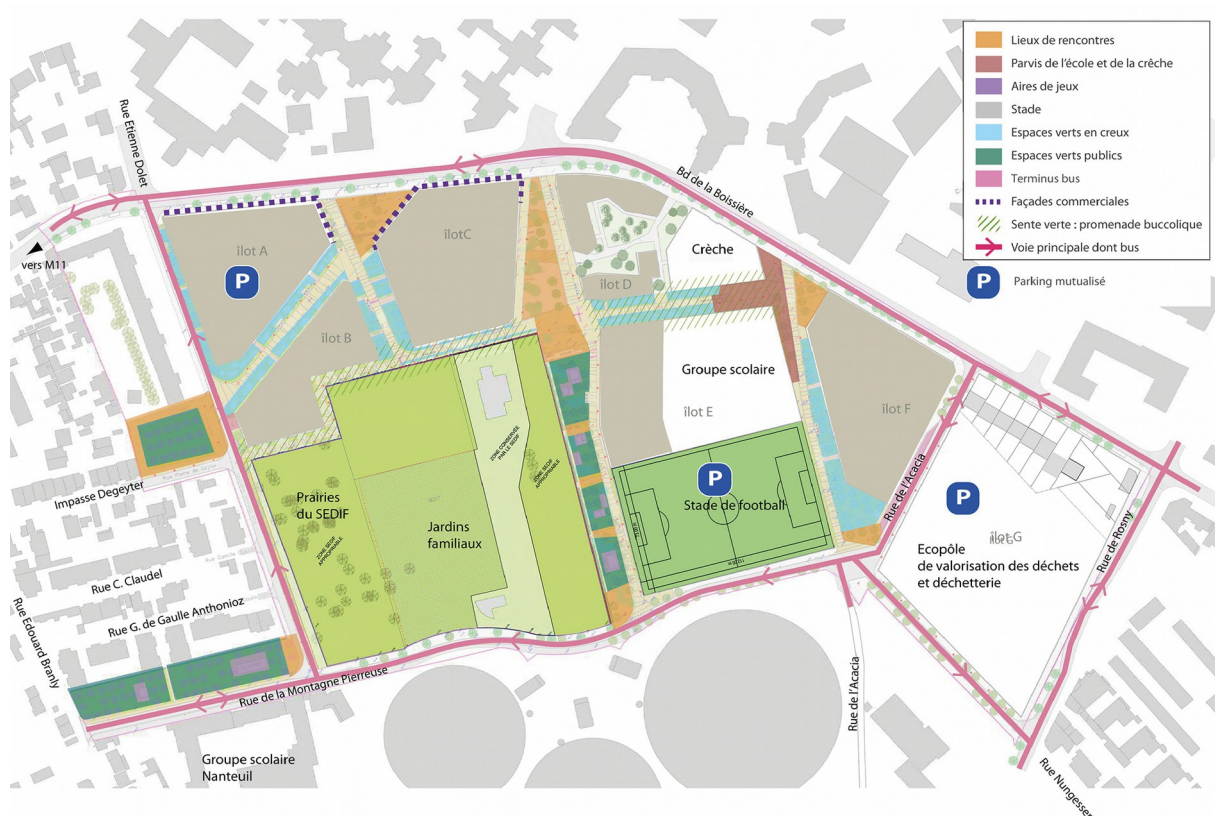
### **Les partenaires du projet**

- La Ville de Montreuil est à l'origine du projet. Elle a mené les études préalables au lancement du projet en 2009 et co-pilote aujourd'hui le projet avec la CAEE.
- La ZAC Boissière-Acacia a été déclarée d'intérêt communautaire fin 2011, et son pilotage a donc été transféré à la CAEE. La CAEE est le maître d'ouvrage de la ZAC Boissière-Acacia, elle est co-signataire du traité de concession avec l'aménageur.
- L'EPFIF (Etablissement Public Foncier d'Île-de-France) aide la SAS Acacia Aménagement à acquérir les parcelles (le foncier) nécessaires à la réalisation du projet.
- La SAS Acacia Aménagement, issue du groupement des sociétés Nexity et Crédit Agricole Immobilier, est l'aménageur de la ZAC. L'aménageur a pour mission de mener à bien le projet, dans le cadre du traité de concession signé avec la CAEE. Il acquiert les terrains et les prépare pour les opérations immobilières des bailleurs et promoteurs ; il réalise les espaces publics du quartier ; et il construit et/ou finance une partie des équipements publics de l'opération.
- Enfin, plusieurs bailleurs et promoteurs construiront et commercialiseront des immeubles de logement de différentes natures sur le site : l'OPHM (Office Public de l'Habitat de Montreuil), OSICA et Nexity Apollonia. A noter que les logements sociaux compteront pour 40% des surfaces de logement de la ZAC.

## Le calendrier du projet

- Le projet a été engagé en 2009 par la Ville de Montreuil, qui a alors réalisé les études préalables à la création de la ZAC.
- En 2010, la Ville de Montreuil a organisé une concertation préalable avec les habitants et la ZAC Boissière-Acacia a été créée.
- L'aménageur (SAS Acacia Aménagement) a été choisi à la fin de l'année 2011. En 2012, il a signé le traité de concession d'aménagement de ZAC et le projet a été transféré à la CAEE. Le dossier de réalisation de ZAC a alors été préparé.
- En 2013, les études techniques ont été poursuivies afin d'affiner le projet, et l'étude d'impact du projet a été mise à jour. Le dossier de préparation de DUP (Déclaration d'Utilité Publique) a été préparé.
- En 2014, l'aménageur a acheté le foncier nécessaire à la réalisation de la 1ère tranche de l'opération. L'enquête publique pour la DUP a été menée auprès des Montreuillois/es. Un premier permis de construire (îlot D) a été accordé.
- Depuis 2014, le projet fait l'objet d'adaptations. Les premiers travaux vont commencer durant l'été 2015 et ils se poursuivront dans les prochaines années.

### 3) Présentation du projet de ZAC initial (Caroline Maslak, Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat, Ville de Montreuil)



Le projet initial, soumis à enquête publique en 2014, présentait les caractéristiques suivantes :

- 1170 logements, répartis sur plusieurs îlots (A à F) le long du boulevard de la Boissière
- des équipements publics : une crèche de 60 berceaux, un groupe scolaire de 23 classes (9 classes de maternelle et 14 classes de primaire), un plateau sportif (terrain de football)
- 3 parcs de stationnement mutualisé : sur l'îlot A, sur l'îlot G et sous le plateau sportif (820 places au total, soit 0,7 place par logement)
- des espaces publics paysagers
- des activités économiques :
  - des locaux d'activité en rez-de-chaussée des immeubles (6500 m<sup>2</sup>)
  - une polarité commerciale le long du boulevard de la Boissière (2800 m<sup>2</sup>)
  - sur l'îlot G, une déchetterie intercommunale et un écopôle d'activités liées à la gestion des déchets : site de traitement industriel et de tri des déchets, ressourcerie, activités de valorisation des matières, matériauthèque (7000 m<sup>2</sup>)
- la création de nouvelles voiries entre la rue de la Montagne Pierreuse et le boulevard de la Boissière, et des percées au cœur de l'opération.

Ce projet initial ne prévoyait aucun stationnement de surface et limitait les circulations automobiles de l'intérieur de la zone.

Ces éléments de projet sont spécifiés dans le traité de concession d'aménagement conclu entre l'aménageur et la CAEE.

#### 4) **Présentation des questionnements soulevés et des évolutions proposées** (Gaylord Le Chequer, Adjoint au Maire de Montreuil délégué à l'aménagement durable, à l'urbanisme, aux grands projets et aux espaces publics)

Suite à l'arrivée de la nouvelle équipe municipale et aux conclusions de l'enquête publique, la nouvelle municipalité a souhaité revoir le projet avec l'aménageur. Les négociations ont dû être menées dans le cadre fixé par le traité de concession d'aménagement de la ZAC signé en 2012. Celui-ci imposait notamment d'intégrer 1172 logements et 16 000 m<sup>2</sup> d'activités dans le périmètre de la ZAC – un périmètre restreint à 14 hectares et difficilement extensible.

##### *Revoir la densité des constructions sur le site*

La Ville de Montreuil et la CAEE ont défendu l'idée de réduire la densité d'occupation du site. Cette volonté s'inscrit dans une double logique :

- D'une part, il s'agit de réduire la hauteur des nouveaux bâtiments, afin d'éviter la création d'une fracture dans le paysage urbain et de minimiser l'impact visuel pour les habitants vivant de l'autre côté du boulevard de la Boissière. Le projet initial prévoyait en effet la construction de bâtiments en R+9 le long de ce boulevard.



- D'autre part, la Ville de Montreuil souhaite réguler le rythme de construction de nouveaux logements afin de pouvoir assurer progressivement la construction des équipements publics nécessaires aux nouvelles populations.

Une réflexion a donc été engagée pour repenser la répartition des logements à l'échelle du site, le nombre total de logements devant être maintenu à 1172. La superficie de la ZAC étant limitée (14 hectares), ce travail est complexe.

Aussi, l'aménageur a étudié les différentes possibilités s'offrant à lui pour reporter une partie des logements des immeubles les plus hauts sur le reste du site. Des solutions peu satisfaisantes ont d'abord été proposées : une diminution de la taille du terrain de football (ne permettant plus alors l'accueil de compétitions de catégorie 5) ou un déplacement sur le périmètre des jardins familiaux.

Des marges de manœuvre nouvelles ont donc dû être trouvées.

#### *Un scénario alternatif pour le devenir de l'îlot G*

L'îlot G, compris entre la rue de l'Acacia, le boulevard de la Boissière et la rue de Rosny, est un emplacement d'« entrée de ville » dont l'image gagnerait à être mise en valeur. Cette localisation est stratégique pour les connexions entre les différents quartiers de Montreuil et entre Montreuil et Rosny-sous-Bois. A cet égard, le projet d'écopôle, concept proposé sans contenu concret, initialement développé sur l'îlot G est apparu insatisfaisant. Bien que la déchetterie du quartier des Ruffins doive être déplacée, le choix de cet emplacement apparaît peu judicieux – et ce d'autant plus que sa capacité de stockage serait identique à celle de la déchetterie existante, alors que la population du quartier va augmenter.

L'ensemble de ces questionnements a amené la municipalité, la CAEE et l'aménageur à envisager un devenir alternatif pour l'îlot G. La Ville de Montreuil a donc proposé à l'aménageur de reporter une partie des logements de la ZAC Boissière-Acacia (environ 3000 m<sup>2</sup>) sur l'îlot G. Celui-ci sera travaillé comme une entrée de ville de qualité avec des bâtiments de niveau R+4 au maximum. Il sera relié au secteur de la rue des Roches et de la rue de Rosny, dont l'attractivité économique doit être renforcée. L'îlot comprendra par ailleurs deux résidences sociales : une résidence sociale pour personnes âgées et une résidence sociale pour étudiants. Ces offres semblent pertinentes au regard de l'arrivée programmée de la ligne 11 du métro et des besoins en logement pour les étudiants de l'IUT de Montreuil.

#### *Stationnements et circulations*

Le projet initial prévoyait d'exclure les circulations de l'intérieur du site. Ce point a suscité la crainte d'un report des circulations sur les voies périphériques, d'où un risque de difficultés de circulations sur le boulevard de la Boissière et dans les rues adjacentes. Cette configuration risquait par ailleurs de replier le quartier sur lui-même.

Par ailleurs, le choix d'un stationnement mutualisé dans des parkings silos a paru peu satisfaisant : peu pratique pour les habitants et peu pratique à gérer, points confortés par la réserve émise par le commissaire-enquêteur. La nouvelle proposition prévoit donc des parkings en sous-sol des immeubles, ainsi que des stationnements de surface – notamment pour les commerces du quartier.

### Maîtriser les prix de sortie des logements

Comme cela a été mentionné plus tôt, la Ville de Montreuil et la CAEE ont souhaité :

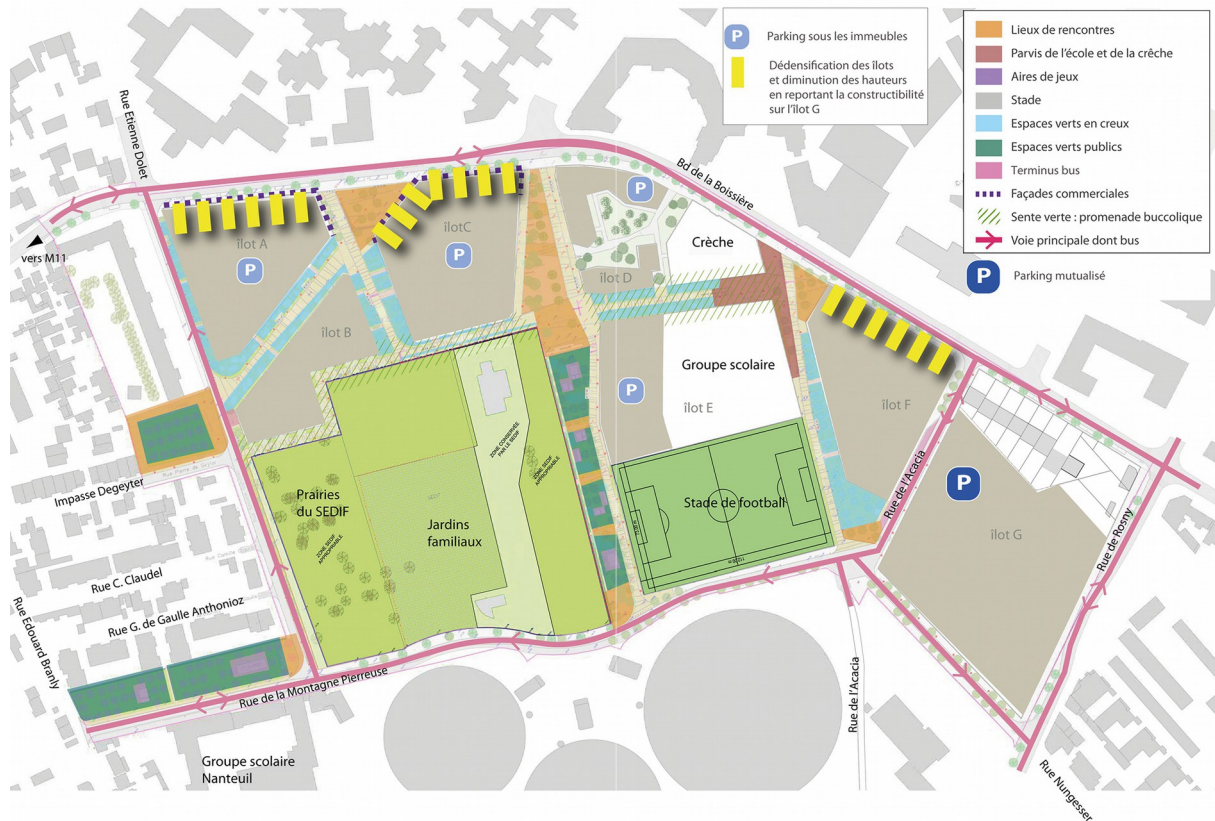
- d'une part, limiter le prix de sortie des logements pour favoriser l'accès au logement des populations les moins aisées ;
- d'autre part, favoriser l'accès aux logements aux Montreuillois/es.

Les collectivités ont toutefois tenu à viser le meilleur niveau de performances environnementales possibles. Le degré d'ensoleillement des appartements est donc maintenu, ainsi que la configuration des logements traversants. Une réflexion est également engagée entre l'aménageur et le responsable du réseau de chaleur afin d'alimenter l'ensemble des logements de la ZAC Boissière-Acacia en chauffage géothermique.

Le prix des logements a pu être revu : au lieu de 4250 euros/m<sup>2</sup> hors parking dans le projet initial, ils sont désormais estimés à un prix moyen allant de 3350€/m<sup>2</sup> à 3800€/m<sup>2</sup> avec parking (en fonction du taux de TVA) pour les logements à prix maîtrisés et de 3750€/m<sup>2</sup> à 4250€/m<sup>2</sup> pour l'accession, parking compris, là encore en fonction du taux de TVA.

Un système de pré-commercialisation spécifiquement dédié aux Montreuillois/es sera par ailleurs mis en place afin de leur garantir un accès privilégié à ces nouveaux logements.

Le plan du nouveau projet est présenté ci-dessous.



## 5) **Présentation du calendrier à venir** (Gaylord Le Chequer, Adjoint au Maire de Montreuil délégué à l'aménagement durable, à l'urbanisme, aux grands projets et aux espaces publics)

Pour le moment, seul le permis de construire de l'îlot D (200 logements), modifié en tenant compte des demandes de réduction des hauteurs, a été déposé et accordé. Les travaux préparatoires vont commencer à l'été 2015. Il ne sera pas livré avant 2018. Le reste de la ZAC sera construit et livré par tranches successives, jusqu'en 2019 et au-delà.

Un travail important reste à mener. La Ville de Montreuil souhaite que ce projet ne se fasse pas « hors sol », qu'il ne soit pas déconnecté du reste de la ville. C'est pourquoi elle va ouvrir tous les espaces de discussion possibles dans les prochains mois, avec les habitants de Montreuil et avec ceux de Rosny, notamment pour poursuivre les réflexions sur les espaces publics du quartier et sur le stationnement.

Des groupes de travail vont également être mis en place entre les Villes de Montreuil et de Rosny, pour étudier les questions de mobilité et pour réfléchir à l'offre commerciale du secteur, actuellement vieillissante. La municipalité de Montreuil reviendra régulièrement vers les habitants par la mise en place d'ateliers. Un arpentage du site pourra notamment être organisé. La municipalité s'engage enfin à consulter les habitants avant chaque accord de permis de construire.

## **ECHANGES : QUESTIONS-REPOSES**

Une trentaine de minutes est consacrée à une séance de questions-réponses en plénière. Les questions des participants sont retranscrites en italique.

### **Une centralité pour le quartier**

- *« La libération d'une emprise de 14 hectares est une opportunité extraordinaire. Je suis surpris que vous parliez d'une entrée de ville (quoique ce soit le cas administrativement) : cette opportunité n'est-elle pas plutôt l'occasion de créer une nouvelle centralité pour Montreuil et pour Rosny, dans un quartier où le manque de centralité est criant ? Pour faire une centralité, il faut des équipements structurants, des commerces,... où est passée cette réflexion ? »*

*M. Gaylord Le Chequer :*

La ZAC Boissière-Acacia est située à une extrémité de Montreuil et à une extrémité de la CAEE – il s'agit donc bien d'une entrée de ville, et même d'agglomération. Cependant, il y a en effet une cohérence à travailler à une résorption de la rupture historique entre le Haut et le Bas Montreuil. La municipalité conduit un ensemble de projets de requalification et de développement qui vont dans ce sens : la Porte de Montreuil, la Croix de Chavaux, le quartier de la Mairie, le pôle d'activités de Mozinor, et enfin la rue de Rosny et la rue des Roches dont l'attractivité va augmenter et doit être maîtrisée. La ZAC Boissière-Acacia s'inscrit dans la continuité de ces projets. Combinant logements, activités (9000 m<sup>2</sup> d'activités

commerciales et artisanales) et équipements publics, elle constitue bien une centralité entre les futures lignes de tramway et de métro.

A noter qu'au-delà de ce travail sur les centralités de Montreuil, un travail est engagé à l'échelle de la CAEE pour donner une identité à l'agglomération (aujourd'hui constituée essentiellement autour du canal de l'Ourcq et la ville de Pantin) par la formulation d'un projet urbain de l'agglomération, en attendant le basculement des compétences vers le Grand Paris.

*M. Jean-Charles Nègre :*

La vision pour la ZAC Boissière-Acacia doit être formulée à la fois en relation avec les autres projets du Haut-Montreuil, et dans le sens d'une connexion avec le Bas-Montreuil. Le Haut-Montreuil est amené à se développer à travers de nombreux projets (nouvelle piscine, collège, opportunités foncières autour des « délaissés du tram »)... L'ensemble de ces projets va changer la donne pour cette partie de la ville, de même que l'arrivée du métro 11 et du tramway.

### **Bâtiments**

- « Que désignent les barres jaunes sur le plan, le long du boulevard de la Boissière ? »
- « La hauteur du premier îlot construit est réduite de 2 étages. En sera-t-il de même sur les autres îlots ? »
- « Vous présentez des images des futurs bâtiments de l'îlot D, mais vous ne montrez pas d'images des autres bâtiments. Pourquoi ne présente-t-on pas ce soir d'images des futurs bâtiments de logement ? »
- « Le permis rectificatif pour l'îlot D a-t-il été déposé ? Je n'ai vu aucun affichage à ce sujet. »
- « J'habite juste en face et je suis très satisfait des évolutions qui ont été proposées, en particulier quant à la réduction de la hauteur des immeubles. Je m'interroge néanmoins sur la proximité des immeubles sur le boulevard de la Boissière. On m'a bien expliqué que ceux-ci seront isolés du bruit du boulevard, qui sera reflété vers l'extérieur. Serait-il possible de réduire les bruits renvoyés par ces immeubles pour nous qui habitons en face, par exemple en travaillant les façades ou en les reculant ? »

*M. Gaylord Le Chequer :*

Les barres jaunes désignent les endroits où un abaissement du niveau des immeubles (passage de R+9 à R+7) a été proposé.

*M. Patrice Bessac :*

Le projet vous est présenté dans son état d'avancement actuel. A l'exception de l'îlot D, aucun bâtiment de la ZAC n'est dessiné à ce jour, pas plus que les espaces publics. C'est la raison pour laquelle aucune image n'est présentée ce soir.

Le permis de construire pour l'îlot D, quant à lui, a bien été déposé et accordé.

## Equipements et espaces publics

- « Le quartier Branly-Boissière compte 15 000 habitants. Le quartier est pourtant sous-équipé : la bibliothèque est trop petite, le centre de quartier est obsolète... Avec l'arrivée de nouveaux habitants, ces équipements seront d'autant plus obsolètes. Est-il envisageable de remédier à ces manques, à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre de la ZAC Boissière-Acacia ? En particulier, serait-il envisageable de faire de la place pour un équipement en réduisant la taille du terrain de football ? »
- « Du point de vue des équipements sportifs, seul un stade de football est proposé : pourrait-on plutôt profiter de cette opportunité pour proposer un équipement supplémentaire (gymnase, dojo,...) ? »
- « Pouvez-vous nous expliquer à quoi correspondent les espaces verts « Prairies du SEDIF » ? »
- « A quoi correspondent les espaces verts publics en vert foncé ? »

M. Patrice Bessac :

La municipalité a bien conscience qu'un développement des équipements publics dans quartier (et plus largement dans le Haut-Montreuil) va être nécessaire à l'avenir. La création d'une médiathèque est par exemple souhaitée, même si les finances de la Ville ne le permettent pas forcément aujourd'hui. La création d'une bibliothèque ouverte en permanence, intégrée au groupe scolaire, pourrait être envisagée. La fréquentation des livres est en effet un facteur important de réussite scolaire pour les enfants. Une réflexion doit également être ouverte quant à la possibilité d'intégrer des équipements publics sur l'îlot G ; cela pourra être discuté lors des prochains ateliers.

Bien que possédant la population la plus jeune de l'Île-de-France, Montreuil est sous-dotée en termes d'équipements sportifs : aucun terrain ne peut accueillir de compétition régionale. La Ville doit donc accompagner la montée en gamme des terrains. La création d'un terrain de football de catégorie 5, avec un terrain synthétique, n'est donc pas un choix de confort mais un besoin absolu.

Les espaces verts « Prairies du SEDIF » appartiennent au SEDIF (Syndicat des Eaux d'Île-de-France). En prévision de l'augmentation globale de la population de l'Île-de-France dans les prochaines années, le SEDIF conserve des terrains répartis sur l'ensemble de la région Île-de-France pour pouvoir construire des réservoirs à l'avenir. Les prairies sont l'un de ces terrains.

## Stationnement

- « Un retrait des immeubles par rapport au boulevard de la Boissière me semble nécessaire pour libérer de l'espace pour le stationnement des voitures auprès des commerces prévus en rez-de-chaussée : ce sujet n'est pas encore traité. »
- « Je suis un habitant de Rosny et j'aimerais des précisions quant aux places de parking dans les futurs bâtiments. Le projet initial faisait état de 0,7 place de parking par logement. Qu'en est-il sur le nouveau projet ? Combien de niveaux de parking seront installés sous les immeubles ? Un

*parking sera-t-il toujours présent sous le stade ? A qui l'ensemble de ces emplacements seront-ils réservés, et quel sera leur mode de gestion ? »*

- *« Où pourront stationner les spectateurs des matchs de football, et comment viendront-ils ? »*

*M. Gaylord Le Chequer :*

En effet, les aménagements des espaces publics ne sont pas encore définis dans le détail et ces points méritent d'être discutés. Des discussions vont être engagées avec la Ville de Rosny pour proposer une offre de stationnement le long du boulevard de la Boissière, notamment pour assurer l'accès au pôle commercial. Celui-ci pourrait comprendre entre autres une moyenne surface. L'ensemble des détails des aménagements des espaces publics, des stationnements et des circulations va néanmoins être affiné dans les prochains mois et faire l'objet de discussions avec les habitants.

*M. Patrice Bessac :*

Concernant les stationnements, nous avons privilégié une logique du « moindre effort » par rapport à la proposition initiale de parkings mutualisés en silos. Les voies à l'intérieur du périmètre redeviennent par ailleurs carrossables. Les parkings en-dessous des immeubles comprendront 0,7 place de parking par logement. En outre, un stationnement en surface sera prévu dans les espaces publics, et nous souhaitons discuter de ce point avec vous au cours des prochains ateliers.

Par ailleurs, des solutions innovantes sont aujourd'hui imaginées pour mettre en place des solutions d'autopartage entre copropriétaires, ou pour permettre aux copropriétaires de mettre en location leurs places de parking pendant la journée de façon sécurisée.

A noter que le choix de parkings sous les immeubles plutôt qu'en silo a également été privilégié pour des raisons de bonne gestion : par expérience, les parkings en silo à Montreuil ont en effet donné lieu à des difficultés de gestion (squat, mauvaise utilisation,...).

Les affluences aux matchs de football devraient être raisonnables (quelques dizaines de personnes : familles, amis des joueurs). D'autres stades montreuillois (le stade Robert Legros) permettent l'accueil du public lors de grands événements. Le stationnement ne devrait donc pas poser problème.

## **Circulations**

- *« Au vu des plans présentés, je m'interroge sur la largeur entre le boulevard de la Boissière et les pieds d'immeubles : les immeubles semblent être au ras du trottoir. Actuellement, le trottoir est très étroit : ne pourrait-on pas prévoir un grand trottoir de plusieurs mètres avec une grande allée piétonne comme de l'autre côté de la route, une allée pour les vélos,... ? »*
- *« Je vois que la rue Etienne Dolet va être prolongée vers la rue de la Montagne Pierreuse, et que l'impasse Pierre Degeyter va être ouverte en rue. Je crains les nuisances aux abords de l'école Nanteuil et la densité des flux automobiles qui en découleront. »*

- « *Quelles pistes cyclables sont prévues sur ces axes (rue Etienne Dolet, rue de la Montagne Pierreuse) ?* »

*M. Gaylord Le Chequer :*

Nous souscrivons à la remarque sur la largeur des trottoirs. L'organisation générale du site a été complètement revue, ce qui fait que le dessin précis des espaces publics du quartier n'est pas encore réalisé. A ce stade, on prévoit un élargissement de 2 mètres du trottoir du boulevard de la Boissière par rapport à l'existant.

*M. Patrice Bessac :*

Le plan présenté n'est pas un plan final. Nous souhaitons échanger avec vous sur la question des espaces publics. Dans la suite du projet, nous devons également réfléchir à la façon de rendre ce quartier attractif (notamment d'un point de vue commercial) pour que le boulevard de la Boissière ne soit pas seulement un lieu où l'on passe mais aussi un lieu où l'on s'arrête.

Il faut néanmoins garder en tête que si le boulevard de la Boissière sert aux dessertes de proximité, il s'agit aussi d'un axe de transit. Même si l'arrivée du métro et du tram soulagera à l'avenir l'encombrement des grands axes de circulation routière, cela prendra du temps. Il est donc important que les circulations automobiles sur ce boulevard soient confortables – d'où la nécessité de circulations à l'intérieur du périmètre de la ZAC, afin d'éviter un report sur le boulevard.

Le détail des circulations, et en particulier la question des pistes cyclables, doivent maintenant faire l'objet de discussions. Nous souhaitons prendre le temps d'échanger avec vous sur la question des espaces publics, d'arpenter le quartier ensemble,... pour parvenir à une compréhension fine du quotidien du quartier. Il s'agira donc de prêter une attention à tous les publics : les plus petits, les enfants, les adultes, les automobilistes, les cyclistes, les utilisateurs de transports en commun, les personnes en fauteuil roulant...

Par expérience, nous savons que si nous n'en parlons pas maintenant, nous rencontrerons des problèmes en phase de construction, lorsqu'il sera trop tard pour les résoudre. Nous avons donc besoin de vous, aujourd'hui et au cours des prochains ateliers, pour travailler en détail sur les aménagements – par exemple, en améliorant les aménagements pour les tout petits, ainsi que nous le faisons actuellement avec la rénovation de l'araignée.

**Pour conclure les échanges**, le maire souligne – et salue – l'important travail mené par les services de la Ville de Montreuil et de la CAEE.

La réunion se poursuit par un temps d'échanges informels entre les participants, les élus et les techniciens autour de plans de la ZAC imprimés en grand format.