



## **Projet de Renouveau Urbain Quartier Montreau – Le Morillon**

Etude de stratégie urbaine dans le cadre du protocole de préfiguration du quartier d'intérêt régional Montreau – Le Morillon

**COMITE DE PILOTAGE  
18 Janvier 2018**

Lot 1 : Ateliers 2/3/4/ - Transitec – Objectif Ville – Philippe Bassetti – OGI  
Lot 3 : CUADD



## LOT 1 : ETUDE PRE OPERATIONNELLE

### Diagnostic – Phase 1

#### 6 Thématiques :

- Grand territoire
- Paysage / Espace public
- Commerces
- Mobilité
- Trame urbaine

#### Enjeux > stratégie urbaine phase 2



## LOT 3 : CONCERTATION

### Calendrier de la concertation – Phase 1

11 septembre 2017 : rencontre de quelques membres du Conseil Citoyen.

28 septembre 2017 : balade urbaine & diagnostic en marchant (*une quinzaine de participant.e.s*).

9 octobre 2017 : réunion publique avec la présentation des premiers éléments du diagnostic et de la démarche de concertation (*une vingtaine de participant.e.s*). .

22 novembre 2017 : stand de mobilisation sur la place du Morillon

23 novembre 2017 : deux séances d'atelier « Vivre au Morillon aujourd'hui » - avec l'asso des Femmes du Morillon (*une vingtaine de participant.e.s*).

8 décembre 2017 : atelier « Vivre au Morillon demain » avec des jeunes (13/17 ans) à La Passerelle – atelier de diagnostic (*une douzaine de participant.e.s*).



# DEMARCHE CONCERTATION DIAGNOSTIC DES USAGES

---



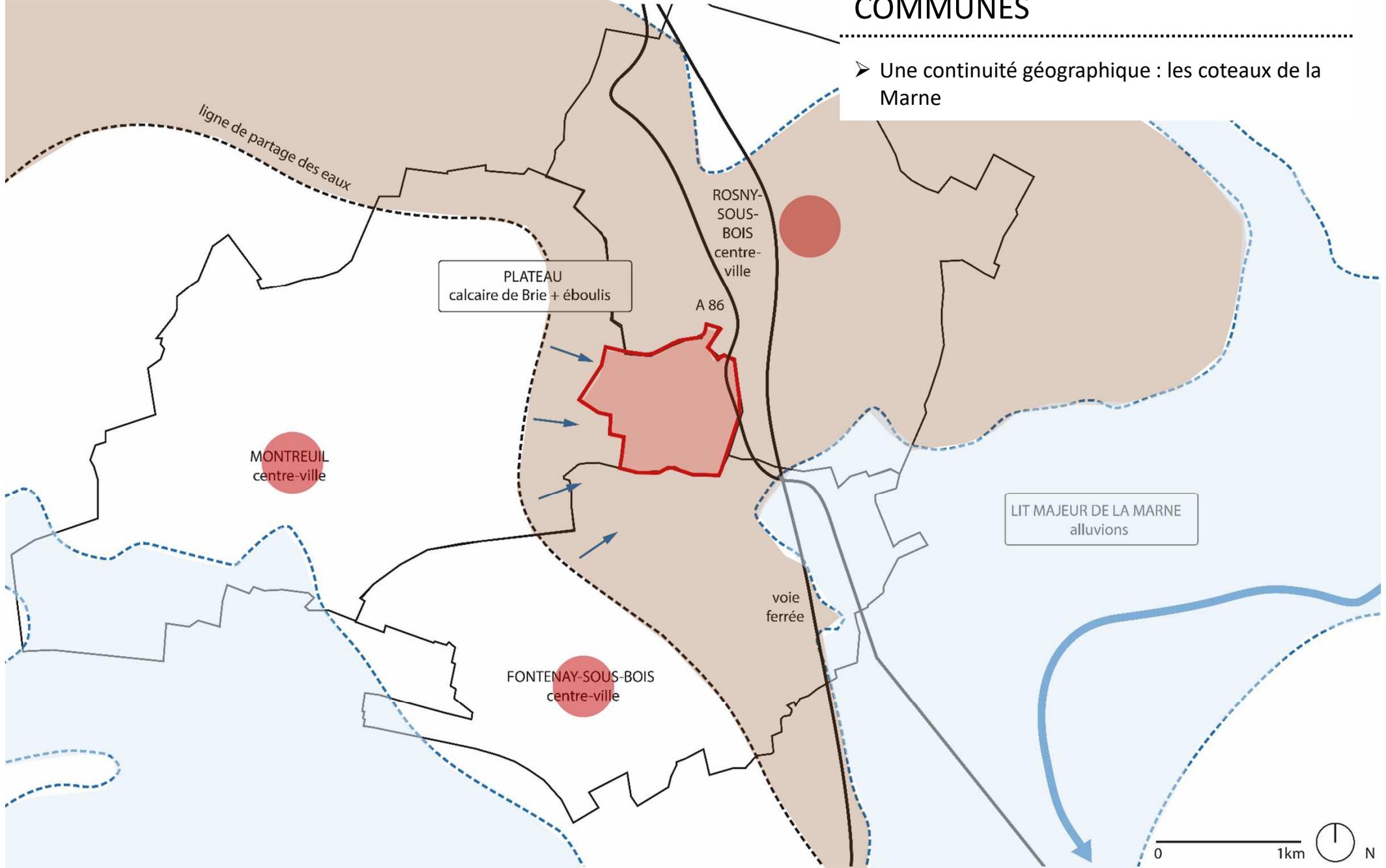


73 ha

**GRAND TERRITOIRE  
DES MUTATIONS URBAINES LIÉES AUX  
DYNAMIQUES MÉTROPOLITAINES**

# MONTREAU-LE MORILLON, UN QUARTIER OUVERT SUR TROIS COMMUNES

- Une continuité géographique : les coteaux de la Marne



# UN PLATEAU CONTRAINT PAR LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT



# MONTREAU - LE MORILLON, UN QUARTIER PEU ATTRACTIF

## Population

- **6% de la population**  
 6422 habitants  
87 hab/ha  
103 520 habitants  
116 hab/ha
  - **une démographie en baisse**  
 - 0.7% (2007-2012)  
+1.4% (2007-2012)
  - **une forte proportion de personnes âgées**  
 13.2% de plus de 65 ans  
11.3% de plus de 65 ans
  - **une forte proportion de personnes jeunes**  
 22.8% de moins de 15 ans  
20.6% de moins de 15 ans
  - **une forte proportion de familles avec enfants**  
 48% de la population  
39% de la population
- \* Quartier  
Ville de Montreuil

## Scolarisation / Emploi

- **un faible niveau de scolarisation**  
 28% de personnes non diplômées  
21.4% de personnes non diplômées
  - **une population plutôt pauvre**  
 revenu médian : 982 euros/mois  
revenu médian : 1541 euros/mois  
31.9% ménages à «bas revenus»  
23.4% ménages à «bas revenus»
  - **moins de 1% des emplois de la commune concentrés sur le quartier**  
 417 emplois salariés  
dont 173 emplois du secteur marchand
  - **un taux de chômage élevé**  
 22% de chômage  
18% de chômage
  - **un taux d'allocataires important**  
 27.6% d'allocataires minimas sociaux  
19.4% d'allocataires minimas sociaux
- \* Quartier  
Ville de Montreuil

## Logement / Habitat

- **une majorité de logements collectifs**  
 86% de logements collectifs  
13% de logements individuels
  - **une forte part de logements sociaux**  
 70.8% des logements  
31.4% logements
  - **une offre sociale principalement gérée par l'OPHM**  
 1904 logements sociaux sur la commune  
90% propriété de l'OPHM (1797 logements sociaux)
  - **une faible proportion de ménages propriétaires**  
 19% des ménages  
36.9% des ménages
- \* Quartier  
Ville de Montreuil

Source :  
Insee, recensement 2007 et 2012

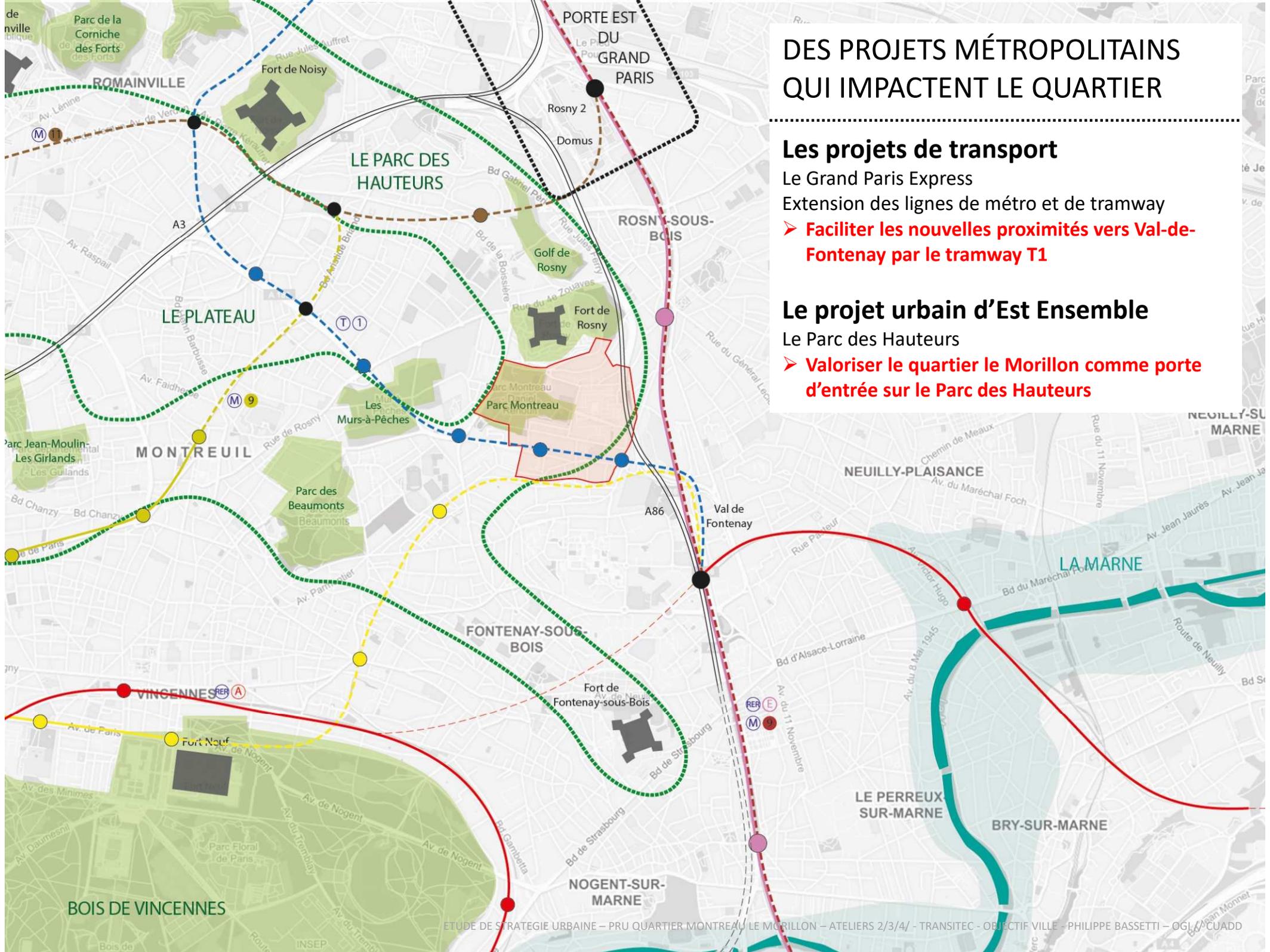
# DES PROJETS MÉTROPOLITAINS QUI IMPACTENT LE QUARTIER

## Les projets de transport

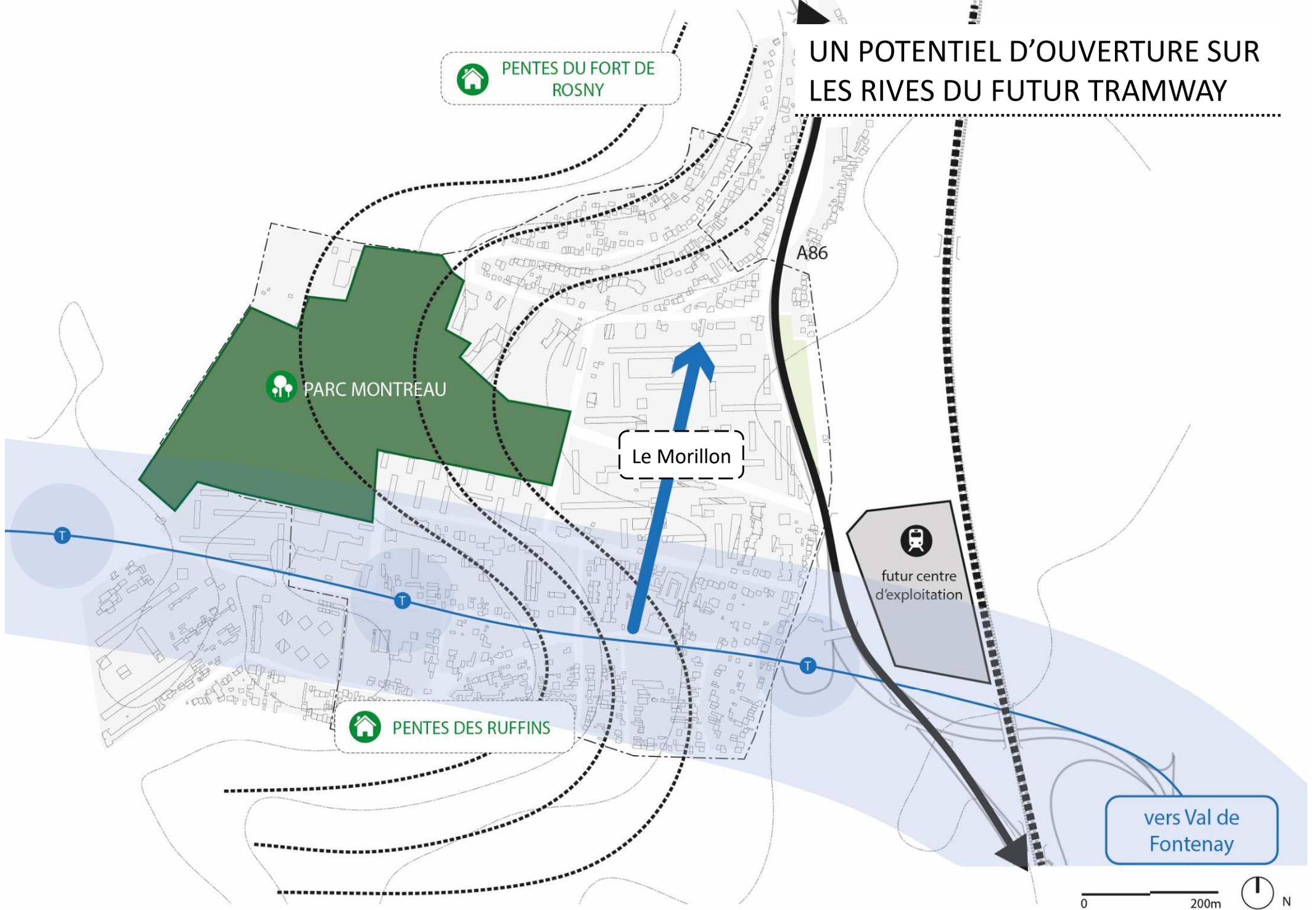
- Le Grand Paris Express
- Extension des lignes de métro et de tramway
- **Faciliter les nouvelles proximités vers Val-de-Fontenay par le tramway T1**

## Le projet urbain d'Est Ensemble

- Le Parc des Hauteurs
- **Valoriser le quartier le Morillon comme porte d'entrée sur le Parc des Hauteurs**



# UN POTENTIEL D'OUVERTURE SUR LES RIVES DU FUTUR TRAMWAY



# LES PROJETS URBAINS DU HAUT-MONTREUIL EN COURS



 quartier prioritaire de la politique de la ville
  projets urbains en cours

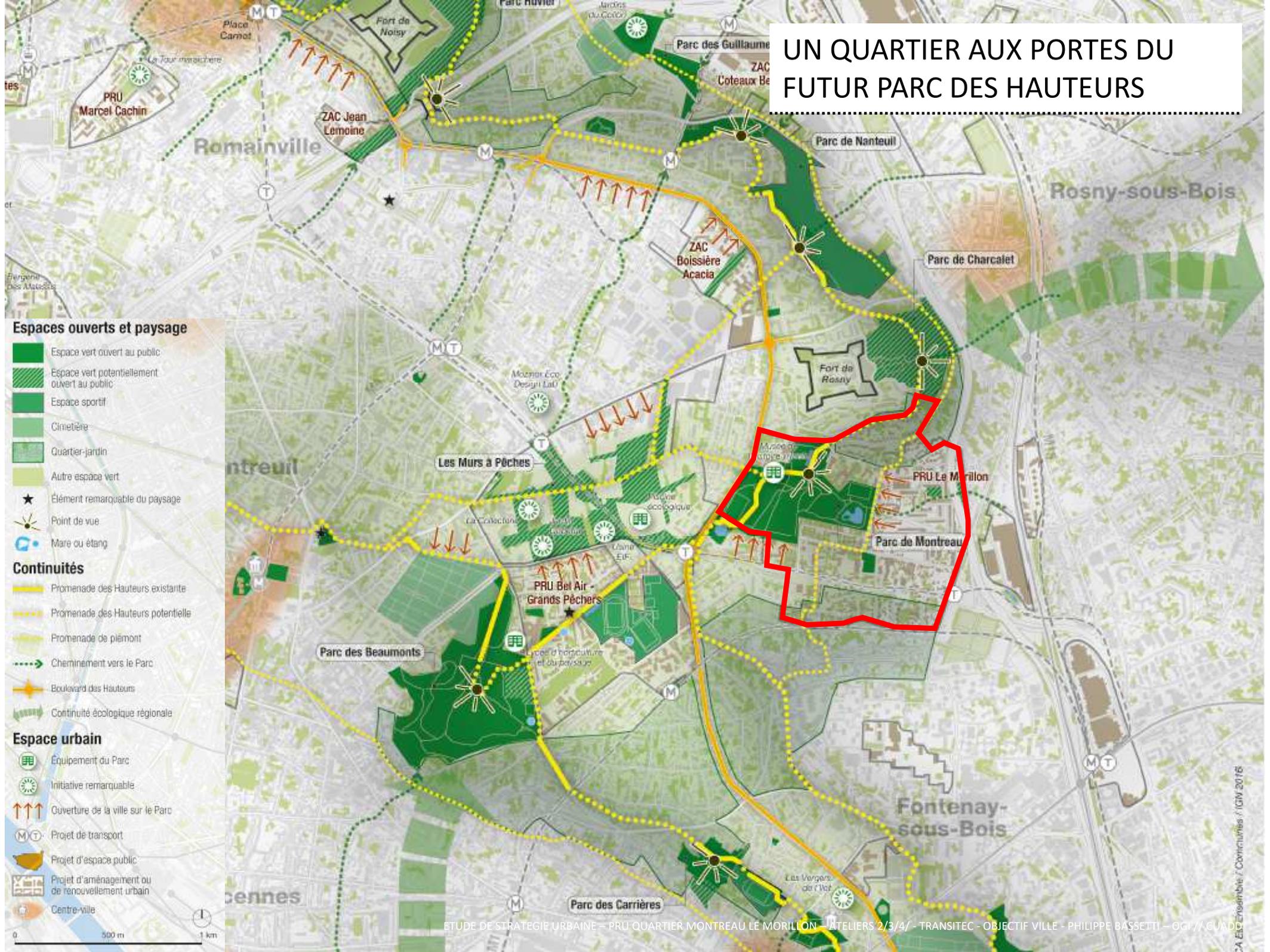
 500m
  N

A photograph of a lush green park. In the foreground, there are large, leafy trees with thick trunks. A person is standing near a pond in the middle ground, surrounded by tall grasses and reeds. The background shows more trees and a building. The overall scene is bright and sunny.

# **PAYSAGE / ESPACE PUBLIC**

## **UN QUARTIER AUX PORTES DU FUTUR PARC DES HAUTEURS**

# UN QUARTIER AUX PORTES DU FUTUR PARC DES HAUTEURS



**Espaces ouverts et paysage**

- Espace vert ouvert au public
- Espace vert potentiellement ouvert au public
- Espace sportif
- Cimetière
- Quartier-jardin
- Autre espace vert
- ★ Élément remarquable du paysage
- ☀ Point de vue
- 🌊 Mare ou étang

**Continuités**

- Promenade des Hauteurs existante
- Promenade des Hauteurs potentielle
- Promenade de piémont
- Cheminement vers le Parc
- Boulevard des Hauteurs
- Continuité écologique régionale

**Espace urbain**

- 🏢 Équipement du Parc
- ☀ Initiative remarquable
- ↑↑↑ Ouverture de la ville sur le Parc
- 🚇 Projet de transport
- 🏘️ Projet d'espace public
- 🏘️ Projet d'aménagement ou de renouvellement urbain
- 🏘️ Centre-ville

0 500 m 1 km



Les habitants confirment le caractère paysager exceptionnel du parc Montreau.

Le parc Montreau c'est :

- **le « poumon vert » du quartier** et les habitants y sont attachés ;
- **un espace de loisir et de détente ;**
- **un raccourci pour rejoindre plus rapidement le boulevard Théophile Sueur.**

## Le Parc Montreau



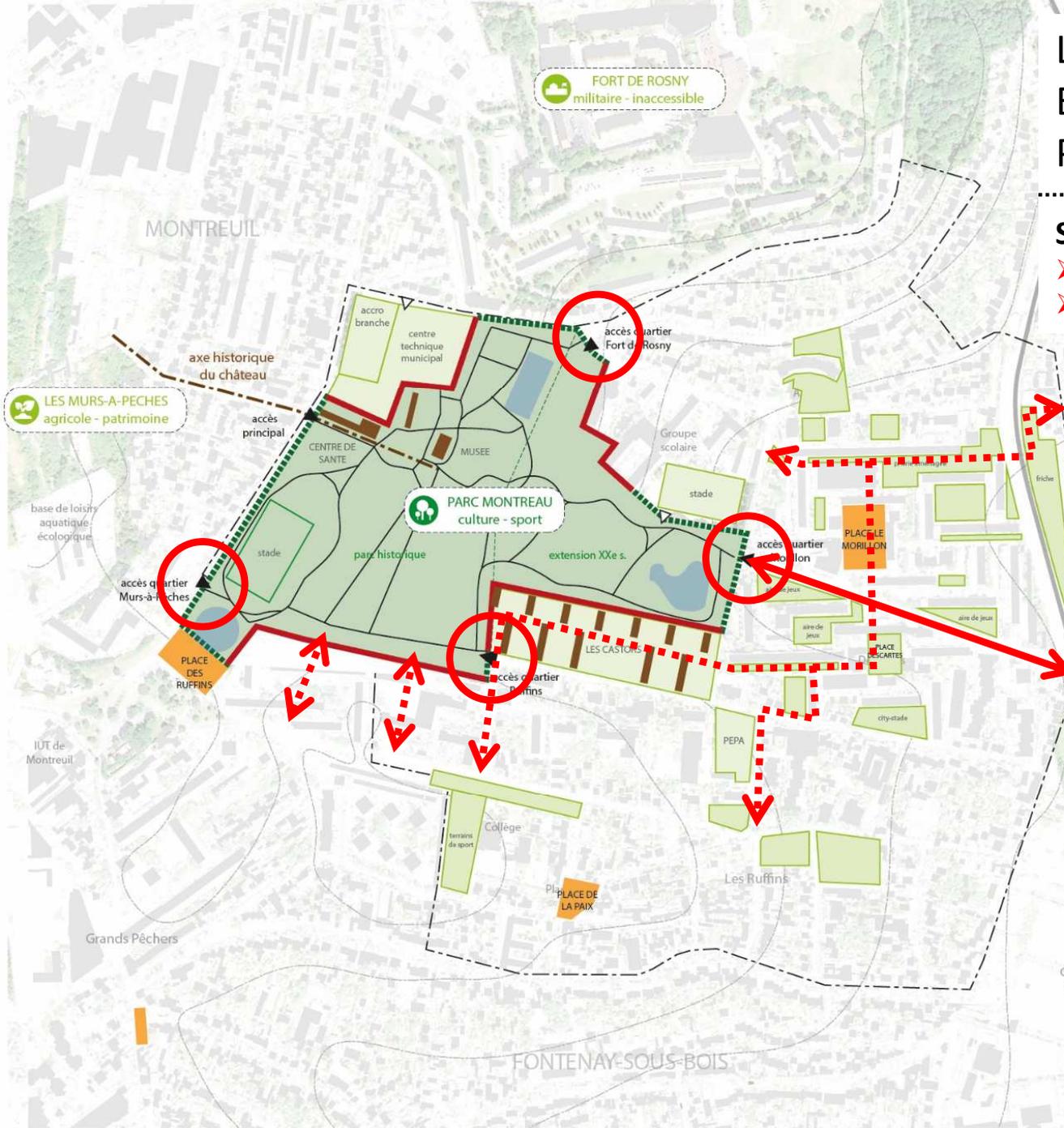
Plusieurs manques et dysfonctionnement au sein du parc Montreau sont soulignés par les habitants :

- **Un problème de sécurité (points d'eau non sécurisés) ;**
- **Du mobilier urbain en nombre insuffisant (tables de pique-nique en bois, assises, ...)** ;
- **L'absence de toilettes publiques.**

# LE PARC MONTREAU : UN PARC EXCEPTIONNEL MAIS UNE LISIÈRE PEU VALORISÉE

## Seuils et accès au parc

- Valoriser les limites paysagères
- Rue Pierre Brossolette, nouvel axe paysager ?



## Les espaces verts de proximité du quartier



Les espaces verts de proximité du quartier sont appréciés car ils apportent de la verdure au sein des espaces urbains.

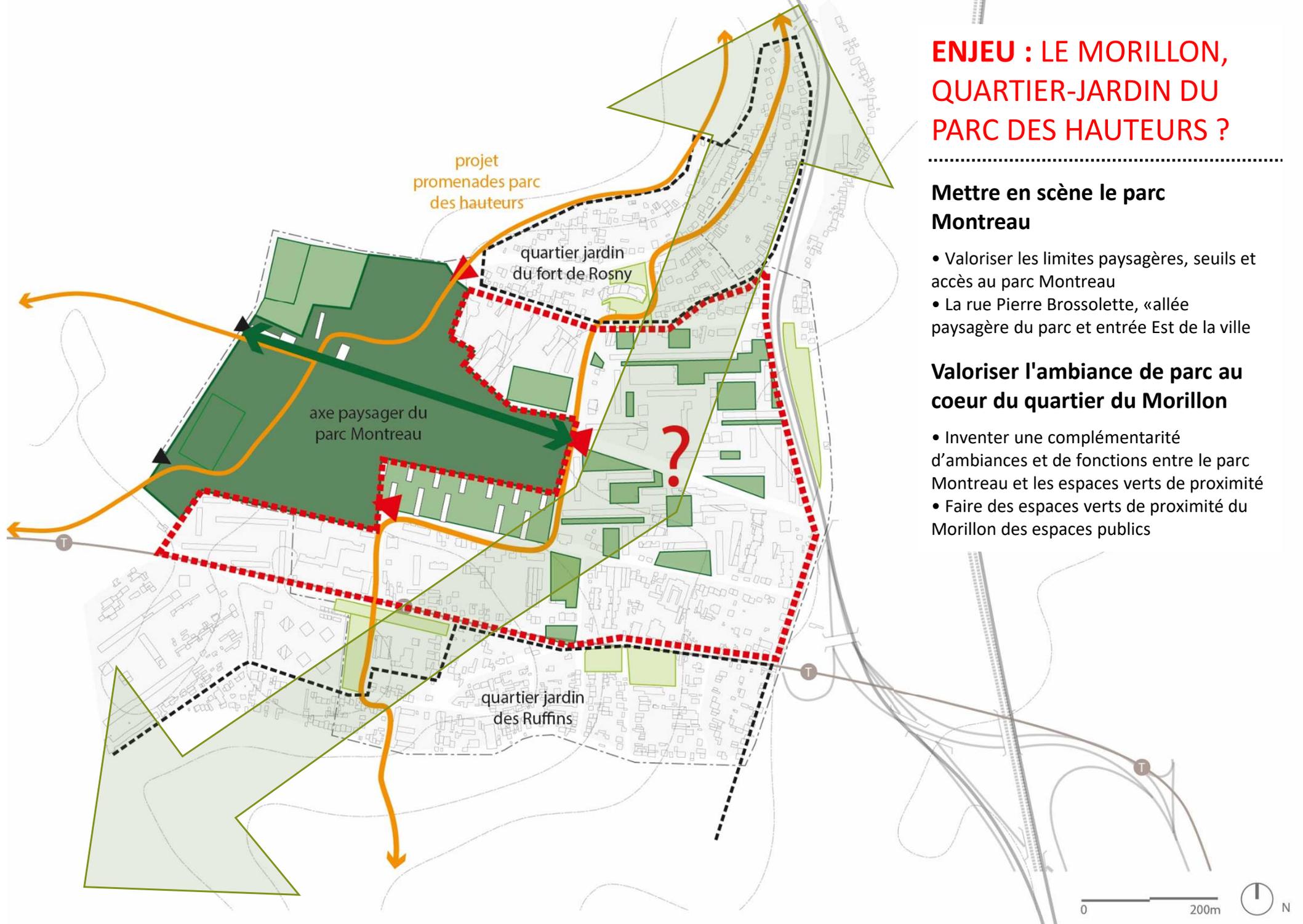
Le projet NPNRU doit permettre la **requalification de ces espaces verts** afin que les habitants puissent en profiter pleinement.



Ces espaces verts ne sont pas bien entretenus, peu éclairés et ne sont pas forcément engageants.



## ENJEU : LE MORILLON, QUARTIER-JARDIN DU PARC DES HAUTEURS ?



### Mettre en scène le parc Montreau

- Valoriser les limites paysagères, seuils et accès au parc Montreau
- La rue Pierre Brossolette, «allée paysagère du parc et entrée Est de la ville

### Valoriser l'ambiance de parc au coeur du quartier du Morillon

- Inventer une complémentarité d'ambiances et de fonctions entre le parc Montreau et les espaces verts de proximité
- Faire des espaces verts de proximité du Morillon des espaces publics

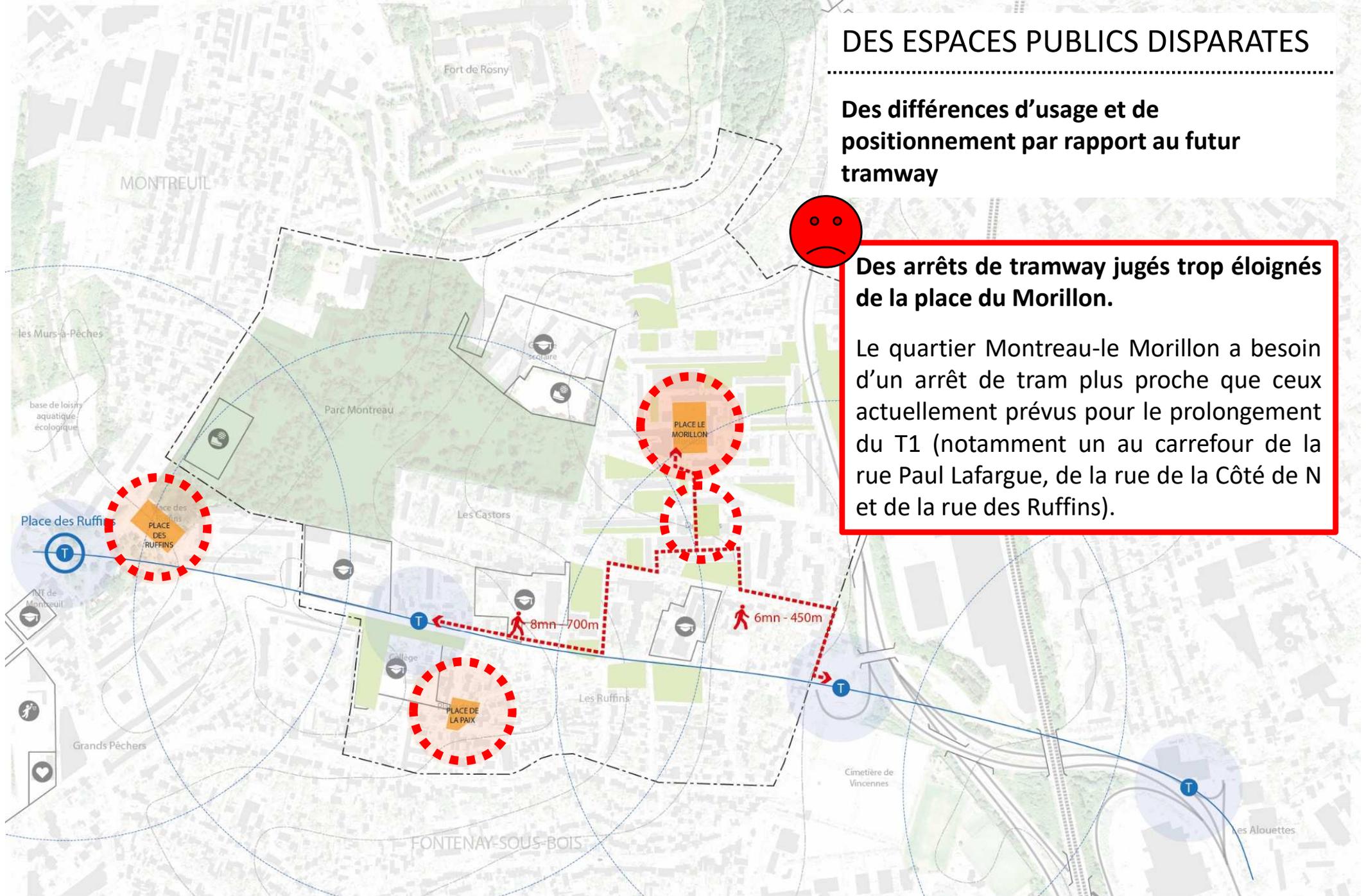
## DES ESPACES PUBLICS DISPARATES

Des différences d'usage et de positionnement par rapport au futur tramway



**Des arrêts de tramway jugés trop éloignés de la place du Morillon.**

Le quartier Montreau-le Morillon a besoin d'un arrêt de tram plus proche que ceux actuellement prévus pour le prolongement du T1 (notamment un au carrefour de la rue Paul Lafargue, de la rue de la Côté de N et de la rue des Ruffins).



équipements

espaces publics majeurs

centralités existantes

futurs arrêts de tramway

futures potentielles centralités

0 200m





La place du Morillon est perçue comme le « cœur de vie du quartier ». C'est une place appréciée par son caractère convivial.

## La place du Morillon



Plusieurs dysfonctionnements concernent la place du Morillon :

- Un **manque d'animation** ;
- Une **centralité pas assez affirmée** ;
- Une **offre commerciale incomplète et insuffisante** ;
- Un **revêtement du sol jugé dangereux** ;
- Du **mobilié urbain qualifié de « moche, triste et vieux »**, qui ne permet pas de refléter le dynamisme de la place.
- Une **rumeur circule** sur le fait de vouloir construire des nouveaux immeubles sur la place du Morillon...

# Concertation - Diagnostic des usages

## La place Descartes

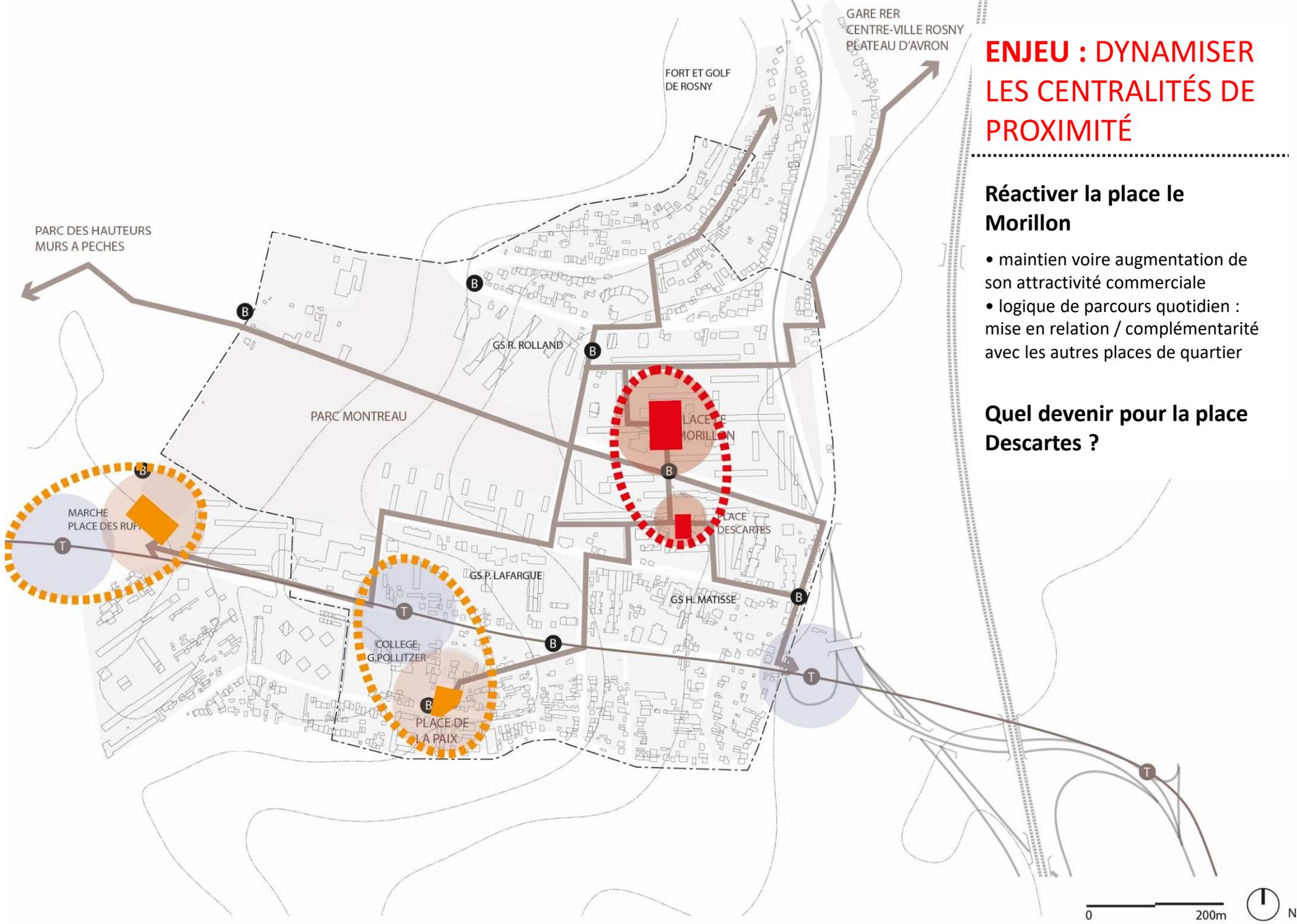


La place Descartes est :

- très peu fréquentée ;
- sur dimensionnée ;
- « un vide » selon les jeunes rencontrés.

**Les habitants** pensent en majorité que **la place Descartes est un délaissé urbain où rien ne se passe**. Certains regrettent l'état antérieur (pelouse et verdure).

**Proposition** : installer une fontaine pour égayer cet espace en lien avec une salle pour les habitants pour le rendre plus convivial.



# ENJEU : DYNAMISER LES CENTRALITÉS DE PROXIMITÉ

## Réactiver la place le Morillon

- maintien voire augmentation de son attractivité commerciale
- logique de parcours quotidien : mise en relation / complémentarité avec les autres places de quartier

## Quel devenir pour la place Descartes ?



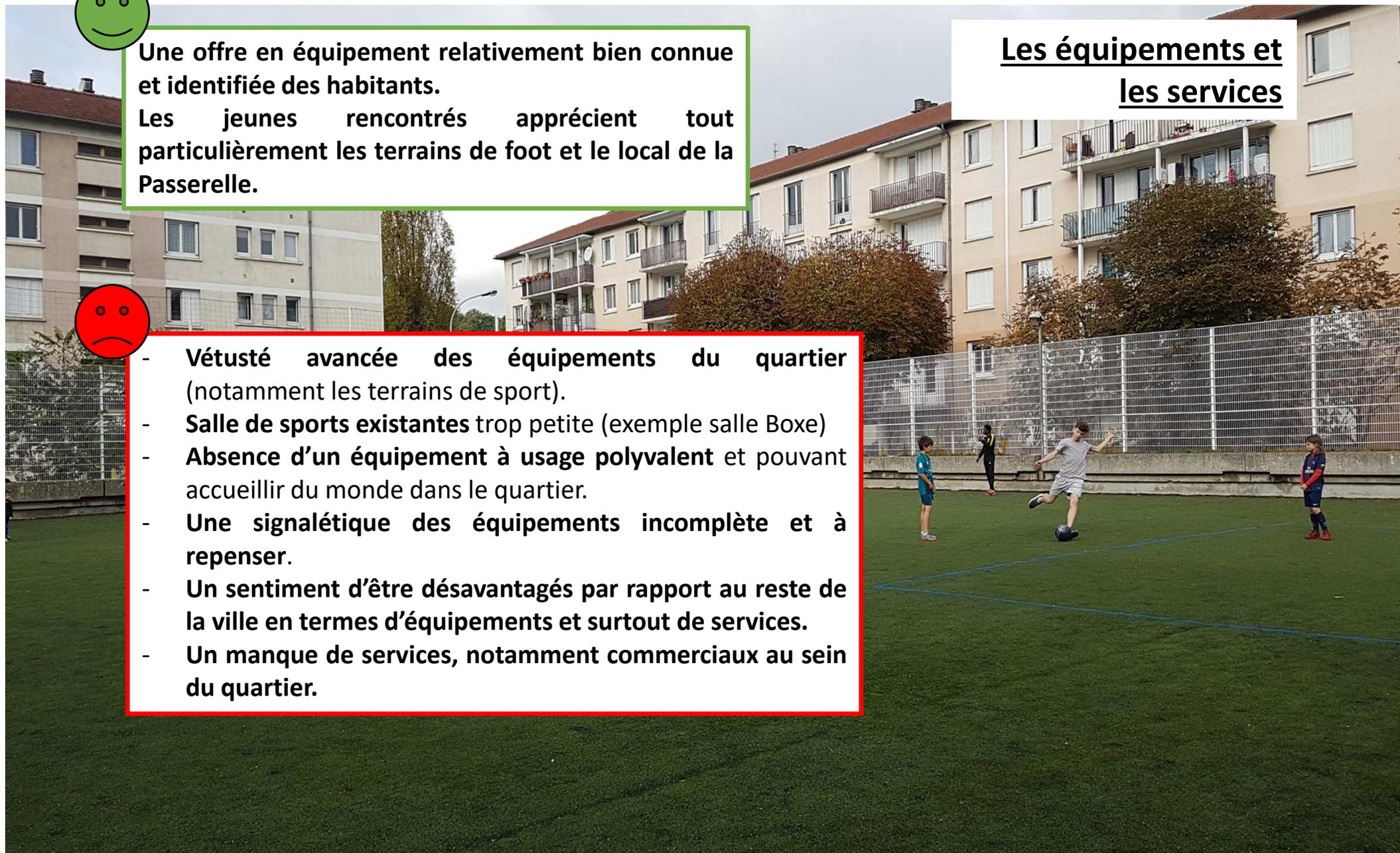
Une offre en équipement relativement bien connue et identifiée des habitants.

Les jeunes rencontrés apprécient tout particulièrement les terrains de foot et le local de la Passerelle.

## Les équipements et les services



- **Vétusté avancée des équipements du quartier** (notamment les terrains de sport).
- **Salle de sports existantes trop petite** (exemple salle Boxe)
- **Absence d'un équipement à usage polyvalent** et pouvant accueillir du monde dans le quartier.
- **Une signalétique des équipements incomplète et à repenser.**
- **Un sentiment d'être désavantagés par rapport au reste de la ville en termes d'équipements et surtout de services.**
- **Un manque de services, notamment commerciaux au sein du quartier.**



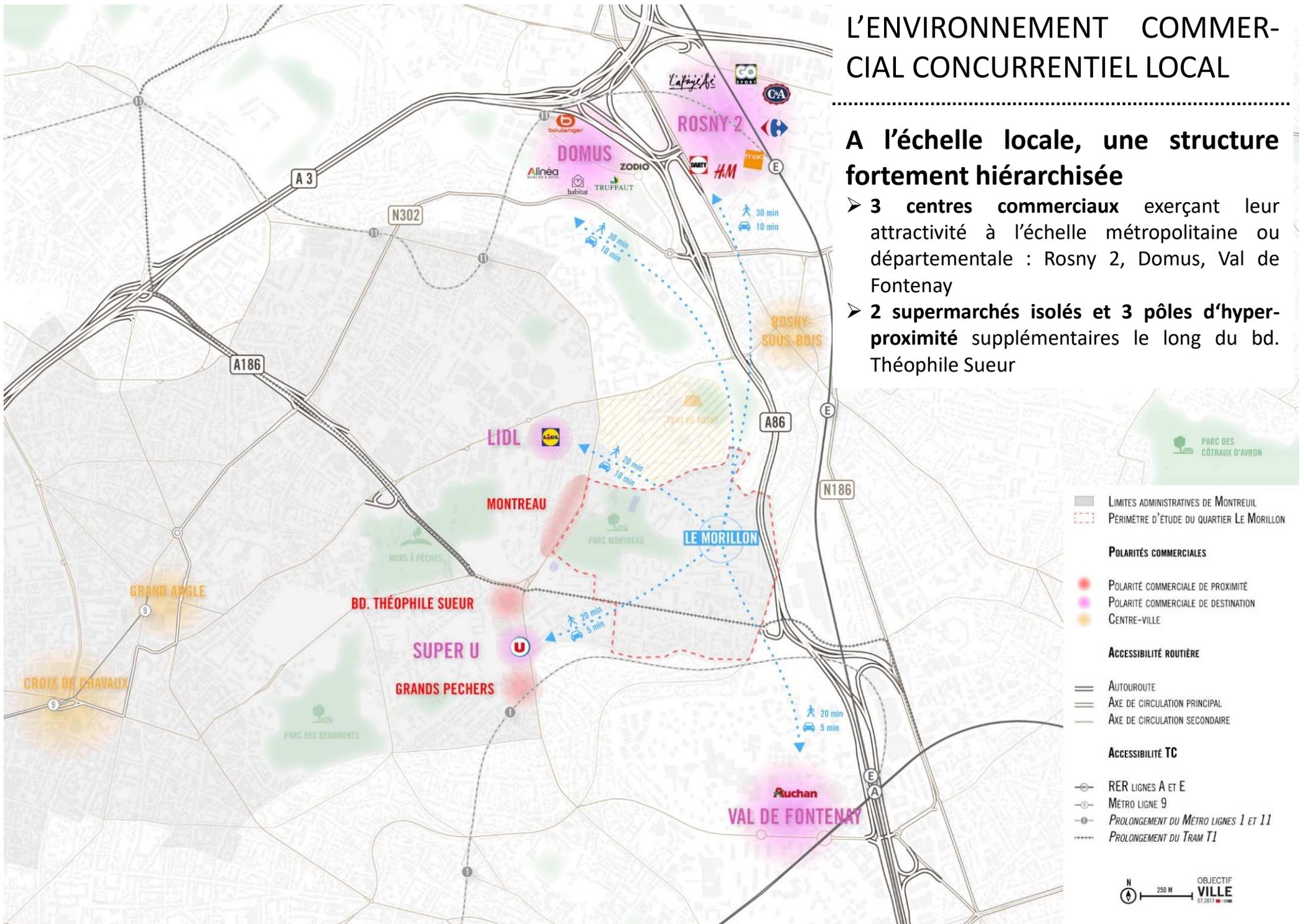


# COMMERCES UNE OFFRE COMMERCIALE A FAIRE EVOLUER AVEC LE QUARTIER

# L'ENVIRONNEMENT COMMERCIAL CONCURRENTIEL LOCAL

## A l'échelle locale, une structure fortement hiérarchisée

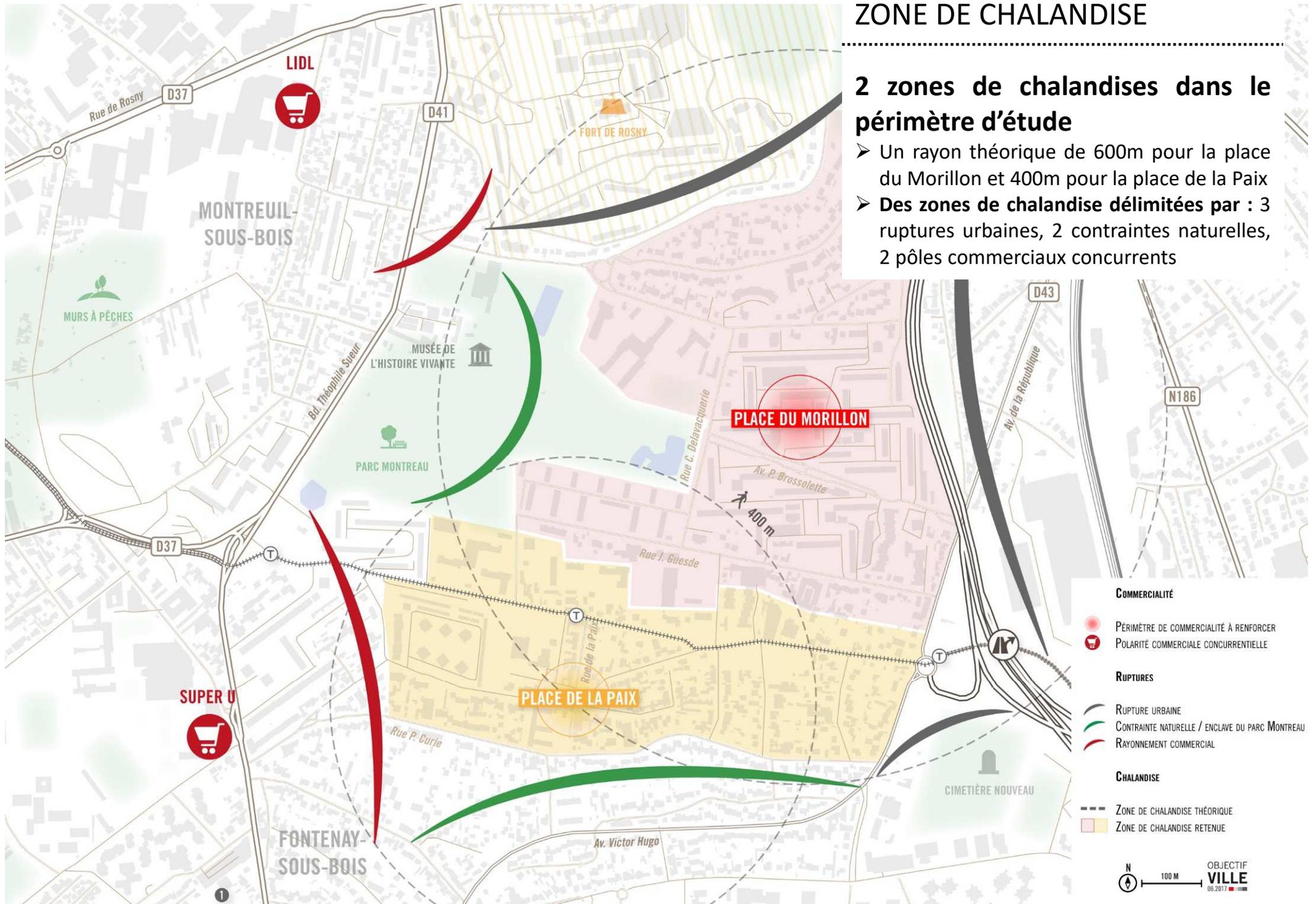
- 3 centres commerciaux exerçant leur attractivité à l'échelle métropolitaine ou départementale : Rosny 2, Domus, Val de Fontenay
- 2 supermarchés isolés et 3 pôles d'hyperproximité supplémentaires le long du bd. Théophile Sueur



## ZONE DE CHALANDISE

### 2 zones de chalandises dans le périmètre d'étude

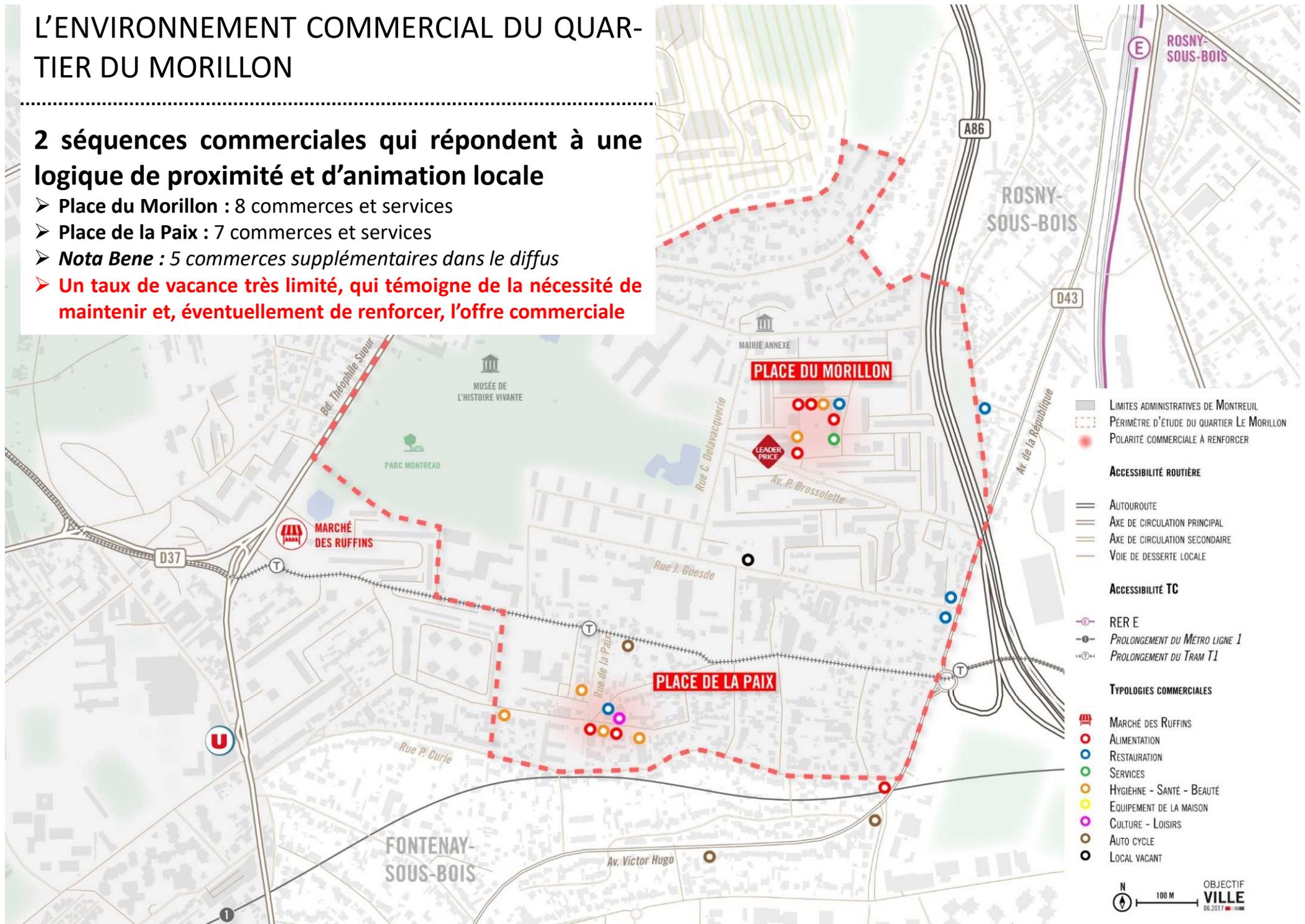
- Un rayon théorique de 600m pour la place du Morillon et 400m pour la place de la Paix
- Des zones de chalandise délimitées par : 3 ruptures urbaines, 2 contraintes naturelles, 2 pôles commerciaux concurrents



# L'ENVIRONNEMENT COMMERCIAL DU QUARTIER DU MORILLON

## 2 séquences commerciales qui répondent à une logique de proximité et d'animation locale

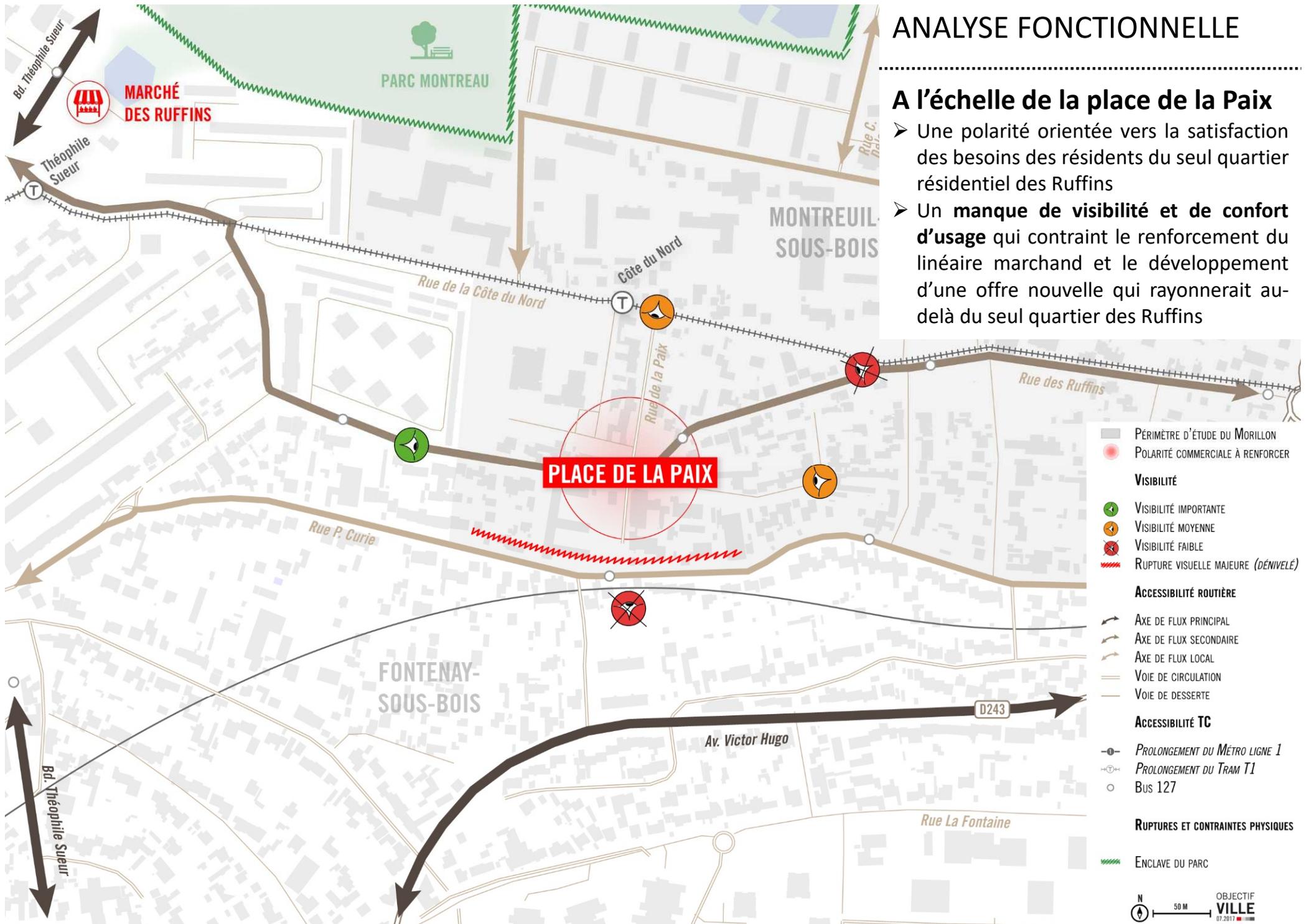
- Place du Morillon : 8 commerces et services
- Place de la Paix : 7 commerces et services
- *Nota Bene* : 5 commerces supplémentaires dans le diffus
- **Un taux de vacance très limité, qui témoigne de la nécessité de maintenir et, éventuellement de renforcer, l'offre commerciale**



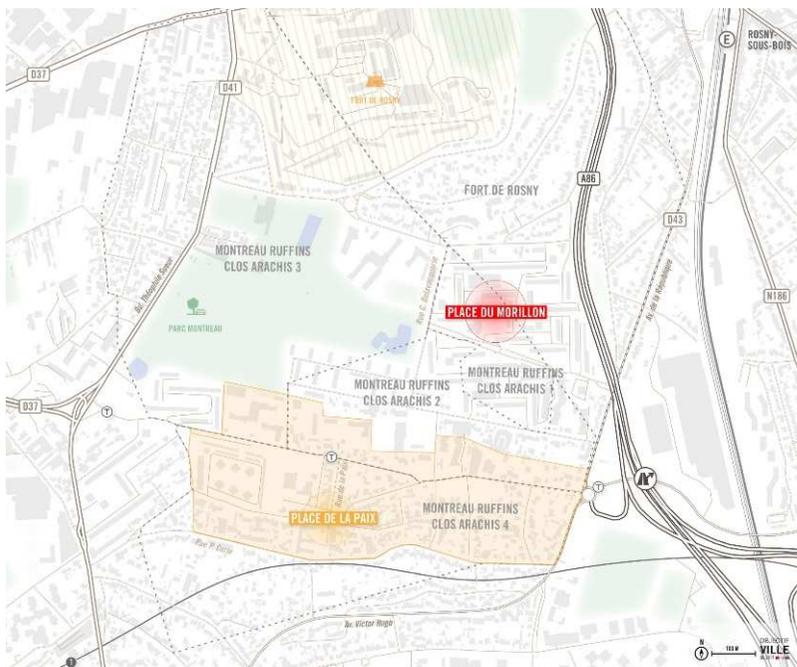
# ANALYSE FONCTIONNELLE

## A l'échelle de la place de la Paix

- Une polarité orientée vers la satisfaction des besoins des résidents du seul quartier résidentiel des Ruffins
- Un **manque de visibilité et de confort d'usage** qui contraint le renforcement du linéaire marchand et le développement d'une offre nouvelle qui rayonnerait au-delà du seul quartier des Ruffins



## ETUDE DE POTENTIEL – PLACE DE LA PAIX



### Résultats de l'étude de marché

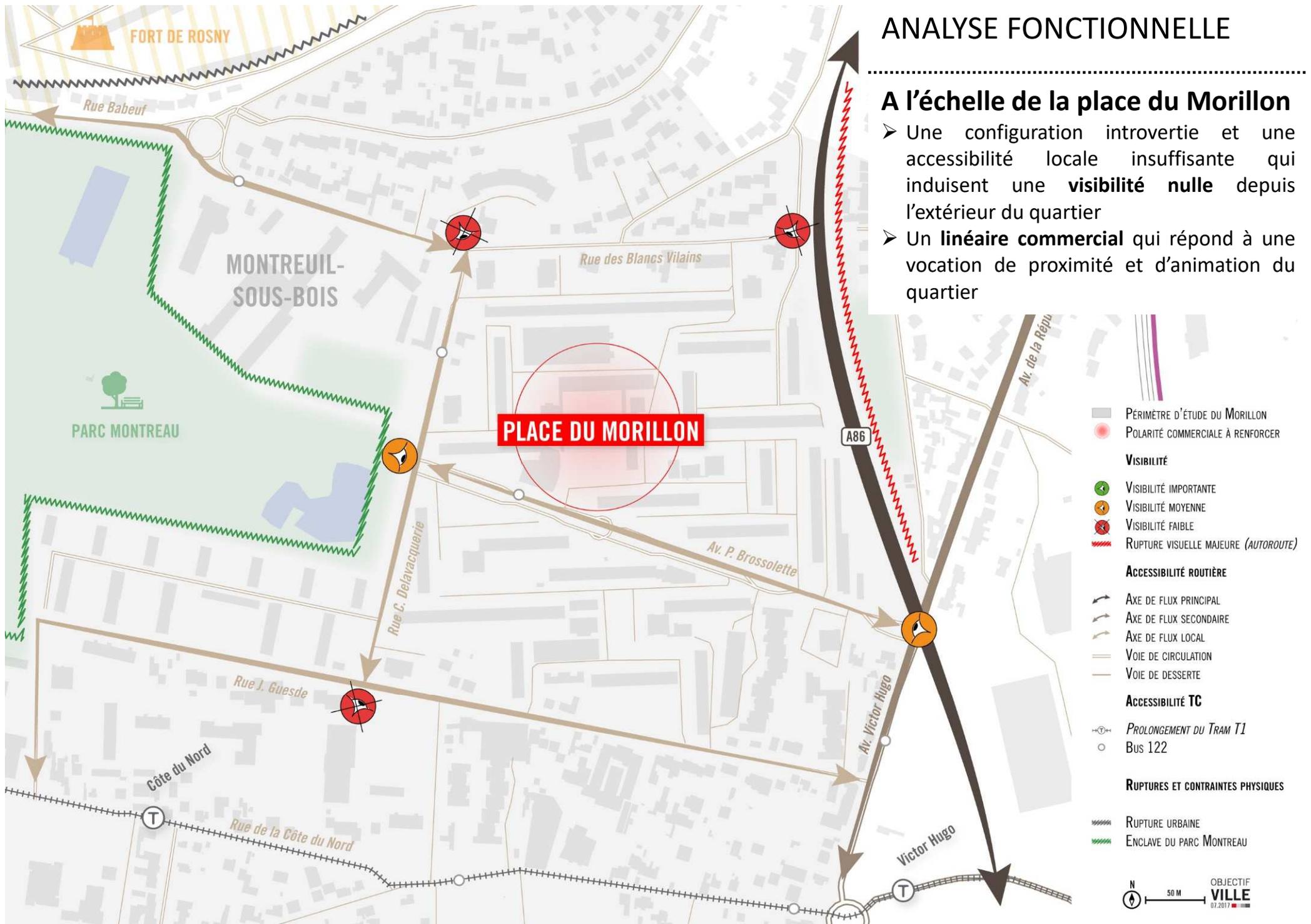
- **Marché Théorique Global** : 7 655 076 €
- **CA captable** : 1 412 097 € à 1 924 244 €
- **Potentiel Brut ne tenant pas compte des surfaces existantes** : 300 m<sup>2</sup> SDP à 407 m<sup>2</sup> SDP
- **Potentiel Net tenant compte des surfaces existantes** : 64 m<sup>2</sup> SDP à 126 m<sup>2</sup> SDP
- **Un potentiel net retenu compris entre 56 m<sup>2</sup> SDP et 116 m<sup>2</sup> SDP**

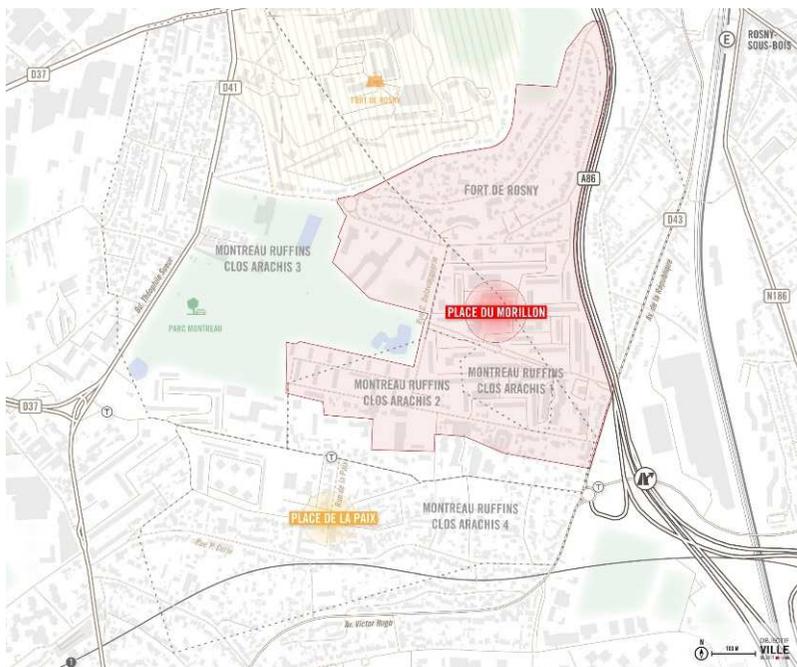
TYPOLOGIES DE COMMERCES RETENUES	Surfaces commerciales recensées	POTENTIEL NET EXPRIME EN M <sup>2</sup> SDP		Remarque
		Fourchette basse	Fourchette haute	
Pain et pâtisserie	Boulangerie	-64 m <sup>2</sup>	-51 m <sup>2</sup>	Potentiel atteint
Alimentation	Supérette	56 m <sup>2</sup>	116 m <sup>2</sup>	Potentiel suffisant
Restaurant - Café	Café	-69 m <sup>2</sup>	-58 m <sup>2</sup>	Potentiel atteint
Tabac - Journaux revues	Marchand de journaux	-55 m <sup>2</sup>	-51 m <sup>2</sup>	Potentiel atteint
Librairie		2 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	Potentiel insuffisant
Coiffure et beauté	Salon de coiffure, Onglerie	-125 m <sup>2</sup>	-120 m <sup>2</sup>	Potentiel atteint
Pharmacie	Pharmacie	-112 m <sup>2</sup>	-99 m <sup>2</sup>	Potentiel atteint
Fleuriste		5 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	Potentiel insuffisant
<b>TOTAL (hors services)</b>		<b>64 m<sup>2</sup></b>	<b>125 m<sup>2</sup></b>	
<b>Services (25% - hypothèse à affiner lors de la programmation)</b>		<b>16 m<sup>2</sup></b>	<b>31 m<sup>2</sup></b>	
<b>TOTAL (commerces + services)</b>		<b>80 m<sup>2</sup></b>	<b>157 m<sup>2</sup></b>	
<b>POTENTIEL NET RETENU</b>		<b>56 m<sup>2</sup></b>	<b>116 m<sup>2</sup></b>	

# ANALYSE FONCTIONNELLE

## A l'échelle de la place du Morillon

- Une configuration introvertie et une accessibilité locale insuffisante qui induisent une **visibilité nulle** depuis l'extérieur du quartier
- Un **linéaire commercial** qui répond à une vocation de proximité et d'animation du quartier





## ETUDE DE POTENTIEL – PLACE DU MORILLON

### Résultats de l'étude de marché

- **Marché Théorique Global** : 28 767 742 €
- **CA captable** : 5 357 997 € à 7 309 170 €
- **Potentiel Brut ne tenant pas compte des surfaces existantes** : 1 136 m<sup>2</sup> SDP à 1 544 m<sup>2</sup> SDP
- **Potentiel Net tenant compte des surfaces existantes** : 171 m<sup>2</sup> SDP à 444 m<sup>2</sup> SDP
- **Un potentiel net retenu compris entre 152 m<sup>2</sup> SDP et 371 m<sup>2</sup> SDP**

TYPOLOGIES DE COMMERCES RETENUES	Surfaces commerciales recensées	POTENTIEL NET EXPRIME EN M <sup>2</sup> SDP		Remarque
		Fourchette basse	Fourchette haute	
Pain et pâtisserie	Boulangerie	-9 m <sup>2</sup>	41 m <sup>2</sup>	Potentiel résiduel
Alimentation	Leader Price, Supérette, Boucherie	-107 m <sup>2</sup>	122 m <sup>2</sup>	Potentiel suffisant
Restaurant - Café	Café associatif	85 m <sup>2</sup>	124 m <sup>2</sup>	Potentiel suffisant
Tabac - Journaux revues		58 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>	Potentiel suffisant
Librairie		9 m <sup>2</sup>	13 m <sup>2</sup>	Potentiel résiduel
Coiffure et beauté	Coiffure	-14 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	Potentiel insuffisant
Pharmacie	Pharmacie	-4 m <sup>2</sup>	44 m <sup>2</sup>	Potentiel résiduel
Fleuriste		19 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	Potentiel insuffisant
<b>TOTAL (hors services)</b>		<b>171 m<sup>2</sup></b>	<b>444 m<sup>2</sup></b>	
<b>Services (25% - hypothèse à affiner lors de la programmation)</b>		<b>43 m<sup>2</sup></b>	<b>111 m<sup>2</sup></b>	
<b>TOTAL (commerces + services)</b>		<b>213 m<sup>2</sup></b>	<b>555 m<sup>2</sup></b>	
<b>POTENTIEL NET RETENU</b>		<b>152 m<sup>2</sup></b>	<b>371 m<sup>2</sup></b>	

## ENJEUX : CONFORTER ET DEVELOPPER L'OFFRE COMMERCIALE EXISTANTE

---

### ENJEUX TRANSVERSAUX POUR LES DEUX PLACES :

- >> STRUCTURER ET HIÉRARCHISER L'OFFRE COMMERCIALE DU QUARTIER : UNE OFFRE COMMERCIALE DE PROXIMITÉ POUR LES HABITANTS ET USAGERS DU QUARTIER
- >> PRÉSERVER ET REQUALIFIER LES PÔLES COMMERCIAUX EXISTANTS
- >> UN TRAVAIL NÉCESSAIRE SUR LA QUALITÉ DE L'OFFRE EXISTANTE, DES ENSEIGNES, MAIS AUSSI DE LA SCÉNOGRAPHIE URBAINE ET PAYSAGÈRE
- >> FAVORISER L'IMPLANTATION DE COMMERCE COMPLÉMENTAIRES POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DU QUARTIER DANS LE RESPECT DES POTENTIELS DE MARCHÉ
- >> CONNECTER LES POLARITÉS COMMERCIALES AU FUTUR ARRÊT DU TRAMWAY POUR OPTIMISER LEUR COMMERCIALITÉ

### PLACE MORILLON:

- >> DÉFINIR UNE PROGRAMMATION D'UNE SURFACE ALIMENTAIRE ET D'UNE OFFRE DE RESTAURATION AUTOUR DE LA PLACE DU MORILLON, PÉRENNE ET COMPLÉMENTAIRE DE L'OFFRE EXISTANTE
- >> ETUDIER LA CAPACITÉ DU SITE À ACCUEILLIR ÉGALEMENT UNE NOUVELLE OFFRE NON-ALIMENTAIRE

### PLACE DE LA PAIX :

- >> ASSURER LA PRÉSERVATION DE CETTE MINI POLARITÉ DE QUARTIER, SOIT PAR LA REQUALIFICATION ET LA REDYNAMISATION DES COMMERCE ACTUELS, AVEC ÉVENTUELLEMENT LA CRÉATION D'UN COMMERCE ALIMENTAIRE SUPPLÉMENTAIRE, SOIT PAR LE TRANSFERT DE LA POLARITÉ COMMERCIALE LE LONG DU TRAMWAY ET DES AXES DE FLUX.



# MOBILITE DES DÉPLACEMENTS QUOTIDIENS CONTRAINS

## La voiture dans le quartier

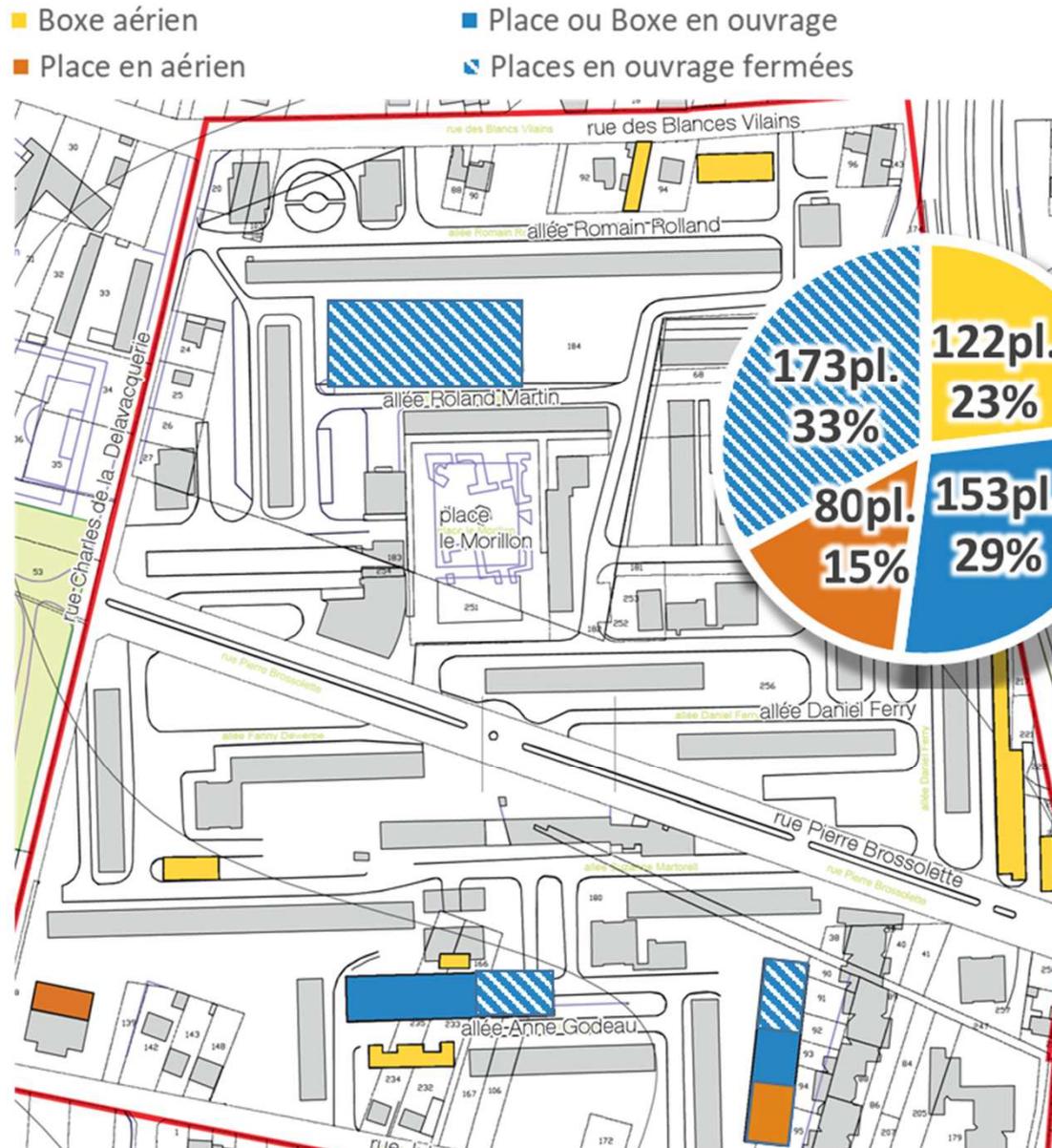


- Une problématique fortement soulignée concernant la **saturation des places de stationnement**.
- Une **omniprésence gênante des voitures au sein de l'espace public**.
- Une **incompréhension des habitants** sur les parkings OPHM existants qui restent fermés.
- Une  **crainte** que les nouveaux aménagements qui seront proposés limitent la possibilité de se garer aux pieds de son immeuble (exemple cité projet ANRU Bel Air).
- Une **vitesse de circulation élevée des voitures** (les rues Jules Guesde, Pierre Brossolette, Babeuf et Blancs Vilains sont désignées comme étant plus particulièrement dangereuses).



## UNE OCCUPATION ELEVEE DU STATIONNEMENT PRIVATIF

### Etat actuel du stationnement privatif sur le Morillon



Sur près de 530 places gérées par l'OPHM sur le Morillon, un tiers des places, en ouvrage, est actuellement inexploité.

Les deux tiers restant sont pour l'essentiel payants, selon une grille à trois tarifs :

- Place en aérien barriéré : 13€/mois
- Place en souterrain : 30€/mois
- Box (aérien ou souterrain) : 53€/mois

**Le taux de vacance sur les places payantes s'établit à 12%, valeur très faible reflétant la pression existant sur le stationnement gratuit.**

Sur le reste du secteur NPNRU, l'OPHM gère également :

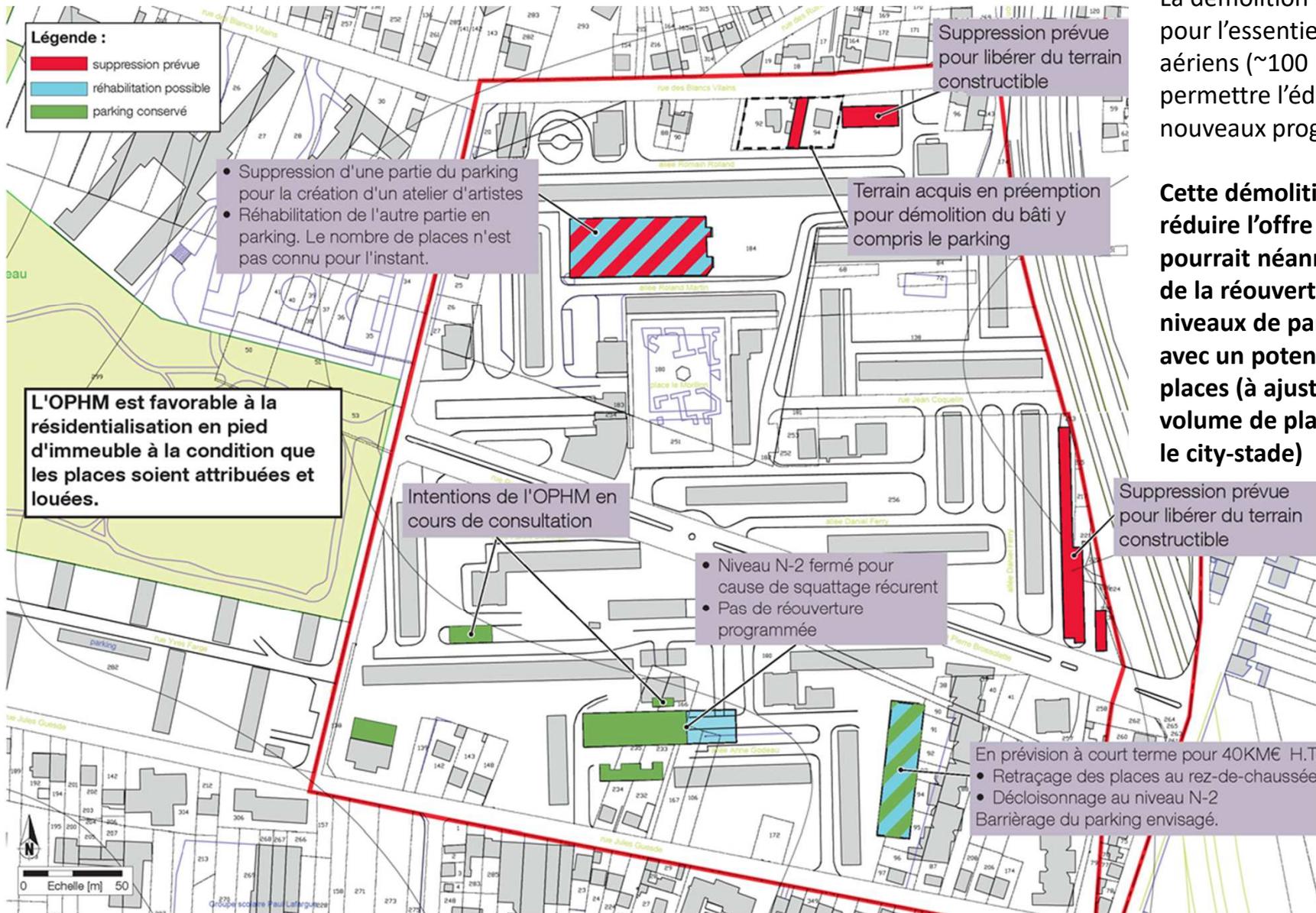
- 31 places sur Montreau A3 (118 lgts)
- 20 places sur la résidence Paul Lafargue (20 lgts)
- 112 places sur l'extension 2 (92 logements)

Les taux de vacance sont du même ordre que sur le Morillon

**Le détail des taux de location ne met en évidence aucune problématique de vacance sur le stationnement souterrain, bien que deux parkings aient été fermés pour des motifs de squattage**

# UNE OFFRE DE BOXES EN SURFACE AMENEE A DIMINUER

## Indications fournies par l'OPHM concernant l'évolution du stationnement privatif sur le Morillon

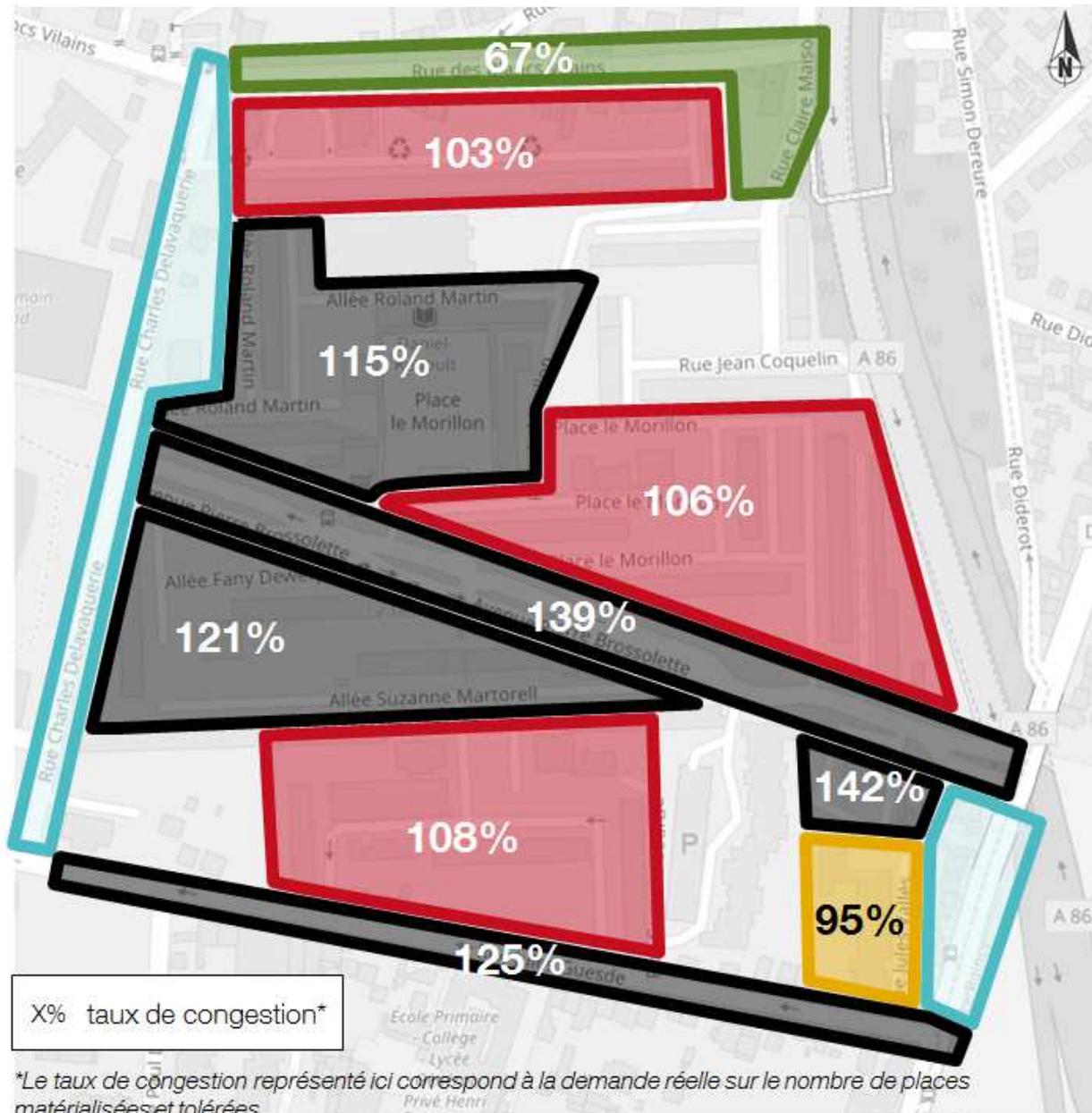


La démolition est envisagée pour l'essentiel des boxes aériens (~100 boxes), afin de permettre l'édification de nouveaux programmes.

**Cette démolition viendra réduire l'offre privative, qui pourrait néanmoins bénéficier de la réouverture de certains niveaux de parking en ouvrage, avec un potentiel d'environ 170 places (à ajuster selon le volume de places dégagé sous le city-stade)**

# UN QUARTIER MOINS AISÉ ET PLUS MOTORISÉ QUE LA MOYENNE MONTREUILLOISE

## Taux de congestion du stationnement le soir à 23h



Près de 900 véhicules stationnés pour 670 places matérialisées et 160 places « de fait » d'enquête. Taux de congestion de 111%, en intégrant les places « de fait »

- **Saturation globale du secteur sur la période nocturne.**

Nettement plus de véhicules stationnés sur l'espace public que ne le laissent entrevoir les statistiques INSEE

- Décalage entre les statistiques et le terrain expliqué notamment par la présence de véhicules épaves relativement forte sur le secteur (80 d'après la GUP)

**Revoir l'offre en stationnement résidentiel :  
Revaloriser une offre hors voirie**

- **faire diminuer la pression sur le stationnement en surface**
- **apaiser l'espace public en limitant les conflits d'usage**

**Attention : un usage accru des transports collectifs et des modes actifs ne signifie pas une diminution de la motorisation des ménages**

# UN ENJEU D'INTEGRATION PLUS QUE DE REDUCTION DU STATIONNEMENT

## Synthèse offre/demande en stationnement sur le Morillon

Statut	Offre	Demande	Taux de congestion
<b>Total Morillon</b>	<b>1020 pl.</b>	<b>1215 véh.</b>	<b>119%</b>
« publique »	670 pl. (66%)	900 véh. (74%)	134% (111% en comptant l'offre « de fait »)
privative	350pl. (34%)	315 véh.* (26%)	88%

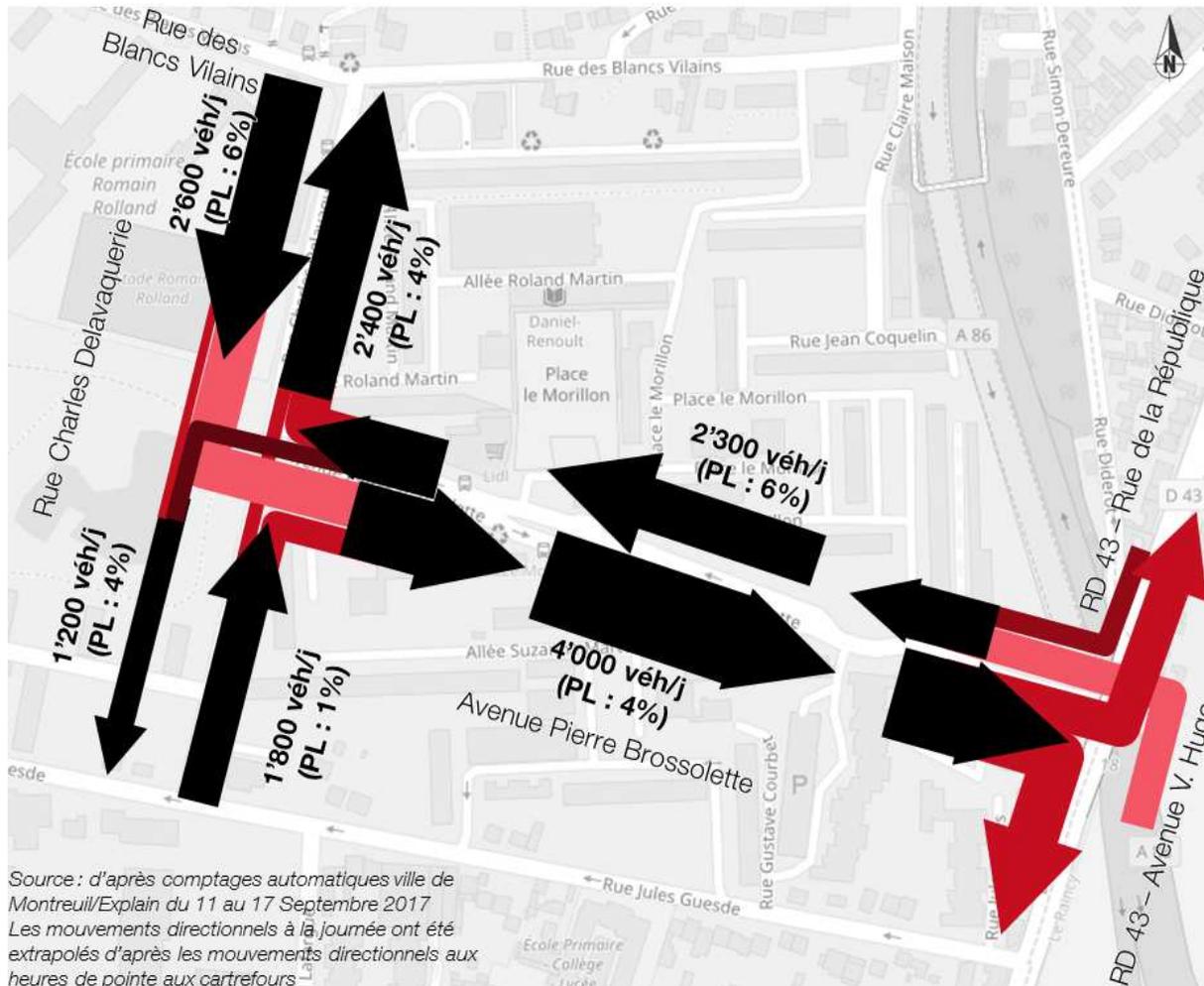
\* Hypothèse : l'offre louée est effectivement occupée par un véhicule la nuit. Dans les faits, ce taux est vraisemblablement inférieur à 80%

- Revoir l'offre en stationnement résidentiel :  
Revaloriser une offre hors voirie**
- faire diminuer la pression sur le stationnement en surface
  - apaiser l'espace public en limitant les conflits d'usage

**Attention : un usage accru des transports collectifs et des modes actifs ne signifie pas une diminution de la motorisation des ménages**

# UN TRANSIT AUTOMOBILE MAL INTEGRE A L'ENVIRONNEMENT URBAIN DU QUARTIER

## Trafics automobiles jours ouvrables



Un trafic modéré : L'avenue P. Brossolette accueille 6'300 véh/jour ouvrable, contre 10'000 à 12'000 véh/ jour sur des axes structurants tels que le Bd Théophile Sueur de l'autre côté du parc Montreuil

- Sentiment de fort trafic essentiellement généré par les vitesses excessives qui alternent avec des encombrements ponctuels de l'axe lié aux arrêts des véhicules.

Un trafic asymétrique sur la rue Delavaquerie et l'Avenue P. Brossolette lié au sens unique de la rue Jules Guesde, immédiatement au Sud.

Un itinéraire majeur entre l'avenue des Blancs Vilains au Nord-Ouest des Morillons et la D43 au Sud-Ouest.

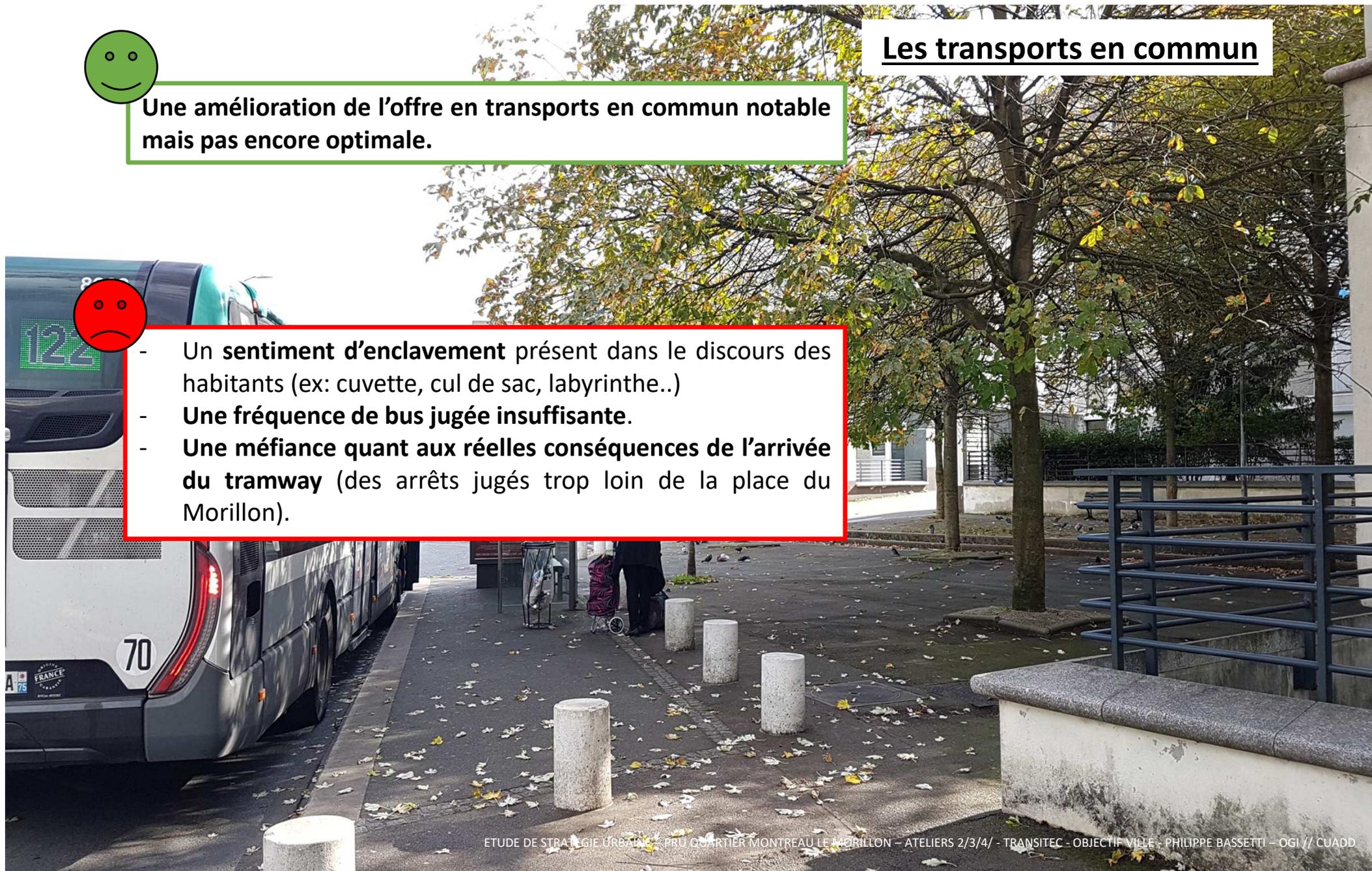


Une amélioration de l'offre en transports en commun notable mais pas encore optimale.

## Les transports en commun



- Un **sentiment d'enclavement** présent dans le discours des habitants (ex: cuvette, cul de sac, labyrinthe..)
- Une **fréquence de bus jugée insuffisante**.
- Une **méfiance quant aux réelles conséquences de l'arrivée du tramway** (des arrêts jugés trop loin de la place du Morillon).



## TRANSPORTS EN COMMUN

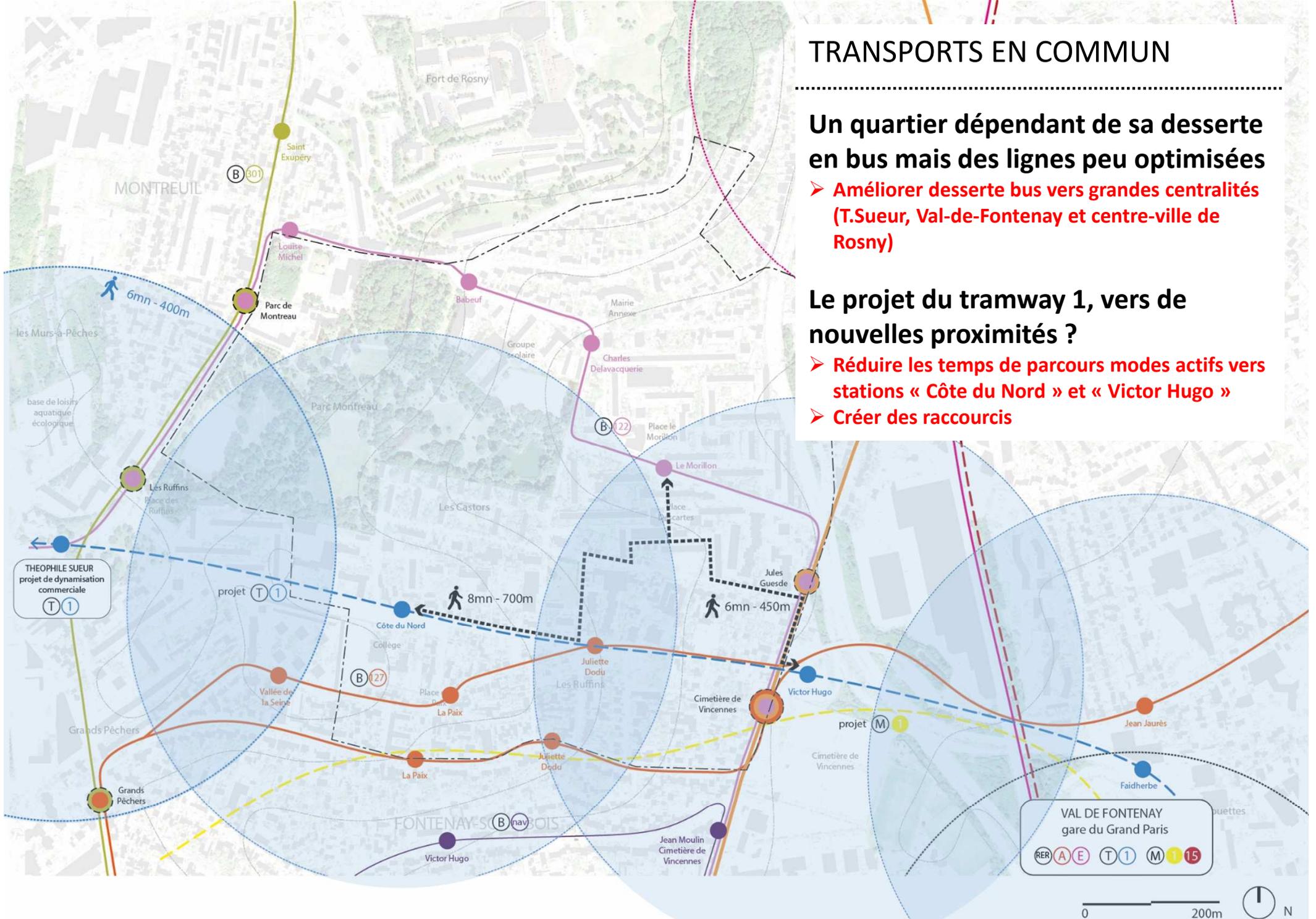
Un quartier dépendant de sa desserte en bus mais des lignes peu optimisées

➤ Améliorer desserte bus vers grandes centralités (T.Sueur, Val-de-Fontenay et centre-ville de Rosny)

Le projet du tramway 1, vers de nouvelles proximités ?

➤ Réduire les temps de parcours modes actifs vers stations « Côte du Nord » et « Victor Hugo »

➤ Créer des raccourcis



## Les déplacements à pied



Les habitants apprécient la présence des petits cheminements piétons au sein du quartier.



- Des déplacements à pied contraints par l'omniprésence gênante de la voiture.
- Des allées et cheminements piétons très peu voire pas entretenus (ce qui n'engage pas à les emprunter).
- Un manque de luminosité des cheminements qui complique les déplacements de nuit surtout en hiver.

# MODES ACTIFS : UN MANQUE DE CONTINUITÉ

**Des infrastructures vécues comme des ruptures physiques**

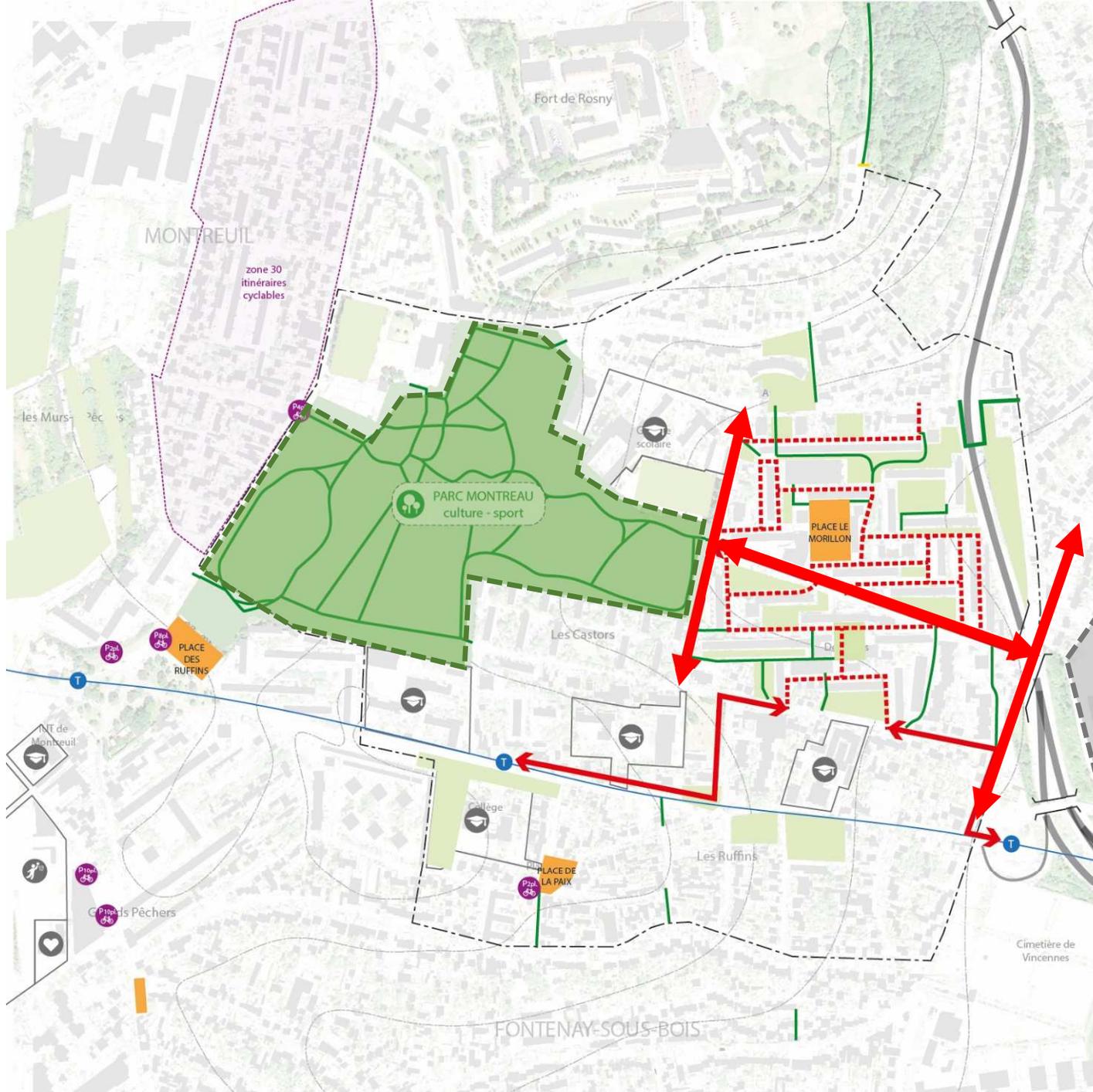
**Des parcours piétons discontinus**

➤ Permettre la continuité des parcours piétons du parc Montreau et des lieux d'aménités vers le coeur du quartier

**Des pistes cyclables inexistantes**

- Un objectif de zone 30 intégrale qui dispense d'aménagements mais nécessite un réel apaisement de la circulation
- Créer de nouveaux parcours en limitant l'impact de la topographie
- Animer la politique cyclable au cœur du quartier (stationnement vélos sécurisés, maison du vélo, vélo en partage, initiatives d'animation locales)

**Vers un apaisement de l'espace public ?**



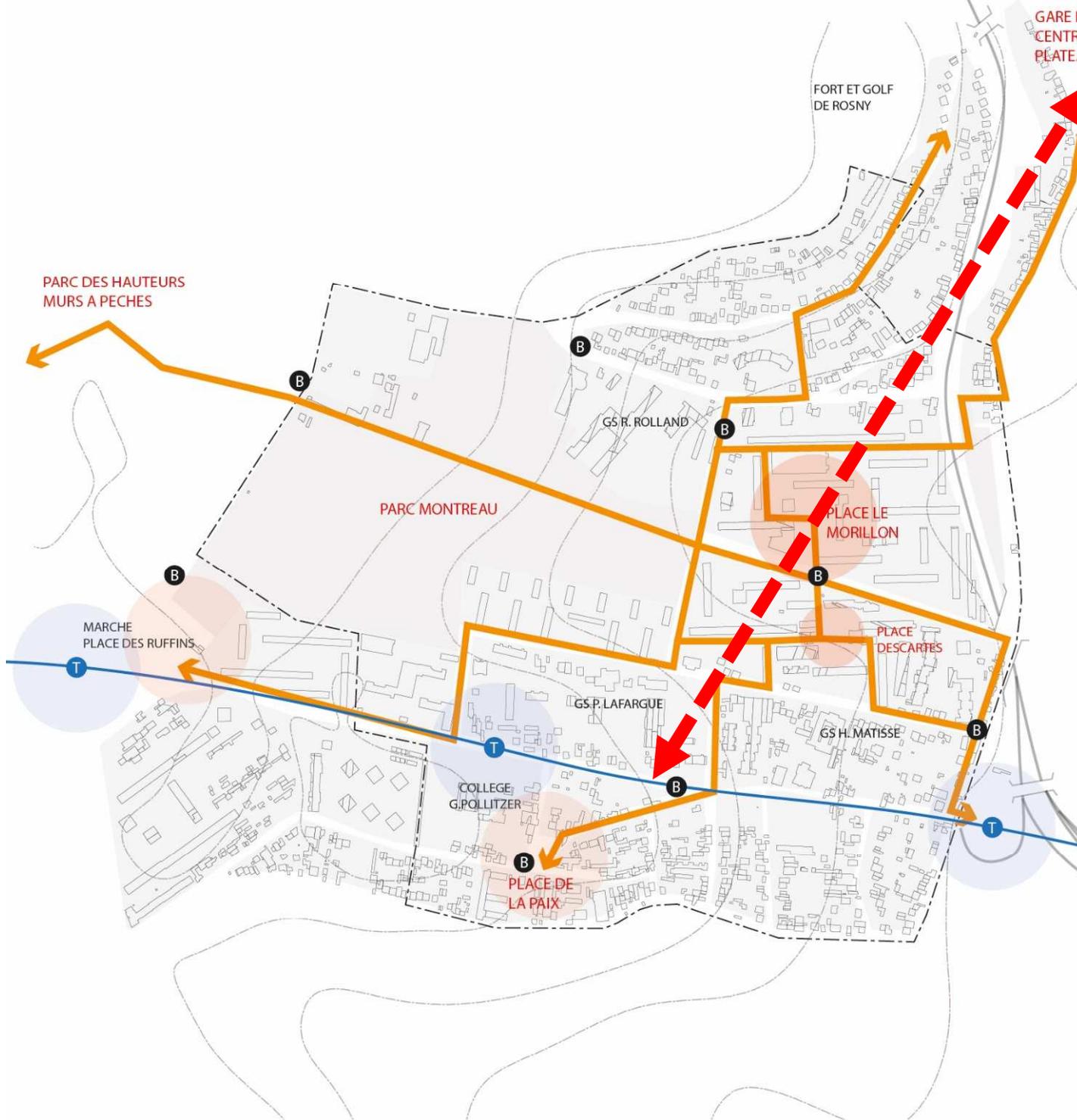
Parc Montreau  
espaces publics majeurs

espaces verts secondaires  
cheminements piétons

zone 30 : itinéraires cyclables

rue Pierre Brossolette :  
conflits d'usage véhicu

N



## ENJEU: FAVORISER LES MOBILITÉS ACTIVES VERS LES QUARTIERS PAVILLONNAIRES ET LES LIEUX D'AMÉNITÉS

### Créer des continuités piétonnes et vélo

- Permettre la continuité des parcours piétons du parc Montreau et des lieux d'aménités vers le cœur du quartier
- Favoriser les parcours vélos par l'apaisement des voies de circulations et la création de nouveaux parcours en tenant compte de la topographie
- Encourager l'apaisement de l'espace public : zones 30, de partage, aires piétonnes
- Faire de la topographie un atout : mise en scène depuis le tramway (points de vue, belvédère)

### Faciliter l'accès aux transports en commun

- Réduire les temps de parcours vers les stations de tramway par la création de nouvelles traversées piétonnes au cœur du tissu bâti
- Maintenir la desserte en bus et l'améliorer en direction des grandes centralités

### Revoir l'offre en stationnement résidentiel

- Revaloriser une offre hors voirie : faire diminuer la pression sur le stationnement en surface, apaiser l'espace public en limitant les conflits d'usage



# TRAME URBAINE UN TISSU RÉSIDENTIEL EN MUTATION

# UNE TYPOLOGIE BÂTIE SEGMENTÉE

## Le Morillon

Logements collectifs : « tours » R+9, « barres » R+4  
90% de logements sociaux  
1600 logements, environ 4000 habitants

## Quartiers pavillonnaires

Logements individuels : grands pavillons, vestiges de faubourg, maisons mixtes

➤ **Développer une plus grande mixité du bâti au niveau du Morillon**

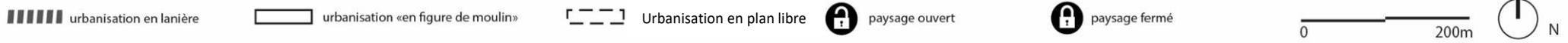
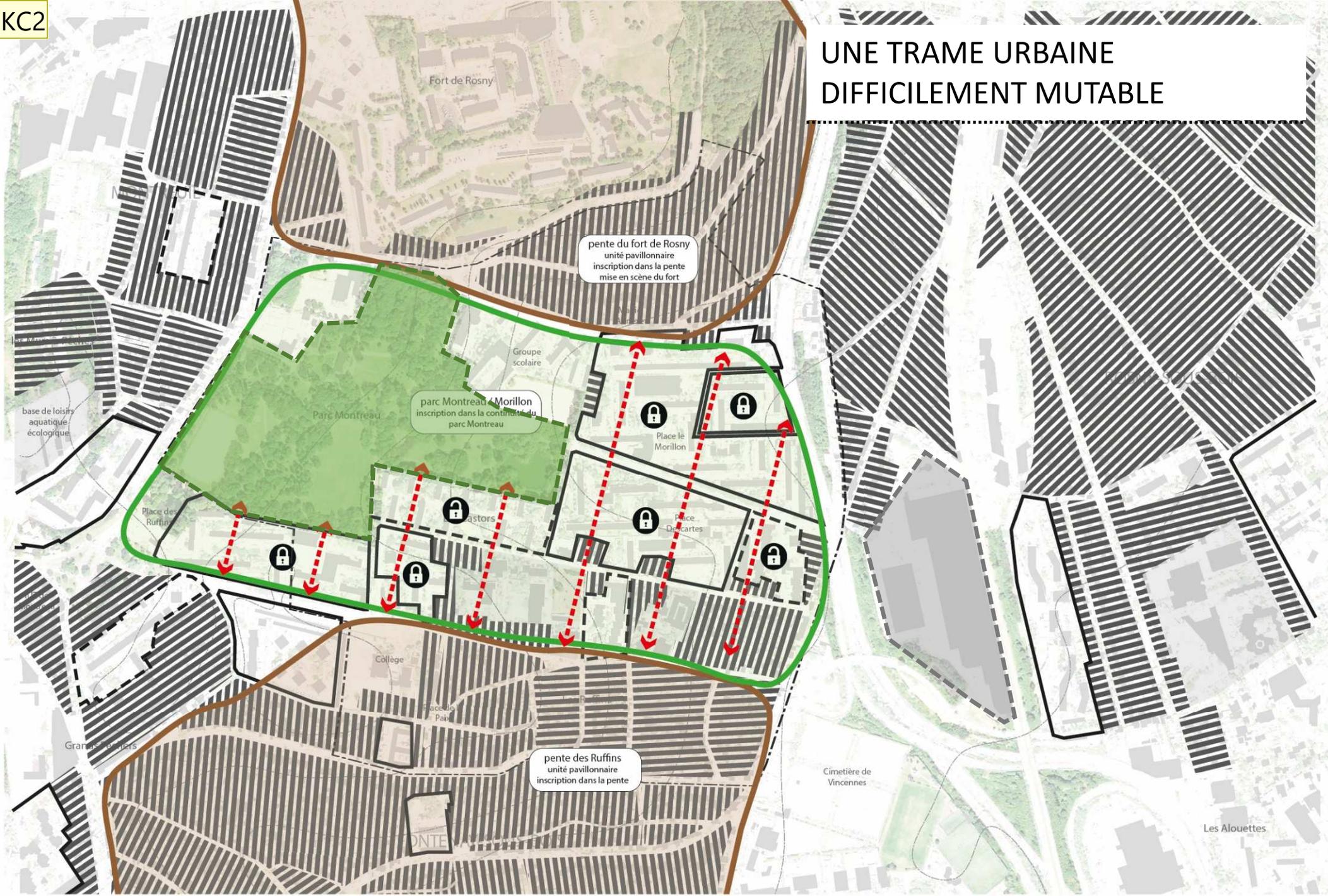
parc Montreau / Morillon  
inscription dans la continuité du  
parc Montreau

logements collectifs (orange)  
logements individuels (jaune)  
activités / commerces (violet)  
équipements (bleu)  
autres (parkings, site militaire) (gris)

0 200m



# UNE TRAME URBAINE DIFFICILEMENT MUTABLE



**Diapositive 46**

---

**KC2**

Kristell CABROL; 17/01/2018

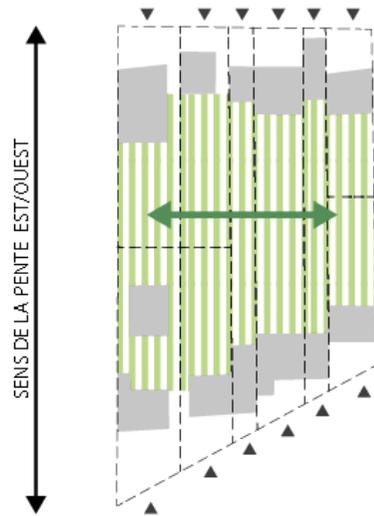
# UNE TRAME URBAINE DIFFICILEMENT MUTABLE



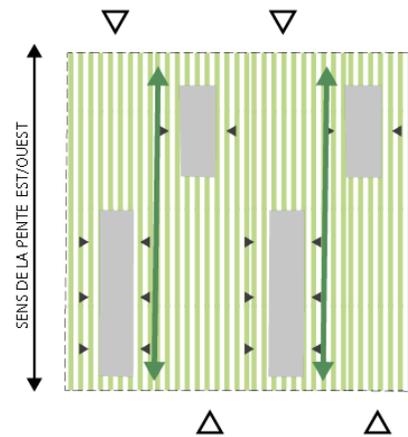
paysage ouvert

Urbanisation en lanière ou en bande

Pentes du fort de Rosny et des Ruffins



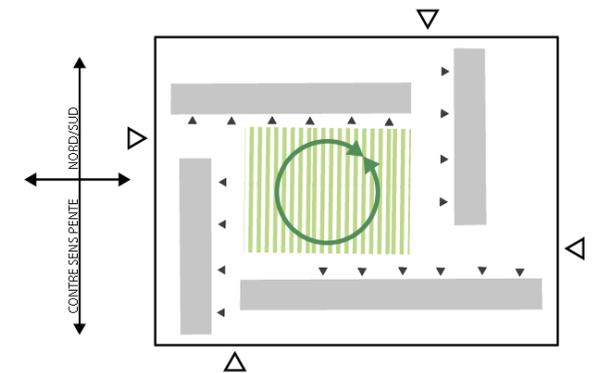
Auto-construction des Castors



paysage fermé

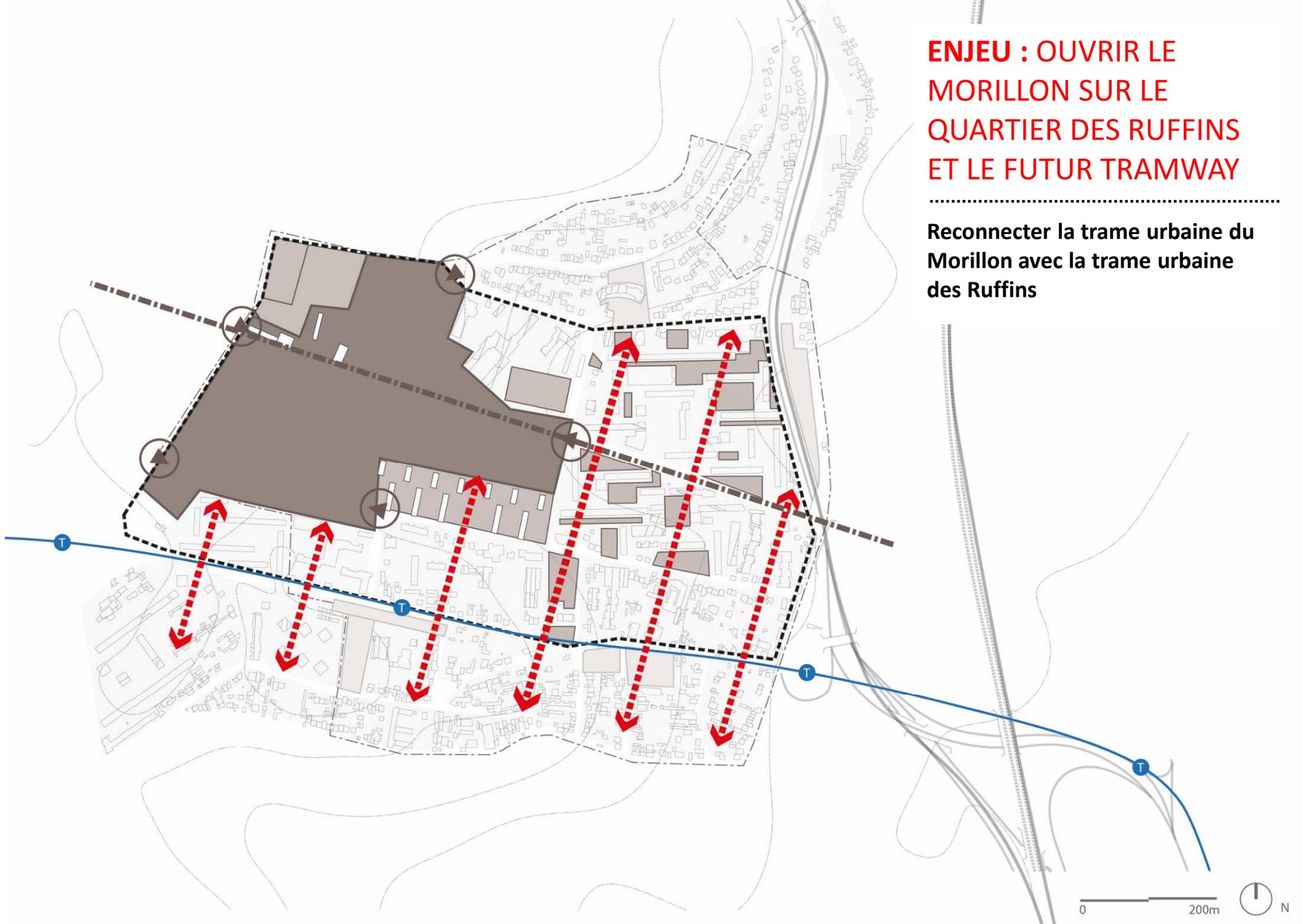
Urbanisation en plan libre

Le Morillon



## ENJEU : OUVRIR LE MORILLON SUR LE QUARTIER DES RUFFINS ET LE FUTUR TRAMWAY

Reconnecter la trame urbaine du Morillon avec la trame urbaine des Ruffins





## LEVIER 1 : LE PARCELLAIRE AUX ABORDS DU TRAMWAY

### Un potentiel d'ouverture du Morillon au quartier des Ruffins

- continuités piétonnes entre les rues Jules Guesde et rue de la côte du Nord

### Encadrer les mutations urbaines du parcellaire en lanière

- Veille foncière (montage envisageable à préciser) dans le cadre de la révision du PLU ?



foncier impacté par le tramway : projet d'aménagement global

foncier impacté par le tramway : emplacements réservés au PLU

foncier mutable à long terme parcelles en lanière, petit parcellaire

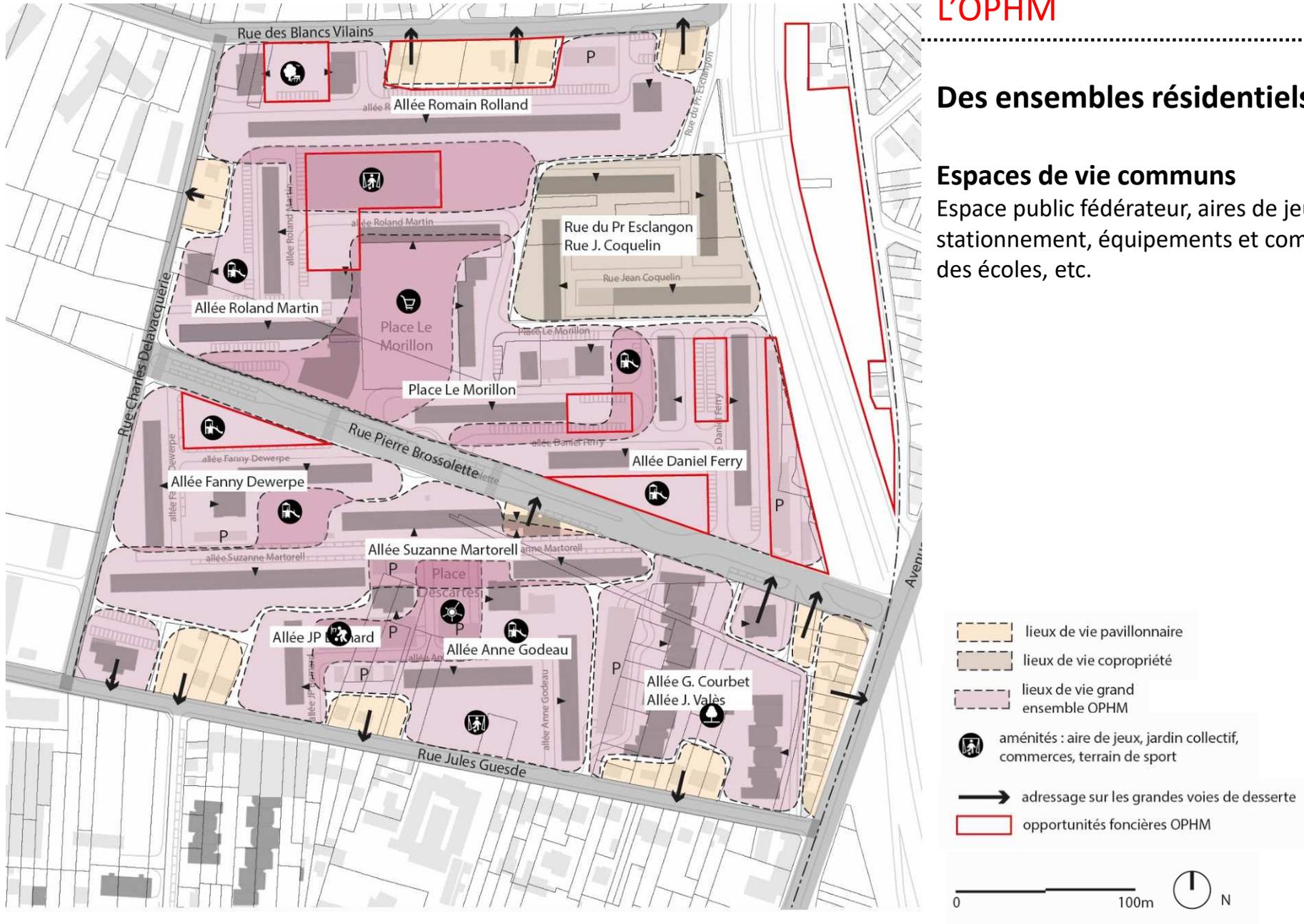
foncier non mutable à long terme équipements, espaces verts

## LEVIER 2 : LE PATRIMOINE DE L'OPHM

### Des ensembles résidentiels imbriqués

### Espaces de vie communs

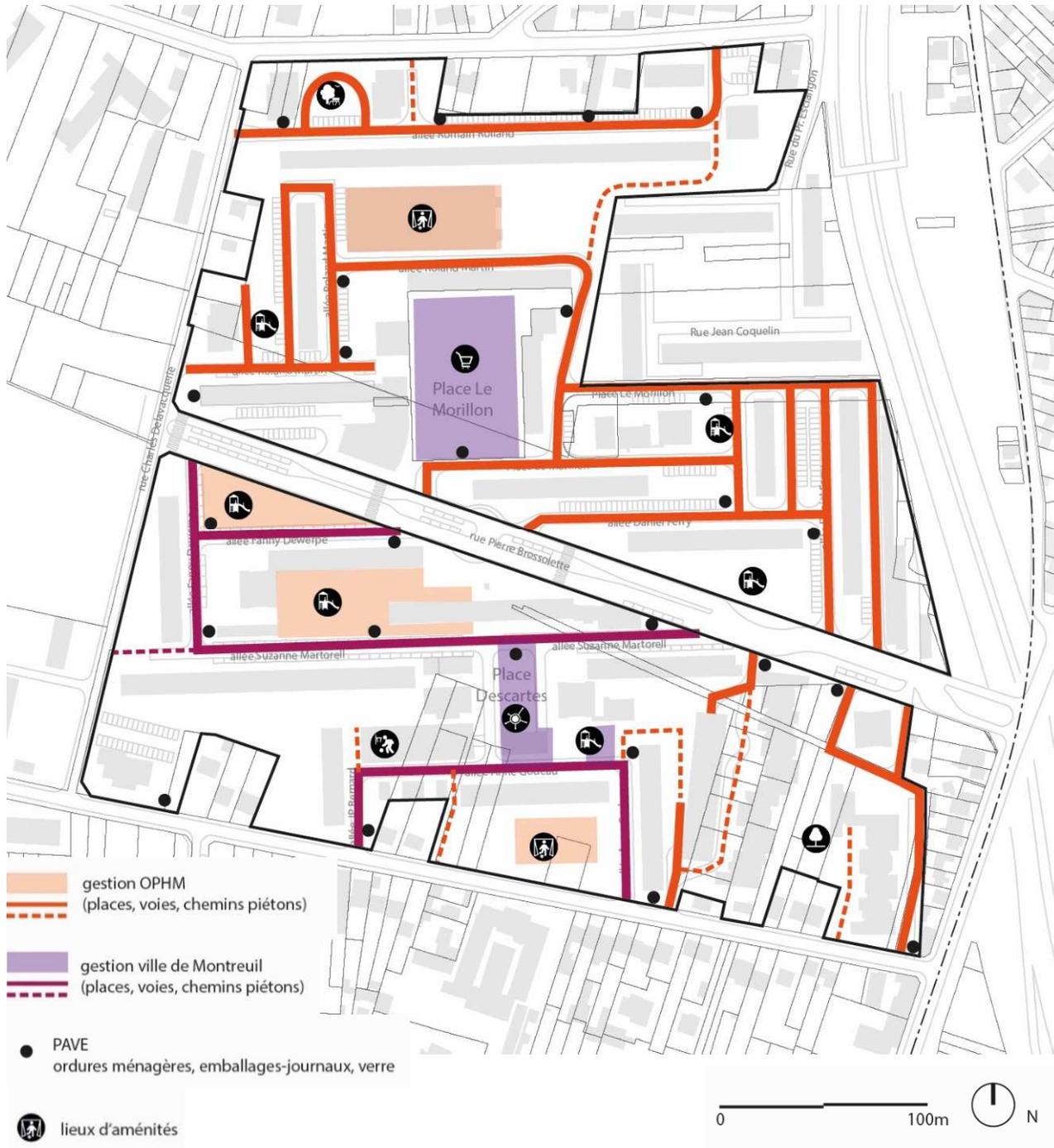
Espace public fédérateur, aires de jeux, stationnement, équipements et commerces, chemin des écoles, etc.



## LEVIER 2 : LE PATRIMOINE DE L'OPHM

Des ensembles résidentiels imbriqués

Parcellaire peu lisible et gestion public/privé complexe



➤ Définir les ambitions / modalités d'action

- Foncier
- Réhabilitation
- Démolition
- Construction



## Les logements



- Des problèmes d'isolation thermique et phonique.
- Des problèmes d'humidité, d'isolation et de chauffage.
- Vétusté du réseau électrique.
- Un manque de locaux vélos et poussettes.
- Un manque d'entretien des parties communes.
- Un système de gestion des ordures et des déchets jugé insatisfaisant.

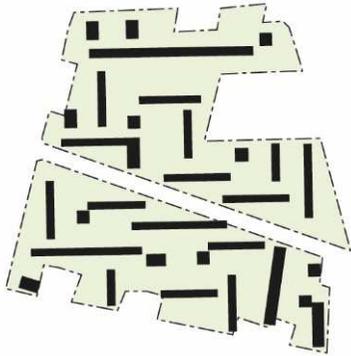
# RÉSIDENTIALISER ?

## Faire évoluer la résidence

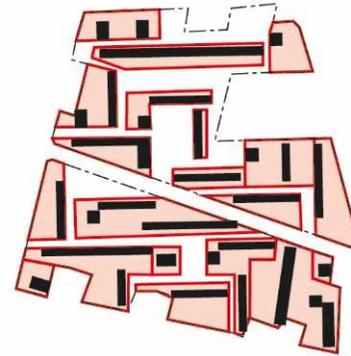
- Sentes piétonnes et espaces paysagers / de vie ouvert
- Stationnement mutualisé (aérien et/ou ouvrage)
- Aménagement qualitatif des seuils des bâtiments : retournement des halls d'immeuble sur la rue, etc.

## Déterminer les modalités de la résidentialisation

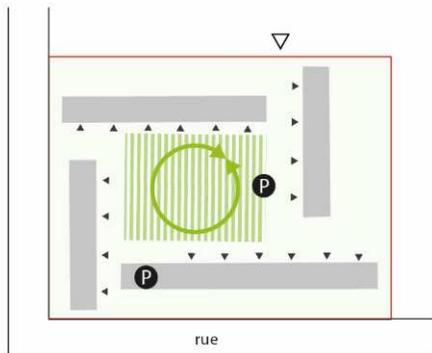
- Statut des voies et espaces extérieurs
- Stationnement : type (aérien / souterrain), nombre de places/logement
- Evolution de la trame bâtie : réaménagement des rez-de-chaussée, possibilité de démolition/reconstruction



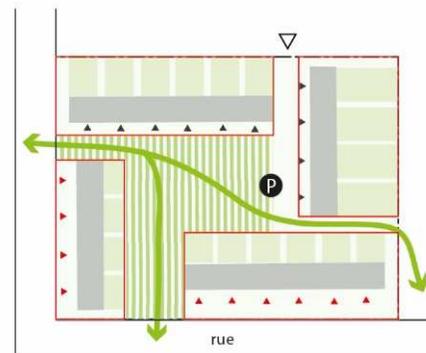
A L'ORIGINE DE LA CONCEPTION, LA FIGURE DU PLAN LIBRE



COMPLEXITE DE RESIDENTIALISATION D'UN PLAN LIBRE



LA RESIDENCE



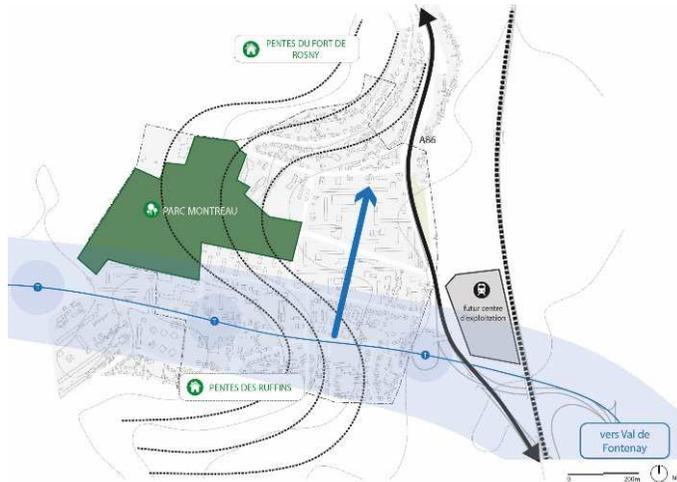
FAIRE EVOLUER LA RESIDENCE

An aerial photograph of a city neighborhood, likely Montreal, showing a dense urban layout with residential buildings, streets, and green spaces. A white dashed line outlines a specific area of interest in the center of the image. The area includes several large green spaces, a swimming pool, and various residential structures. The surrounding area is filled with more densely packed buildings and infrastructure.

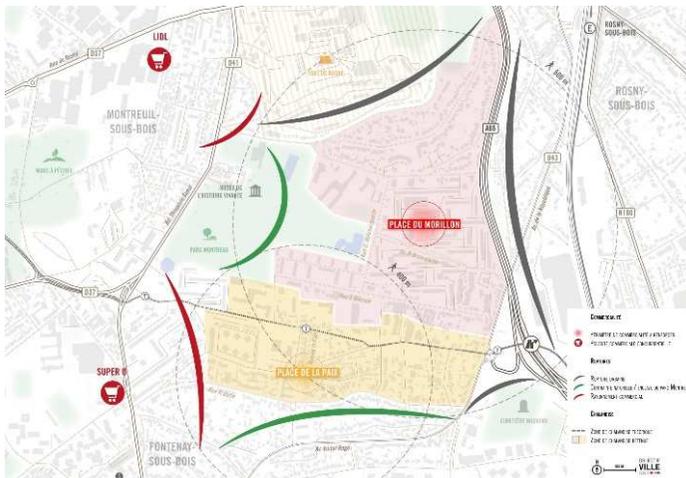
# SYNTHESE DES ENJEUX

# SYNTHÈSE DES ENJEUX

## **GRAND TERRITOIRE :** **UN POTENTIEL D'OUVERTURE SUR LES RIVES** **DU TRAMWAY**



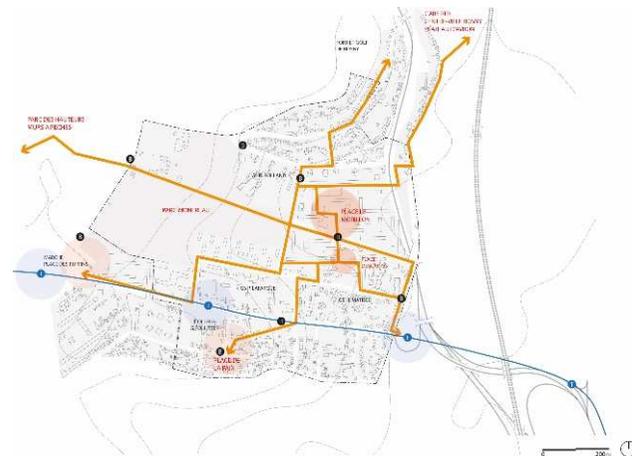
## **COMMERCES :** **CONFORTER ET DEVELOPPER L'OFFRE** **COMMERCIALE EXISTANTE**



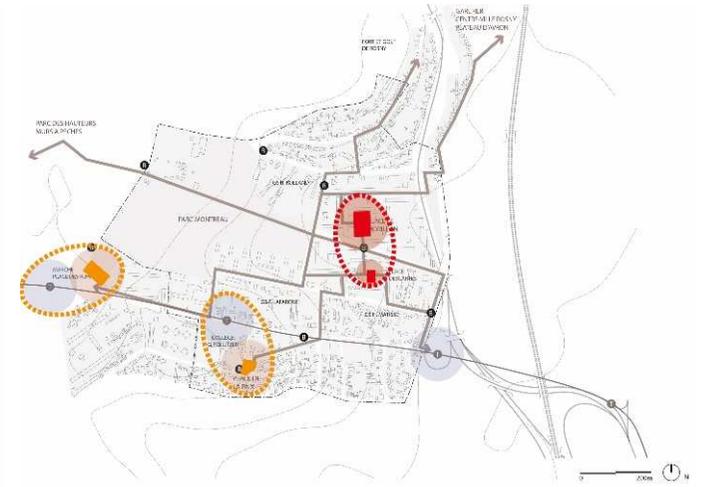
## **PAYSAGE :** **LE MORILLON, « QUARTIER-JARDIN » DU PARC** **DES HAUTEURS ?**



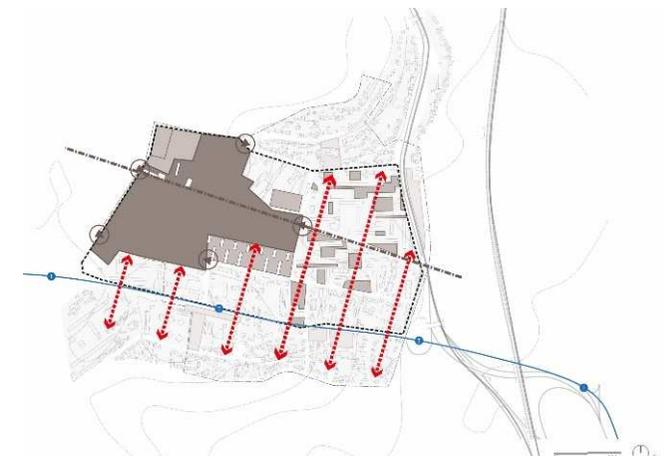
## **MOBILITE :** **FAVORISER LES MOBILITES ACTIVES VERS LES** **QUARTIERS PAVILLONNAIRES ET LES LIEUX** **D'AMENITES**



## **ESPACE PUBLIC :** **DYNAMISER LES CENTRALITES DE PROXIMITE**



## **TRAME URBAINE :** **OUVRIR LE MORILLON SUR LE QUARTIER** **RUFFINS ET LE FUTUR TRAMWAY**



## Plus globalement



**Les habitants semblent être très attachés à leur quartier**, cela se ressent dans leur propos et leur discours. Ils n'ont donc pas envie de le quitter, en particulier les plus jeunes.  
**La Mairie annexe est plébiscitée** par l'ensemble des habitants.



- **Un manque d'activité pour les jeunes du quartier (16-25 ans)** et un manque de suivi des jeunes déscolarisés (sans formation professionnelle).
- **Des nuisances et incivilités** qui sont générées par le **non-respect des règles de savoir-vivre ensemble**.
- **La priorisation des logements OPHM à réhabiliter en premier (Montreau 1) est mal perçue** par le restant des locataires.
- Les habitants se sentent un peu **délaissés des institutions**.
- Une demande forte de disposer d'une **salle de quartier pour les habitants** pour réunir plus de 200 personnes.