

1.1

NOTICE DE PRESENTATION



Révision simplifiée n°3
Saint-Antoine Murs-à-Pêches

PLU approuvé le 13 septembre
2012

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



PLU

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

Révision simplifiée n°3

Sommaire

1. Historique du PLU	4
2. Présentation générale de la révision simplifiée	5
2.1. Le contexte	5
2.2. Le périmètre de la procédure de révision simplifiée : le quartier St-Antoine-murs-à-pêches	6
2.3. Présentation du site	6
2.4. Objectifs et composantes du projet.....	9
2.5. Une démarche sui generis	9
2.6. Le recours à la procédure de révision simplifiée	10
3. Présentation du Projet	12
3.1. Les enjeux du site et du territoire	12
3.2. Les objectifs et les principes de recomposition des espaces : le plan guide	18
4. Présentation du nouveau dispositif réglementaire	27
5. Justifications du nouveau dispositif réglementaire	28
5.1. La refonte du plan de zonage	28
5.1.1. La nouvelle zone U _{MAP}	29
5.1.2. La nouvelle zone U _{MAP}	31
5.1.3. Le Cœur du projet agricole : les zones A _{MAP} et N _{MAP} 33	
5.2. Bilan de la superficie des zones	41
5.3. Les évolutions propres au règlement.....	42
5.3.1. Le passage, à norme constant de la Surface Hors Oeuvre à la Surface de Plancher des Constructions	42
5.3.2. La coordination des prescriptions du règlement avec celles de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation. 42	
5.4. Une Orientation d’Aménagement et de Programmation sur l’entrée des murs-à-pêches.....	43
5.5. L’évolution des emplacements réservés	44
5.5.1. Emplacements réservés reconfigurés :.....	44
5.5.2. Emplacements réservés supprimés :.....	46
5.5.3. Emplacements réservés créés	47

1. Historique du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montreuil-sous-Bois a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 13 septembre 2012.

Il résulte d'une procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) lancée par délibération du 15 mars 2003, en vue de sa transformation en PLU afin de :

- contribuer à la mise en œuvre du projet urbain de la ville,
- prendre en compte les évolutions de la commune,
- mieux répondre aux besoins des habitants et des acteurs locaux.

Le PLU porte les axes fondamentaux du projet communal. L'état des lieux dressé à l'occasion du passage du POS au PLU, pointe le mouvement lent d'érosion des singularités Montreuilloises¹ :

« La désindustrialisation des dernières décennies a laissé des traces profondes. Mais la sortie de cette désindustrialisation s'est traduite par des évolutions graves, menaçant l'identité populaire et l'urbanité de la ville. La conjonction d'un modèle de développement et de la pression foncière a aggravé la fracture territoriale entre le bas et le haut de la ville. Loin d'être durable, ce modèle s'est avéré prédateur pour les sols de la ville (voir le bas Montreuil et les murs-à-pêches) et sources d'inégalités accrues. »

Six enjeux transversaux du développement durable sont retenus au PADD :

- l'affirmation du caractère populaire de la ville et du maintien de l'équilibre actuel du parc de logements et l'amélioration du cadre de vie intégrant une ambition d'écologie urbaine élevée ;

- la lutte contre les inégalités sociales et territoriales entre le haut et le bas Montreuil par l'implantation d'équipements structurants ;
- la contribution à la réduction de la crise du logement avec la volonté de réalisation de 3 500 logements sur 5 ans soit 7 000 logements supplémentaires à l'horizon de 10 ans, conformément à la convention « habitat-activités » que la ville a signé avec l'Etat ;
- l'intégration des engagements de réduction de la consommation énergétique et de lutte contre le réchauffement climatique ;
- la poursuite d'un développement économique plus harmonieux et plus équilibré, profitant au territoire ;
- la lutte contre la pression foncière en s'appuyant notamment sur l'établissement foncier régional.

Le PADD souligne que Montreuil possède les ressorts qui lui permettront de répondre à ces enjeux et d'organiser une évolution vers une ville « durable et partagée ».

Pour répondre à ces enjeux, la ville de Montreuil peut s'appuyer sur les atouts hérités de son histoire (la mixité sociale, urbaine, économique, culturelle), sur l'existence de zones potentiellement mutables aussi bien que sur sa position géographique, sur la présence du secteur des murs-à-pêches au patrimoine et au paysage uniques en Île de France. Elle peut s'appuyer enfin sur le potentiel d'adaptation et d'innovation de ses habitants, sur les dynamiques citoyennes.

C'est dans ce droit fil de la volonté municipale que s'inscrit la présente révision simplifiée, portant un projet global, complexe, longuement débattu avec ses habitants, et prescrite par délibération le 22 novembre 2012.

¹ Extrait du PADD, P 7

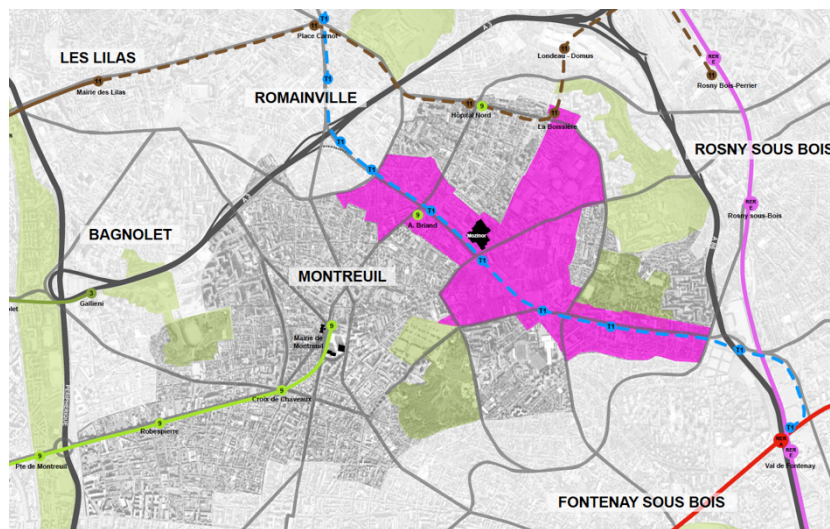
2. Présentation générale de la révision simplifiée

2.1. Le contexte

L'ensemble du plateau de Montreuil est engagé dans un processus de transformations urbaines, liées, notamment, aux mobilités nouvelles avec l'arrivée de nouvelles infrastructures de transport (T1, M11).

Le périmètre du projet « Les Hauts de Montreuil » s'étend sur 200 ha. il est composé de plusieurs quartiers :

- la ZAC Boissière-Acacia, en phase opérationnelle,
- les quartiers Sueur-Ruffins et Tram Ouest autour du prolongement du tramway T1,
- et le quartier St-Antoine-murs-à-pêches.



Périmètre de réflexion du projet Les Hauts de Montreuil et lignes de transports existantes et en projet – Ville de Montreuil / M. Pagès – Nov. 2011

L'enjeu du projet, à l'échelle du périmètre de réflexion, est de développer des réponses aux besoins existants (équipements, espaces publics) et de trouver un équilibre entre habitat, activités et services pour une amélioration concrète du cadre de vie. Il porte des exigences environnementales fortes. Le projet est pensé en lien avec les quartiers existants et dans le cadre du territoire plus large d'Est Ensemble.

Ce projet s'inscrit dans le temps, en plusieurs étapes :

- les premières opérations prennent place sur les friches des réservoirs du Syndicat des eaux d'Île-de-France (ZAC Boissière-Acacia),
- puis autour du quartier Saint-Antoine - Murs-à-Pêches, lieu de développement d'un projet « agricole » (culture des terres en ville et valorisation du patrimoine horticole).
- Les quartiers Tram ouest et Théophile-Sueur - Ruffins évolueront dans un deuxième temps, en parallèle avec la déconstruction de l'autoroute A186, remplacée par l'avenue du tramway.

2.2. Le périmètre de la procédure de révision simplifiée : le quartier St-Antoine-murs-à-pêches

Ce quartier au cœur du projet des Hauts de Montreuil est le témoin de l'histoire horticole du territoire. La révision simplifiée porte sur le périmètre délimité par :

- la rue de Rosny,
- la rue Nungesser,
- le Clos des Arrachis,
- la rue Maurice Bouchor,
- la rue Pierre de Montreuil
- la rue St-Just



Périmètre de la révision simplifiée

2.3. Présentation du site

Le territoire des Murs-à-Pêches est caractérisé par sa diversité actuelle d'occupation du sol, extrêmement riche mais parfois conflictuelle, peu durable et non concertée.

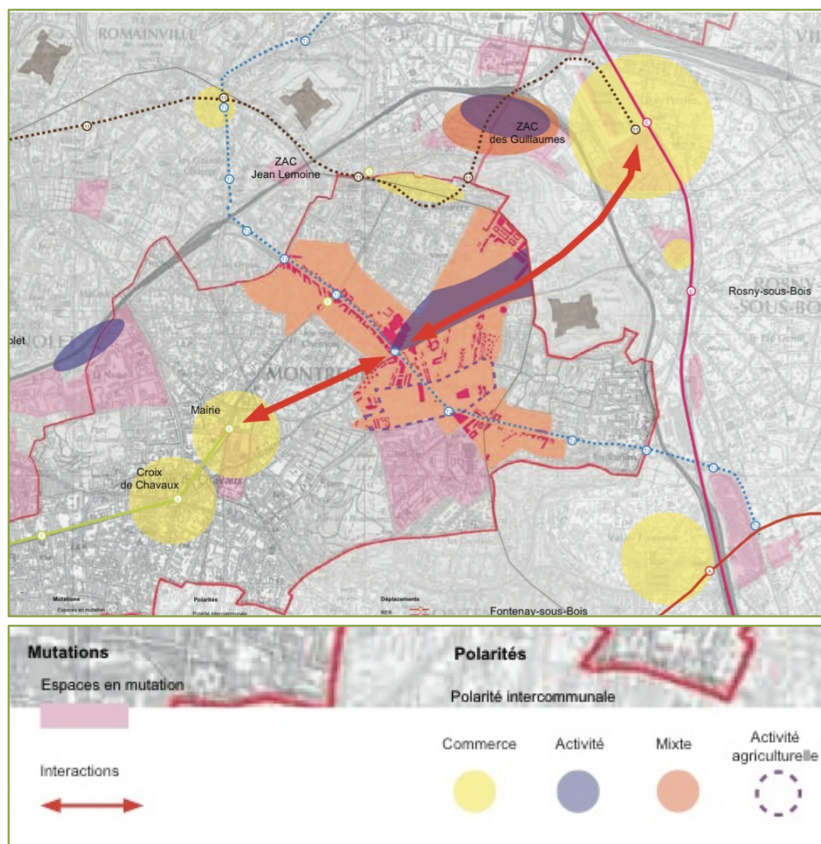
Il participe d'une séquence d'espaces ouverts constituant une "interruption urbaine" transversale au plateau de Romainville.

Cette séquence d'espaces ouverts largement végétalisés constitue un événement métropolitain rare.



Extrait du diagnostic de l'équipe Madec – Colocco – Gilles Clément – Initial Consultants
– Tribu – IrisConseil – Futururbain

Le quartier s'inscrit également, dans les dynamiques économiques en jeu sur le territoire Montreuillois, avec, notamment, la présence de la zone d'activité de la rue de Rosny. Il tient une place particulière, en lien direct avec sa position géographique à «mi-chemin» entre les centres villes commerciaux de Montreuil et Rosny.



Extrait du diagnostic de l'équipe Madec – Colocco – Gilles Clément – Initial Consultants – Tribu – IrisConseil – Futururbain

Le quartier Saint-Antoine - Murs-à-Pêches, est un site extrêmement investi. La richesse des différentes occupations s'explique notamment par la capacité d'accueil de l'ancien système spatial agricole, qui, en multipliant les séparations entre parcelles, a permis à une multitude d'occupations de se côtoyer et d'offrir aujourd'hui des situations extrêmement contrastées. Cette diversité est à la fois une force et une faiblesse, puisque les processus spontanés de conquêtes des anciennes parcelles agricoles ne peuvent pas déboucher sur une gestion durable et articulée des nécessités de chacun.

UNE MOSAÏQUE DE MILIEUX



Extrait du diagnostic de l'équipe Madec – Colocco – Gilles Clément – Initial Consultants – Tribu – IrisConseil – Futururbain

UN PAYSAGE D'INTERSTICES

LE CLOISONNEMENT DE L'ESPACE PAR LES MURS CRÉE UNE MOSAÏQUE DE SITUATIONS EXTRÊMEMENT RICHES ET CONTRASTÉES



atelierphilippemadec - Coloco et Gilles Clément - Initial Consultants - Tribu - Iris Conseil - Futurbain * Diagnostic et analyse des enjeux * Avril 2011 * 53

2.4. Objectifs et composantes du projet

Le site circonscrit est porteur d'une histoire emblématique et de caractéristiques qui le distinguent des espaces environnants.

La mise en valeur des Murs-à-pêches constitue le point central de la démarche de développement durable exemplaire mis en œuvre par Montreuil sur les Hauts de Montreuil, tant du point de vue de la biodiversité et de l'agriculture urbaine que des déplacements, des eaux pluviales ou de la mixité.

L'objectif du projet est de conjuguer les différentes composantes du site pour développer un projet « agricole », qui insuffle une nouvelle dynamique autour de la culture de la terre en ville et permette de mieux relier le site aux quartiers alentours, tout en respectant les usages, le patrimoine et son paysage. Celui-ci est en effet déjà « grignoté » par la ville, avec des zones industrielles, de l'habitat dispersé, des activités économiques entre les murs. Les zones déjà construites ou décapées, en frange du site, serviront de supports à des opérations de construction et de création de nouveaux espaces publics qui feront le lien et ouvriront vers le site naturel protégé.

Certains projets d'équipements sont déjà engagés sur le site :

- une piscine écologique
- une maison de retraite intercommunale
- un collège
- le site de maintenance et de remise du tramway, indispensable pour réaliser le prolongement du T1 et pour lequel cette localisation s'est avérée la seule possible le long du tracé.

Le projet « agricole », mêle les activités économiques et sociales de production agricole (incluant des jardins familiaux ou partagés et des projets d'insertion), les activités de découverte du patrimoine horticole, les activités de formation à la biodiversité et à la nature, et les activités culturelles et de loisir.

Dans ce cadre, l'objectif du projet est de constituer un véritable quartier durable :

- en valorisant la part du végétal et en retrouvant un nouvel équilibre entre nature et usages urbains,
- en améliorant la trame verte et la biodiversité,
- en fondant l'évolution urbaine et agricole du quartier sur le maintien de la diversité des espaces et des usages,
- en réunissant les conditions pour le développement d'une agriculture péri-urbaine
- en favorisant le développement d'activités et de techniques respectueuses des équilibres biologiques
- en maîtrisant les risques sur la santé, en adaptant les usages et la gestion des sols,
- en organisant un réseau de circulations douces, qui assurera les liens entre les quartiers mais également vers les principaux nœuds de transports en communs (existants et futurs) et les équipements

2.5. Une démarche sui generis

Ce projet complexe, aussi singulier que le site dans lequel il s'insère, se fonde :

- sur une démarche partagée,
- sur un concept évolutif, dont les fondamentaux sont présentés dans les pages qui suivent, synthétisé dans le projet de charte urbaine et paysagère,
- sur une capacité d'adaptation du projet aux usages.

Pour élaborer le projet, la Ville s'est appuyée, depuis 2011, sur des outils originaux dédiés à la maturation du projet :

- l'étude paysagère et urbaine menée par l'équipe Madec-Coloco,
- une étude de faisabilité du projet agricole, par un groupement de programmistes (Polyprogramme) et d'agro-économistes (Pollen Conseil)
- un cycle de travail partenarial mis en place à la Fabrique, plateforme de participation et d'initiative citoyennes. Ces rencontres ont alimenté la production des prestataires de la Ville et les objectifs définis pour le projet. Un processus itératif ancré sur le terrain (lors d'ateliers de concertation sur site, appelés arpentages) et les dynamiques existantes (porteurs de projets, appel à initiative) ont permis d'ancrer les propositions dans l'existant.

Deux étapes clés ont marqué la genèse du projet :

- la conception et le débat autour d'un plan projet, qui fédère les différentes composantes du projet,
- les temps d'échanges sur le dispositif réglementaire le plus approprié à sa mise en œuvre.

Cette concertation s'est adressée à l'ensemble des acteurs du quartier et du projet : habitants du quartier et de l'ensemble de la Ville, porteurs de projets, acteurs du monde agricole et de l'agriculture urbaine en particulier, porteurs de projets sociaux et culturels, associations locales... qui ont croisé leurs problématiques et leurs points de vue.

2.6. Le recours à la procédure de révision simplifiée

La mise en œuvre du projet des Hauts de Montreuil dans le quartier des Murs-à-pêches nécessite une évolution des règles d'urbanisme, pour coordonner et organiser ses différentes composantes paysagères, agricoles, urbaines et agricoles.

C'est un projet composite, qui se réalisera par étapes et pour lequel il n'est pas prévu de dispositif opérationnel type ZAC.

La révision simplifiée a pour objectif d'adapter le PLU pour permettre, notamment, la réalisation :

- de terrains familiaux pour organiser le relogement des gens du voyage qui libéreront des espaces sur lesquels pourront s'installer, notamment, des exploitations agricoles nécessitant des espaces contigus d'environ 2 à 3 hectares
- d'un aménagement adapté à l'entrée du site par la rue de Rosny,
- de nouveaux cheminements dans le site et des aménagements légers, adaptés aux activités de loisir, qui encouragent à la découverte de son patrimoine horticole, du paysage du site classé et des activités associatives agricoles installées dans les parcelles,
- de jardins familiaux et partagés qui diversifieront les modes de culture du site et mêleront agriculture de subsistance et production agricole de proximité.

La mise en œuvre du projet des Hauts de Montreuil sur le quartier St-Antoine-Murs-à-Pêches nécessite une évolution du droit des sols porté par le zonage et le règlement, ainsi que l'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Les préconisations définies par le plan guide, et le projet agricole issu des débats de concertation, entraînent la modification d'un certain nombre de pièces du PLU actuel, dans le cadre de la procédure de révision simplifiée :

- règlement,
- plan de zonage,

- liste des emplacements réservés,

Une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation intègre le PLU. Elle définit les principes d'évolution de l'entrée Ouest du quartier (à l'angle de la rue Saint Antoine et de la rue de Rosny) en termes de programmation, de paysage et forme urbaine (paysage, patrimoine, hauteurs) et d'espace public. C'est en effet l'un des secteurs sur lesquels les réflexions sont les plus avancées et sur lequel il paraît nécessaire d'organiser encore plus finement les constructions futures.

3. Présentation du Projet

Les pages qui suivent, contiennent des extraits de la Charte urbaine et paysagère du quartier Saint-Antoine Murs-à-pêches, dans sa version de février 2013.

Cette Charte a été réalisée par l'équipe Madec – Colocco – Gilles Clément – Initial Consultants – Tribu – IrisConseil – Futurbain.

3.1. Les enjeux du site et du territoire

“

Les murs-à-pêches sont partie intégrante d'un quartier, lui-même composante d'un territoire bien plus large en prise avec la métropole tout entière. C'est sur ce territoire que cette partie apporte un éclairage orienté par la dynamique de projet. Elément incontournable du plateau de Romainville, acteur d'une matrice de biodiversité qui relativise une vision « axiale » de la nature en ville, espace ouvert en milieu urbain aux frontières floues et relatives, patrimoine au rayonnement large, toujours réinventé par les usages que l'on en fait et dont la superposition laisse autant d'héritages à valoriser que de problèmes à résoudre : ce sont tous ces visages qui composent l'identité d'un territoire complexe, fragile et pourtant exubérant, riche d'une multitude de possibles dont la charte dessine pas à pas les contours.....

”

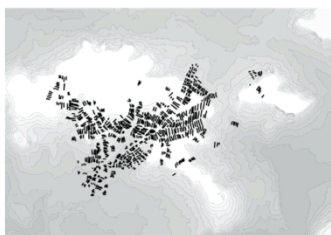
La charte discute une vision aujourd'hui «sectorisée» et linéaire de la nature en ville pour mieux prendre en compte la qualité «diffuse» de la biodiversité en milieu urbain.



> Urbanisation du plateau



> Géologie du plateau de Malassis



> Répartition historique du système de culture



> Visualisation de la trame structurante des grands éléments naturels : vers une matrice de biodiversité, diffuse à l'échelle du plateau

- Les multiples espaces ouverts (murs à pêches, parcs -dont la corniche des forts-, terrains de sport et golfs, espaces extérieurs des grands ensembles, cimetières,...) façonnent une mosaïque de milieux, organisée en séquence, sur le plateau de Romainville.
- Le quartier Saint-Antoine est un maillon central dans cette succession d'espaces que nous qualifions de «matrice de biodiversité» du plateau de Romainville.
- Le projet propose de définir le quartier Saint-Antoine au travers des relations existantes et à venir entre l'ensemble des milieux ouverts, qu'il s'agit de réhabiliter et d'investir.
- La prise en compte de la biodiversité dépasse alors la distinction entre espaces publics et privés. La cohérence biologique et horticole du territoire associe les jardins privés «productifs» aux futures exploitations horticolas des murs à pêches, en passant par les parcelles associatives et des espaces extérieurs des grands ensembles.

> Une matrice de biodiversité à l'échelle du plateau



> Axonométrie éclatée des différentes "couches" constituant le paysage du plateau

> Représentation de la diversité des ensembles biologiques du Plateau

A une échelle plus restreinte, c'est la diversité de qualités des milieux qui intéresse directement le projet : comment prendre la juste mesure des équilibres et des menaces qui façonnent le coeur du quartier?

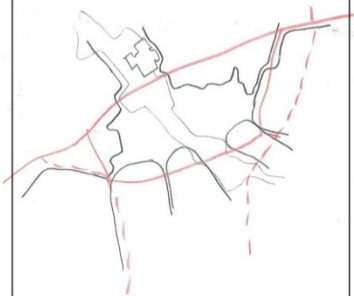
Comment faire en sorte que l'implantation de nouvelles activités agricoles sache tirer profit de cette diversité et n'en diminue pas les bienfaits?

> Une mosaïque de lieux

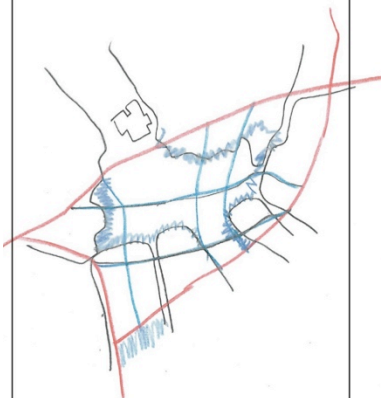


Gérer les interfaces avec le reste de la ville :

>1 En travaillant les limites de parcelles en contact avec l'espace public dans l'intention de les rendre plus "poreuses" tout en préservant leur capacité d'accueil d'usages divers.



>2 En installant au coeur des Murs à Pêches des espaces communs à destination des quartiers adjacents en assurant des continuités avec les rues existantes.



> Schéma de l'influence des processus d'urbanisation sur la perception et la définition des limites du secteur des Murs à Pêches

Dimension et orientation des parcelles

Le découpage parcellaire en lanière structure le paysage des murs à pêches.

Forgé par et pour un système agricole complexe, cette trame observe une logique géographique très claire et est marquée par un découpage en parcelles longues et étroites orientées selon un axe nord-sud. Cette orientation permet un ensoleillement et un réchauffement optimaux et une diversification des expositions des murs. Ces lanières sont caractérisées par une largeur variant de 6 à 12m, leur longueur maximale étant de 140m, souvent fractionnée en plusieurs sous-alcôves par des murs de refend.

Ce découpage crée le gabarit d'espace caractéristique des murs à pêches. L'utilisation des proportions, de l'exposition au soleil, de la topographie et de l'hydrographie sont les éléments primordiaux qui définissent la structure du paysage qui se développe dans le quartier et doivent donc faire l'objet d'une attention toute particulière.

Présence, formes et réhabilitation

Les transformations économiques et sociales amorcées au siècle dernier ont progressivement entraîné l'abandon de ce système agricole et donc de l'usage et de l'entretien des murs (entretien exigeant et coûteux, les murs nécessitant une application régulière de plâtre et des chaperons en parfait état pour garantir leur intégrité structurelle). Aujourd'hui ce patrimoine est dans un état de dégradation certain bien qu'inégal sur l'ensemble du site.

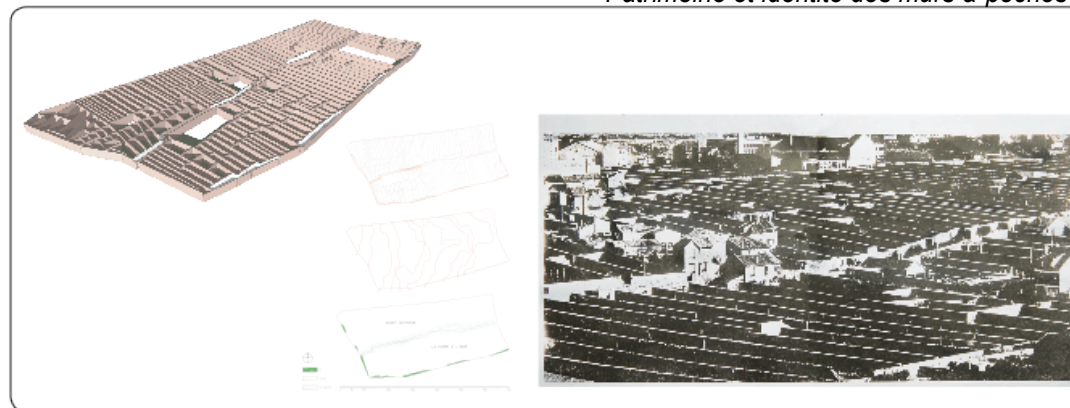
Nous proposons une stratégie de reconquête de cet outil de production agricole unique. Cependant, la question du patrimoine se pose ici de manière complexe : une réhabilitation à l'identique sans activité agricole n'est pas financièrement envisageable et peu justifiée ; elle se bornerait à une récupération d'un patrimoine bâti qui aurait perdu toute fonction précise, toute « vitalité ». Les nouvelles formes d'agriculture de proximité, elles, doivent faire preuve d'inventivité pour élaborer une fonction contemporaine des murs.

Systèmes d'ouverture et de porosité

Le cloisonnement en alcôves du quartier fait que le site des murs à pêches se découvre difficilement. Les manières d'entrer et de percevoir l'intérieur des murs sont conditionnées par la forme et la nature de la limite entre l'extérieur et le cœur du site. Initialement, un réseau très fin de venelles et de droits de passages assurait pourtant une forte porosité aux cultivateurs et passants dans le site. Cette porosité a progressivement été perdue, du fait de l'abandon des parcelles et de la construction de l'A 186 qui ont contribué à l'enclavement progressif du site.

Aujourd'hui, il s'agit de réinterpréter cette porosité originelle au travers de nouvelles connexions réservées aux mobilités alternatives. Simultanément sera mise en scène l'activité au sein des alcôves par le biais d'ouvertures pertinentes et ponctuelles, permettant la découverte du site tout en garantissant la tranquillité nécessaire aux activités qui s'y déroulent.

> Patrimoine et identité des murs-à-pêches



> Représentation du système spatial et bioclimatique des murs

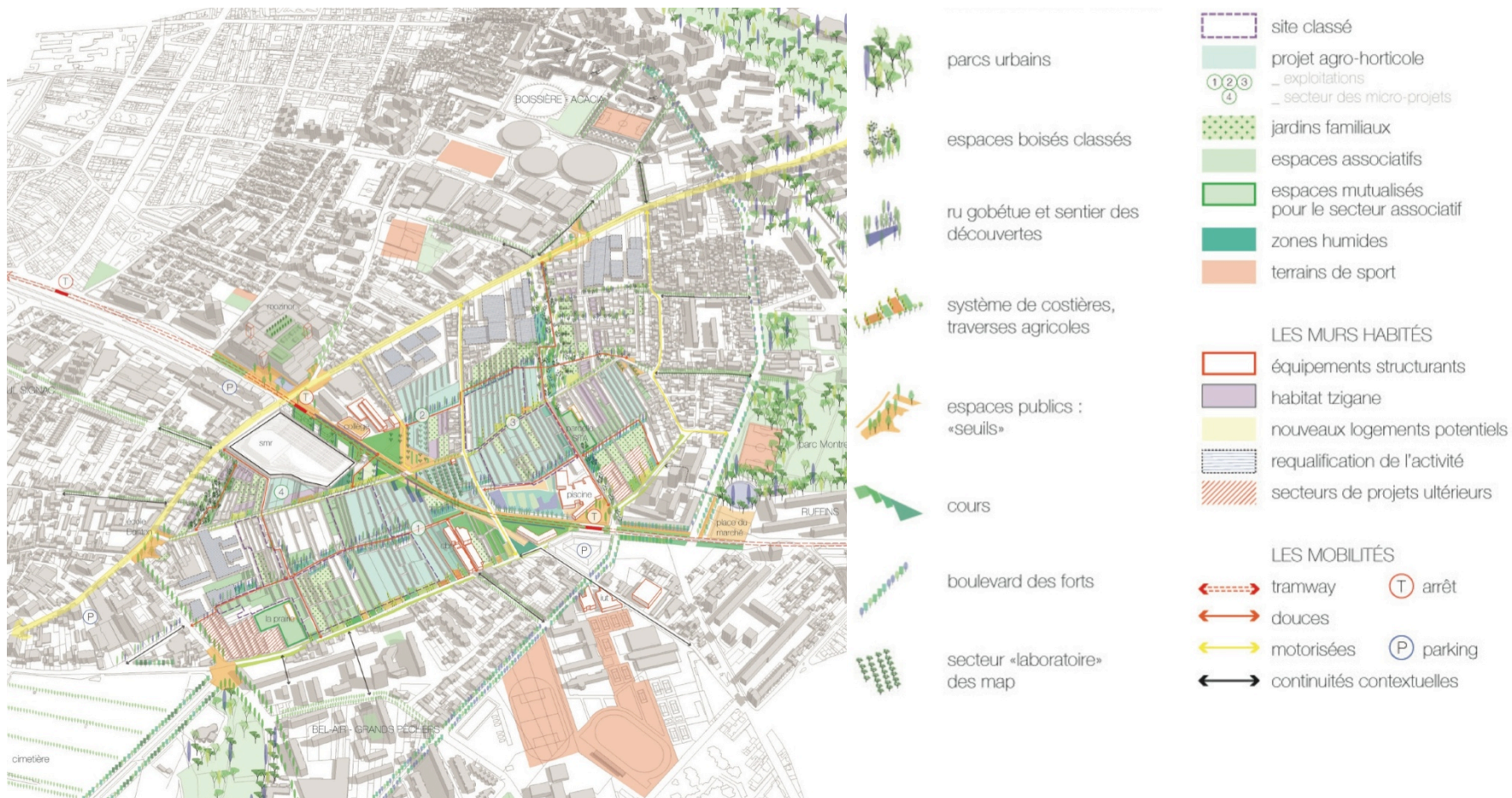
> Photo historique (avant 1976)



> Carte postale ancienne de la rue Saint Antoine et son système de Costières (Collection Musée SRHM)

3.2. Les objectifs et les principes de recomposition des espaces : le plan guide

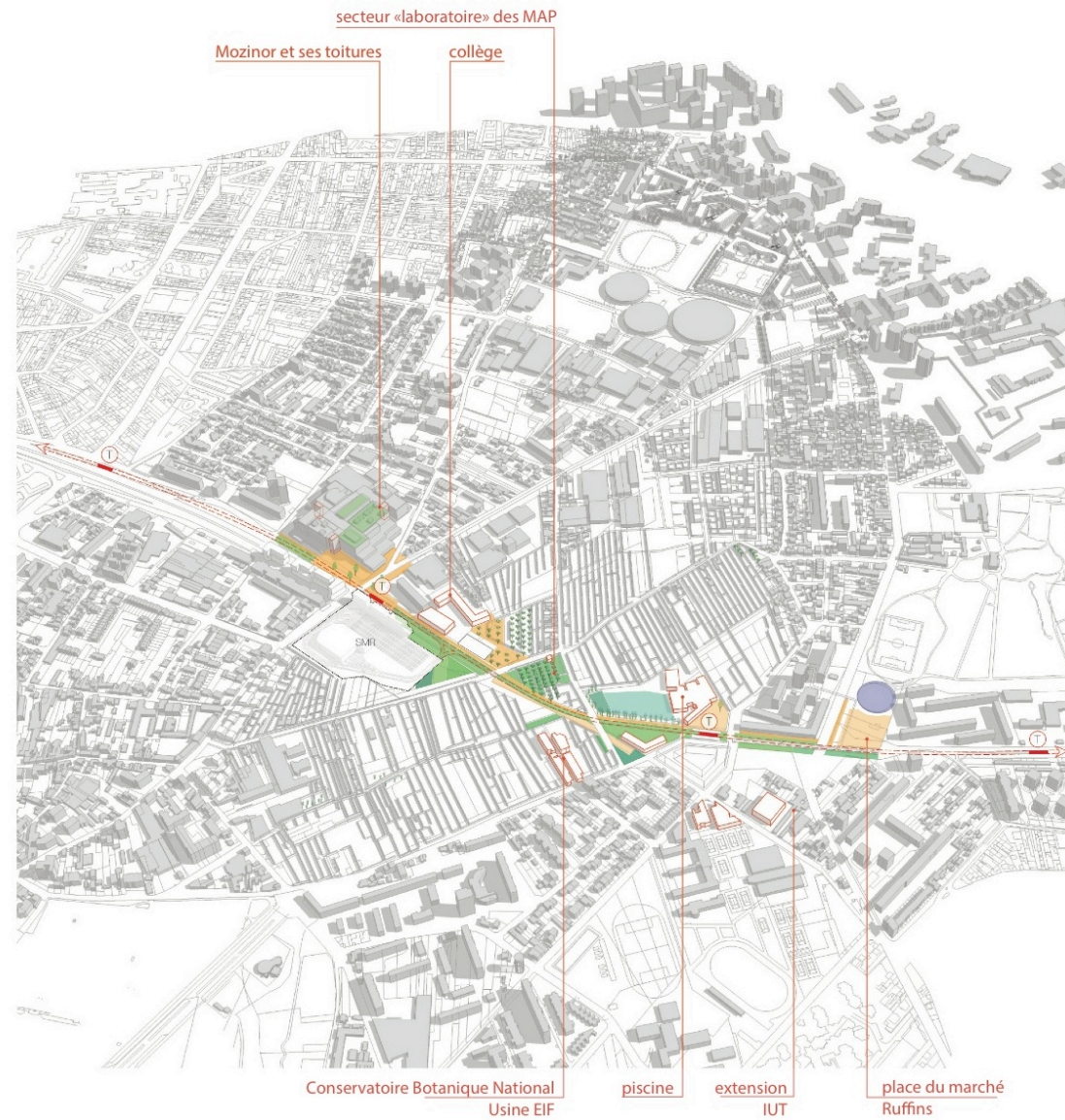
Le plan guide, est un outil de référence et de débat. Il est par essence évolutif.



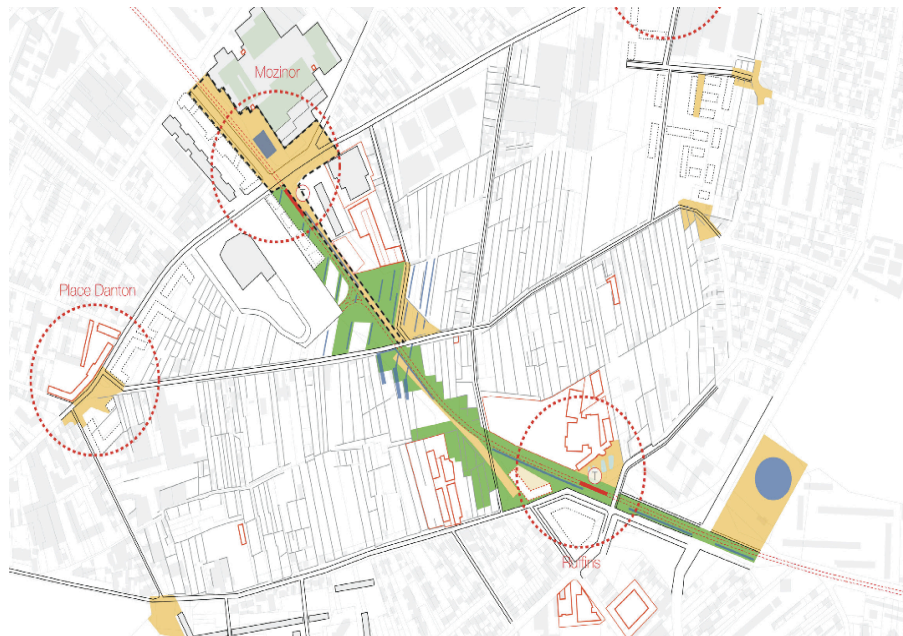
Elément central de la structure publique du quartier, le cours du tramway fait figure de grand espace public des murs-à-pêches. Il est structuré en trois séquences distinctes dans lesquelles des usages différents viennent prendre place, ou à partir desquels des complémentarités sont recherchées avec les grands projets engagés : site de maintenance et de remisage du tramway, collège et piscine.

Cette forte diversité de fonctions sur un espace qui donne à lire le site (notamment au travers du secteur "laboratoire" des MAP) et permet de le traverser sans entrave représente une caractéristique très nécessaire du cours dans le quartier.

Heritier de l'emprise autoroutière et élément de "réconciliation" entre les deux "hémisphères" du site, il se définit en complémentarité du réseau d'espaces publics morcelés du reste du quartier.



> L'objectif est de penser le cours du tramway comme un espace public majeur, créateur de liens à l'échelle des Hauts de Montreuil



> les seuils primaires



> les seuils secondaires

- cours du tramway
- places - seuils

Les transitions entre l'espace urbain des Hauts de Montreuil et le cœur du quartier, espace ouvert majeur pour la métropole représentent un enjeu spatial important pour le quartier. Nous les traitons sous forme d'espaces publics spécifiques, appelés seuils. Quatre de ces entrées principales revêtent un caractère métropolitain (seuils primaires), trois autres tissent des relations de

Seuil Danton-“Saint-Just”
Une place de quartier, un lieu de convivialité

- point de rassemblement, repère symbolique;
- commerces de proximité;
- sortie de l'école Danton;
- nouveaux équipements de quartier (crèche?);
- jardins partagés;
- aire de jeux pour enfants;
- présence du végétal (arbres existants);
- première approche des murs;

Seuil “Mozinor-SMR”
Un hub intermodal

- commerces et/ou activités artisanales en Rez-de-chaussée des nouveaux bâtiments;
- un parvis animé : kiosque, espace de rencontre;
- une accessibilité aux toitures de mozinor renforcée : un “signal urbain”;
- une plus grande mixité fonctionnelle de la “frange d'activités”;
- aménagement des abords des CAPs.

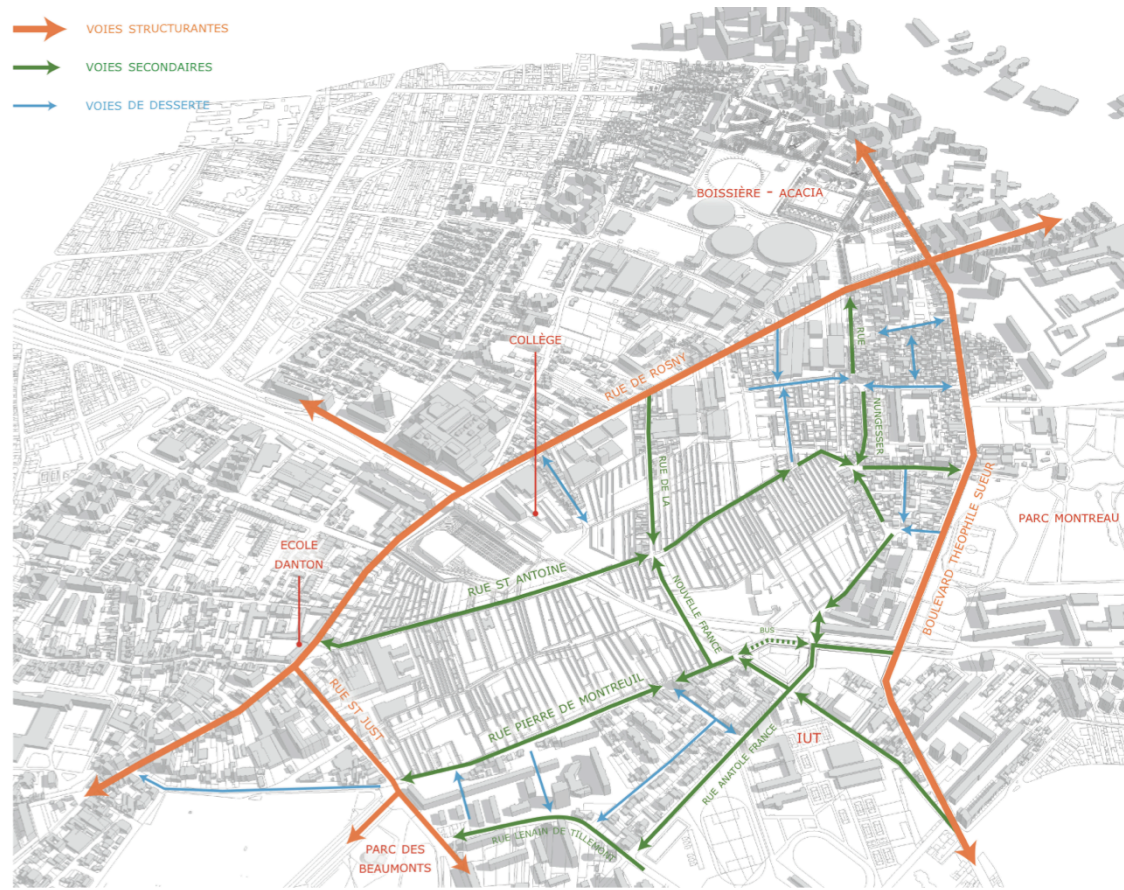
Seuil “Nungesser”
L'imbrication de deux nouveaux quartiers

- place de quartier en accroche de deux opérations de logement;
- début de la “rue des Fabriques” (Boissière-Acacia);
- un square, des jeux pour enfants;
- un bévédère sur le site depuis les nouveaux logements.

Seuil “Piscine-Ruffins”
Une couture urbaine

- de nouveaux logements;
- petit commerce et/ ou services;
- une ouverture sur le quartier des Ruffins;
- une place importante, parvis pour la piscine, marquant le début d'une séquence du cours du tramway (présence d'une station);
- un lieu de mobilités (station de tramway, stations de bus, pistes cyclables, ...).





> Principes de hiérarchisation des circulations routières au coeur du quartier Saint Antoine

Chacune de ces catégories de voies répond à une logique d'aménagement particulier et d'un profil type qui se décline en fonction de leur localisation.

> Apaiser le réseau routier et favoriser les transports collectifs

La transformation en avenue urbaine de l'autoroute et l'arrivée du tramway marquent un tournant fort en termes d'usages et de mobilité pour les Hauts de Montreuil en général, et pour le quartier Saint- Antoine en particulier.

Il s'agit, dans un site inclus dans un continuum urbain qui se densifie, de privilégier l'accessibilité par transports en commun, tout en conservant les espaces nécessaires aux autres modes de déplacement : voiture comme modes doux.

Concernant l'usage de la voiture, deux objectifs se conjuguent sur le site :

- Apaiser et limiter la circulation automobile dans le cœur du quartier Saint- Antoine ;
- Préserver une bonne accessibilité aux parcelles remises en culture pour les agriculteurs et l'ensemble des habitants concernés par le projet agricole, garantir l'accessibilité spécifique des "grands «équipements»".

Un travail de hiérarchisation des voies permet de remplir cet objectif et se traduit notamment par un traitement différencié entre les voies structurantes (rue de Rosny, rue Saint- Just, boulevard Théophile Sueur), les voies secondaires, ou «traverses horticoles» (rue Saint-Antoine, rue Pierre de Montreuil, rue de la Nouvelle France), et enfin les voies de dessertes, qu'elles soient existantes (quartier Nungesser) ou créées dans le cadre d'un renouvellement urbain (quartier Bel-Air Grands-Pêchers).

Un site exemplaire pour une présence renouvelée de la nature en milieu urbain

> une nouvelle agriculture de proximité

Montreuil, par son passé agricole emblématique, par son positionnement au cœur de l'agglomération parisienne et par son tissu d'acteurs mobilisés autour de ces questions, se présente comme un territoire légitime pour le développement de l'agriculture urbaine et pour l'expérimentation vers de nouveaux modes d'habiter et de « consommer ».

Le projet agri-urbain et agri-culturel doit être cohérent à l'échelle du site et ne pas seulement être une succession de projets étrangers les uns aux autres.

Il s'appuie sur une légitimité "territoriale" sans toutefois figer le patrimoine des Murs-à-pêches, vivant par nature. Dans le cadre esquissé lors de la Commission extra-municipale, le projet se décline selon plusieurs orientations complémentaires: économiques, récréatives, culturelles, de découverte et d'innovation.

Ré-investir le quartier Saint-Antoine par des activités agricoles, mobiliser la société civile, innover et « faire ensemble », transformer le cadre de vie et diffuser sur le territoire, valoriser et rendre accessible les productions

du terroir francilien, modifier nos habitudes de consommations alimentaires sont autant d'enjeux d'avenir portés par le projet agri-urbain de la ville de Montreuil.

Les grands objectifs pour la requalification du secteur des Murs-à-pêches dont les deux grands axes dégagés sont les suivants :

- La mise en valeur de la proximité aux vocations économiques ;
- la découverte d'un patrimoine riche au travers d'animations sociales, culturelles, touristiques et la mise en place d'espaces récréatifs et de détente. Plusieurs scénarios aux degrés d'ambitions nuancés ont été élaborés. Le choix d'un projet ambitieux de 15 hectares pouvant être développé à terme sur 20 hectares. a été validé.

En vue d'amorcer ce projet ambitieux et d'en proposer une première visibilité à court terme sur le site des Murs-à-pêches, les premières actions à impulser sont:

- l'installation d'une première exploitation agricole ;
- l'élaboration d'un plan de mobilisation foncière ;
- les outils de pérennisation du projet dans le temps.



Le projet agri-urbain se base sur trois piliers qui doivent permettre une réappropriation progressive et une pratique du site ainsi que son rayonnement:

- la production agricole à vocation économique avec une logique d'économie locale et de circuits courts.
- l'appropriation du site par la transmission, la convivialité et la rencontre ;

- l'innovation et l'expérimentation. Ces piliers s'appuient sur trois axes transversaux :

- développer un projet partenarial ;
- organiser une communication lisible et attractive sur le site ;
- s'inscrire dans un projet processus permettant au site de vivre tout au long du projet d'aménagement et aux habitants de s'investir.

Un site exemplaire pour une présence renouvelée de la nature en milieu urbain

> pour une biodiversité innovante

Les objectifs généraux et le rôle du végétal dans le quartier Saint Antoine sont les suivants :

- rechercher la permanence des éléments donnant au paysage des murs-à-pêches son équilibre et sa dynamique biologique : eau, air, sols...
- assurer les continuités écologiques à l'échelle du plateau
- retrouver un système paysager productif, cultivé, marqué par ses usages
- maintenir une diversité d'espaces et de milieux

Tout aménagement susceptible d'altérer ces qualités essentielles sera ainsi écarté du projet.

Le projet proposé sur les murs-à-pêches doit permettre d'établir des écosystèmes pérennes, dynamiques et riches. Qu'il s'agisse de la gestion des parcelles privées ou de l'espace public, il s'agira d'empêcher la dispersion d'éventuelles pollutions, par des activités inappropriées ou par l'usage d'intrants d'origines chimiques qui seront définitivement proscrits.

Ainsi seront favorisés le développement d'activités et de techniques respectueuses des équilibres biologiques, l'utilisation et le recyclage des matières disponibles ou produites sur le site (ex production d'engrais verts, de paillage, compostage, etc).

Principes de gestion

Même si deux types de gestionnaires (publics et privés) cohabiteront, la charte s'adresse et vise le rapprochement de ces deux groupes pour développer une logique d'entretien partagée entre collectivité et acteurs privés. Ainsi, sur un certain nombre d'espaces publics habituellement dévolus aux services techniques, la gestion pourra être confiée à des acteurs issus de la population civile (associations, exploitants, etc...) dans le cadre de contrats inscrits dans le temps. Réciproquement, les institutions pourront fournir formations et informations aux privés pour les

accompagner dans la mise en oeuvre de bonnes pratiques. La charte est un des documents- support de cette articulation entre acteurs.

Lorsque l'espace et les usages le permettent (prairies, espaces en attentes, fréquentation raisonnable, etc), sera mise en oeuvre une gestion extensive sur le principe de la gestion différenciée ou raisonnée, de manière à limiter les interventions et à affecter à une partie du territoire un rôle écologique. Cette pratique vise à maintenir des zones de refuge pour la biodiversité là où cela est possible. A ce titre, le maintien de certaines friches dans la trame biologique du quartier devra être garanti afin d'assurer un potentiel de réserve et de régénération.

Le maintien des délaissés dans la trame globale devra faire l'objet d'une mise en valeur, pour ne pas être envisagée comme des espaces abandonnées mais bien comme des réservoirs de diversité et des potentiels supports de pédagogie.

Sur le choix des plantations à mettre en oeuvre

Le paysage des murs-à-pêches se caractérise par un système à vocation productive multipliant les types d'occupations du sol au cœur de chaque parcelle, offrant une alternance d'ambiances et d'espaces plus ou moins couverts et découverts, plus ou moins cultivés ou spontanés. Le choix des essences mises en oeuvre dans les futurs aménagements devront donc envisager et mettre en valeur les complémentarités biologiques et spatiales historiquement présentes sur le site en respectant sa vocation horticole.

Il s'agira donc de :

- Limiter les essences n'ayant qu'une fonction ornementale et privilégier au contraire des espèces à vocation comestible, mellifères ou encore jouant le rôle d'auxiliaires de cultures...;
- Privilégier des plantes adaptées aux différents milieux rencontrés (sols, climat, besoins en eau);
- Privilégier lorsque cela est possible la coexistence des différentes strates (arborées, arbustives et herbacées) et favoriser l'activité biologique des sols.

Un site exemplaire pour une présence renouvelée de la nature en milieu urbain

> une gestion alternative dans les parcelles et sur l'espace public, valoriser la ressource pour l'activité agricole

Vers un schéma de gestion des eaux de surface

Les eaux de surface dans le quartier Saint- Antoine seront gérées en fonction de leur provenance et de l'utilisation potentielle que l'on pourra en faire dans le cadre du projet agricole. L'objectif est d'approvisionner au maximum l'activité agricole future avec les eaux recueillies localement, et de gérer les eaux de surface à des fins de réactivation d'écosystèmes dégradés sur le site. Parallèlement, il faut veiller à limiter l'imperméabilisation des sols, afin que le ruissellement soit minimisé.

On différencie :

- Les eaux « propres », qui sont à priori utilisables pour l'irrigation agricole. Un réseau pourrait alimenter différents réservoirs positionnés en fonction des secteurs agricoles identifiés. Ce réseau s'étendra sur le quartier Saint-Antoine mais pourrait recueillir les eaux de toiture des quartiers voisins des murs-à-pêches, des différents projets engagés le long du cours du tramway et des bâtiments d'activité.
- Les eaux dites "grises" (celles qui s'écoulent sur les chaussées notamment) doivent être gérées de manière distincte, au travers d'un réseau de noues et de zones à inondation contrôlée qui coïncident avec la réhabilitation de certains écosystèmes dans le quartier, ainsi qu'avec la définition des différents espaces publics.

Le projet valorise au maximum les eaux de surface, tout en veillant à ce qu'un rejet de ces mêmes eaux dans le réseau existant soit le plus faible possible.

La réflexion s'applique sur l'ensemble du bassin versant du ru, échelle pertinente pour traiter cette question. Le site ne permettant pas (ou presque) d'infiltration, la gestion différenciée de l'eau se fera par un réseau de noues s'intercalant dans la structure des murs et connectant

des bassins de rétention dans lesquels seront étudiées différentes possibilités de traitement. Ces bassins de rétention et de traitement sont des éléments structurants des futurs espaces publics et accueillent une forte biodiversité.

On peut en particulier imaginer un réseau de bassins revitalisant le ru Gobétue en tant que réseau de zones humides. A une autre échelle, il est possible d'imaginer des bassins dans les futures costières réhabilitées, notamment dans celles s'ouvrant sur le futur cours du tramway.

Ce réseau de gestion des eaux de surfaces constitue en quelque sorte le « squelette » du jardin des biodiversités (voir partie 4).

La nappe phréatique

La nappe est polluée (par des solvants notamment) et sa dépollution à moyen terme à des fins d'utilisation de l'eau pour l'agriculture paraît aujourd'hui difficilement envisageable. Il faut donc se poser la question de l'utilisation de cette eau à (très) long terme, dans l'hypothèse d'une réalimentation en eau « propre » de la nappe lors de ses recharges progressives.

On peut cependant déjà penser à des stratégies intermédiaires d'utilisation des eaux de nappe en imaginant une ou plusieurs extractions filtrée (filtres végétaux) en extérieur, sur une (ou plusieurs) parcelle(s) alimentant plusieurs secteurs horticoles.

Cette option est d'autant plus intéressante que ponctionner la nappe contribue aussi à limiter les problèmes d'inondations du bas Montreuil.

Cette stratégie d'utilisation de la ressource devra être testée par rapport :

- aux besoins en eaux estimés pour l'agriculture ;
- à sa faisabilité économique.

Un site exemplaire pour une présence renouvelée de la nature en milieu urbain

> faire des contraintes de pollution une chance d'innovation

Tester des démarches innovantes et développer des comportements adaptés

Les différentes formes de pollution ont été identifiées dans le quartier Saint-Antoine. Le projet doit s'adapter aux contraintes que génèrent ces pollutions et élaborer des stratégies correspondantes en fonction des usages futurs des parcelles. Le temps nécessaire pour dépolluer étant long, il faut adapter les activités programmées pour que le projet puisse s'épanouir dès à présent dans le quartier tout en garantissant la sécurité des usagers.

On peut classer les usages en fonction de leur sensibilité aux contraintes de pollution du site :

Usages très peu sensibles

Usages liés aux activités industrielles, habitats collectifs, friches denses peu accessibles et espaces de déambulation occasionnels. Dans ce cas, il suffit de s'assurer que les usagers ne sont pas en contact avec les polluants, et de les contenir le cas échéant. En plus de l'adaptation du plan-projet, quelques dispositions constructives complémentaires (ou d'aménagement des espaces publics) pourront être mises en place.

Usages à sensibilité modérée Usages liés aux espaces verts récréatifs plus fréquentés, aux habitats individuels et à ceux des gens du voyage Dans ce cas, la limitation des transferts peut potentiellement suffire mais suppose un confinement plus strict (par exemple la mise en place d'une couche de terre saine d'une épaisseur minimale de 30 cm accompagnée d'un géotextile).

Usages plus sensibles

Usages liés à l'agriculture familiale et professionnelle engendrant une exposition plus importante aux polluants. Ils peuvent nécessiter des niveaux et modalités particulières de gestion. Deux types de gestion seront à envisager pour ces usages : la gestion des sources de pollution et celle des transferts.

Comment gérer la pollution?

Il existe deux possibilités : traiter la source de pollution (lorsque cela est possible) ou en limiter le transfert (dans les cas où la dépollution n'est pas envisageable, techniquement ou financièrement).

Gérer les sources de pollution :

Deux techniques sont envisageables à ce stade du projet :

- Évacuer les sols pollués en décharge ou centre d'incinération et substituer par des terres saines . Cette option est rapide mais elle est coûteuse, nécessite de l'énergie, génère du transport et ne fait que déplacer la pollution. SON bilan est donc relatif;
- Stocker sur site et substituer par des terres saines : le principe de cette gestion consiste en l'excavation des terres polluées pour les stocker sur site sous forme de « butte(s) » dans un périmètre bien défini. Cet élément peut être travaillé sur le plan paysagé. Le bilan coût/ avantage est meilleur que dans le cas précédent.
- Traiter préalablement les sols par phytoremédiation. Ce type de traitement est très long, les prédimensionnements effectués l'estiment à 12 ans environ. Des parcelles tests pourraient être mises e, oeuvre sur quelques mois voir quelques années pour optimiser les protocoles de gestion au site des murs-à-pêches et aux polluants identifiés. Cette option nécessite d'immobiliser des parcelles sur des durées longues et à coût important que la Ville ne pourra prendre en charge seule. Des subventions et/ou cofinancements sont donc à trouver en amont de toute expérimentation de ce type.

Gérer les transferts de pollution

Cette option concerne l'agriculture principalement. Elle consiste à mettre en place des systèmes de culture où les plantes ne sont pas en contact avec la pollution. La première solution est d'adapter les espèces cultivées pour ne retenir que celles n'accumulant pas les polluants. L'arboriculture est parfaitement adaptée au site par exemple car les fruits n'assimilent pas les métaux lourds. Il est possible également de cultiver en pleine terre, en confinant le sol pollué sous un géotextile anti-contaminant. Les variétés cultivées doivent être avoir des systèmes racinaires peu profond (c'est le cas des espèces maraichères), qui ne viennent pas buter sur le

géotextile ou le perforer. Dans le même esprit, la permaculture propose des systèmes de cultures en buttes, qui évitent que les racines entrent dans la terre située sous la butte (un géotextile à même le sol peut également renforcer ce dispositif). La butte doit alors être constituée par des matériaux végétaux non contaminés, qui forment progressivement un humus sain.

Enfin, on peut imaginer des cultures en pot avec de la terre saine ou sur des substrats irrigués de solutions nutritives. Elle empêche le transfert de pollution, mais peut être coûteuse sur le plan énergétique et nécessite des serres de culture.

Objectifs et orientations du projet

- Connaître la pollution;
- Gérer la pollution au niveau du site;
- Mener des expérimentations et des recherches dans la connaissance, la gestion et la remédiation des différentes pollutions.

Les études ont montré qu'il est possible de continuer à développer une culture de proximité dans le quartier. Cependant, des précautions sont à prendre pour chaque type de cultures et chaque type de polluants.

Axe 1 : Expérimenter / innover

- Approfondissement des recherches de polluants concernés par les boues urbaines;
- Expérimentations sur les techniques de dépollution : phytoremédiation, dépollution bactériologique, techniques culturales limitant les transferts de polluants...

Ces travaux pourraient se faire dans le cadre de programmes de recherche impliquant d'autres sites franciliens et ayant une portée internationale, car la question de la pollution et de la dépollution des terres cultivables en zone urbaine concerne de nombreux pays.

Axe 2 : Identifier les pollutions au moment de la mise en œuvre des projets sur les parcelles (un préalable pour chaque mise en œuvre de projet sur une parcelle) :

Il s'agira d'effectuer un repérage des pollutions ponctuelles (étude historique et diagnostic visuel) et de mener des recherches spécifiques sur des polluants ciblés.

Pour les parcelles déjà occupées, un plan de gestion des pollutions pourra être intégré dans les conventions de mise à disposition, lors de leur renouvellement.

Axe 3 : Renforcer les règles et arrêtés

Il s'agit de renforcer et de veiller à l'application des règles aux occupants actuels et à venir. De nouvelles règles pourront être mises en place en fonction des données récoltées grâce aux actions menées dans le cadre de l'axe 1. Des prescriptions sur la gestion de la pollution ou la dépollution pourront en outre être imposées aux acteurs partie-prenante du projet.

L'écosystème épurateur constitue une piste pour la dépollution des MAP. Un écosystème épurateur associe des espèces vivantes (biocénose) dans un environnement abiotique conçu pour présenter des propriétés d'épuration. Cette "machine biologique" vit grâce aux interactions entre espèces végétales et animales qui le composent et permettent d'extraire les polluants, de les dégrader et de les volatiliser (ou au moins de les stabiliser). Il serait possible de tester de tels écosystèmes dans le quartier Saint-Antoine, en mettant en place différents dispositifs permettant d'élaborer celui qui serait le plus performant dans le cas des murs-à-pêches. Ces écosystèmes-test s'intégreraient parfaitement le long du futur "sentier des biodiversités".

4. Présentation du nouveau dispositif réglementaire

Le corpus réglementaire du PLU approuvé en septembre 2012 est entièrement revu sur le périmètre de la présente révision simplifiée, pour s'adapter au projet, à l'exception des emprises et dispositifs concernés par la mise en Compatibilité du PLU, actuellement en cours, avec l'extension du tramway T1 entre le pôle Pablo Picasso de Bobigny et la gare RER de Val de Fontenay.

Un indice MAP permet de donner une identité aux zones spécifiques créées pour le quartier Saint-Antoine-Mur-à-Pêches.

La couronne des zones urbaines (U) qui ceignent le secteur des murs-à-pêches est réduite en surface au profit de la zone Naturelle en conservant deux types de zones urbaines :

- la zone urbaine à vocation mixte, admettant l'habitat et les activités compatibles avec la présence résidentielle. Les zones UM et UH (ainsi que son secteur UHa) sont regroupées en une zone spécifique au secteur des murs-à-pêches, la zone U_{MAP} et son secteur $U1_{MAP}$, correspondant aux rues plus étroites et pavillonnaires.
- les zones urbaines spécialisées, n'admettant que les locaux d'activités ou les équipements en lien avec la vocation agricole du site. Les zones UA et UX du PLU avant révision simplifiée sont regroupées en une zone UA_{MAP} .

Au cœur des murs-à-pêches une zone agricole (A_{MAP}) est créée, avec quelques secteurs Ah_{MAP} , nécessaires pour gérer les constructions existantes de manière cohérente avec la vocation agricole réaffirmée du site.

Le secteur Nag est supprimé au profit d'un secteur N_{MAP} , axé sur la préservation des paysages et sur l'intégration des aménagements et

petites constructions nécessaires à leur entretien dans le cadre du projet agricole.

Des secteurs Nh_{MAP} remplissent la même fonction que les secteurs Ah_{MAP} au sein de la zone agricole : ils autorisent les évolutions du bâti nécessaires à la gestion des constructions existantes, compatibles avec la préservation des paysages du site. Ils autorisent également, de manière ponctuelle, les constructions nouvelles destinées à l'habitat, dans la limite d'une faible emprise au sol. Cette disposition vise les opérations de relogement des gens du voyage, nécessaires à la mise en œuvre du projet agricole.

Pour donner corps au réseau de cheminements de nouveaux emplacements réservés sont créés. La révision simplifiée est également l'occasion de faire le bilan des emplacements inappropriés au projet, ou devenus sans objet.

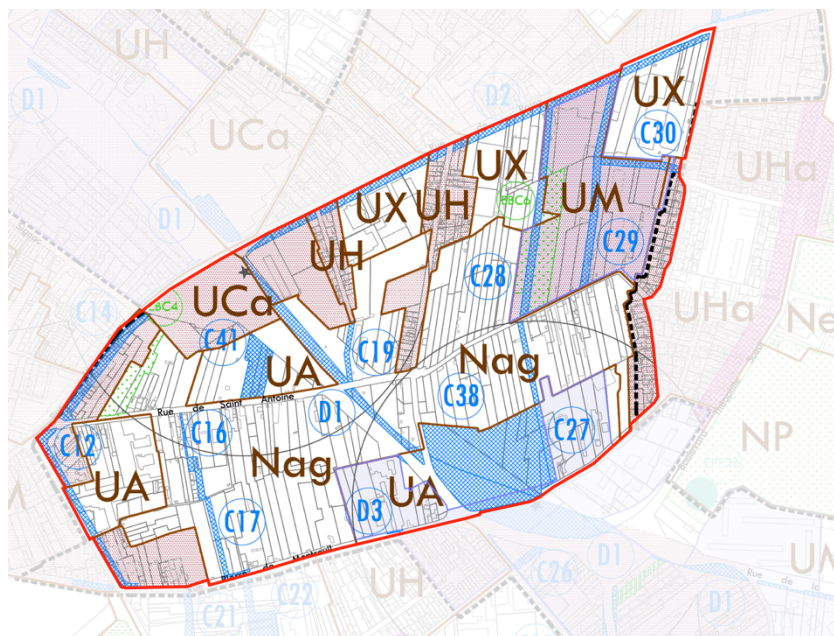
Enfin la révision introduit une Orientation d'Aménagement et de Programmation, sur l'entrée Ouest des Murs-à-pêches Le projet des Hauts de Montreuil sur le quartier St-Antoine-Murs-à-Pêches ayant, notamment, pour objectifs de trouver un nouvel équilibre entre la nature et les usages urbains, dans le cadre d'une évolution urbaine et agricole, il apparaît que l'OAP est adaptée à l'expression d'un projet complexe sur son point d'interface entre la façade urbaine de la rue de Rosny et le point d'entrée Ouest du secteur Murs-à-Pêches.

L'élaboration de l'OAP de l'entrée du secteur des murs-à-pêches et la refonte du dispositif réglementaire sur l'ensemble du secteur sont réalisées dans le cadre d'une procédure de révision simplifiée, conforme aux dispositions de l'article L123-13 du code de l'urbanisme. Ce nouveau corpus réglementaire permettra « la réalisation d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général, notamment pour la commune ou toute autre collectivité » (article L123-13 du code de l'urbanisme).

5. Justifications du nouveau dispositif réglementaire

5.1. La refonte du plan de zonage

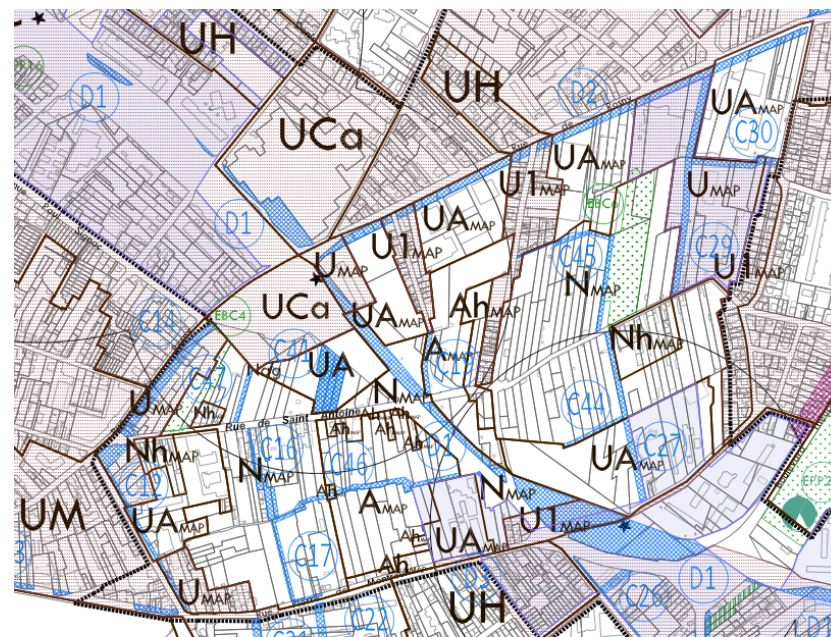
Le zonage du périmètre des murs-à-pêches a été entièrement revu, à l'exception des zones qui font l'objet d'une adaptation dans le cadre de la procédure de Mise en Compatibilité du PLU, avec l'extension du tramway T1 entre le pôle Pablo Picasso de Bobigny et la gare RER de Val de Fontenay.



Plan de zonage issu du PLU approuvé en septembre 2012 AVANT la présente révision simplifiée

- Illustration sans échelle, à titre purement informatif

L'évolution du zonage fédère la « mosaïque » de zones sur les murs-à-pêches, en 4 grands types de zones, dans les périmètres et la réglementation ont été ajustés à la particularité du site et au projet.



Plan de zonage APRES la présente révision simplifiée

- Illustration sans échelle, à titre purement informatif

Lors des temps de concertation, le dispositif réglementaire du PLU initial, a été critiqué sur la forme, et sa difficulté de lecture compte tenu des multiples éléments qui se superposent. La logique juridique très cadrée du corpus réglementaire a fait l'objet d'atelier de concertation au sein de la Fabrique, qui ont permis d'expliquer cet aspect très technique du PLU. Toutefois pour mieux identifier les éléments du zonage qui concourent très directement à la mise en œuvre du projet des murs-à-pêches, il a été décidé d'accoler un indice « MAP » (Mur A Pêches) à l'ensemble des zones et secteurs du site.

Certains périmètres ont été revus, mais schématiquement, voici le tableau des correspondances Avant / Après révision simplifiée :

PLU 2012		PLU révisé
UA UX	Equipements Activités	UA _{MAP}
UM UH - UHa	Zones mixtes	U _{MAP} U1 _{MAP}
Nag	Zone agricole	A _{MAP} Ah _{MAP}
	Zone naturelle	N _{MAP} N1 _{MAP}

Une partie du périmètre de la révision simplifiée est concernée par un périmètre en attente de projet d'aménagement global, établi au titre de l'article L.123-2.a du code de l'urbanisme, qui dispose que :

“ Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés “.

Cette servitude ne pouvant être établie que dans les zones urbaines ou à urbaniser, la présente modification exclut du périmètre en attente de projet d'aménagement global les zones et secteurs agricoles et naturels.

5.1.1. La nouvelle zone UA_{MAP}

Le tableau ci-après recense les évolutions réglementaires de la fusion des zones UX et des zones UA sur le périmètre de la révision simplifiée, en une zone UA_{MAP}. Ces zones, situées en frange du quartier des murs-à-pêches, regroupent les sites d'implantation des activités économiques dont la mutation vers des filières en lien avec le projet agricole est envisagée à long terme, et les emprises dédiées aux grands équipements.

La zone UA couvre les secteurs situés dans le quartier des murs-à-pêches dédiés au développement des activités et équipements en lien avec la vocation agricole et la vie du quartier et les loisirs.

Cette zone autorise les activités commerciales, touristiques, artisanales, de service et de transformation ou d'appui à l'activité agricole. Elle permet aussi d'accueillir des équipements et activités liés à la formation, à la recherche, à la culture et aux loisirs. Ces activités et équipements viennent en appui et complètent à la zone Naturelle agricole des murs-à-pêches.

La zone UX n'est pas spécifique au murs-à-pêches. Elle est dédiée aux activités économiques, à proximité des axes de dessertes. Elle contribue à diversifier et enrichir la capacité d'accueil des activités économiques sur la ville.

La transformation de l'axe autoroutier de l'A 186 pour accueillir le tramway modifie les conditions de desserte pour les entreprises situées en bordure du site. Elles devront s'adapter à cette nouvelle donne urbaine, mais bénéficieront également du développement créant de nouvelles opportunités économiques.

La fusion des zones UA et UX sur le périmètre des murs-à-pêches permettra une porosité des vocations des zones non destinées à l'habitat, en adéquation avec l'évolutivité du projet et la volonté de maintenir un équilibre emplois/habitat/équipements sur le plateau de Montreuil.

Dans les deux zones, le logement n'est autorisé que pour des raisons liées au gardiennage des locaux d'activités et d'équipements admis sur la zone. Cette disposition est maintenue.

Les dispositions réglementaires sont synthétisées et exprimées de manière simplifiée à titre informatif. Seul le règlement modifié, tel que présenté dans le dossier de révision simplifiée a une portée prescriptive.

Art.	UAMAP	UA PLU 2012	UX PLU 2012
	Zone d'activités et à d'équipements à vocation agricole	Zone d'équipements à vocation agricole	Zone d'activités économiques
1 et 2	Pas de limitation de l'emprise des entrepôts autres que celle qui résulte des articles 9 et 13	Limitation des entrepôts à une emprise au sol ≤ un tiers de l'emprise au sol autorisée dans la zone	Pas de limitation de l'emprise des entrepôts
3	Reprise des normes spécifiques à la zone UA.	Gabarit de voirie nouvelle correspondant à la règle générale appliquée au PLU, hors secteurs d'activités. La création de voies publiques ou privées est autorisée à condition que leur emprise soit au moins égale à : <ul style="list-style-type: none"> • 6 mètres en sens unique, • 8 mètres en double sens. 	Gabarit de voirie nouvelle spécifique aux activités économiques : La création de voies publiques ou privées est autorisée à condition que leur emprise soit au moins égale à : <ul style="list-style-type: none"> • Pour les opérations ne comportant que des constructions destinées à l'habitat : <ul style="list-style-type: none"> • 6 mètres en sens unique, • 8 mètres en double sens. • Dans tous les autres cas : <ul style="list-style-type: none"> • 8 mètres en sens unique, • 10 mètres en double sens.

Art.	UAMAP	UA PLU 2012	UX PLU 2012
4	Reprise des prescriptions UA et UX	Identique à UX	Identique à UA
5	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
6	Reprise des prescriptions UA et UX. Non reprise de la règle spécifique aux constructions sur des terrains d'angle.	Identique à UX, à l'exception d'une règle spécifique aux constructions sur des terrains d'angle.	Identique à UA, sans la prescription spécifique aux constructions sur des terrains d'angle de rue.
7	Reprise des prescriptions UA et UX	Identique à UX	Identique à UA
8	Reprise des prescriptions UA et UX	Identique à UX	Identique à UA
9	CES limitée à 70%, en coordination (reprise de la zone UA)..	CES limitée à 70 %	CES limitée à 80 %
10	Reprise du prospect et hauteur max. à 16 m (issue de la zone UA).	Prospect sur rue identique à UX (H=L+3), et hauteurs max. à 16 m.	Prospect sur rue identique à UX (H=L+3), et hauteurs max. à 15 m.
11	Reprise de UX.	Identique à UX, à l'exception de l'exigence de baies sur les façades situées sur un terrain d'angle.	Identique à UA sans réglementation des baies de façades
12	Reprise des prescriptions UA et UX	Identique à UX	Identique à UA
13	Reprise des prescriptions spécifiques au paysagement de la zone UA Exigence de 15% d'espace végétalisé dont 10% de pleine terre en coordination avec la procédure de modification du PLU en cours de réflexion.	Prescriptions spécifiques au paysagement de la parcelle. Exigence de 15% d'espace végétalisé dont 5% de pleine terre	Exigence de 15% d'espace végétalisé dont 5% de pleine terre
14	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé

5.1.2. La nouvelle zone U_{MAP}

Deux zones mixtes, les zones UH et UM, autorisaient la création de logements sur le périmètre de la révision simplifiée.

La zone UH correspond aux secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire et intermédiaire, caractéristique du tissu urbain de Montreuil. Elle est répartie entre plusieurs quartiers, localisés sur l'ensemble de la commune et notamment aux abords des parcs et sur le quartier Villiers Barbusse.

La trame relativement aérée du tissu résidentiel des murs-à-pêches explique le choix de ce zonage, essentiellement pour les secteurs de la rue des Jardins Dufour et la rue Nouvelle France, en alternance avec les sites d'activités rue de Rosny.

Les îlots constitués quasi exclusivement de pavillons ont été intégrés au secteur UHa, protecteur de ce tissu que l'on retrouve rue Nungesser et rue du clos des Arrachis, à l'Est du périmètre de la révision simplifiée.

La zone UM constitue le fond commun du territoire Montreuillois et se caractérise par une grande mixité du tissu. Elle intègre ainsi des constructions classiques de hauteurs variables, des immeubles modernes de type grands ensembles et des activités. Elle n'est spécifiquement adaptée au site des murs-à-pêches.

La nouvelle zone U_{MAP} , adapte la réglementation de la zone UH au quartier Saint-Antoine-murs-à-pêches et aux spécificités du projet agricole. Alors que son secteur $U1_{MAP}$ couvre le tissu pavillonnaire qui a vocation à perdurer (du fait de la structure parcellaire fractionnée et sans profondeur), la zone U_{MAP} requalifie la capacité constructible des franges du secteur, en modérant les hauteurs admises pour retrouver l'échelle de l'espace public qui la borde et assurer une transition entre les quartiers environnants et le cœur des murs-à-pêches.

Cet objectif a également conduit à réévaluer le dispositif des secteurs indicés "t" qui a été appliqué par le PLU approuvé en septembre 2012, de manière systématique sur l'ensemble du territoire montreuillois.

Les secteurs indicés "t" couvrent un rayon de :

- 500 mètres à partir des stations ou futures stations de métro,
- 300 m à partir des futures stations des stations de tramway.

Ce système d'indice est destiné à moduler les règles de densité en fonction de la desserte en transports collectifs. Les règles de stationnement sont également adaptées à la proximité des transports collectifs en périmètres "t".

Compte-tenu des objectifs de structuration des franges urbaines des murs-à-pêches en espace de liens et de transition avec l'environnement du quartier, l'indice "t" ne produit pas sur la nouvelle zone U_{MAP} d'effets prescriptifs. Il indique la future proximité des points d'accès aux stations de tramway, mais n'induit pas de capacité constructible supplémentaire, ni de règles de stationnement spécifiques.

Pour ces mêmes raisons, le système de bonus de hauteur pour les opérations mixtes n'est pas repris en zone U_{MAP} .

Les dispositions réglementaires sont synthétisées et exprimées de manière simplifiée à titre informatif. Seul le règlement modifié, tel que présenté dans le dossier de révision simplifiée a une portée prescriptive.

Art.	U _{MAP}	UH et UHa PLU 2012	UM PLU 2012
	Secteur résidentiel murs-à-pêches	Secteur résidentiel	Secteur mixte
1 et 2	Reprise des prescriptions UH et UM et reprise des périmètres de servitude de mixité sociale ou de protection des commerces.	Identique à UM	Identique à UH
3	<p>Reprise des normes d'accès de droit commun du PLU 2012, Réduction de l'emprise des voiries nouvelles pour tenir compte de la structure foncière spécifique au secteur des murs-à-pêches.</p> <p>La création de voies publiques ou privées est autorisée à condition que leur emprise soit au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4 mètres en sens unique, • 5 mètres en double sens. 	<p>Accès correspondant à la règle générale appliquée au PLU, hors secteurs d'activités.</p> <p>Gabarit de voirie nouvelle correspondant à la règle générale appliquée au PLU,</p> <p>La création de voies publiques ou privées est autorisée à condition que leur emprise soit au moins égale à :</p> <p>Pour les opérations ne comportant que des constructions destinées à l'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 6 mètres en sens unique, • 8 mètres en double sens. <p>Dans tous les autres cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 8 mètres en sens unique, 	<p>Gabarit de voirie nouvelle spécifique aux activités économiques</p> <p>La création de voies publiques ou privées est autorisée à condition que leur emprise soit au moins égale à :</p> <p>Pour les opérations ne comportant que des constructions destinées à l'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 6 mètres en sens unique, • 8 mètres en double sens. <p>Dans tous les autres cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 8 mètres en sens unique,

Art.	U _{MAP}	UH et UHa PLU 2012	UM PLU 2012
		double sens. Dans tous les autres cas : <ul style="list-style-type: none"> • 8 mètres en sens unique, • 10 mètres en double sens. 	10 mètres en double sens.
4	Reprise des prescriptions UH et UM	Identique à UM	Identique à UH
5	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
6	Reprise des prescriptions UH.	Implantation à l'alignement ou 2m	25% alignement ou retrait 2m. minimum
7	Reprise des prescriptions UH et UM Implantation autorisée sur les limites ou avec un retrait de 3m et D=H/3	Identique à UM	Identique à UH
8	Reprise des prescriptions U _{MAP} : D=H/3 et 6m U _{1MAP} : D=H/3 et 4m	Identique en UH à UM : D=H/3 et 6m UHa : D=H/3 et 4m	Identique à UH
9	CES limitée à 65 %, en coordination avec la procédure de modification du PLU en cours de réflexion.	CES limitée à 70 %	CES limitée à 70 %
10	Reprise du prospect et hauteur max. UMAP à 13 m (issue de la zone UH). Et hauteur max U1MAP à 7 m. (issue de la zone UHa).	Prospect sur rue (H=L), et hauteurs max. UH à 13 m, et UHa 7 m. + 3 m en secteur indicé « t » + bonus pour mixité	Prospect sur rue (H=L+3), et hauteurs max. à 16 m. + 3 m en secteur indicé « t » + bonus pour mixité
11	Reprise des prescriptions UH et UM	Identique à UM	Identique à UH
12	Reprise des prescriptions UH et	Identique à UM	Identique à UH

Art.	U _{MAP}	UH et UHa PLU 2012	UM PLU 2012
	UM		
13	Reprise des prescriptions spécifiques au paysagement de la zone UA Exigence de 30% d'espace végétalisé dont 10% de pleine terre en coordination avec la procédure de modification du PLU en cours de réflexion.	Prescriptions spécifiques au paysagement de la parcelle. Exigence de 25% d'espace végétalisé dont 10% de pleine terre	Exigence de 25% d'espace végétalisé dont 10% de pleine terre
14	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé

5.1.3. Le Cœur du projet agricole : les zones A_{MAP} et N_{MAP}

Le classement en zones A et N est au centre des réflexions sur la mise en œuvre du projet agricole, et de ses deux grands axes :

- Réinvestir le secteur des murs-à-pêches par des activités agricoles,
- Initier la découverte d'un patrimoine riche, aux travers d'animations sociales, culturelles, touristiques et la mise en place d'espaces récréatifs et de détente.

Ce projet d'ensemble se base sur trois piliers qui doivent permettre une réappropriation progressive et une pratique du site, ainsi que son rayonnement :

- la production agricole à vocation économique avec une logique d'économie locale et de circuit court,
- l'appropriation du site par la transmission, la convivialité et la rencontre,
- l'innovation et l'expérimentation.

Les murs-à-pêches deviendront un territoire partagé de pratiques culturelles et culturelles, où professionnels et néophytes récoltent les produits cultivés et partagent les savoir-faire. Ce projet n'oppose pas les modes de vie urbains aux pratiques agricoles, bien au contraire, il prône une ville jardinée et cultivée où les usages s'entremêlent.

L'étude de définition et de faisabilité d'un projet agri-urbain pour le secteur des murs-à-pêches, de mai 2011, précise les conditions de reprise de l'activité agricole sur le site. Ces éléments de programmes sont pour partie intégrés au projet dans sa conception actuelle. Le deuxième temps de la mise en œuvre du projet agricole se précisera chemin faisant.

PILIER 1

1. La production et la transformation

1. L'objectif principal est de développer à terme deux à trois exploitations agricoles viables (2 à 3 ha par exploitation). Ces exploitations permettront de faire revivre le site à grande échelle, de développer une agriculture locale, visible et crédible ainsi que de légitimer le positionnement de la Ville sur la thématique de l'agriculture urbaine. Ces exploitations pourront reposer sur différents modèles économiques et se nourriront de l'innovation (cf. fiche exploitations agricoles). Ces exploitations reposeront sur des circuits courts de distribution, sur une part plus ou moins importante d'insertion, sur de l'innovation et bénéficieront d'une politique globale de réactivation du site et de la constitution progressive d'une image valorisante des Murs-à-pêches.

2. Ces exploitations seront complétées par des activités connexes de production ou de transformation agricoles. Ces projets, appelés « micro-projets » par leur faible occupation spatiale ou le fait qu'ils soient complémentaires à une autre activité, seront de nature diverse : apiculture, transformation de petits fruits, houblonnière, culture hors-sol... Ces démarches de micro-projets pourront également s'inscrire dans la logique d'innovation et d'expérimentation.

3. En parallèle à ces activités économiques, une économie sociale et solidaire sera développée sur le site portée par de l'insertion et du bénévolat. Il est à noter que des initiatives de ce type existent d'ores

et déjà (Jardins du cœur, Sens de l'Humus, Secours catholique...). Cette économie se traduit généralement dans le cadre d'activités associatives. Le projet agri-urbain vise à permettre la poursuite de ces activités existantes et à leur développement.

2. La vente

1. Au-delà de la production et de la transformation, le projet agri-urbain doit permettre l'organisation de la distribution et la vente des produits cultivés et transformés. Les produits cultivés, qu'ils soient alimentaires ou non, seront vendus en circuits courts (AMAP, ferme cueillette, vente à la ferme...), mode de commercialisation garant de l'équilibre économique de ces projets tout en développant une économie locale.

2. Une boutique, implantée dans les Murs-à-pêches, jouera le rôle d'espace de vente des produits cultivés et des produits transformés ainsi que de point de mise à disposition de paniers. Cette boutique sera également un lieu de rencontres et d'informations entre les producteurs et les consommateurs. Elle sera en lien avec le pôle d'accueil et de découverte du site.

3. À terme, au moins un restaurant sera implanté à proximité du pôle d'accueil et de découverte. Ce restaurant offrira un concept innovant qui permettra de valoriser le site (aménagement atypique, vues dégagées sur les Murs-à-pêches...) tout en mettant en avant les productions du terroir montreuillois et, plus largement, francilien. Ce restaurant pourra également s'inscrire dans la logique d'innovation à développer sur le site par la création et le test de nouvelles recettes, de nouveaux produits de transformation...

Selon le porteur de projet retenu, ce restaurant pourra également organiser des cours de cuisine dans ses murs ou dans le pôle d'accueil et de découverte.

4. Au fur et à mesure du développement du projet agri-urbain, le volet distribution pourra se développer par la mise en place d'une plateforme de semi-gros des produits bruts et transformés de la région Île-de-France. Cette plateforme permettrait à Montreuil de s'affirmer auprès des professionnels comme un lieu fort pour l'agriculture francilienne. Cette plateforme pourrait trouver sa place au sein de la ZAE de l'avenue de Rosny ou dans Mozinor.

PILIER 2 :

L'APPROPRIATION DU SITE PAR LA TRANSMISSION, LA CONVIVIALITE ET LA RENCONTRE

Le projet culturel du site doit être pensé de façon globale et s'inscrire durablement dans une dynamique de territoire. C'est effectivement par les activités culturelles qui s'y déroulent que la vocation agricole du site sera valorisée, transmise et partagée. Qu'ils s'agissent d'expositions, d'invitations d'artistes, de conférences, de festivités ou d'ateliers pédagogiques, leur ligne directrice devra servir à marquer l'identité du site. Il s'agira également de renouer avec la culture historique de maraîchage en lui donnant une interprétation contemporaine à travers l'intervention de créateurs d'aujourd'hui.

Le public viendra découvrir, explorer, visiter le site des Murs-à-pêches si celui-ci est aménagé et rythmé par des instants de convivialité partagée et d'animations régulières. Cela peut se traduire simplement par l'utilisation commune des espaces publics qui jalonnent le site ou bien cultiver ensemble au sein d'un jardin partagé. Cela peut également signifier être membre d'une association ou bien participer à un événement qu'elle organise.

En conséquence, le projet vise à ouvrir le site aux habitants ainsi qu'aux franciliens par :

- La mise à disposition de jardins pour la pratique familiale ou collective ;
- Le développement d'une offre d'activités (vente, pédagogie, promenade, visite guidée, animations...) ;
- Le renforcement de l'activité associative par une plus grande ouverture et une plus grande visibilité ;
- Et par la diffusion culturelle sur le site et au-delà. Les jardins conviviaux. Le projet agri-urbain permettra le développement d'une économie familiale ou collective basée sur le jardinage avec une production personnelle ou partagée des denrées. Cette pratique du jardinage permet de développer la convivialité et l'échange, de renouer avec la terre et de développer une autosuffisance alimentaire

partielle. Le projet agri-urbain développé doit permettre une remise à plat du système actuel de gestion des jardins familiaux afin d'évoluer vers le principe de jardins conviviaux. Les jardins conviviaux seront formés de :

- *Jardins familiaux aux surfaces agricoles utiles optimisées où la production est autonome ;*
- *Jardins partagés où la production est collective ;*
- *Et de cheminements récréatifs et lieux partagés qui seront ouverts au public. Ces jardins se développeront en plusieurs tranches du plus court terme à une action sur le long terme, mais en conservant une logique d'aménagement et de fonctionnement largement ouverte.*

2. Un lieu emblématique pour marquer l'entrée du site, accueillir et informer

Les activités et les animations pourront être diffusées dans le site, néanmoins il est indispensable de créer un point d'entrée du site, un lieu emblématique et visible qui permette l'accueil, l'information et l'orientation du public.

Ce point d'entrée sera la principale porte d'accès au site agri-urbain pour le visiteur. En plus de réunir un ensemble de locaux (accueil, ateliers pédagogiques, boutique, stockage, bureaux...), il sera la vitrine du site avec la mise en place d'un jardin mémoire. Il est important de noter que ce lieu ne sera pas un musée figeant la mémoire du site, mais un lieu contemporain de vie, de pratiques et de partage.

La pédagogie doit favoriser la transmission des savoir-faire ainsi que l'évolution des modes d'habiter et de consommer. Cette activité pourra se développer selon deux thématiques majeures : le jardinage et l'éducation à l'alimentation. Ces deux thématiques sont en lien direct avec la vocation agricole du site et permettront aux participants d'apprendre comment cultiver, récolter et cuisiner des produits locaux.

Enfin, ce lieu est imprégné par l'histoire du site. Plutôt que de disposer d'un lieu muséal dédié, la transmission du patrimoine se

fera par :

- *Des espaces aménagés pour retrouver les caractéristiques historiques du site (restauration d'une partie des murs, taille palissée...) ;*
- *Une signalétique pouvant aller au-delà du quartier des Murs-à-pêches ;*
- *Des ateliers de pratiques ;*
- *Une iconographie fortement présente ;*
- *Des visites guidées à travers les différentes activités du site ;*
- *Un travail de recherche et d'édition à poursuivre et à valoriser. Ainsi, l'entrée culturelle n'est pas considérée avec des entrées par discipline artistique, mais davantage comme un spectre d'activités et de pratiques qui prend des formes diverses en fonction des porteurs de projet et des financements. Cette diversité des actions possibles va dans le sens d'une diversification d'acteurs participant au projet qui doit avoir une articulation centralisée par le biais d'un calendrier commun pour ne pas perdre de vue le projet d'ensemble. Les activités culturelles devront accompagner la montée en puissance du projet et évoluer au fur et à mesure de son développement.*

PILIER 3 :

UN ESPACE D'INNOVATION ET D'EXPERIMENTATION

Le pilier de l'innovation permettra non seulement de soutenir la renaissance de l'activité économique, de s'inscrire dans l'histoire du site et de positionner Montreuil comme un lieu emblématique du développement de l'agriculture urbaine.

Ce pilier pourra s'organiser autour de différentes actions :

- *Organiser la compilation, le partage, la capitalisation d'initiatives individuelles, permettre la rencontre et l'échange entre porteurs de projet et monde de la recherche (colloques, rencontres, éditions, espaces collaboratifs, expositions, présentations de prototypes...) ;*

- Travailler la question de la pollution avec une approche responsable et innovante : pollution par les boues urbaines, dépollution par phytoremédiation des sols ou par approche microbiologique ;

- Développer ou appliquer de nouvelles approches : techniques culturales, conduites de vergers, cultures hors-sol (bac ou container, hydroponie, toits et murs végétalisés, sous-serre, abri, plein champ...), innovation variétale par la réintroduction de variétés régionales et introduction de nouvelles variétés adaptées au contexte des murs-à-pêches... ;

- Expérimenter et faire découvrir de nouveaux produits alimentaires ou non alimentaires, transformés ou frais ;

- Favoriser les initiatives et les essaimage techniques en périphérie du site et dans la ville

Extrait(s) de l'étude de définition et de faisabilité d'un projet agri-urbain pour le secteur des murs-à-pêches, de mai 2011

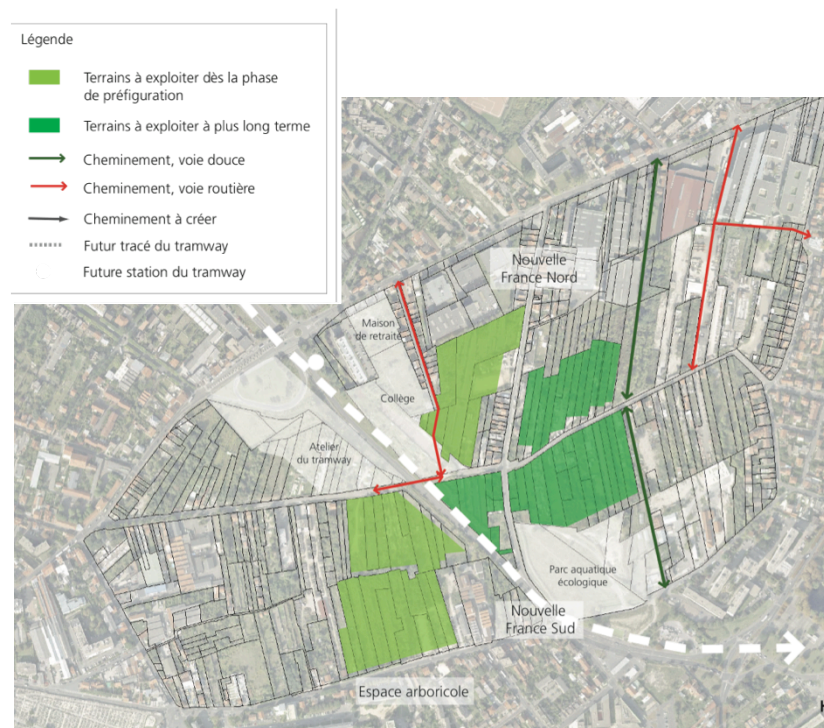
Au sein des périmètres du site classé, tout projet modifiant l'état ou l'aspect du site doit faire l'objet d'une autorisation spéciale, conformément à l'article L 341-10 du code de l'environnement.

a. La nouvelle zone A_{MAP}

La zone A_{MAP} correspond, en application de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, aux zones, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La délimitation de la zone A_{MAP} repose sur les études préalables, et notamment l'étude de définition et de faisabilité d'un projet agri-urbain pour le secteur des murs-à-pêches, de mai 2011, qui ont permis de déterminer les sols présentant un potentiel agronomique ou économique de terres agricoles.

Les zones A_{MAP} et N_{MAP} couvrent les périmètres de sites classés. La protection des sites complète celles portées par le PLU.



La zone autorise dès à présent l'exploitation agricole du site, en admettant notamment, les constructions à usage agricole d'une hauteur compatibles avec la singularité des paysages (4 mètres maximum), les serres, dans la limite de 1 000 m² d'emprise au sol et d'une hauteur adaptée au patrimoine des murs-à-pêches (6 mètres maximum).

La zone **A_{MAP}** autorise également les abris de jardins pour permettre l'exploitation agricole sous forme de jardins partagés, tenant compte des particularités du projet agricole. Ces abris sont de dimensions modestes, puisqu'ils ne peuvent excéder 10 m² de Surface De Plancher par terrain cultivé. Le volet social et convivial du projet nécessitera peut être la réalisation de constructions spécifiques d'accompagnement. Le règlement les autorise dans la limite de 100 m² d'emprise au sol par parcelle, portée à 150 m² d'emprise au sol pour les constructions, aménagement et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le PLU fait application des dispositions de l'article L.123-1-5.14° du code de l'urbanisme, qui permet de délimiter, dans la zone A, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Des secteurs Ah_{MAP}, dédiés aux habitations isolées déjà existantes dans les espaces agricoles, sont délimités à ce titre dans la zone **A_{MAP}**.

Sont autorisés – en plus des constructions déjà autorisées dans l'ensemble de la zone **A_{MAP}** :

- les extensions du bâti existant de **50 m² de SDP** et plus, dans la limite cumulée de **10 %** de l'emprise au sol existante.
- Les annexes non accolées d'une superficie maximale de **49m²** d'emprise au sol sans création de logement.
- Les installations temporaires, pour une durée inférieure à 3 mois,

Les dispositions réglementaires sont synthétisées et exprimées de manière simplifiée à titre informatif. Seul le règlement modifié, tel que présenté dans le dossier de révision simplifiée a une portée prescriptive.

Synthèse	Zone A_{MAP}	Secteur Ah_{MAP}
	Zone de protection des espaces à vocation agricole.	Micro zonage autour des constructions isolées en zone A
	L'habitat est entièrement interdit dans la zone A_{MAP} .	Secteur Ah_{MAP} admet l'extension des maisons existantes (idem zone Nh_{MAP} sur le modèle de Nag PLU 2012)
1 et 2	<p>Zone de protection des espaces à vocation agricole.</p> <p>a) Les serres, dans la limite d'une superficie maximum de 1 000 m² d'emprise au sol par terrain,</p> <p>b) Les constructions, aménagement et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, d'une superficie maximum de 150 m² d'emprise au sol, par terrain.</p> <p>c) Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat à condition d'être directement liés à une exploitation agricole, et dans la limite de 100 m² d'emprise au sol par</p>	<p>Sont autorisées en plus de ce qu'autorise la zone A_{MAP} :</p> <p>A condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :</p> <p>a) Les seuls travaux sur constructions destinées à l'habitat : extension, entretien, réfection et rénovation des constructions ayant une existence légale à la date d'opposabilité du présent PLU et d'une superficie minimum de 50m² de Surface de Plancher des Constructions, pour l'amélioration du confort, ou de la sécurité, ou la mise aux normes et dans la limite cumulée de 10 % de l'emprise au sol existante.</p> <p>b) Les annexes non accolées d'une</p>

Synthèse	Zone A _{MAP}	Secteur Ah _{MAP}
	terrain pour chacune de ces destinations. d) Les abris de jardins, à condition : <ul style="list-style-type: none"> qu'ils soient des constructions légères, qu'ils soient en bois, et dans la limite de 10 m² de la Surface De Plancher par parcelle cultivée ou par terrain. 	superficie maximale de 49 m ² d'emprise au sol, sans création de logement c) Les installations temporaires, pour une durée inférieure à 3 mois,
Art 3	Reprise des normes d'accès de droit commun du PLU 2012, Réduction de l'emprise des voiries nouvelles pour tenir compte de la structure foncière spécifique au secteur des murs-à-pêches. a) La création de voies publiques ou privées est autorisée à condition que leur emprise soit au moins égale à : <ul style="list-style-type: none"> 4 mètres en sens unique, 5 mètres en double sens. 	
Art 4	Reprise des prescriptions de droit commun du PLU 2012	
art.5	Non réglementé	
art.6 :	Implantation à l'alignement ou avec un retrait d'1 m. mini	
art.7	Sur les limites parcellaires ou avec un retrait d'1 m. mini	
art.8	/	
art.9	Cf articles 1 et 2 de la zone A _{MAP} hors secteurs	a) En sus des dispositions des articles 1 et 2, l'emprise au sol maximale des nouvelles constructions, à l'exception des serres et des constructions agricoles, ne peut excéder 20% de la superficie du terrain. b) L'emprise au sol des serres est fixée par les dispositions des seuls articles 1 et 2 du

Synthèse	Zone A _{MAP}	Secteur Ah _{MAP}
		présent règlement. c) L'emprise au sol des constructions agricoles n'est pas réglementée.
art.10	H max : 4 m Bâti agricole et horticole : 6 m. max.	
Art 11	Reprise des prescriptions de droit commun du PLU 2012	
art.12	= aux besoins	
art.13	Uniquement protection au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme	
art.14	/	

b. La nouvelle zone N_{MAP}

La zone N_{MAP} couvre, conformément aux dispositions de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Le classement en zone naturelle pérennise et adapte les protections existantes.

Les paysages de la zone N_{MAP} seront entretenus par les multiples projets agricoles envisagés. La pérennité de ces actions nécessitera probablement la réalisation de petites structures bâties, de type serres ou abris de jardins, que le règlement autorise sur des emprises réduites, et afin de garantir l'objectif de préservation des paysages.

En application des dispositions de l'article L.123-1-5.14° du code de l'urbanisme, le PLU délimite dans la zone N, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le secteur Nh_{MAP}, dédié aux habitations isolées

existantes dans les espaces naturels. Il reprend sur des périmètres considérablement réduits les prescriptions de la zone Nag précédente, en minorant toutefois les hauteurs maximales, qui sont réduites à 5 m.

Le règlement de la zone **Nh_{MAP}** autorise les petites constructions destinées à l'habitation, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, pour permettre de poursuivre le programme de relogements des actuels occupants des murs à pêches vivant en caravane. Il apparaît nécessaire de prévoir un dispositif permettant d'autoriser les structures bâties nécessaires à l'aménagement de terrains familiaux. Il autorise également les installations sanitaires à condition que leur superficie n'excède pas 5 m² de Surface de Plancher des Constructions.

Les dispositions réglementaires sont synthétisées et exprimées de manière simplifiée à titre informatif. Seul le règlement modifié, tel que présenté dans le dossier de révision simplifiée a une portée prescriptive.

	PLU après révision simplifiée MAP		PLU2012 Sur MAP
	Zone N _{MAP}	Secteur Nh _{MAP}	Zone Nag
	Zone de protection des espaces paysagers	Secteurs MAP bâtis,	Secteurs MAP bâtis,
art.1 et 2	Sont autorisés dans les deux secteurs : a) Les constructions, aménagement et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition : <ul style="list-style-type: none"> • Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. b) Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées : <ul style="list-style-type: none"> • aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone, • ou à des aménagements paysagers, • ou à des aménagements hydrauliques (bassin de rétention, drainage, etc), • ou à des travaux 		

	PLU après révision simplifiée MAP	PLU2012 Sur MAP	
	d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, <ul style="list-style-type: none"> • ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. c) Les serres ou entrepôts directement liés à une activité agricole, horticole, piscicole ou maraîchère, dans la limite d'une superficie maximum de 150 m ² d'emprise au sol. d) Les constructions, aménagement et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, d'une superficie maximum de 150 m ² d'emprise au sol.		
	Sont autorisés en plus les bâtiments agricoles.	Sont autorisés en plus : a) Les constructions et installations destinées à l'habitation d'une superficie maximum de 30 m ² d'emprise au sol. b) les extensions du bâti existant de 50 m² de SHON et plus, dans la limite cumulée de 10 % de l'emprise au sol existante c) les annexes non accolées d'une superficie maximale de 49 m ² d'emprise au sol, sans création de logement.	Zonage fait à la parcelle, intégrant les constructions existantes. Pas de nouvelles constructions principales. Sont autorisés : <ul style="list-style-type: none"> - les extensions du bâti existant de 50 m² de SHON et plus, dans la limite cumulée de 10 % de l'emprise au sol existante. - Les annexes non accolées d'une superficie maximale de 70m² d'emprise au sol. - Les serres ou entrepôts directement liés à une activité agricole, horticole, piscicole ou maraîchère,

	PLU après révision simplifiée MAP	PLU2012 Sur MAP
	<p>d) Les installations temporaires, pour une durée inférieure à 3 mois</p> <p>e) Les installations sanitaires à condition que leur superficie n'excède pas 5 m² de Surface de plancher</p> <p>De plus, sont autorisées en Nh_{MAP} à condition qu'ils ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :</p> <p>f) Les serres, dans la limite d'une superficie maximum de 100 m² d'emprise au sol.</p> <p>g) Les constructions, aménagement et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, d'une superficie maximum de 100 m² d'emprise au sol.</p> <p>h) Les abris de jardins dans les mêmes conditions qu'en Nag..</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les installations temporaires, pour une durée inférieure à 3 mois, - Les installations sanitaires à condition que leur superficie n'excède pas 30 m² de SHON. - Les abris de jardins, à condition : <ul style="list-style-type: none"> - qu'ils soient des constructions légères, - qu'ils soient en bois, - et dans la limite de 10 m² de la Surface Hors Œuvre Brute par parcelle cultivée ou par terrain.
art.3	Reprise des normes d'accès de droit commun du PLU 2012, Changement de l'emprise des voiries	La création de voies publiques ou privées est autorisée à condition que

	PLU après révision simplifiée MAP	PLU2012 Sur MAP
	<p>nouvelles pour tenir compte de la structure foncière spécifique au secteur des murs-à-pêches.</p> <p>b) Dans les secteurs N_{MAP} et Nh_{MAP} la création de voies publiques ou privées est autorisée à condition que leur emprise soit au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4 mètres 	<p>leur emprise soit au moins égale à :</p> <p>Pour les opérations ne comportant que des constructions destinées à l'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 6 mètres en sens unique, • 8 mètres en double sens. <p>Dans tous les autres cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 8 mètres en sens unique, • 10 mètres en double sens.
art.4	Identique Nag	Prescriptions de droit commun du PLU 2012
art.5	/	/
art.6	Implantation à l'alignement ou avec un retrait d'1 m. mini	
art.7	Sur les limites parcellaires ou avec un retrait de 2 m. mini	
art.8	L≥H/2, et 8m	
art.9	CES ≤ 10%	CES ≤ 20%, au-delà, seules sont autorisées les extensions dans la limite des 10% de d'emprise de l'existant. Les constructions en sur-densité peuvent faire l'objet de travaux ou de changement de destination, sans augmenter l'emprise au sol.
art.10	H max : 5 m	H max : 5 m
art.12	= aux besoins	
art.13		
art.14	/	

5.2. Bilan de la superficie des zones

Superficies des zones du PLU actuel

	m ²	ha
UA	106315	10,63
UC	2023312	202,33
Uca	72711	7,27
UD	274250	27,43
UH	1261440	126,14
Uha	752847	75,28
UM	3155884	315,59
Uma	63469	6,35
UX	105325	10,53
Nag	212530	21,25
NP	290159	29,02
Ne	142050	14,21
N2000	421248	42,12
TOTAL	8881540	888,15

Superficies des zones du PLU modifié

Zones	M ²	Ha
UA	13039	1,30
UC	2023312	202,33
UCa	72711	7,27
UD	274250	27,43
UH	1234681	123,47
UHa	737230	73,72
UM	3050856	305,08
UMa	63469	6,35
UX	42338	4,23
Nag	310	0,31
Np	290159	29,02
Ne	142050	14,21
N2000	421248	42,12
U _{MAP}	68530	6,85
U1 _{MAP}	46659	4,67
UA _{MAP}	134923	14,01
A _{MAP}	55649	5,56
Ah _{MAP}	12141	1,21
N _{MAP}	183316	18,33
Nh _{MAP}	13475	1,35
Total	8880346	888,03

5.3. Les évolutions propres au règlement

PLU sont minorées, le cas échéant, par les filets de hauteurs prescrits par l'orientation d'aménagement et de programmation.

5.3.1. *Le passage, à norme constante de la Surface Hors OEuvre à la Surface de Plancher des Constructions*

L'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme substitue, dans toutes les dispositions législatives, la notion de " surface de plancher " à celles de surface hors oeuvre nette (SHON) et surface hors oeuvre brute (SHOB). La " surface de plancher " devient l'unique référence pour l'application des règles d'urbanisme à compter du 1er mars 2012.

Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 précise les modalités de calcul de la " surface de plancher ".

La présente révision simplifiée prend en compte la substitution de la notion de surface de plancher à celle de SHOB et de SHON, en mettant à jour le règlement du PLU, à normes constantes.

5.3.2. *La coordination des prescriptions du règlement avec celles de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.*

L'article 2 du règlement de la zone U_{MAP} est complété par l'ajout d'une prescription supplémentaire, précisant l'obligation de compatibilité des projets avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

L'article 10 du règlement de la zone U_{MAP} est complété par une disposition à portée générale assurant l'articulation du filet de hauteurs de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation avec les hauteurs maximales prescrites par le règlement du PLU.

Au sein du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation, les hauteurs maximales admises par le règlement du

5.4. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur l'entrée des murs-à-pêches

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation complètent le dispositif réglementaire du Plan Local d'Urbanisme et permettent de préciser les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs. Établies dans le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elles constituent l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal.

L'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme précise qu'elles « comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements » et qu'elles définissent « les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. »

Les OAP sont opposables aux opérations de construction et d'aménagement réalisées sur leurs périmètres, qui doivent être compatibles avec les principes qu'elles définissent.

L'élaboration de l'OAP de l'entrée du secteur des murs-à-pêches et la refonte du dispositif réglementaire sur l'ensemble du secteur sont réalisées dans le cadre d'une procédure de révision simplifiée, conforme aux dispositions de l'article L123-13 du code de l'urbanisme. Ce nouveau corpus réglementaire permettra « la réalisation d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général, notamment pour la commune ou toute autre collectivité » (article L123-13 du code de l'urbanisme).

Le projet des Hauts de Montreuil sur le quartier St-Antoine-Murs-à-Pêches ayant, notamment, pour objectifs de trouver un nouvel équilibre entre la nature et les usages urbains, dans le cadre d'une évolution urbaine et agricole, il apparaît que l'OAP est adaptée à l'expression d'un projet complexe sur son point d'interface entre la façade urbaine de la rue de Rosny et le point d'entrée Ouest du secteur Murs-à-Pêches.

L'Orientation d'aménagement et de programmation permet de préciser l'organisation de la place qui devra marquer ce lieu d'interface. Sa

position stratégique, et l'impact important en tant qu'espaces du « premier contact » avec le site pour les visiteurs et les passants requiert un aménagement simple qui mette en avant, lorsque cela est possible, les murs ou leurs traces, ainsi que la végétation existante ou à recréer pour donner un aperçu de l'espace naturel des murs-à-pêches situé en arrière plan.

La distribution spatiale des volumes bâtis structurera la place, et assurera des perméabilités visuelles en directions du cœur de site. Une hauteur de bâti moins importante est prévue sur l'angle entre la rue de Rosny et la rue St-Antoine pour assurer la transition vers l'intérieur du site à vocation agricole.

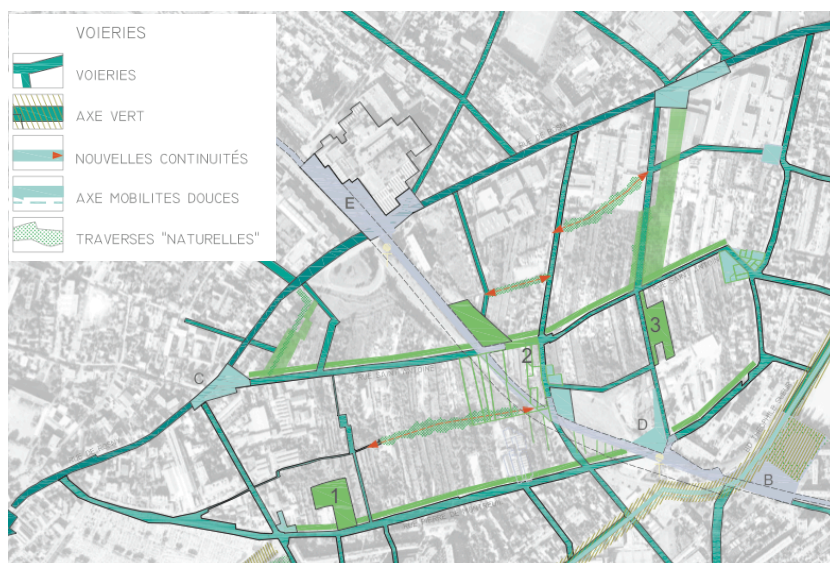


L'OAP prévoit également les conditions d'insertion au site des terrains familiaux qui seront aménagés pour amorcer le programme de logements des actuels occupants des murs-à-pêches.

5.5. L'évolution des emplacements réservés

Les évolutions des Emplacements Réservés sur le site sont la conséquence :

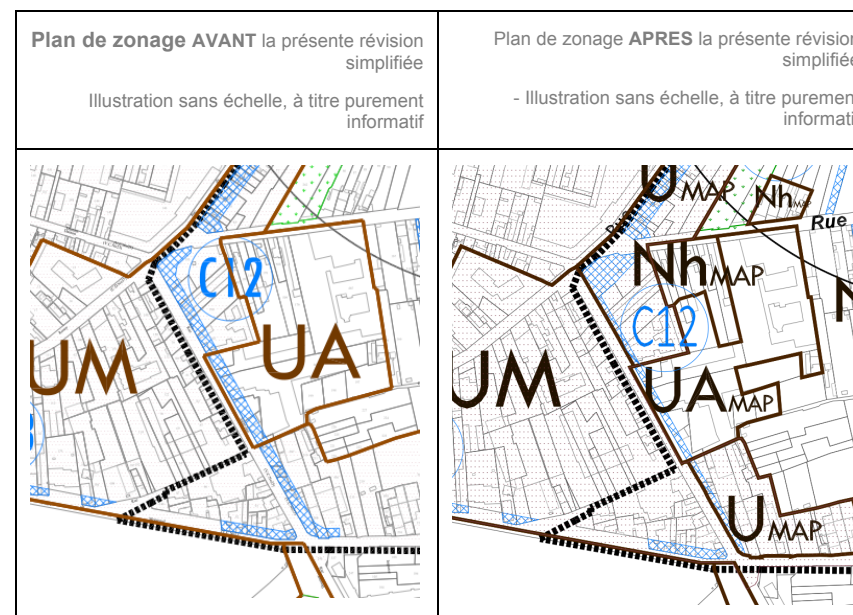
- soit d'une erreur de tracé dans le PLU initial. C'est le cas des ER issus d'alignement, dont la représentation graphique n'était pas conforme avec l'indication écrite.
- Soit d'une réévaluation des emprises nécessaires suite à la réflexion menée dans le cadre du projet agricole et de la charte urbaine et paysagère,
- Soit du projet lui même, qui donne une cohérence à l'ensemble des cheminements piétons, selon les indications de la carte ci-dessous,
- Soit enfin de la réalisation ou de l'abandon de projets.



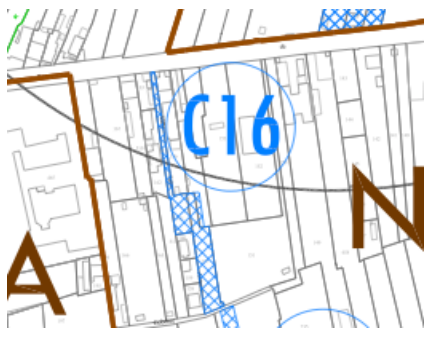
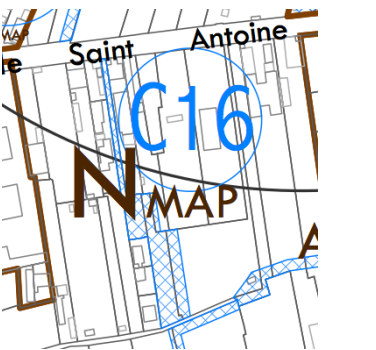
5.5.1. Emplacements réservés reconfigurés :

C12 Elargissement de la rue Saint-Just (largeur 15m), largeur inchangée, rectification d'une erreur de tracé au plan de zonage.

L'emprise de la future place Danton (prévue par l'OAP) est intégrée à l'ER. Le « retour » de l'emprise initiale de l'ER rue P. de Montreuil est supprimé.

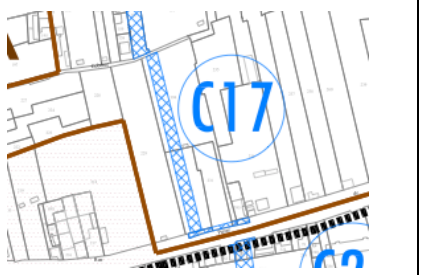
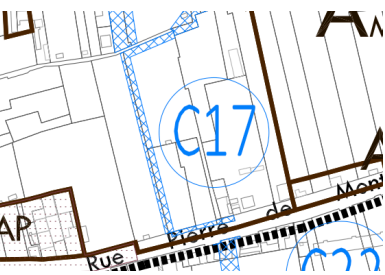


C16 Prolongement piéton de la villa Saint-Antoine entre l'impasse Gobétue et la rue Saint-Antoine (largeur 6 m)

<p>Plan de zonage AVANT la présente révision simplifiée</p> <p>Illustration sans échelle, à titre purement informatif</p>	<p>Plan de zonage APRES la présente révision simplifiée</p> <p>- Illustration sans échelle, à titre purement informatif</p>
 <p>Plan de zonage AVANT pour C16. Le plan montre une impasse (Gobétue) et une rue (Saint-Antoine). Une zone bleue hachurée, désignée C16, est située entre elles. Des lettres 'A', 'N', 'M', 'A' sont dispersées sur le plan.</p>	 <p>Plan de zonage APRES pour C16. Le plan est similaire à l'AVANT, mais avec des modifications de zonage. Les lettres 'N', 'M', 'A', 'P' sont plus visibles. La zone C16 est toujours présente.</p>

C17 Prolongement piéton de la villa Saint-Antoine entre la rue Pierre de Montreuil et l'impasse Gobétue (largeur 6 m)

L'ER est décalé vers l'Ouest et sa largeur est réduite à 6 m. Il est prolongé d'un barreau assurant la jonction avec le nouvel ER C44.

<p>Plan de zonage AVANT la présente révision simplifiée</p> <p>Illustration sans échelle, à titre purement informatif</p>	<p>Plan de zonage APRES la présente révision simplifiée</p> <p>- Illustration sans échelle, à titre purement informatif</p>
 <p>Plan de zonage AVANT pour C17. Le plan montre la rue Pierre de Montreuil et l'impasse Gobétue. Une zone bleue hachurée, désignée C17, est située entre elles.</p>	 <p>Plan de zonage APRES pour C17. Le plan est similaire à l'AVANT, mais avec des modifications de zonage. Les lettres 'M', 'A', 'P' sont plus visibles. La zone C17 est toujours présente.</p>

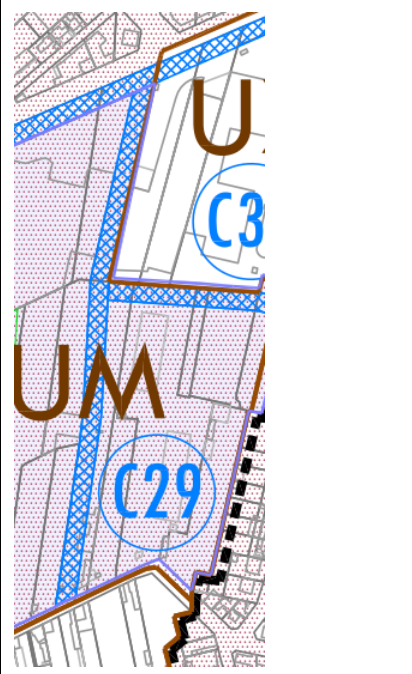
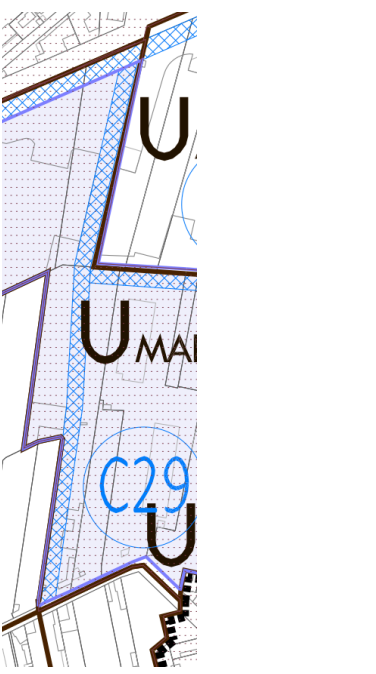
C27 Percement d'une voie piétonne entre la rue Saint Antoine et la rue Maurice Boucher, parallèlement à la rue du Clos des Arachis. (largeur 8 m)

La dénomination de l'ER évolue après la suppression de l'ER28, qui projetait une continuité circulée dans le prolongement de la rue Brûlefer

Tracé inchangé.

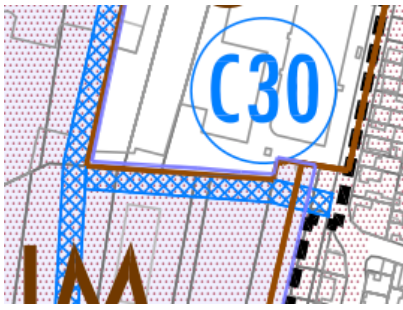
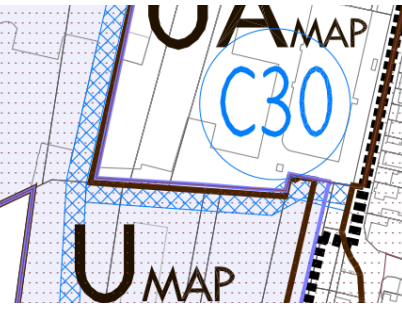
C29 Percement d'une voie entre la rue de Rosny et la rue Saint Antoine dans le prolongement de la rue des Roches (largeur 10m).

La largeur de l'emprise de l'ER passe de 12 à 10 m.

<p>Plan de zonage AVANT la présente révision simplifiée</p> <p>Illustration sans échelle, à titre purement informatif</p>	<p>Plan de zonage APRES la présente révision simplifiée</p> <p>- Illustration sans échelle, à titre purement informatif</p>
 <p>Plan de zonage AVANT pour C27 et C29. Le plan montre la rue Saint Antoine et la rue Maurice Boucher. Une zone bleue hachurée, désignée C27, est située entre elles. Une autre zone bleue hachurée, désignée C29, est située entre la rue de Rosny et la rue Saint Antoine. Des lettres 'U', 'M', 'A', 'P' sont dispersées sur le plan.</p>	 <p>Plan de zonage APRES pour C27 et C29. Le plan est similaire à l'AVANT, mais avec des modifications de zonage. Les lettres 'U', 'M', 'A', 'P' sont plus visibles. Les zones C27 et C29 sont toujours présentes.</p>

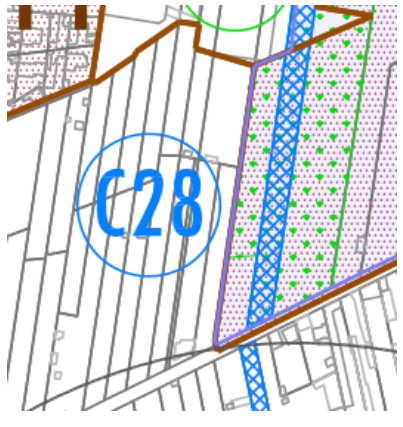
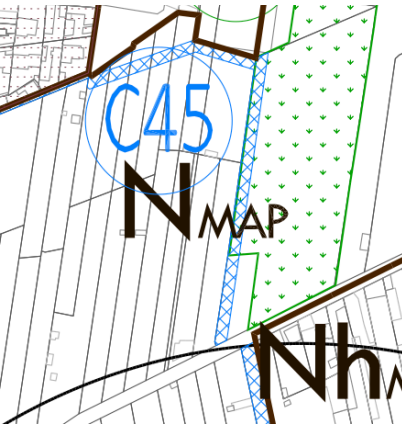
C30 Percement d'une voie est-ouest dans le prolongement de la rue Coli (largeur 10 m).

Modification du tracé sur son extrémité Est.

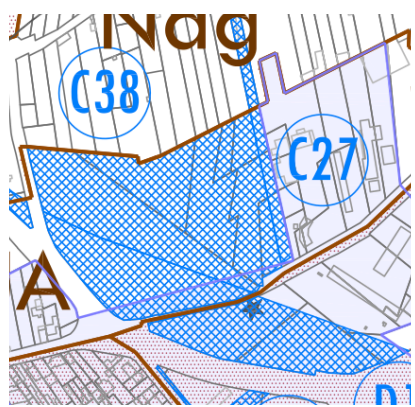
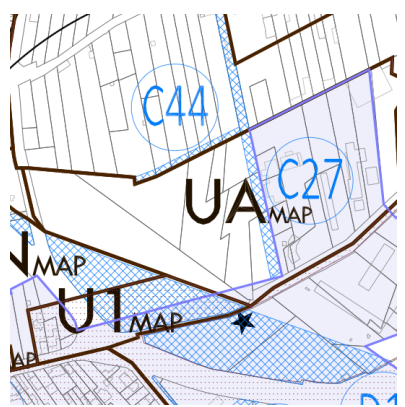
<p>Plan de zonage AVANT la présente révision simplifiée</p> <p>Illustration sans échelle, à titre purement informatif</p>	<p>Plan de zonage APRES la présente révision simplifiée</p> <p>- Illustration sans échelle, à titre purement informatif</p>
 <p>Plan de zonage AVANT pour C30. Le tracé de la rue Coli est représenté par une ligne bleue à double trait. Le zonage est noté 'U MAP'.</p>	 <p>Plan de zonage APRES pour C30. Le tracé de la rue Coli est représenté par une ligne bleue à double trait. Le zonage est noté 'U MAP'.</p>

5.5.2. Emplacements réservés supprimés :

C28 Percement d'une voie entre la rue de Rosny et la rue Saint Antoine dans le prolongement de la rue Brûlefer (largeur 10m)

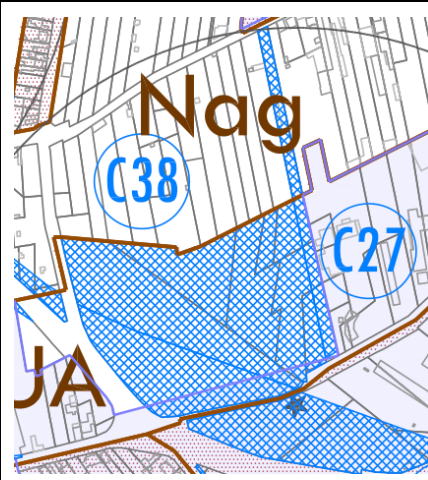
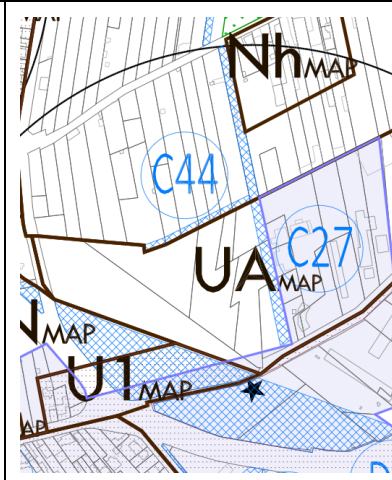
<p>Plan de zonage AVANT la présente révision simplifiée</p> <p>Illustration sans échelle, à titre purement informatif</p>	<p>Plan de zonage APRES la présente révision simplifiée</p> <p>- Illustration sans échelle, à titre purement informatif</p>
 <p>Plan de zonage AVANT pour C28. Le tracé de la voie est représenté par une ligne bleue à double trait. Le zonage est noté 'U MAP'.</p>	 <p>Plan de zonage APRES pour C28. Le tracé de la voie est représenté par une ligne bleue à double trait. Le zonage est noté 'N MAP'.</p>

C38 Complexe de loisirs et d'activités aquatiques, le projet est en cours de réalisation.

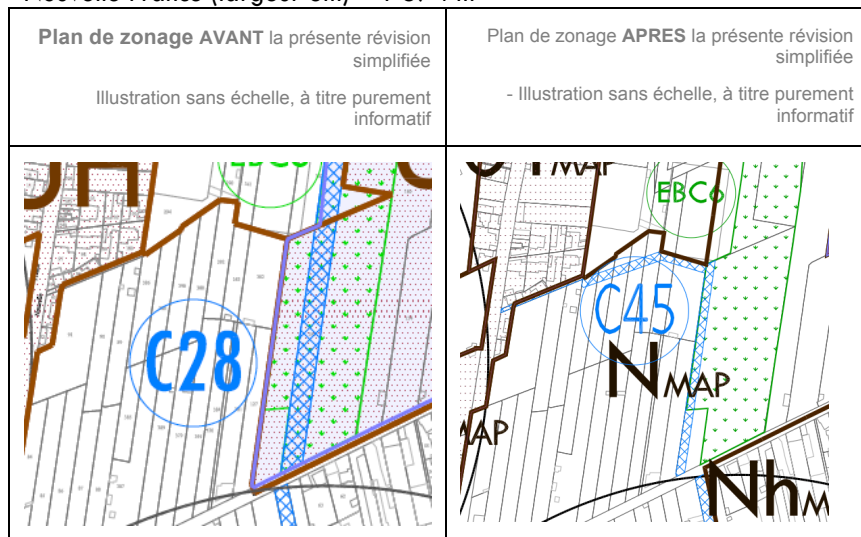
<p>Plan de zonage AVANT la présente révision simplifiée</p> <p>Illustration sans échelle, à titre purement informatif</p>	<p>Plan de zonage APRES la présente révision simplifiée</p> <p>- Illustration sans échelle, à titre purement informatif</p>
	

5.5.3. Emplacements réservés créés

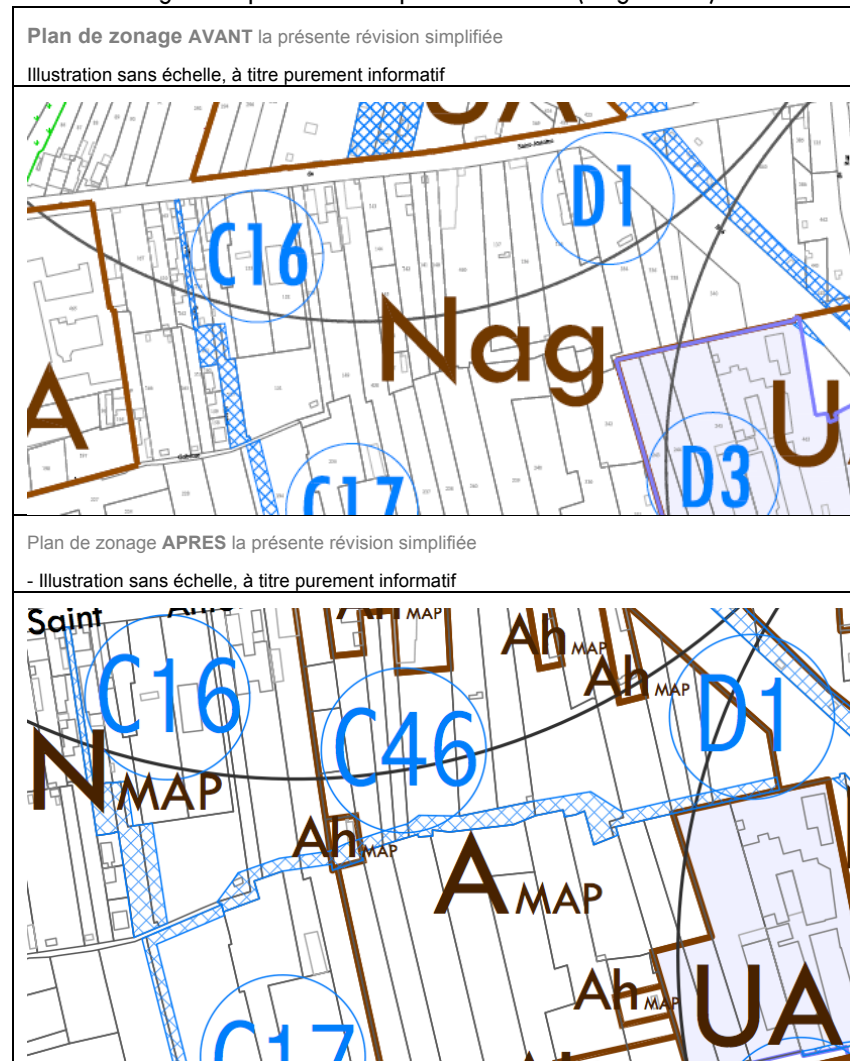
C 44 Percement d'une voie piétonne entre la rue de la Nouvelle France et la voie piétonne nouvelle reliant la rue St-Antoine à la rue Maurice Bouchor (largeur 6m) – 608 m²

<p>Plan de zonage AVANT la présente révision simplifiée</p> <p>Illustration sans échelle, à titre purement informatif</p>	<p>Plan de zonage APRES la présente révision simplifiée</p> <p>- Illustration sans échelle, à titre purement informatif</p>
	

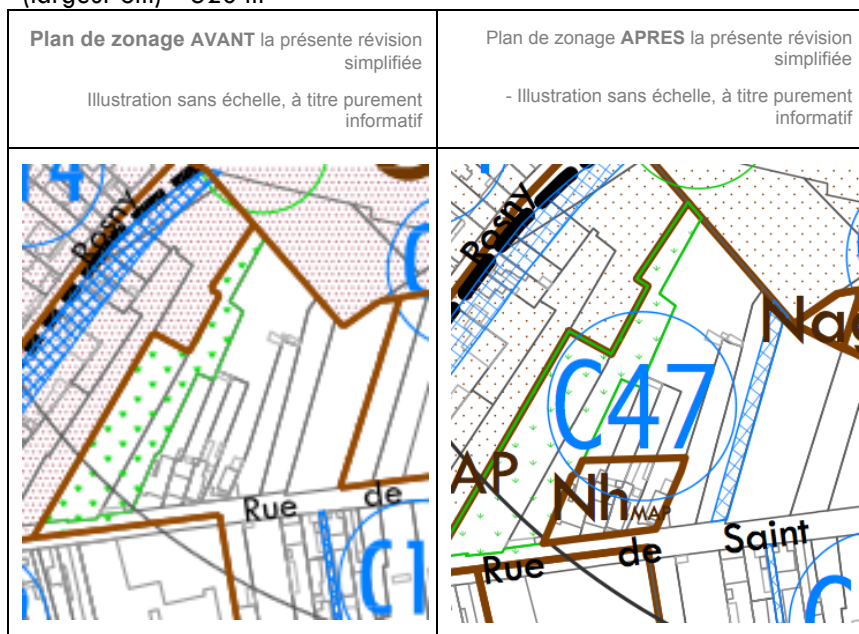
C 45 Percement d'une voie piétonne entre la rue St-Antoine et la rue de la Nouvelle France (largeur 6m) – 1 574 m²



C 46 Prolongement piéton de l'impasse Gobétue (largeur 6m) – 2 046 m²



C 47 Percement d'un cheminement doux depuis la rue Saint-Antoine (largeur 6m) – 520 m²



Nota : il est précisé que les tracés des **C17, C44 et C46** qui touchent les **périmètres des sites classés** ont été **calibrés pour permettre des aménagement** dont la largeur a été calculée sur la base des chiffres suivants :

- 2,40 m : piste vélo bidirectionnel
- 2,40 m : cheminement piéton bidirectionnel
- + bas-cotés, fossés, haies... de qualité 1,50 m à 2 m de chaque côté

La largeur de chaque Emplacement Réservé constitue l'emprise maximale de chaque aménagement. Les études préalables à la réalisation des aménagements préciseront les tracés et les configurations optimales, notamment pour limiter les percements des murs à pêches existants, notamment dans le site classé.