

4.2

BILAN DE LA CONCERTATION



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. Délibération d'approbation du bilan de la concertation	4
2. Bilan de la concertation.....	8

1. Délibération d'approbation du bilan de la concertation

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du : 20 JUIN 2013

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DEL20130620_5: Approbation du bilan de la concertation préalable à la révision simplifiée du PLU ayant pour objet le quartier St-Antoine-Murs-à-Pêches

Nombre de membres composant le Conseil : 53

Présents : 42

Absent (s) : 1

Pouvoir(s) : 10

L'an 2013, le jeudi 20 juin, à 19h00, les membres du Conseil municipal se sont réunis en séance publique Salle des fêtes de l'Hôtel de Ville, sur convocation en date du 11 juin 2013

Sont présents : Mme Dominique VOYNET, Mme Catherine PILON, Mme Florence FRERY, M. Daniel MOSMANT, M. Abdel Hafid BENDADA, Mme Agnès SALVADORI, Mme Muriel CASALASPRO, Mme Fabienne VANSTEENKISTE, Mme Hélène ZEIDENBERG, Mme Anne-Marie HEUGAS, M. Emmanuel CUFFINI, Mme Véronique BOURDAIS, M. Gilles ROBEL, Mme Claire COMPAIN, M. Claude REZNIK, M. Bassirou BARRY, Mme Halima MENHOUDJ, M. Nabil RABHI, M. Serge HAZIZA, M. Patrick PETITJEAN, M. Alain MONTEAGLE, M. Alain CALLÈS, M. Pierre DESGRANGES, Mme Jamila SAHOUM, Mme Joslène REEKERS, M. Lionel VACCA, Mme Stéphanie PERRIER, Mme Nouara MEKIRI, M. Daniel CHAIZE, M. François MIRANDA, Mme Mouna VIPREY, M. Manuel MARTINEZ, M. Alexandre TUAILLON, Mme Christine PASCUAL, M. Stéphane BELTRAN, Mme Murielle BENSALD, Mme Dominique ATTIA, M. Frédéric MOLOSSI, Mme Juliette PRADOS, M. Cheikh MAMADOU, M. Gaylord LE CHEQUER, Mme Alexie LORCA

Absent(s) donnant pouvoir : 10

Mme Denise NDZAKOU a donné pouvoir à Mme Stéphanie PERRIER, M. Stéphane BERNARD a donné pouvoir à M. Abdel Hafid BENDADA, Mme Nathalie SAYAC a donné pouvoir à M. François MIRANDA, Mme Anne-Claire LEPRETRE a donné pouvoir à Mme Mouna VIPREY, M. Stéphane GAILLARD a donné pouvoir à M. Alexandre TUAILLON, Mme Sophie GUZZELLI a donné pouvoir à Mme Christine PASCUAL, M. Jean-Pierre BRARD a donné pouvoir à M. Cheikh MAMADOU, M. Jean-Jacques SEREY a donné pouvoir à Mme Dominique ATTIA, Mme Danièle CREACHCADEC a donné pouvoir à M. Gaylord LE CHEQUER, Mme Geneviève DE KERAUTEM a donné pouvoir à Mme Alexie LORCA.

Absent(s): M. Bruno SAUNIER.

Les membres présents forment la majorité des Conseillers municipaux en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution des articles L. 2121-17, 20 et 21 du code général des collectivités territoriales.

La Présidente ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé en conformité avec l'article L. 2121-15 de ce même code à l'élection pour la présente session de trois secrétaires pris au sein du Conseil :

À la majorité des voix, M. Patrick PETITJEAN, Mme Catherine PILON et M. François MIRANDA ont été désignés pour remplir ces fonctions qu'ils ont acceptées.

Ces formalités remplies, sous la présidence de Madame la Maire, la séance est ouverte à 19h00.

DEL20130620_5 : Approbation du bilan de la concertation préalable à la révision simplifiée du PLU ayant pour objet le quartier St-Antoine-Murs-à-Pêches

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.123-13, R.123-21-1 et R.123-24 et son article L.300-2, dans leur version en vigueur avant le 1^{er} janvier 2013 ;

Vu l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarifications et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et ses dispositions transitoires prévues à l'article 19 ;

Vu l'avis de la Commission Aménagement et Développement Durable en date du 13 mai 2013 ;

Vu la délibération n°20120913_2 du Conseil Municipal en date du 13 septembre 2012 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération n°20121122_21 du Conseil Municipal en date du 22 novembre 2012 approuvant les modalités de la concertation préalable et les objectifs de la révision simplifiée ;

Vu le rapport de bilan de la concertation préalable ci-après annexé ;

Considérant que des études préalables urbaines, paysagères et agricoles sur le quartier St-Antoine-Murs-à-Pêches ont permis d'élaborer un projet de charte urbaine et paysagère en discussion au sein de la Fabrique et qui a servi de support aux orientations de la révision simplifiée ;

Considérant le bon déroulement de la concertation préalable au sein de la Fabrique conformément aux modalités définies dans la délibération du 22 novembre 2012 précitée, et la mise en œuvre de mesures supplémentaires ;

Considérant que les résultats de cette concertation ont permis d'élaborer le projet de révision simplifiée et d'enrichir la réflexion des élus, des services et des prestataires missionnés par la Ville ;

Considérant que les avis émis au cours de la concertation n'ont pas remis en cause les objectifs poursuivis et l'essence du projet, et qu'ils confortent l'opportunité de procéder à une révision simplifiée du PLU sur le secteur St-Antoine-Murs-à-Pêches ;

Après en avoir délibéré

A la majorité par,

28 voix pour

12 voix contre : M. Daniel CHAIZE, M. François MIRANDA, Mme Nathalie SAYAC, Mme Mouna VIPREY, M. Manuel MARTINEZ, Mme Anne-Claire LEPRETRE, M. Alexandre TUAILLON, Mme Christine PASCUAL, M. Stéphane GAILLARD, Mme Sophie GUAZZELLI, M. Jean-Pierre BRARD, M. Cheikh MAMADOU

12 abstention(s) : M. Abdel Hafid BENDADA, M. Stéphane BERNARD, M. Jean-Jacques SEREY, Mme Danièle CREACHCADEC, M. Stéphan BELTRAN, Mme Murielle BENSALD, Mme Dominique ATTIA, M. Frédéric MOLOSSI, Mme Juliette PRADOS, M. Gaylord LE CHEQUER, Mme Geneviève DE KERAUTEM, Mme Alexie LORCA

DÉCIDE

Article 1 : Approuve le bilan de la concertation préalable à la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme ayant pour objet le quartier St-Antoine-Murs-à-Pêches, annexé à la présente délibération.

Envoyé en préfecture le 25/06/2013

Reçu en préfecture le 26/06/2013

Affiché le



Article 2 : La présente délibération fera l'objet des formalités de publicité et d'affichage conformément à la réglementation en vigueur.

La Maire,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

#signature#

2. Bilan de la concertation

Bilan de la Concertation Cycle MAP n° 2



Révision simplifiée du PLU dans le secteur des Murs-à-Pêches

arpentEURS

17 rue Charles Fourier 70112 Fismes • 5 places de parking 105000 Fismes • 03 70 23 19 29 • conseil@arpenteurs.fr www.arpenteurs.fr



Montreuil.fr



LA FABRIQUE
PLATEFORME CITOYENNE DU HAUT DE MONTREUIL

Envoyé en préfecture le 21/08/2013
Reçu en préfecture le 21/08/2013
Affiché le

Affiché le

SLOM



Introduction

Avant Propos

**Pourquoi ce bilan de concertation ? A quoi sert-il ?
Le Plan Local d'Urbanisme et ses évolutions**

Une première version du PLU a été approuvée le 2 avril 2011

Des recours sur le PLU ont donné lieu à une annulation (jugement du 28 juin 2012)

Le PLU applicable a été approuvé le 13 septembre 2012

Pourquoi une révision simplifiée sur le secteur St-Antoine-Murs-à-Pêches ?

D'autres évolutions du PLU sont en cours

La procédure de révision simplifiée du PLU sur le quartier St-Antoine-Murs-à-Pêches

Périmètre

Objectifs

Une concertation légale qui s'inscrit dans le cadre de travail de

La Fabrique

La Fabrique, plateforme de participation et d'initiatives citoyennes des Hauts de Montreuil,

espace de la concertation

Retour sur le premier cycle de travail sur le quartier St-Antoine-MAP (mars à décembre 2011)

Un deuxième cycle de travail qui intègre la concertation réglementaire

Un temps préalable d'élaboration des modalités de la concertation (septembre-octobre 2012)

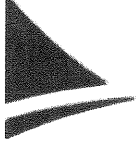
Deux temps de travail inscrits dans la concertation réglementaire (novembre-mars)

Un quatrième temps de restitution et de bilan en attendant l'enquête publique (avril-mai)

Les modalités de la concertation réglementaire et leur mise en oeuvre

Synthèse des échanges /points de vue exprimés, et leur prise en compte dans le projet

Le zonage entre lisibilité, souplesse ou simplification :



Des envies paradoxales

Un indice commun MAP pour plus de lisibilité

Un travail de compréhension à mener entre sens juridique et signification commune

Zone Naturelle et Zone Agricole suscitent un véritable débat

Les termes du débat

Zone Agricole ?

Zone Naturelle ?

Une proposition de compromis utilisant une combinaison des deux zones

Quels usages pour revaloriser le site ?

Les deux tendances en présence : site naturel et site agricole

Un projet agri-culturel ?

Les usages et les types de zonages

Augmenter la surface de la zone N ou A ?

Usages futurs et attractivités

Des questions pratiques se posent

Circuler et se rencontrer dans les MAP

L'humain

Quel équilibre entre ces usages ?

Les murs et l'existant

Identité du lieu

Classement

Relation aux murs

Construire dans les MAP ?

En zone N ou A

Zone U

Hauteurs, implantations

Constructions sur les franges et grand équipements

Habitats tsiganes

Des outils de protections complémentaires au PLU pour assurer

une protection plus forte du site

Le PAEN - (périmètre de protection et de mise en valeur des espaces

.....	18
.....	18
.....	18
.....	19
.....	19
.....	19
.....	20
.....	21
.....	21
.....	21
.....	21
.....	22
.....	22
.....	23
.....	23
.....	23
.....	24
.....	24
.....	24
.....	24
.....	24
.....	25
.....	25
.....	25
.....	26
.....	26
.....	26
.....	26
.....	27



Envoyé en préfecture le 21/03/2013
Reçu en préfecture le 21/03/2013
Fichier

agricoles et naturels périurbains)
Classement au Patrimoine mondial de l'UNESCO

.....27
.....28

Et après

.....29

Annexes

.....30

Lexique des termes liés au Plan Local d'Urbanisme et aux MAP Invitations aux rencontres de concertation

Comptes-Rendus

- 5 septembre 2012 : Réunion avec les associations des MAP sur PLU
- 16 octobre 2012 : Temps n°1 du cycle MAP 2
- 28 novembre, 8 et 11 décembre : Temps n°2 du cycle MAP 2
- 23 janvier, 15 et 26 février : Temps n°3 du cycle MAP 2

Documents préparatoires aux temps de concertation

- Atelier du 16 octobre 2012 : Procédure et modalités de concertation
- Atelier du 28 novembre 2012 : Partage des études réalisées sur le secteur
- Atelier du 23 janvier 2013 : Contenus de la révision simplifiée PLU MAP
- Atelier du 15 février 2013 : Révision simplifiée PLU MAP

Contributions Ecrites

- Contribution de Montreuil Environnement, octobre 2012
- Contribution de l'association Murs à Péches, février 2013
- Contribution de Montreuil Environnement, février 2013
- Contribution de l'ADEPT 93, avril 2013

Articles de presse

- «Concertation saison 2», Tous Montreuil N°86, p14 et 15

Introduction

Dans le cadre des études urbaine et agricole, la Fabrique avait déjà eu l'occasion d'animer un cycle de travail sur les murs à pêches (MAP). La mise en oeuvre de la révision simplifiée du PLU dans les MAP est l'occasion de poursuivre le travail entamé. En effet, il avait été convenu lors de ce premier cycle de travail que la spatialisation et le règlement nécessiteraient des ajustements futurs du PLU, une fois les études et la concertation avancées. Les échanges ont déjà eu lieu à la Fabrique sur ces sujets (cycle MAP 1).

Cette révision simplifiée du PLU fait suite à un recours donnant lieu à l'annulation du PLU.

Les échanges ayant déjà eu lieu à la Fabrique sur ces sujets (cycle MAP 1). Ils ont donc trouvé leur continuité au travers de la concertation légale, inscrite dans un nouveau cycle MAP, appelé cycle MAP 2 dans lequel différents temps de travail ont permis de travailler en ateliers à cette révision simplifiée.

Le document fait le bilan de cette concertation et marque une étape avant la phase d'enquête publique qui permettra de poursuivre les échanges sur le PLU et le projet.

Avant Propos

Pourquoi ce bilan de concertation ? A quoi sert-il ?

Ce bilan de concertation est un document qui marque une étape indispensable à l'avancée du projet et qui doit permettre à chacun de retrouver les marques qu'il a formulées. Même s'il s'agit d'une étape réglementaire, ce document témoigne de la volonté de la Ville de Montreuil d'aller au-delà des contraintes légales en terme de concertation pour prolonger la démarche engagée au sein de La Fabrique. Le processus de participation citoyenne se poursuit au-delà de la concertation légale et se poursuivra dans la longue durée pour suivre les évolutions et la mise en œuvre des projets sur le site.

Ce document est donc un point d'étape qui atteste du travail produit lors de la phase de concertation réglementaire liée à la procédure de révision simplifiée du PLU.

Ce document ne peut néanmoins pas prétendre à l'exhaustivité, bien qu'il soit complété par des annexes conséquentes. Comme nous l'avons abordé lors de l'élaboration des modalités de la concertation, ce bilan co-rédigé par « arpenteurs » et par la Ville sera présenté dans le cadre de la Fabrique afin que les uns et les autres puissent réagir à cette synthèse et formuler des commentaires et commentaires utiles à joindre par la suite au document approuvé par le Conseil Municipal. Cette démarche avait déjà été mise en œuvre à la Fabrique à l'occasion du bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC Boissière-Acacia (décembre 2010).

Le présent bilan est ainsi présenté pour approbation au Conseil Municipal du 23 mai 2013.

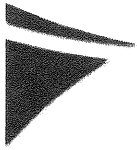
Le Plan Local d'Urbanisme et ses évolutions

Une première version du PLU a été approuvée le 2 avril 2011

Entre 2008 et 2010, la Ville de Montreuil a élaboré son PLU (Plan Local d'Urbanisme) qui a été approuvé initialement par délibération du Conseil Municipal le 2 avril 2011. À cette époque, les études d'ensemble du quartier Saint-Antoine/MAP n'ayant pas encore débuté, le PLU reprenait les orientations de la commission extra-municipale sur les MAP. Lors de cette dernière, il avait été convenu que la spatialisation et le règlement allaient nécessiter des ajustements futurs du PLU, une fois les études et la concertation avancées.

Le contenu de ce PLU 2011 traduisait l'intention de la municipalité de préserver le site des Murs-à-Pêches et son caractère « exceptionnel ». Le terme de patrimoine y était utilisé à de nombreuses reprises, la présence de terres cultivées en milieu urbain clairement affirmée et la notion de « paysage » à maintenir explicitement citée.

En 2010-2011, des études sur le quartier St-Antoine-MAP sont lancées; une étude urbaine qui a pour but



Envoyé en préfecture le 21/09/2012
Reçu en préfecture le 21/09/2012

PLU (Plan Local d'Urbanisme)

Le Plan Local d'Urbanisme est le document qui définit la destination des sols et ce qu'il est autorisé ou interdit de construire. Il définit des règles indiquant la forme que les constructions peuvent prendre (hauteurs, éloignement par rapport aux limites des terrains ou à la rue). Il expose le projet de la commune en matière d'urbanisme dans un document général (le PADD), et les orientations pour le développement de la ville.

C'est un document élaboré par les services de la Ville (généralement avec l'aide de juristes et urbanistes spécialisés) selon les orientations données par les élus et dans le cadre de procédures de concertation avec les habitants et les acteurs locaux. Il tient compte du bâti déjà existant, anticipe ses évolutions futures et organise son développement. Il est amené à évoluer régulièrement, soit pour des mises à jour (notamment avec le retour d'expérience sur son application), soit parce que les transformations urbaines se précipitent et que l'on ajuste les possibilités de construire par rapport à ces projets.

d'affiner les intentions sur les secteurs en frange et l'aménagement paysager de l'ensemble du site ainsi qu'une étude de faisabilité pour un projet agri-culturel afin de mieux cerner les occupations de l'espace envisageables en Nag et le mode de mise en œuvre et le fonctionnement d'un tel projet agri-culturel.

Des recours sur le PLU ont donné lieu à une annulation (jugement du 28 juin 2012)

Suite à l'approbation de ce premier PLU, plusieurs recours ont été déposés, dont l'un porté par deux associations du quartier St-Antoine (ANCA et Murs-à-Pêches). Le Tribunal Administratif a annulé le

de nombreuses communes) « paralyse » un certain nombre de projets vitaux et imminents (école « Résistance », construction de logements sociaux) mais aussi les projets des particuliers qui auraient prévu de faire des travaux chez eux avec pour tous des conséquences lourdes prévisibles ». Il était donc indispensable pour la Ville de pouvoir disposer de nouveau rapidement d'un document réglementaire qui permette d'autoriser ces projets.

Le PLU applicable a été approuvé le 13 septembre 2012

Pour faire évoluer la situation plus rapidement, la Ville a réadopté le PLU après l'été, en adaptant la rédaction du règlement de la zone Nag afin de répondre aux prescriptions du juge. Ce choix a permis de reprendre la procédure au stade situé juste après l'enquête publique, de mettre en conformité son règlement avec le jugement du 28 juin 2012 et le soumettre dès le 13 septembre 2012 au vote du Conseil Municipal. En effet, la question de la constructibilité en Nag avait été abordée lors de l'enquête publique et l'on pouvait s'appuyer sur ces remarques pour faire évoluer à la marge le règlement. Ces modifications sont donc légères, et permettent de préciser deux points : l'interdiction de la construction d'habitat (Articles 1 et 2) et une protection plus forte des zones naturelles en réduisant plus la constructibilité.

PLU par jugement du 28 juin 2012 en retenant un motif de fond : l'insuffisance de l'encadrement des règles de constructibilité dans la zone Nag. Les autres recours sont sur la procédure uniquement et concernent la validité de la délibération d'approbation du PLU : notamment sur les questions d'affichage et de distribution des documents par courrier aux conseillers municipaux.

Lorsqu'un PLU est annulé, c'est le règlement précédent qui entre de nouveau en vigueur. Dans ce cas, c'est le POS (Plan d'occupation des Sols). Dans cet ancien règlement, il se trouve que la zone des Murs-à-Pêches est moins bien protégée puisqu'elle était une zone NA (d'urbanisation future). Pour la Ville de Montreuil, l'annulation de ce document réglementaire (qui se produit régulièrement dans

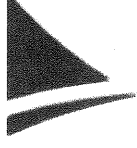
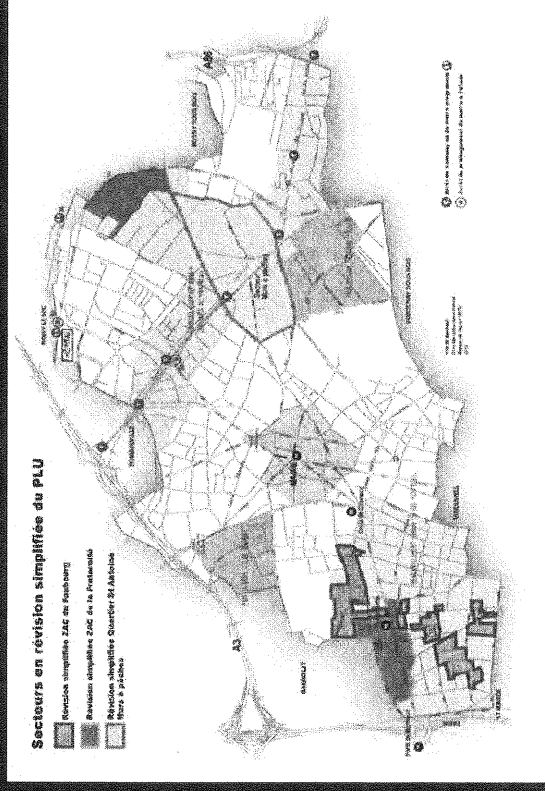
Pourquoi une révision simplifiée sur le secteur St-Antoine-Murs-à-Pêches ?

Au même moment la Ville s'est aussi engagée à lancer une révision simplifiée immédiatement le PLU adopté. En effet, pour réadopter rapidement le PLU, on ne pouvait faire que ces modifications mineures, alors qu'il était nécessaire d'adapter plus largement le PLU au projet. Cela permet aussi de mettre autour de la table habitants, associations, élus, techniciens afin d'affiner le contenu du règlement sur les zones, et de laisser le temps au débat nécessaire.

D'autres évolutions du PLU sont en cours

La Ville de Montreuil mène en parallèle plusieurs procédures pour faire évoluer son PLU afin de corriger des erreurs matérielles, intégrer de nouveaux textes de lois, simplifier et clarifier la règle en vue d'une meilleure application, préciser le projet municipal sur les secteurs stratégiques de projet. Ainsi, une modification du PLU est en cours sur l'ensemble du territoire de la Ville. Elle comprend des précisions rédactionnelles et un ajustement des règles de constructibilité. Une réunion publique (25 mars 2013) a permis de présenter ce projet aux habitants avant une enquête publique prévue après l'été 2013.

Deux autres révisions simplifiées sont lancées sur les ZAC du Bas-Montreuil, notamment pour intégrer dans le PLU des Orientations d'Aménagement.





Envoyé en préfecture le 21/09/2012
 Reçu en préfecture le 21/09/2012
 Arrêté le 21/09/2012

La procédure de révision simplifiée du PLU sur le quartier St-Antoine-Murs-à-Pêches

Périmètre

La révision simplifiée du PLU concerne le quartier St-Antoine-Murs-à-Pêches délimité par les rues de Rosny, Nungesser, Clos des Arachis, Maurice Bouchor, Pierre de Montreuil et St-Just.

Objectifs

La mise en révision simplifiée du PLU sur le site

des Murs à Pêches marque l'aboutissement de la première phase d'études et de concertation entreprise depuis 2010 et le début de la phase opérationnelle du projet des MAP. Elle vise à mettre en adéquation le règlement d'urbanisme avec le projet paysager, urbain et agricole pour le quartier.

Ce périmètre fait l'objet d'un plan-projet global, qui a été travaillé au sein de la Fabrique lors du cycle MAP n° 1 en 2011. Il est donc composé d'éléments complémentaires et indissociables, notamment :

- la création de nouveaux cheminements pour mieux ouvrir le site et s'y déplacer, et pour encourager la découverte de son patrimoine et des activités associatives de toute nature (agricoles,

culturelles, sociales, etc) installées dans les parcelles,

- la réalisation de terrains familiaux tsiganes pour réorganiser les occupations du site grâce au regroupement des familles et installer des exploitations agricoles nécessitant des espaces contigus d'environ 2 à 3 hectares,
- les jardins familiaux et partagés pour diversifier les modes de culture du site et mêler agriculture de subsistance et production agricole de proximité.

Le site est porteur d'une histoire emblématique et caractéristique qui le distingue des espaces environnants. Le projet répond dans son ensemble à l'objectif de constituer un véritable quartier durable :

Calendrier de la procédure

Calendrier	Etapes
Septembre à octobre 2012	Préparation de la prescription de la révision simplifiée
Novembre 2012	Délibération prescrivant la révision simplifiée et définissant les modalités de la concertation
Novembre 2012 à Mars 2013	Elaboration du projet et concertation préalable
Mai 2013	Réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées et transmission du dossier de révision simplifiée pour avis à l'autorité environnementale
Mai 2013	Délibération sur le bilan de la concertation
Juin-août 2013	Préparation de l'Enquête publique
Septembre 2013	Enquête publique sur le projet de révision simplifiée
Octobre 2013	Redaction du rapport du Commissaire Enquêteur
Décembre 2013	Délibération d'approbation de la révision simplifiée

- 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, et sur le maintien d'un paysage constitutif de sa dimension patrimoniale,
- 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 noeuds de transports en commun (existants et futurs) et les équipements.

C'est sur cet objet qu'a porté la concertation légale, organisée pendant toute la phase d'élaboration du projet de révision simplifiée. Le calendrier de la procédure prévoit ensuite une mise à l'enquête publique après l'été 2013, pour une approbation fin 2013.

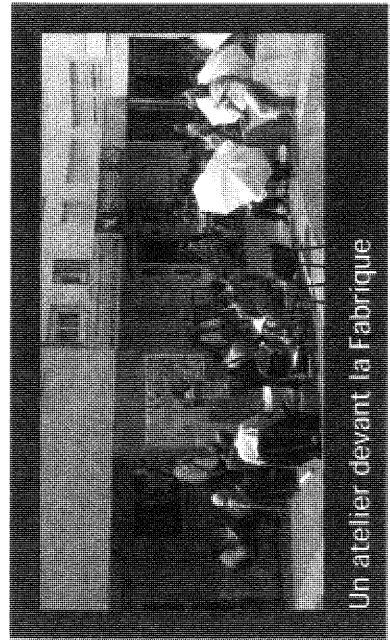
- Suite aux échanges menés au cours de la concertation, son contenu prévoit notamment de :
- créer des zonages adaptés aux spécificités du site, indicés « MAP » ;
 - préciser les limites entre zones urbaines et espaces protégés à vocation naturelle et agricole ;
 - revoir les règlements des espaces protégés (ac-

- tuellement principalement situés en Nag) ;
- adapter les règlements des zones urbaines situées en frange du site (actuellement UM, UH, UA, UX) ;
 - ajuster les emplacements réservés (ER).

Une concertation légale qui s'inscrit dans le cadre de travail de La Fabrique

Le travail à La Fabrique a débuté par la définition des modalités de concertation en vue de la révision sur la zone des Murs-à-Pêches et sur les objectifs de cette révision. Ce travail s'est fait avant le début de la concertation légale. Ces modalités qui avaient préalablement été discutées au sein du Conseil de Fabrique (comité de pilotage de la Fabrique) et avec les acteurs locaux, ont été adoptées lors du Conseil municipal de novembre 2012 qui lançait le processus de révision. Cette révision simplifiée devrait être approuvée fin 2013, suite à l'enquête publique programmée après l'été.

La Fabrique a vu, dans cette révision simplifiée, l'opportunité d'enclencher un nouveau cycle de travail sur les MAP intégrant la concertation légale sur la révision du PLU. L'occasion de mettre en lien et en cohérence projets, usages et aspects juridiques (projet agri-culturel, projet des HDM, charte des MAP, parc intercommunal, conventions d'occupation, ouverture/fermeture, cheminement, gestion de site. PLU, nouveau décret Rom...), pour ne



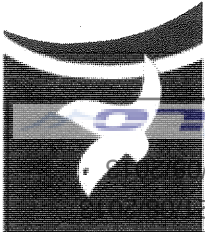
Un atelier devant la Fabrique pas s'enfermer dans un débat d'expert.

La Fabrique, plateforme de participation et d'initiatives citoyennes des Hauts de Montreuil, espace de la concertation

Qu'est-ce que La Fabrique ?

La Fabrique est l'espace de la concertation sur le projet des Hauts de Montreuil. Elle permet d'engager un projet de participation adapté dont les enjeux sont de :

- redonner à la ville sa capacité à faire société, révéler ce qui existe,
- construire la confiance,
- construire la parole des plus fragiles,
- avoir un programme d'action dans le temps (pour conduire un projet complexe),
- permettre le lien entre les différents projets et acteurs du territoire,



Envoyé en préfecture le 21/01/2011
Reçu en préfecture le 21/01/2011

- avoir une vigilance sur la cohérence du projet global,
- donner l'information, communiquer, co-concevoir.

La Fabrique a donc été imaginée pour répondre au plus près à ces enjeux. C'est un dispositif de participation qui est avant tout un programme de travail commun support d'une gouvernance partagée. L'ambition première de ce programme est de proposer un espace rassemblant différentes fonctions au même endroit pour permettre une synergie et une information réciproque, bien sûr tournée vers les habitants, mais aussi, voire surtout, au service des agents municipaux, des professionnels et des élus. La Fabrique travaille sur les projets urbains mais également sur les projets culturels ou sociaux du quartier qu'ils soient proposés par la Ville, par des associations ou par des habitants. Elle permet le croisement des initiatives citoyennes et des politiques publiques.

« arpenteurs » accompagne et anime ce programme en mettant ses compétences au service de la visibilité des différents projets et des liens à instaurer entre eux.

L'élaboration commune du programme de travail : le Conseil de Fabrique

Aujourd'hui une grande part de la programmation de la Fabrique se fait à travers le Conseil de Fabrique qui porte et met en œuvre la question de « décider ensemble », il peut être envisagé comme le « comité de pilotage » du dispositif de concertation du projet des HDM. Il est ouvert à tous les

habitants qui veulent s'y impliquer, aux élus du projet et des quartiers concernés, aux agents des services municipaux. Il est de sa responsabilité d'identifier les sujets importants et d'être un catalyseur des initiatives des habitants et des forces vives. Il fait participer les artisans de la Fabrique à la préparation des événements ou des ateliers imaginés. Chaque personne peut venir y proposer son projet, et les artisans de la Fabrique sont là pour aider à le mettre en place et imaginer son opérationalité. Il permet de mettre en lumière les objectifs communs prioritaires, les différentes entrées des projets, les manières de mobiliser et d'organiser le débat et les publics à mobiliser.

Information, consultation, concertation, co-construction

La Fabrique est un lieu d'information, de travail, de consultation et de concertation indispensable au processus.

D'information car tous les documents sur les projets des Hauts de Montreuil sont disponibles sur place ou sur le site internet. L'équipe de « arpenteurs » est présente deux après-midi par semaine et accueille les différents publics pour parler des projets. De plus, des temps de plénière sont organisés régulièrement pour échanger sur les points d'information.

De consultation et de recueil des usages lors des « conversations de rue » par exemple, où nous allons vers les habitants pour connaître leurs avis et leurs habitudes sur un sujet particulier, dans le but

de recueillir leur expertise d'usagers. De concertation car elle réunit les différents acteurs d'un même projet, tant le maître d'ouvrage que les habitants pour échanger ou travailler ensemble et enrichir la conception et la mise en œuvre des projets.

De travail et de co-construction lors des ateliers, temps de travail.

C'est pour cette raison que le programme de la Fabrique s'organise régulièrement autour de cycles thématiques, qui permettent d'entrer dans le concret d'un sujet, en commençant par des temps d'information et de présentation, suivis d'ateliers plus techniques en petits comités, qui font ensuite l'objet de restitution dans des réunions plus larges.

Un des principes de la Fabrique est de rester ouverte à tous, quelque soit le moment ou le sujet abordé. C'est un lieu vivant et qui accueille chacun quel que soit sa connaissance des projets ou sa compréhension des points techniques. L'information et la formation sont donc essentielles.

Retour sur le premier cycle de travail sur le quartier St-Antoine-MAP (mars à décembre 2011)

Un cycle organisé en lien avec les études : urbaine, paysagère et de faisabilité du projet agricole

En 2009, la Ville de Montreuil a lancé une dynamique de projet sur le secteur St Antoine-MAP qui constitue un espace central du projet des Hauts de Montreuil. Témoin du patrimoine horticole de la ville, ce secteur a longtemps été oublié. Depuis le milieu des années 90, ce site accueille un certain nombre d'activités associatives qui cohabitent avec activités artisanales, industrielles et habitat.

La Ville, à l'issue d'une commission extra-municipale, a souhaité insuffler une nouvelle dynamique dans ce quartier autour de la culture des terres en ville, par un projet dit « agri-culturel », mêlant des activités économiques et sociales de production agricole (incluant des jardins familiaux ou partagés et des projets d'insertion), des activités de découverte du patrimoine horticole et du paysage des murs, des activités de formation à la biodiversité et à la nature, mais aussi des activités culturelles et de loisirs.

Ainsi, en 2010-2011, ont été lancées un certain nombre d'études pour évaluer la faisabilité de ce projet agri-culturel ainsi qu'une concertation.

La Fabrique a alors organisé un premier cycle de travail permettant de mettre autour de la table techniciens de la Ville, élus, partenaires, architectes, paysagistes, bureaux d'études, associations, habitants... Ce cycle de coproduction avait pour objectif d'aboutir pour octobre 2011 à la définition d'un projet cohérent à long terme pour le secteur des Murs-à-Pêches et à l'identification de projets opérationnels à court terme. Il s'est déroulé en une série de quatre ateliers, de mars à juin 2011. Il a donné lieu à la production d'un projet de charte

urbaine et paysagère aujourd'hui en débat au sein de la Fabrique.

Les ateliers thématiques qui ont alimenté les études

L'atelier n° 1, intitulé « Territoire vivant, dynamique et synergies » a proposé de mettre en partage les différentes histoires, perceptions et usages des différents acteurs du site afin de construire collectivement les questions et thèmes à traiter lors des ateliers qui allaient suivre. Nous avons parlé de la gestion des espaces, la transmission, les usages spontanés, l'ouverture et la fermeture du site, la cohérence du projet, l'échelle et le phasage...



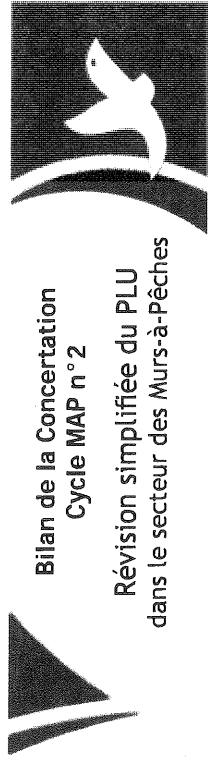
Cycle MAP n° 1 - Atelier « habitat et différents modes d'habiter, culture et loisirs », sur site

Dans un second temps, les concepteurs sont revenus partager leur travail nourri par « la matière à penser » récoltée la veille. Rappelons que le travail de l'équipe de maîtrise d'œuvre ne consistait pas à élaborer un plan figé mais bien d'amorcer les processus de transformation par la mise au point d'un plan de gestion de l'espace qui se fonde sur une analyse poussée des éléments fondateurs du site.

L'atelier n° 2 a rebondi sur une forte demande d'avoir une vision claire à propos des « projets déjà engagés » (Site de Maintenance et de Remise du Tramway, Collège, Maison de Retraite Intercommunale, Piscine écologique) sur le territoire, même si la majorité d'entre eux ne sont pas portés par la Ville.

Le second temps s'est déroulé autour d'une présentation de l'avancement du travail de l'équipe de conception. Les échanges qui ont suivi se sont développés autour du thème « murs, ouverture/fermeture, vu/non-vu ». Nous avons retenu de cet atelier une diversité de points de vue entre ceux qui pratiquent les Murs-à-Pêches et ceux qui les découvrent, les uns appréciant son côté secret et souhaitant le conserver, les autres étant favorables d'une meilleure lisibilité des accès. Travailler sur ce sujet a fortement posé la question de la gestion du site et du passage à l'opérationnel et à l'expérimentation.

Lors de cet atelier n° 3 les artisans de la Fabrique ont abordé le thème « Economie et mobilité ». Dans un premier temps les « artisans » de la Fabrique ont été, hors les murs, arpenter les chemins



de traverse dans les Murs-à-Pêches. L'idée était de prolonger l'atelier précédent et d'évaluer les possibilités d'expérimenter l'ouverture d'un chemin piéton dans le court terme.

Le second temps de cet atelier a été consacré à une réflexion collective et croisée sur trois grands thèmes : « les mobilités », « l'économie agricole » et « les activités existantes ». Trois tables disposées dans les locaux de la Fabrique, ont permis aux membres de l'équipe de conception du projet, des techniciens de la ville, des acteurs locaux ressources (associations, entrepreneurs...), des habitants et des élus de travailler autour de ces thèmes. Chaque groupe a ensuite restitué le travail effectué lors d'une plénière pour croiser ces thématiques et engager le débat avec la salle.

Le travail sur le thème des mobilités a fait émerger deux grands axes de réflexion : d'une part le traitement des circulations dans le projet, et d'autre part l'évolution des modes de déplacement à l'échelle du Haut-Montreuil.

Le travail sur l'économie agricole a conforté une logique partagée sur un projet d'agriculture en ville et a questionné les conditions de sa mise en œuvre dans le temps. La réflexion sur l'économie a mis en avant la nécessité de retrouver une cohérence urbaine entre les espaces dédiés à l'activité et l'espace public.

Pour le dernier atelier sur « habitat et différents modes d'habiter, culture et loisirs », nous avons profité des beaux jours pour installer nos trois ateliers sur les parcelles de MAP. L'équipe Madec Coloco avait préparé une maquette représentant le triangle de la rue de Rosny et de la rue St Antoine

avec une proposition de création de nouveaux logements qui a permis d'échanger sur ce premier thème de l'habitat. Des interrogations sur ce que certains appelaient « bétonner les MAP » se sont faites entendre. Nous avons parlé de la place de l'habitat tzigane mais plus largement « l'habiter autrement ».

Les questions de gestion de site et de relation à l'espace public ont également animé les débats. Le second groupe thématique s'est déroulé sur la « prairie » des MAP, au cœur du secteur associatif pour aborder le sujet « culture et loisirs ». Une demande forte de rendre visible les activités déjà existantes, notamment par l'ouverture des parcelles a été exprimée. Nous avons aussi abordé les aspects de mutualisation, de collaboration, de financement et de l'appel à initiative qui allait être lancé à la même époque.

Le 18 juin, à l'occasion de la fête de la ville, le stand de la Fabrique mettait à disposition de l'information sur le projet des Hauts de Montreuil avec des techniciens qui allaient à la rencontre des habitants. Nous avons proposé à un certain nombre de personnes de se prêter au jeu du portrait chinois des Hauts de Montreuil. Ensuite un groupe d'habitants, d'élus, de techniciens est parti pour un arpentage à travers les MAP jusqu'au toit de Mozinor, qui jouxte le site et permet d'avoir une vision panoramique.

Deux autres ateliers de travail ont été organisés à l'automne pour faire le point sur l'avancée des études et revenir sur les résultats intégrés dans les

propositions des bureaux d'étude.

Le premier cycle de travail MAP a été source de discussions sur le contenu du projet. L'équipe de concepteurs souhaitait dialoguer avec les habitants, professionnels et élus pour élaborer une charte paysagère. Cette dernière a vocation à présenter les grands principes d'évolution du quartier Saint-Antoine. Nous avons retenu qu'il ne fallait pas oublier l'existant et qu'il fallait faire avec ou le réaménager. C'est-à-dire maintenir « l'esprit des lieux », trouver des solutions de relogement, voir comment faire avec l'économie existante sur le territoire et voir comment aménager cela avec le projet de site s'appuyant sur un projet d'économie agricole. Les espaces publics et circulations doivent être pensés pour le projet de conservation des Murs-à-Pêches, mais sans oublier tous ces usages préexistants et ceux à venir. Il faut également amener la culture et les loisirs dans les Murs-à-Pêches et les rendre visibles à tous pour qu'une plus grande diversité de personnes accèdent au site et profite de son caractère exceptionnel. Un appel à initiatives a été lancé, et la possibilité d'un chemin piéton est étudiée en attendant que le projet soit mis en place.

Un deuxième cycle de travail qui intègre la concertation réglementaire

La révision simplifiée du PLU, occasion d'un nouveau travail sur le quartier et ses transformations Le PLU de la ville de Montreuil (approuvé en avril 2011 par le Conseil Municipal) a été annulé par décision du Tribunal Administratif le 28 juin 2012. Cette annulation fait suite à différents recours, dont plusieurs déposés par des élus de l'opposition et l'un par deux associations des Murs-à-Pêches. Ce dernier recours demande un renforcement de la protection sur la zone Nag (zone naturelle à vocation agricole) des Murs-à-Pêches, considérant que les formulations adoptées n'encadrent pas suffisamment la constructibilité. C'est le seul motif de fond que le Tribunal administratif a retenu. Les autres recours concernaient la validité de la délibération d'approbation du PLU : affichage et distribution des documents papiers aux conseillers municipaux.

Dans un premier temps, la Ville a modifié le PLU « à la marge » pour répondre aux demandes du juge, en reprenant la procédure au stade après l'enquête publique (puisque ces remarques sur la constructibilité avaient été formulées lors de l'enquête publique). Ces modifications sont à la marge, et explicitent deux objectifs : interdire l'habitat (Art 1 et 2) et augmenter la protection des zones naturelles en réduisant encore plus la constructibilité.

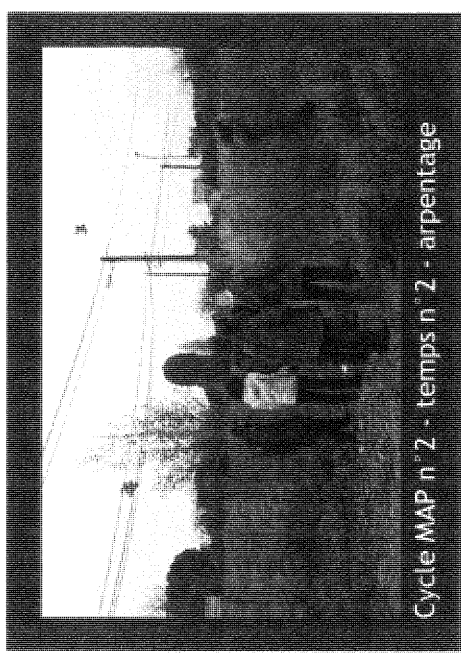
La Ville a mobilisé la Fabrique pour travailler à la fois sur les modalités de la concertation de la révision simplifiée et sur la concertation en elle-même. Cette révision simplifiée a été l'opportunité pour la Fabrique d'enclencher un nouveau cycle de travail sur les MAP intégrant la concertation légale sur la révision du PLU. L'occasion de mettre en lien et en cohérence projets, usages et aspects juridiques (projet agri-culturel, projet des HDM, charte des MAP, parc intercommunal, conventions d'occupation, ouverture/fermeture, cheminement, gestion de site, PLU, nouveau décret Rom...).

Un temps préalable d'élaboration des modalités de la concertation (septembre-octobre 2012)

Une première réunion s'est tenue le 5 septembre 2012 avec les associations pour présenter les étapes envisagées pour la modification du PLU. Cette réunion a été suivie par le conseil de Fabrique (le 19 septembre 2012) où nous avons approfondi le travail sur les modalités de la concertation et de la programmation des ateliers de ce cycle de travail.

Le temps n°1 avait pour objectif de lancer le cycle de travail, et d'affiner le calendrier et les hypothèses de travail. Ce temps a été l'occasion de faire le lien entre les différents éléments de projet et d'explicitier la démarche, les mécanismes de la révision simplifiée du PLU. Assez similaire à la première réunion avec les associations il avait

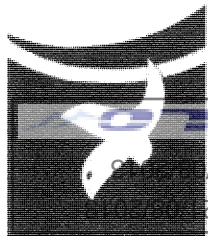
pour objectif de s'ouvrir à un public plus large. Nous avons donc travaillé sur le calendrier et les étapes principales de la procédure de révision, sur les hypothèses d'évolution du PLU sur le secteur St-Antoine MAP. Nous avons aussi échangé sur le contenu de la délibération de lancement de la révision simplifiée (CM novembre 2012), c'est-à-dire sur les objectifs de la révision et sur les modalités de la concertation.



Cycle MAP n°2 - temps n°2 - arpentage

Deux temps de travail inscrits dans la concertation réglementaire (novembre 2012 -mars 2012)

Le temps n°2 s'est étalé sur les mois de novembre et décembre 2012 avec 3 rencontres. Il avait pour but de mettre en lien projet, études, arpentages



Envoyé en préfecture le 21/09/2012
Reçu en préfecture le 21/09/2012
Mairie de MICHÈRE

et règlement. Nous avons aussi essayé de partager le travail fait lors du premier cycle de travail sur les MAP, sur le plan projet et la charte des MAP (sur laquelle le travail reste à approfondir dans la suite de la réflexion collective sur le projet).

Les allers et retours avec le terrain nous ont permis de mettre une image derrière le projet et les questions réglementaires. Par exemple, nous avons pu voir des parcelles ou les usages avaient évolué, auditionner des porteurs de projets agricoles ou culturels déjà là ou potentiels, préfigurer la question des hauteurs... Nous avons pu constater qu'un certain nombre d'actions avaient été menées sur le nettoyage du site, sur les cheminements mais qu'il restait encore quelques obstacles notamment sur la question de la gestion du site.

En parallèle nous avons commencé à explorer le champ des possibles, de la révision, c'est-à-dire repérer les parcelles qui faisaient débat, et saisir sur photo ce qui était déjà construit pour se donner des repères.

Le temps n° 3 s'est poursuivi de janvier à février 2013. L'objectif était de rentrer pleinement dans le projet de révision simplifiée du PLU et d'affiner les propositions. Deux ateliers avaient été envisagés mais nous avons collectivement estimé qu'il était nécessaire d'en programmer un troisième. Nous avons essayé de mettre en lien les questions des usages, des besoins des différents acteurs du site (associations, habitants, habitants tsiganes, exploitations agricoles...) et de l'évolution possible pour le nouveau PLU.

Ensuite nous avons posé les grands axes de la révision, c'est-à-dire la modification des zonages et des règles. Nous n'avons pas pu tout traiter dans le détail mais la plupart des questions ont pu être abordées.

Un quatrième temps de restitution et de bilan en attendant l'enquête publique (avril 2013-mai 2013)

Le temps n° 4, dans lequel nous nous trouvons au moment de la rédaction de ce document, est celui du bilan de la concertation. Il comprend ce document et un temps de partage de ce bilan avant sa présentation à l'enquête publique qui doit se dérouler après l'été 2013.

Les modalités de la concertation réglementaire et leur mise en oeuvre

Modalités prévues par la délibération de prescription (CM du 22/11/2012)

Cette concertation légale accompagne toute révision simplifiée, du lancement de la procédure à la finalisation du dossier soumis à enquête publique. Conformément aux dispositions de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme, elle se déroule pendant toute la durée d'élaboration du projet.

La délibération de prescription de la révision simplifiée (CM du 22 novembre 2012) prévoyait les

modalités de concertation suivantes :

- l'organisation de deux réunions publiques ou ateliers de travail, ouverts à tous, pour faire le lien entre le projet, les usages et les dispositions du règlement actuel et élaborer des propositions d'ajustement de ce règlement. Ces rencontres permettent la mise en oeuvre d'un débat et l'expression d'avis contradictoires.
- la publication d'un article dans le journal municipal repris sur le site internet de la Fabrique, et la publication des comptes-rendus de réunions de concertation sur ce même site internet.
- la possibilité de transmettre des observations sur la procédure de révision simplifiée en cours par courrier ou par courriel via l'adresse de la Fabrique.

La concertation a été mise en oeuvre en respectant les modalités fixées par la délibération du conseil municipal du 22 novembre 2012 et même au-delà. Les temps d'échanges organisés au sein de La Fabrique

Un premier temps de concertation a eu lieu avant le démarrage de la concertation légale. Ces rencontres visaient à lancer le cycle à la Fabrique, à présenter les objectifs de la révision, son calendrier et les premières hypothèses de travail. Les rencontres ont eu lieu les :

- 5 septembre 2012 : échange avec les associations des Murs-à-Pêches sur les évolutions du PLU
 - 19 septembre 2012 : Conseil de Fabrique permettant de prolonger l'échange sur le PLU
 - 16 octobre 2012 : atelier sur les modalités de la concertation sur la révision simplifiée
- Un deuxième temps** s'est inscrit dans le temps

légal de la concertation dédiée à la procédure de révision simplifiée. Il a été consacré au lien entre le projet d'ensemble, la situation actuelle sur le terrain et ses évolutions récentes, et les possibilités d'écriture des zonages et règlements du PLU.

- 28 novembre 2012 : atelier de décryptage et de relecture des études préalables
- 10 décembre 2012 : arpentage -repérage sur le terrain des questions clés sur le devenir du site
- 13 décembre 2012 : restitution de l'atelier et des arpentages, identification des attentes des acteurs locaux quant à cette révision simplifiée du PLU

Un troisième temps a permis de co-élaborer le contenu de la révision simplifiée et d'entrer dans le détail de l'outil réglementaire. Deux ateliers étaient programmés et un troisième a été ajouté afin de traiter l'ensemble des sujets identifiés.

- 23 janvier 2013 : atelier #1 portant principalement sur les types de zones (Naturelle, Agricole)
- 15 février 2013 : atelier #2 portant principalement sur les limites de l'espace protégé central
- 26 février 2013 : atelier #3 (supplémentaire) portant principalement sur le contenu des règlements

Un quatrième temps de bilan et retour sur le contenu de la révision simplifiée est prévu autour du document de bilan de la concertation et fait suite à la concertation réglementaire.

Les supports de travail et d'information

Des documents préparatoires, transmis généralement en amont des ateliers à la liste mail de la

Fabrique, ont permis à ceux qui le souhaitent de préparer leur participation aux ateliers. Ils sont en ligne sur le site de la Fabrique et annexés au bilan de la concertation.

Des documents de travail ont été laissés à disposition du public et affichés sur les murs de la Fabrique, au 65 rue Edouard Branly, non loin du quartier St-Antoine-Murs-à-Pêches.

Une page sur le blog de la Fabrique a permis de regrouper informations, documents et comptes-rendus produits dans le cadre du cycle de travail : <http://lafabrique.montreuil.fr/category/murs-a-peches/>
L'adresse courriel de la Fabrique lafabrique@montreuil.fr a permis de recevoir les contributions d'habitants et d'acteurs locaux.

Un article sur le processus de révision simplifiée et la concertation à la Fabrique a été publié dans le numéro 86 du journal Tous Montreuil en date du 27 novembre 2012, en page 14. Il est annexé au bilan de la concertation.



Synthèse des échanges / points de vue exprimés, et leur prise en compte dans le projet

Le zonage entre lisibilité, souplesse ou simplification :

Des envies paradoxales

« Il faut pouvoir préfigurer le projet. »

« Le zonage, plus il est lisible, plus il est simple »

Lors des premiers temps de travail, la plupart des artisans de la Fabrique se sont accordés sur l'idée que le projet pour les MAP est peu lisible dans le PLU actuel, car les zonages sont nombreux et les appellations complexes. Le fait qu'il y ait un projet spécifique pour ce lieu ne ressort pas.

« Il faut mettre en place un droit à faire et à défaire ! »

« Il faut pouvoir définir dans une charte ce qui est à sanctuariser, ce qui est imaginé »

Les envies à propos du zonage sont apparues un peu paradoxales. À la fois on voudrait mettre en place un règlement qui ne puisse pas faire autre chose que le projet et à la fois on souhaiterait un peu de souplesse.

En avançant, nous nous sommes rendu compte que la question de la lisibilité, de la simplification, n'était pas évidente. Nous avons constaté que moins il y aurait de zonage, moins il y aurait de possibilités d'effectuer un travail en finesse sur ce

qui est autorisé ou non, sur les volumes constructibles, etc. Par conséquent, si l'on souhaite rendre possible le projet, il ne faut peut être pas simplifier à l'extrême les zonages.

Un indice commun MAP pour plus de lisibilité

Dans la suite de cette réflexion on a parlé du choix d'un indice commun pour toutes les zones comprises dans le secteur St Antoine. Cet indice pourrait s'appliquer à la fois aux zones urbaines et naturelles/agricoles. Cette proposition a séduit un grand nombre d'artisans de la Fabrique, ce qui nous a permis de porter l'idée d'un indice « MAP ». Au besoin, cet indice pourrait nous permettre de créer un nombre plus important de zone pour aller dans la finesse du règlement tout en gardant la cohérence de toutes ces zones valorisées par cet indice.

Un travail de compréhension à mener entre sens juridique et signification commune

Nous avons pu constater que la compréhension et le maniement des appellations et zonages n'est pas évident car il repose sur des bases juridiques qui ne correspondent pas toujours à la logique habituelle. À cet effet, nous avons travaillé, au fur et à mesure des ateliers à l'élaboration d'un lexique (voir en annexe). L'idée d'un « wikimap », un lexique collaboratif, a été proposé au début de la

démarche, mais n'a pas été réalisé dans le cadre de la concertation réglementaire, faute de temps. La Fabrique garde en mémoire cette proposition de support de travail, qui pourra être mise en œuvre lors de prochaines concertations.

Envoyé en préfecture le 21/08/2013
Reçu en préfecture le 21/08/2013

19

Définitions juridiques des deux types de zones

Zones Agricoles : à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique que des terres agricoles, quels que soient les réseaux présents.

Constructions admises : celles nécessaires aux activités agricoles (sont tolérés le conditionnement et la commercialisation des produits cultivés sur place uniquement) ou des équipements qui ne sont pas incompatibles avec ces activités (cf rédaction exacte identique à la zone Naturelle).

Zones Naturelles : à protéger en raison :

- de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
 - de l'existence d'une exploitation forestière ;
 - leur caractère d'espaces naturels.
- Constructions admises :** celles nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, « les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages » (rédaction identique qu'en A).

Zone Naturelle et Zone Agricole suscitent un véritable débat

Les termes du débat

La zone Naturelle, dite zone N et la zone Agricole, dite zone A ont fait l'objet de nombreux débats. Ces deux types de zonages peuvent être envisagés dans la partie « protégée » des Murs-à-Pêches, c'est-à-dire l'espace central dans lequel les anciennes terres horticoles et les espaces en friche ne peuvent pas être urbanisés.

Chacun dispose d'une approche différente. Une des différences essentielles est que le droit restreint à l'agriculture proprement dite, la destination des quelques constructions qui restent possibles en zone Agricole.

Zone Agricole ?

D'une part, la Zone Agricole (A) a pour objectif de favoriser l'activité agricole. En zone A, les activités et constructions (hors équipement public) ne peuvent être envisagées que si elles sont en lien direct et impérativement nécessaires pour le fonctionnement d'une exploitation agricole. Ainsi, par exemple, il n'est pas possible d'envisager une construction à vocation pédagogique, de transformatio- n, ou de vente, si elle n'est pas nécessaire au fonctionnement de l'exploitation elle-même. C'est une zone qui n'a pas été imaginée, à l'origine, pour être appliquée dans un contexte urbain



Envoyé en préfecture le 21/06/2010
Reçu en préfecture le 21/06/2010

complexe. Au contraire, elle vise à protéger de manière stricte les espaces ruraux pour éviter le « mitage » par des habitations notamment. Malgré tout, il semble que l'Etat et la profession agricole pourraient être intéressés à développer une zone A en milieu urbain dense : cela créerait une première intéressante en matière d'agriculture urbaine et permettrait d'enrichir la réflexion à ce sujet.

D'autre part, la zone A ne s'applique que sur des terres qui présentent « un *potentiel agricole, biologique ou économique* ». Qu'entend-on par là? « *Il y a toujours de la terre sous des graviers ou du bitumes.* » Il semble que les emprises bitumées ou avec un sol trop tassé seraient à exclure. Une jurisprudence serait-elle possible sur un terrain gravillonné? La mairie a ainsi réalisé un premier travail cartographique de repérage des terres susceptibles de correspondre à la définition juridique.

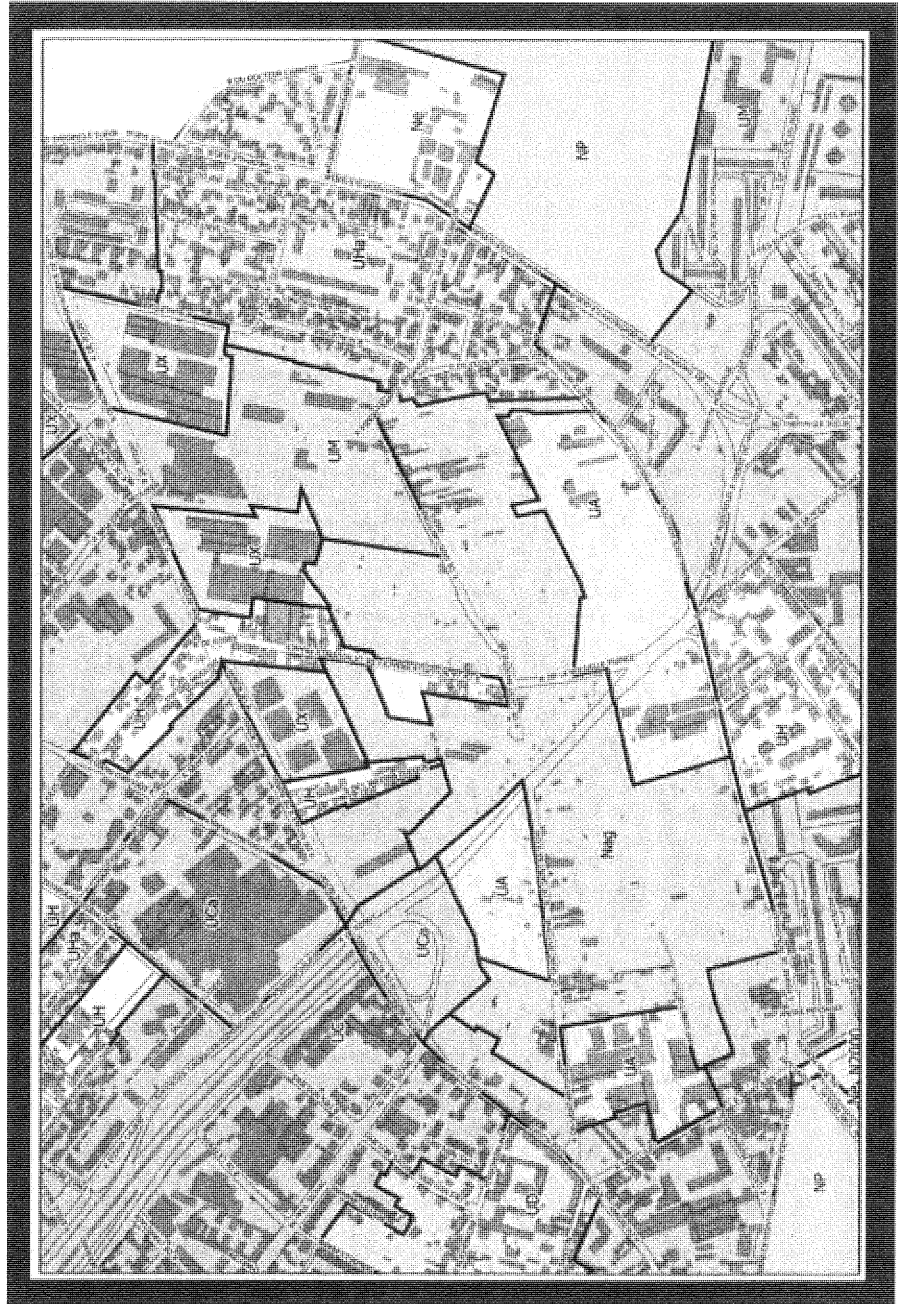
Zone Naturelle ?

La Zone Naturelle (N), vise la protection de la qualité d'un espace naturel et d'un paysage : il s'agit d'une sorte de « sanctuarisation », qui permet un haut niveau de protection, et qui est très restrictive en terme de possibilités de bâti. L'impact des constructions sur le paysage doit y être extrêmement minime.

Une proposition de compromis utilisant une combinaison des deux zones

Il a été proposé de combiner des zonages A et N avec les mêmes protections du paysage c'est à dire, avec dans les deux cas, un encadrement strict de constructibilité. Ceci se joue au niveau

du règlement, c'est à dire les différents articles du PLU définissant ce que l'on peut bâtir et comment (hauteur, distance aux limites du terrain, écarts entre construction, emprise au sol...). On peut ainsi considérer qu'il y a une zone protégée centrale, avec un règlement le plus unifié possible, où zones A et N cohabitent.





Nous avons pu constater que le principe du zonage est qu'il restreint les territoires à certaines utilisations et certaines pratiques. D'un côté, en zone A à vocation agricole, de l'autre en zone N à vocation paysagère, écologique et patrimoniale. La juriste accompagnant la Ville sur cette révision du Plan Local d'Urbanisme, a expliqué qu'il fallait travailler dans le cadre proposé par le Code de l'Urbanisme, en respectant à la lettre les contraintes qu'il impose. On peut donc être plus restrictif pour renforcer la protection proposée par ce cadre, mais en aucun cas l'élargir.

Quels usages pour revaloriser le site ?

Les deux tendances en présence : site naturel et site agricole

En discutant autour du choix des zones, nous sommes vite rendu compte que le débat se situait dans ce qu'on voudrait développer comme usages et activités à l'intérieur des Murs-à-Pêches. Il s'agit ici d'une véritable question en terme de projet. Même si le plan-projet résulte des discussions du premier cycle de travail sur les MAP à la Fabrique (2011) et que les grandes lignes sont inscrites dans le PADD suite à la commission extramunicipale, beaucoup souhaitent poursuivre les discussions sur ce projet, le plan qui en découle et le projet de charte qui a été diffusé début 2013.

Certains participants ont proposé de protéger les Murs-à-Pêches au sens le plus strict et le plus direct : ne pas toucher aux Murs-à-Pêches et au paysage pour en faire un site paysager et patrimonial. « La dimension patrimoniale et paysagère doit être mise en valeur par le respect de la structure de parcelles laniérées en conservant les murs existants, par l'absence de création de bâtiments en saillie au-dessus des murs. Les Murs-à-Pêches sont un lieu singulier d'où peut naître surprise et émerveillement. La dimension labyrinthe permet le côtoisement d'usages différents : guinguette, culture florale, théâtre, friche... La mise en valeur des Murs-à-Pêches s'inscrit

dans un temps très long, d'où la nécessité de protéger son ensemble et que se développent des initiatives telles que les appels à projets afin qu'ils s'ouvrent sur la ville et qu'ils soient pris en charge par ses usagers. »

D'autres participants souhaitent plutôt redonner un usage aux murs, notamment via des activités horticoles. Ils considèrent que c'est en pratiquant des activités en leur sein, des activités liées à l'histoire, récente ou ancienne, de ces murs, qu'on pourrait le plus efficacement les faire exister, les rendre visibles. Il ne s'agit pas de faire revivre un modèle économique qui n'existe plus mais d'en inventer un nouveau pour une agriculture urbaine en milieu urbain dense.

Ces deux positions sont portées par deux des associations les plus présentes dans les ateliers. Toutes deux militent pour une protection du site des Murs-à-Pêches, mais ne se font pas forcément l'écho du discours ambiant du reste des habitants des Hauts de Montreuil qui ne connaissent finalement que très peu ce territoire qu'ils voient plutôt comme un « no mans' land ».

Un projet agri-culturel ?

Penser les Murs-à-Pêches en termes d'usages, ce n'est pas nécessairement vouloir revenir à des usages qui n'existent plus. Au contraire, il a été évoqué le désir de réinventer des usages nouveaux, viables socialement et économiquement, qui pren-

Envoÿé en préfecture le 21/08/2010
 Reçu en préfecture le 21/08/2010

dront en compte la réalité actuelle du cadre dans lequel ils s'installent. Il ne s'agit pas de faire simplement de l'agriculture, mais de faire de « l'agriculture » en ville, ce qui donne au projet un sens culturel, pédagogique, culturel, d'insertion... Dans ce sens, l'objectif de préserver la forme des Murs-à-Pêches semble être complémentaire de la volonté d'implanter des usages nouveaux.

« Peu importe le zonage il faut qu'il soit resserré au projet. »

Comme nous l'avons déjà dit, « le problème est d'abord de savoir ce que l'on souhaite faire de ces murs? », avant de penser la question du zonage, qui sera une conséquence. Les artisans de la Fabrique étaient d'accord pour dire qu'il s'agit plus de combiner les zonages, de les rendre complémentaires, dans le cadre d'un projet pensé globalement.

« Qui peut le plus peut le moins : il faut utiliser un vecteur juridique (le PLU et ses zonages) qui ouvre le maximum de portes quitte à le restreindre par règlement »

La complémentarité entre conservation patrimoniale et usages nouveaux des murs-à-pêches reste un enjeu fort et permanent pour la mise en valeur du site. La possibilité qu'offre les zonages « zone naturelle » et « zone agricole » en terme d'usages a donc été une question importante dans le cheminement de notre réflexion.

Les usages et les types de zonages

Cependant, certains estiment que la zone naturelle semble exclure un certain nombre d'usages et est « plus adaptée à la protection de zone comme les zones humides » ainsi un certain nombre d'usages déployés par les associations « dérogent au classement en zone naturelle protégée ou au site classé ».

L'association MAP fait part d'une contribution écrite à la Fabrique. Pour elle, le site doit rester au maximum en zone N (voir annexe).

« Le zonage en zone agricole donne tous les droits aux agriculteurs, donc il n'y a pas de retour sur paysage, pas de notion pédagogique. Le zonage naturel pense en terme de sanctuarisation. »

« Dans une zone N, on va être coincé au niveau des usages ! C'est pour ça qu'on veut partir en zonage A. »

La « zone agricole » semble permettre plus d'usages au contraire pour d'autres. Il faudrait aussi, pour certains, que ces zonages permettent « le développement maîtrisé de serres de culture pour favoriser une activité tout au long de l'année ».

Tous ces avis témoignent du côté symbolique que revêt le choix du type de zone par rapport au projet qui est porté. La Fabrique a donc apporté tous les éléments juridiques pour que chacun puisse se

former son point de vue sur ce qui permet ou pas les usages évoqués, au niveau juridique. Il reste toujours cependant une incertitude sur ce qu'un juge pourrait décider en cas de recours, car les termes du Code laissent une marge d'appréciation non négligeable.

Augmenter la surface de la zone N ou A ?

L'association Montreuil Environnement, a fait une contribution qu'elle nous a présentée lors d'un atelier. Ce travail s'appuie sur l'envie de pouvoir utiliser le quartier St Antoine à son maximum pour des projets agricoles. En ce sens, avec une idée forte de simplification du zonage, elle propose 3 zonages : agricole protégé, habitat pavillonnaire, zone urbaine. A cet effet, l'association a produit des cartes sur lesquelles nous avons pu échanger lors des ateliers. En effet, l'élargissement de la zone naturelle ou agricole est un sujet porté par un grand nombre d'associations du secteur. Dans sa contribution, l'association MAP écrit : « Nous souhaitons aux extensions proposées par Montreuil environnement, à deux exceptions près : - les parcelles du jardin du cœur destinées à la future piscine devront être intégrées à la zone N ; - les terrains dénommés 8 sur la carte, devront être maintenus en espace boisé classé et la mise en valeur actuelle remarquable dans le cadre de l'appel à projet doit être maintenue. »

Usages futurs et attractivités

Dans le cadre du projet agri-culturel, la Ville et certaines associations envisagent de pouvoir développer de nouvelles pratiques agricoles sur le site. L'inquiétude principale, évoquée à plusieurs reprises, est celle de s'assurer de l'attractivité du secteur pour de futurs exploitants agricoles. La recherche pour de futurs exploitants agricoles, est de ce curseur, demeure une « question active ». Il est avancé que ce sont ces mêmes exploitants qui seront susceptibles de porter la démarche de projet agri-culturel, avec les aspects pédagogiques et de protection du paysage qu'il comporte. Mais seront-ils intéressés ?

Certains affirment que « oui! », du fait même de cette position du site en pleine ville qui permet à l'agriculteur de créer des réseaux, et de toucher plus rapidement les futurs consommateurs : « *Quel maraîcher ne voudrait pas évoluer au milieu de 100 000 habitants avec sept AMAP ?* ».

L'attractivité du secteur pour des activités agricoles s'évalue également à l'aune de la stabilité que l'on peut garantir aux porteurs de projets. Ceux-ci ne s'installeront pas en zone N ou en zone A si rien ne garantit la pérennité dans le temps de ces zones.

Ainsi, il est proposé de stabiliser ces futures zones N ou A par des outils supra-communaux tels que le PAEN ou la ZAP. La Ville a engagé certaines démarches en ce sens, mais rappelle qu'elle n'est pas compétente pour mettre en place ces outils. C'est

par exemple le Conseil Général (le département) qui peut créer un PAEN.

Des questions pratiques se posent

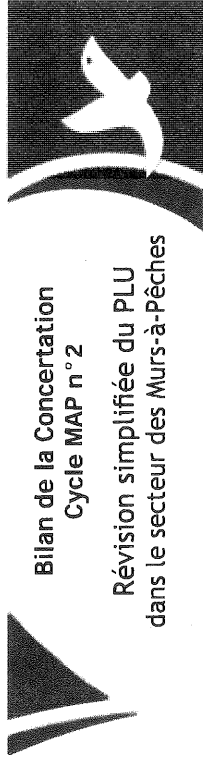
En terme d'usage par rapport aux activités agricoles telles qu'elles sont évoquées, il paraît nécessaire de prévoir la circulation d'engins agricoles qui ne sont pas forcément compatibles avec la taille des parcelles. Faut-il envisager de sacrifier des murs ou demander aux exploitants de travailler plus modestement ? La charte paysagère et urbaine propose la deuxième option, c'est une contrainte à laquelle les futurs agriculteurs devront se plier, d'autant plus qu'un nombre important de murs sont protégés (site classé, répertoriés au PLU).

La question récurrente de la pollution des sols (mais aussi de la pollution de la nappe et du coût de l'eau courante potable) a été abordée lors du deuxième temps de travail autour des études et a fait débat tout au long des ateliers. L'association Murs-à-Pêches affirme que des analyses de végétaux ont montré des pollutions des fruits (pêches) alors que les analyses dont la Ville a connaissance et qui ont été menées durant trois ans par la DRIAFAF de manière indépendante ont justement montré que les taux observés dans les fruits sont clairement inférieurs aux normes sanitaires nationales. L'atelier de décembre sur les études avait permis de partager une synthèse très complète de cette étude.

Circuler et se rencontrer dans les MAP

Dans le projet des MAP il est prévu de favoriser les circulations douces. Dans cette perspective, la municipalité envisage l'interruption de la voie voiture le long du tram dans les MAP avec une rue St Antoine carrossable. Décisions qui a du mal à passer auprès de certains habitants se situant à l'est des MAP.

Pour d'autres l'absence des voitures est l'opportunité de travailler sur des espaces publics de qualité au cœur des MAP. Montreuil Environnement propose « une place du village » un espace vivant au cœur du site. D'un point de vue technique, il y a plus de chance que cet espace se fasse au croisement de la rue St Antoine et de la rue nouvelle France que directement au croisement de St Antoine et de l'actuelle l'autoroute. C'est aussi sur l'« espace ouvert » que Montreuil environnement propose un « arbre monumental », un signal visuel et symbolique pouvant offrir une vue d'ensemble sur les MAP. Il est proposé que les zones industrielles mutent vers des « éco-filières », de conforter l'actuel centre de formation mais de le lier plus fortement au projet de territoire (notamment chantier d'apprentissage de restauration des murs), d'envisager un espace de restauration sur le site et enfin de laisser la possibilité à un « *habitat léger réversible* ». Cette idée n'est pas partagée par ceux qui voient un risque évident à autoriser les constructions en cœur des MAP « *la porte ouverte à tous les excès* ». Cette proposition d'une zone constructible centrale n'a pas été prévue dans la



Les murs et l'existant

Identité du lieu

« Ce sont des éléments de visibilité, d'identité du lieu et un attrait réel ».

« Les murs sont à la fois un atout pour l'identité du site et une contrainte qu'il faut intégrer dans le projet ».

Classement

Comment fait-on pour maintenir les murs et assurer leur pérennité dans la durée ? Aujourd'hui certains murs sont protégés. Il s'agit de ceux qui se situent sur le site classé. C'est l'article N° 11 qui définit alors ce que l'on peut faire ou non sur ces murs.

« Le fait que seuls les murs de la zone classée soient protégés m'embête, il faut que tous soient protégés de la même manière, ils sont tous importants. Parfois, on laisse s'écrouler les murs. »

« Pour classer les murs, il faut un inventaire précis de tous les murs »

Aujourd'hui la Ville a lancé un inventaire de ces murs (grâce à des photos prises depuis un hélicoptère) mais il n'est pas sûr que cela soit terminé avant

avons pu les rencontrer sur le terrain. Ce projet ne peut se faire sans eux, et encore moins sans l'assurance d'un relogement (sujet déjà abordé à la Fabrique lors d'une plénière sur cette question en mars 2012).

Quel équilibre entre ces usages ?

L'idée que l'agriculture doit être le cœur du projet a donc été remise en cause par certains artisans. Il s'agit donc de créer un équilibre: la volonté de l'agri-culture est intéressante mais ne doit pas masquer d'autres usages. Des usages déjà présents actuellement, des pratiques mélangées: c'est plus directement en créant une zone nouvelle, particulière, et en sachant trouver les équilibres entre les différentes zones possibles, qu'on pourrait prendre en considération la diversité des approches. Il semble nécessaire de « trouver une zone globale, la meilleure, qui puisse prendre en compte les usages et le paysage » ou une bonne répartition entre usage et paysage?

révision simplifiée en cours. En effet, il n'y pas encore de projet précis à cet endroit, ni d'autre outil qui garantirait que les constructions soient insérées dans le paysage et correspondent aux usages attendus. L'hypothèse reste sur la table pour une prochaine révision du PLU, une fois que le projet sur cet espace se sera précisé.

D'autre part, les cheminements sont des éléments importants du projet des MAP. Même si un premier aménagement a été rendu possible du côté du secteur des associations, il reste, à l'heure actuelle, fermé - son ouverture est espérée à partir de l'été 2013. Il est prévu que d'autres cheminements voient le jour dans les années à venir. Cependant, que cela puisse être possible, la question de la gestion du site doit aussi être travaillée de façon précise.

L'humain

Nous avons beaucoup parlé de paysage, de patrimoine, d'agriculture et assez peu des habitants, de ceux qui habitent déjà le site et qui ont aussi déjà leurs usages. Beaucoup on dit que la viabilité du projet dépendait des gens qui habitaient le site. Dans ce projet, quelle place est faite aux habitants déjà là et plus particulièrement à ceux qui vivent en caravanes? D'un point de vue humain, quels moyens nous donnons-nous pour que ce projet soit fait avec les tsiganes et qu'ils puissent y trouver un espace d'implication? Même si ces populations ne se sont pas rendues aux ateliers de travail, nous

la date de dépôt du PLU et permette de protéger ceux qui sont identifiés comme murs traditionnels.

Même si un arrêté du Conseil Municipal protège aujourd'hui tous les murs du site, étant donné qu'il se base sur l'ancien POS, il sera bientôt obsolète et reste juridiquement limité. Certains souhaiteraient qu'une interdiction de détruire les murs avec une obligation de les restaurer ou de les reconstruire puisse être mise en place si il n'y a pas d'usage spécifique.

D'autre part, une dynamique pour « *répertorier le territoire - entendez : les murs, les pratiques et les usages- au patrimoine mondial de l'UNESCO* » est en cours. Il y a sur le territoire environ 17 km de murs, le coût de réhabilitation au mètre est compris entre 1000 et 2000€, ce qui donne un ordre de grandeur de « *17 millions d'euros pour leur réhabilitation* ». « *Pour certains ça semble beaucoup, pour d'autres à une échelle plus large que Montreuil, ils nous disent « mais ce n'est rien du tout.* »

Relation aux murs

Une des particularités des MAP est que les murs qui les composent ne sont pas forcément synonymes de limites séparatives, parcellaires. Cela peut donc produire des choses tout à fait étonnantes comme avoir un mur au milieu de son terrain. En effet, dans un règlement de PLU, il y a obligation de se référer aux limites séparatives et aux rues.

« *Peut on mettre une construction collée à un mur ?* »

« *on ne peut pas construire en se basant sur les murs à pêche car les murs ne supporteraient pas la structure. Et cela les supprimerait par la suite.* »

En effet, les murs n'ont pas de fondation et ne pourrait pas supporter un poids trop important. Cette question a été abordée lors de l'atelier supplémentaire fin février, sur la base du document de travail fourni par la juriste.

Des habitants ont souligné un aspect paradoxal de certaines parties prenantes à vouloir à tout prix conserver les murs et à vouloir gérer des exploitations.

« *On est obligé de faire des trous dans les murs à pêches pour le passage des petits véhicules pour faire de l'activité agricole.* »

« *Pour laisser passer un engin, cela signifie une coupure du mur, pas une ouverture.* »

D'autre part il semble indispensable à l'utilisation de ces engins un espace de manœuvre. Pour protéger au maximum les murs, il faut donc développer et favoriser des usages compatibles avec le projet et le site; recevoir du public, exploiter sa parcelle (petits engins, stockage, point de vente), utiliser ce qui existe et qui est déjà construit, permettre la réversibilité des aménagements.

Construire dans les MAP ?

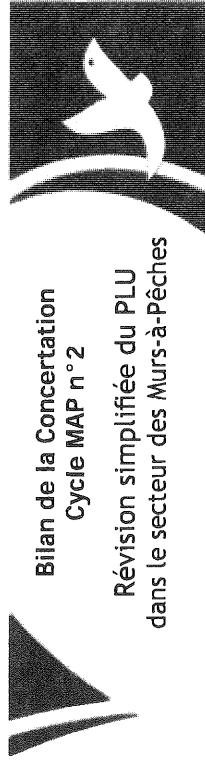
Construire dans les MAP est un sujet sensible. Certains souhaiteraient qu'il existe une zone protégée centrale « *et plus rien de constructible autour* ». « *Tant que ça ne gêne pas la vue, c'est bon!* »

D'autres n'imaginent en aucun cas des constructions à l'intérieur du site et proposent que le bâti existant soit utilisé pour permettre les futurs usages.

En zone N ou A

Quand nous avons parlé de constructions dans les MAP, nous avons surtout parlé des constructions relatives à la Zone Agricole, permises uniquement en lien avec l'exploitation agricole se trouvant sur la zone. Les destinations de ces constructions pourraient être de l'ordre de l'habitation, bureaux, commerce, artisanat, exploitation agricole ou forestière, entrepôt - s'ils sont strictement nécessaires à l'exploitation. Ces constructions sont autorisées sous certaines conditions que nous avons tenté de préciser.

En zone Naturelle dans les MAP, serait interdit tout type de construction sauf les exploitations agricoles ou forestières, la fonction d'entrepôt et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs que nous devons rendre le plus restrictif possible. Par exemple nous nous sommes tous demandés comment l'on définissait « *les services publics ou d'intérêts*



collectifs » car beaucoup de personnes étaient d'accord pour dire que si c'était pour voir arriver un nouveau collège, SMR ou EPHAD, ça n'était pas acceptable.

« La constructibilité en N ou en A est nécessaire, rien que pour la circulation, la fréquentation du public, les points de vente, la pédagogie, les points de stockage... Il y a des points de passage obligés qui font qu'il est nécessaire de laisser la possibilité de construire ».

Zone U

« Combien de construction de logements doit-il y avoir ? »

En effet au début du mandat il avait été annoncé que 400 logements seraient construits dans les zones constructibles, aux franges, sur le site des MAP. Aujourd'hui il semble que la municipalité accepte de voir ce chiffre baisser. Il n'est pas possible en tout cas d'être totalement affirmatif sur ce chiffre tant que les faisabilités n'ont pas été faites sur les secteurs constructibles. Des associations demandent, contrairement à ce qui avait été dit lors des premiers ateliers que la zone urbaine soit redécouverte afin de permettre un zonage plus fin.

Les zones urbaines correspondent aux zones déjà urbanisées et aux zones où les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des

constructions.

Il a été proposé dans un des groupes formés lors de l'atelier n°3, de créer une zone Umap, une sous-zone de type UH map qui prendrait en compte l'habitat pavillonnaire et une zone UA map pour les équipements et les activités. Il y aurait donc trois zones urbaines spécifiques au MAP. Il a même été proposé que cette zone UH soit elle aussi divisée avec l'une pour l'habitat en général et une seconde pour l'habitat tsigane. Cette proposition est ensuite retombée car ceci est une sorte d'habitat parmi beaucoup d'autres, demandant les mêmes installations que la plupart des habitats (eau, électricité, etc.).

Hauteurs, implantations

Tout le monde semble d'accord pour dire que la hauteur des constructions sur les parcelles en zone A doit être proche de la hauteur des murs soit de 3m à 4m environ. Cependant, nous n'avons pas vraiment eu le temps de rentrer dans le détail des conditions d'implantation.

Il a été souligné à plusieurs reprises « l'importance de faire attention aux questions d'ensoleillement. » En effet s'il y a trop d'ombre causée par la hauteur des bâtiments, les différentes cultures auront du mal à pousser.

Constructions sur les franges et grand équipements

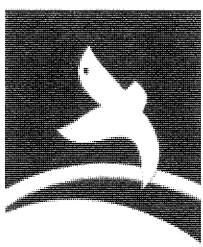
Rue de Rosny

Concernant les bâtiments en Zone U sur la rue de Rosny, il est souhaité qu'ils soient en accord avec ce que l'on trouve de l'autre côté de la rue soit du R+2, R+3 au maximum. La « rapide faisabilité » effectuée par l'équipe de maîtrise d'œuvre Madec qui avait pour objectif de créer un nouvel espace public à l'entrée de la rue St Antoine (« leur priorité de seuils en fait des espaces spécifiques qui parlent de l'histoire du site, mais aussi de l'activité contemporaine qui s'y développe ») et de tenir la rue avec les constructions, ne fait pas une unité complète. Certains souhaiteraient même que cette zone fasse partie du projet d'élargissement de la zone N ou A pour des activités pédagogiques en lien avec l'école, ce qui poserait problème car une partie de cette zone est destinée à accueillir de l'habitat adapté afin de reloger les familles tsiganes impactées par les travaux du SMR.

Habitats tsiganes

La question de la place de l'habitat tsigane dans le projet agri-culturel a été soulevée à plusieurs reprises. Voici les questions que nous nous sommes posées au début de ce cycle de travail.

Du point de vue du PLU, comment arrivons nous à rendre cet habitat possible?
S'agit-il d'un mitage ou de zones spécifiques?



D'un point de vue humain, quels moyens nous donnons-nous pour que ce projet soit fait avec les tsiganes et qu'ils puissent y trouver un espace d'implantation?

L'habitat tsigane, juridiquement appelé habitat adapté, ne peut se trouver en zone Agricole, ni en zone N pour les constructions neuves. Cependant est-il possible d'imaginer de décomposer les différents éléments qui constituent aujourd'hui l'habitat tsigane ? Stationnement, caravane, pièce, sanitaire. Est ce que cela rentre dans la catégorie du logement ? Certain se sont demandés s'il faut vraiment définir précisément au risque de marginaliser ou ne pas faire entrer certains habitats dans de « l'habitat ou de l'annexe ? ». Cette interrogation est survenue avec ce qu'on pouvait entendre via le terme de « l'annexe » comme peut l'être une cabane de jardin, souvent seule sur son terrain, alors considérée comme une annexe particulière. Lors d'un atelier, il avait été évoqué de pouvoir imaginer une zone spécifique pour ce type d'habitat. « *L'idée d'une zone d'habitat tsigane spécifique n'est pas terrible en terme de philosophie.* » Il semble donc que l'aménagement de terrains adaptés à l'habitat tsigane soient seulement rendu possible prioritairement en zone Urbaine.

Des outils de protections complémentaires au PLU pour assurer une protection plus forte du site

Abordés lors des ateliers, ce sont des outils réglementaires qui prévalent sur le PLU et ne sont pas forcément du ressort de la ville.

Le PAEN - (périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains)

Cette proposition a été faite dans le cadre de l'étude de faisabilité agri-urbaine qui définit des modalités de mise en œuvre sur les questions de gouvernance, de régie de site et d'outils réglementaires. Cette étude parle d'un processus qui doit s'envisager dans le temps (un processus d'une vingtaine d'années est évoqué). Sur une échéance comme celle-ci comment s'assurer-t-on que le projet puisse se mettre en place? Quelle type d'exploitation d'ici 20 ans? Nous avons longuement parlé du PAEN qui semble être un outil réglementaire approprié à ce projet. Largement appuyé par Montreuil environnement il a déjà été étudié plus en détails par les services de la Ville en lien avec les services du Conseil Général. Il reste que ce processus peut être assez long et qu'il faut obtenir l'accord des différents partenaires.

« C'est un outil réglementaire qui permet de monter un projet avec différents acteurs. C'est un

dispositif qui oblige acteurs publics et acteurs privés à travailler ensemble sur les questions d'usages du site »

« Grâce au PAEN on peut monter un projet agricole ou de valorisation en se détachant de cette problématique du foncier »

« C'est un programme d'actions qui peut être superposé au site classé et à la zone agricole ou naturelle »

« Il permet de sanctuariser une zone, à savoir que le sol ne pourrait pas changer d'usage »

« Ce qui est intéressant c'est l'intérêt collectif »

En effet, il s'agit d'un outil réglementaire de protection de sols agricoles - dans le périmètre qu'il instaure, la Ville ne peut plus librement transformer du zonage N ou A en zonage urbain. Il est instauré par le département en accord avec la commune concernée et sur avis de la chambre d'agriculture.

« Il précise les aménagements et les orientations de gestion permettant de favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière ainsi que la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages.

A l'intérieur de ce périmètre, le département ou, avec son accord, une autre collectivité territoriale ou un Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI), peut réaliser des acquisitions foncières à l'amiable, par expropriation ou par préemption. En zone espace naturel sensible (ENS),

la préemption se fait par exercice du droit de préemption ENS ; hors zone ENS, par mobilisation du droit de préemption Safer, à la demande et au nom du département, dans le cadre d'une convention département-Safer. La préemption s'applique notamment sur tout terrain bâti ou non bâti faisant l'objet d'une aliénation à titre onéreux. En Région Ile-de-France, l'Agence des espaces verts (AEV) peut également acquérir des biens à l'amiable, avec l'accord du département. Les biens acquis intègrent le domaine privé de la collectivité locale ou de l'établissement public et doivent être utilisés pour réaliser les objectifs du programme d'action. Ils ne peuvent être inclus dans une zone urbaine ou à urbaniser du PLU. » source: <http://www.experimentation-paen.fr/zones-protégées-perimetres-espaces-naturelsperiurbains.asp>

Une dynamique pour « répertorier le territoire - entendez : les murs, les pratiques et les usages- au patrimoine mondial de l'UNESCO » est en cours. La mairie en est au stade d'étudier la faisabilité, de préparer un dossier à remettre à l'Etat. Ce dernier demande un travail très conséquent qui devra être choisi parmi d'autres candidatures par l'Etat. Après cette première sélection, il faudrait remonter un second dossier pour le présenter au comité de décision de l'UNESCO. La démarche est extrêmement longue et coûteuse, ce qu'il faut prendre en compte par rapport aux finances publiques.

Classement au Patrimoine mondial de l'UNESCO

Cette proposition tente de répondre à une préoccupation liée au maintien des murs et de s'assurer de leur pérennité, ainsi que de faire parler du projet bien au-delà de Montreuil.

Il y a sur le territoire environ 17 km de murs, le coût de réhabilitation au mètre est d'environ 1000€, ce qui donne un ordre de grandeur de « 17 millions d'euros pour leur réhabilitation ». Pour certains ça semble beaucoup, pour d'autres à une échelle plus large que Montreuil, ils nous disent « *mais ce n'est rien du tout* »

Et après

Envoyé en préfecture le 21/08/2013

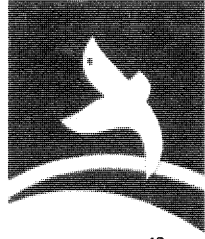
Reçu en préfecture le 21/08/2013

Affiché le

29

Ce bilan d'étape témoigne des échanges qui se sont tenus dans le cadre de la concertation légale, mais ne marque pas la fin des échanges à la Fabrique sur le PLU dans le quartier St-Antoine-MAP... Au contraire ceux-ci se poursuivent avec une présentation de ce bilan de concertation en mai, et un échange sur le contenu du dossier de révision simplifiée en juin. Ces deux ateliers feront l'objet de comptes-rendus qui viendront compléter les éléments contenus dans ce bilan de concertation.

Une première version du dossier de révision simplifiée est aujourd'hui transmise aux Personnes Publiques Associées et à l'Autorité environnementale. Cette proposition s'efforce de trouver un équilibre entre les remarques et propositions échangées au cours de la concertation légale. Elle sera discutée à l'occasion d'un atelier en juin à la Fabrique, puis de nouveau débattue au cours de l'enquête publique prévue après l'été. Il y a donc toute la place pour des évolutions du dossier avant son approbation et de nombreux autres échanges sur le devenir de ce site complexe des murs-à-pêches.





Annexes

Envoyé en préfecture le 21/05/2010
Reçu en préfecture le 21/05/2010
Affiché le

**Lexique des termes liés au Plan
Local d'Urbanisme et aux MAP**

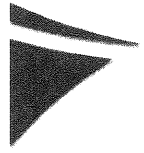
**Invitations aux rencontres de
concertation**

Compte-Rendu

**Documents préparatoires aux
temps de concertation**

Contributions Ecrites

Articles de presse



Envoyé en préfecture le 21/03/2011
Reçu en préfecture le 21/03/2011
Affiché le 21/03/2011

Lexique des termes liés au Plan Local d'Urbanisme et aux MAP

Lexique PLU Murs à Péches



Mots	Définition
PLU = Plan local d'urbanisme -zonage -emplacement réservé -coefficient de végétalisation -périmètre d'étude	Il définit les règles indiquant quelles formes doivent prendre les constructions, quelles zones doivent rester naturelles, agricoles, quelles zones sont réservées pour les constructions futures, etc. Il comprend un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui précise le projet d'évolution et de développement de l'ensemble de la commune.
HDM	Hauts de Montreuil
MAP	Murs à Péches
Zone A	Zone agricole
Zone N	Zone naturelle
Zone U	Zone urbaine
Indice « MAP »	indice pour toutes les zones qui seraient comprises dans le secteur St Antoine afin de donner un peu plus de lisibilité. Il s'applique à la fois aux zones urbaines et naturelles/agricoles.
Zone Neg	Zone naturelle à vocation agricole
PDU = Plan de déplacement urbain	Le Plan de Déplacements Urbains est une démarche de planification sur 10 ans, qui impose une coordination entre tous les acteurs concernés, pour élaborer un projet global en matière d'aménagement du territoire et des déplacements. Il constitue ainsi un outil cadre pour favoriser : - Le développement harmonieux et maîtrisé du territoire. - L'émergence d'une culture commune sur les déplacements urbains et intercommunaux.
PAEN	parcètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels
ZEP	Zones agricoles protégées
site classé	site ou monument naturel de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque qui doit être conservé en l'état ou préservé au nom de l'intérêt général. Ils justifient un suivi qualitatif sous la forme d'une autorisation préalable pour les travaux susceptibles de modifier l'état ou l'apparence du territoire protégé.
accessibilité PMR (personne à mobilité réduite)	Dit si le lieu est accessible ou non aux personnes à mobilité réduite (handicapés, personnes âgées, poussettes,...)
DUP = Déclaration d'utilité Publique -expropriation	acte administratif reconnaissant le caractère d'utilité publique à une opération prévue par une personne publique ou pour son compte, après avoir recueilli l'avis de la population par une enquête d'utilité publique. Elle permet d'acquiescer, si besoin par voie d'expropriation, les terrains nécessaires au projet. Cette déclaration est faite par le Préfet.

Enquête publique	Concertation légale. Pour tout projet de règlement ou d'aménagement susceptible d'affecter l'environnement présenté par une collectivité publique ou privée ou par l'Etat, le public (habitants, associations, acteurs économiques ou simple citoyen) est invité à donner son avis. Elle a lieu avant la réalisation du projet.
jardin partagé	Jardin conçu, créé et cultivé collectivement par les habitants d'un quartier ou d'un village.
jardins familiaux	Anciennement jardins ouvriers, ce sont des parcelles de terrain mises à la disposition des habitants par les municipalités
AEU = approche environnementale de l'urbanisme	Intègre les considérations environnementales dans les projets d'aménagement. Par exemple, prend en compte les principaux facteurs qui influent sur la qualité des relations entre bâti et environnement : l'eau, les déchets, l'énergie, les transports, le bruit, les paysages, la biodiversité et le climat.
aménageur -concession d'aménagement, concessionnaire, concedant	Personne ou organisme qualifié pour les études, la conception et l'application des plans d'aménagement du territoire, pour rendre les terrains aptes à recevoir des constructions.
maitrise d'œuvre	personne ou entité chargée de la conception puis de la conduite opérationnelle de travaux généralement pour le compte d'autrui.
maitrise d'ouvrage	propriétaire de l'ouvrage ou commanditaire des travaux (Etat, collectivités, entreprises publiques), et qui exécute la passation des marchés.
atelier plénière	L'atelier se déroule avec tous les participants ensemble, en un seul grand groupe.
plan guide	Plan établi par l'ingénierie ou le maître d'ouvrage pour permettre à des bureaux d'études spécialisés et à des entreprises de réaliser les plans d'exécution relatifs à leur spécialité. Il existe ainsi des plans guides de fondations, de bâtiments et de structures, de tuyauteries, etc...
Équipement public	constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
parcelle	Portion de territoire d'un seul tenant appartenant à un seul propriétaire et possédant une certaine individualité en raison de l'agencement donné à la propriété.
îlot	Ensemble limité par des voies.
cœur d'îlot	Espace au milieu des bâtiments.
friche	Terrain non entretenu.
cadastre	document établi au niveau des communes qui recense toutes les propriétés foncières et qui fixe leur valeur locative
Habitat : participatif/coopératif groupé	les futurs habitants sont impliqués dans la conception et la gestion de leurs logements. C'est un ensemble d'habitations (appartements ou maisons) en locatif et, ou, en accession, où chaque foyer jouit d'une habitation privée mais aussi d'espaces collectifs.
habitat spécifique	Habitat d'une forme autre que les habitats familiaux. Peut être pour les personnes âgées, pour les jeunes, pour les migrants, pour les tziganes.

Envoyé en préfecture le 21/08/2013
Reçu en préfecture le 21/08/2013
Affiché le

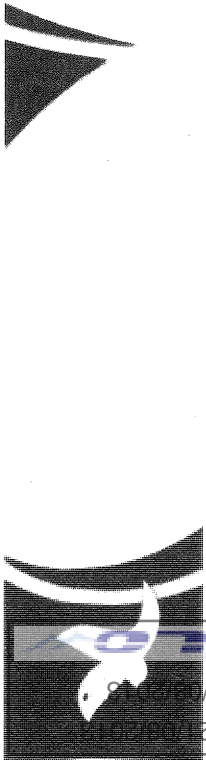


espaces publics

espaces de passage et de rassemblement qui est à l'usage de tous, soit qui n'appartient à personne (en droit par ex.), soit qui relève du domaine public.

**Invitations aux rencontres de
concertation**

Envoyé en préfecture le 21/05/2010
Reçu en préfecture le 21/05/2010
Affiché le





La Fabrique Plateforme citoyenne des Hauts de Montreuil

La Fabrique vous invite à une plénière de lancement du second cycle de travail sur les MAP, autour de la révision du PLU.
Mardi 16 octobre de 19h00 à 21h00

En 2011 la Fabrique a accompagné un cycle de travail sur les Murs à Pêches dans le cadre de l'étude Madec&Coloco et Polyprogramme.

La concertation légale sur la révision du PLU est l'opportunité pour la Fabrique d'enclencher un nouveau cycle de travail sur les MAP. L'occasion de mettre en lien et en cohérence projets, usages et aspects juridiques (projet agri-culturel, projet hauts de montreuil, projet de charte des MAP, convention d'occupation, ouverture/fermeture, cheminements, gestion de site, règlements et zonages...)

Ce premier temps d'échange nous permettra d'avoir une visibilité sur l'avancement des projets et de comprendre la démarche et la mécanique de révision du PLU. Il sera l'occasion de discuter largement des modalités de concertation et alimenter la délibération devant être présentée au conseil municipal de novembre. Il s'agira aussi de partager un programme de travail pour les mois à venir.

Vous trouverez dans l'onglet documentation/St-Antoine-Murs à Pêches un certain nombre de documents concernant les différentes études.

Sur le PLU, retrouvez le compte-rendu de la réunion qui a eu lieu le 5 septembre dernier avec les associations des MAP.

Rendez-vous au 65 rue Edouard Branly (La fabrique) de 19h00 à 21h00.



La Fabrique Plateforme citoyenne des Hauts de Montreuil

Dans le cadre du 2ème cycle de travail sur les MAP à un deuxième temps de travail avec trois rencontres :

- Mercredi 28 novembre de 19h00 à 21h00 à la Fabrique
- Samedi 8 décembre de 10h00 à 12h30 au croisement de la rue St Antoine et de la rue Nouvelle France
- Le Mardi 11 décembre de 18h30 à 20h30, dans le théâtre de l'école élémentaire Danton (entrée par le 127, rue de Rosny)

Le précédent atelier du 16 octobre 2012 a permis de discuter des modalités de concertation du PLU des MAP et d'évoquer les éléments du programme de travail pour les mois à venir. Pour répondre aux demandes de mise en cohérence des études réalisées sur le secteur, des usages qui s'y développent et qu'on souhaiterait développer et de leurs traductions dans le futur PLU, il a été proposé que le prochain temps d'atelier sur les MAP intègre 3 séquences : partage des études, arpentage de terrain, travail partagé sur plan.

Ces 3 séquences sont programmées ainsi : Partage des études réalisées sur le site, le mardi 28 novembre de 19h à 21h à la Fabrique. Il s'agira de (re)partager le contenu des études de faisabilité agri-urbaine (Polyprogramme), sur la pollution des sols (DRIAF), l'étude l'étude d'aménagement et le projet de charte des Murs à Pêches (Madec-Coloco).

Arpentage et préfiguration, le samedi 8 décembre de 10h à 12h30 sur site, rdv à 10h à l'angle de la rue Nouvelle France et de la rue St-Antoine (au niveau du 76 rue de la Nouvelle France) Il s'agira de s'arrêter dans différents lieux permettant de discuter des enjeux des MAP (patrimoine, horticulture, espace culturel, cheminements, habitat tzigane...) et de commencer à préfigurer des choses comme des hauteurs, par exemple. A l'issue de l'arpentage, nous sommes invités à échanger autour d'un vin chaud offert par le collectif 14 dans ses locaux au 19 rue Saint Just.

Travail partagé sur plan, le mardi 11 décembre à 18h30, dans le théâtre de l'école élémentaire Danton, entrée au 127 rue de Rosny. Ce temps de plénière sera consacré à un premier temps de représentation sur plan du travail d'arpentage et des échanges sur les études. C'est ce travail de représentation sur plan qui constituera le socle de la contribution de la Fabrique à la révision simplifiée du PLU.

N'oubliez pas de télécharger les derniers Compte-Rendu dans le Rubrique "Compte-rendu" du site internet.

La Fabrique : Une info, une idée, un plan, un contact, une réunion, un café, un dossier à monter, un projet à proposer. **C'est un outil au service des quartiers des Hauts de Montreuil et de tous les habitants.**



Plateforme citoyenne des Hauts de Montreuil

Retrouvez nous Samedi 8 décembre
de 10h00 à 12h30
pour un arpentage dans les Murs à Pêches

dans le cadre du 2ème cycle de travail sur les MAP (temps n°2)

Ce deuxième temps de travail a été imaginé en trois séquences: La première, qui s'est déroulée le 28 novembre dernier à la Fabrique, avait pour but le partage des études réalisées sur le site notamment, le contenu des études de faisabilité agri-urbaine (Polyprogramme), sur la pollution des sols (DRIAF), l'étude d'aménagement et le projet de charte des Murs à Pêches (Madec-Coloco).

Pour cet arpentage (voir itinéraire en pièce jointe) dont le RDV est fixé à 10h00 au croisement de la rue St Antoine et la rue de la Nouvelle France (au niveau du 76 rue de la Nouvelle France), il s'agira de s'arrêter dans différents lieux permettant de discuter des enjeux des MAP (parfimoine, horticulture, espace culturel, cheminements, habitat tzigane...) et de commencer à préfigurer des choses comme des hauteurs, par exemple. A l'issue de l'arpentage, nous sommes invités à échanger autour d'un vin chaud offert par le collectif 14 sur la "prairie" (accès par l'impasse Gobétue).

Une troisième séquence de travail partagé, nous réunira le mardi 11 décembre à 18h30, dans le théâtre de l'école élémentaire Danton, entrée au 127 rue de Rosny. Cette réunion sera consacrée à un premier temps de représentation sur plan du travail d'arpentage et des échanges sur les études. C'est ce travail de représentation qui constituera le socle de la contribution de la Fabrique à la révision simplifiée du PLU.

N'oubliez pas de télécharger les derniers Compte-Rendu dans le Rubrique "Compte rendu" du site internet. Vous trouverez aussi le document préparatoire de la réunion précédente.

La Fabrique : Une info, une idée, un plan, un contact, une réunion, un café, un dossier à monter, un projet à proposer. **C'est un outil au service des quartiers des Hauts de Montreuil et de tous les habitants.**

Plateforme citoyenne des Hauts de Montreuil
Antenne de secteur Jules Verne
65, rue Edouard Branly - 93100 Montreuil
Tél : 01 56 63 00 35
<http://lafabrique.montreuil.fr/>
lafabrique@montreuil.fr

La Fabrique Montreuil



La Fabrique vous invite au

**Dans le cadre du 2ème cycle sur les MAP
à un troisième temps de travail comprenant deux ateliers:**

- Le mercredi 23 janvier à 19h à 21h
- Le vendredi 15 février de 19h à 21h

Après un travail d'exploration des zones à faire évoluer dans le PLU, il s'agit dans ces prochains ateliers de travailler dans le détail les contenus de ces zonages, de préciser la question des franges, des espaces publics et de pointer les espaces qui font débat.

Vous trouverez dans les contenus suivant les différentes étapes du travail précédent:

- Compte-rendu du temps n°1
- Compte-rendu du temps n°2

Un document préparatoire vous sera transmis en début de semaine prochaine.

Rendez-vous à 19h00 à la Fabrique au 65 rue Edouard Branly.

Retrouvez tous les Compte-rendu de la Fabrique: <http://lafabrique.montreuil.fr/category/lafabrique/comptes-rendus/>

Plateforme citoyenne des Hauts de Montreuil
Antenne de secteur Jules Verne
65, rue Edouard Branly - 93100 Montreuil
Tél : 01 56 63 00 35
<http://lafabrique.montreuil.fr/>



La Fabrique Plateforme citoyenne des Hauts de Montreuil

La Fabrique vous invite au

**Dans le cadre du 2ème cycle sur les MAP
à un troisième temps de travail déjà entamé avec l'atelier du 23 janvier
dernier :**

Le vendredi 15 février de 19h à 21h

Le 23 janvier dernier, nous avons fait un travail d'exploration des zones à faire évoluer dans le Plan Local d'Urbanisme sur le secteur des MAP. Nous avons échangé sur les conditions des zones agricoles et zones naturelles. Il s'agit pour ce prochain atelier de travailler dans le détail les contenus de ces zonages, de préciser la question des franges, des espaces publics et de pointer les espaces qui font débat.

Vous trouverez dans les contenus suivant les différentes étapes du travail précédent:

- [Compte-rendu du temps n°1](#)
- [Compte-rendu du temps n°2](#)

Un document préparatoire vous sera transmis en début de semaine prochaine ainsi que le compte-rendu de la séance de travail du 23 janvier dernier.

Rendez-vous à 19h00 à la Fabrique au 65 rue Edouard Branly.

Retrouvez tous les Compte-rendu de la Fabrique: <http://lafabrique.montreuil.fr/category/la-fabrique/comptes-rendus/>

Plateforme citoyenne des Hauts de Montreuil
Antenne de secteur Jules Verne
65, rue Edouard Branly - 93100 Montreuil
Tél : 01 56 63 00 35
<http://lafabrique.montreuil.fr/>



La Fabrique Plateforme citoyenne des Hauts de Montreuil

La Fabrique vous invite

**Dans le cadre du 2ème cycle sur les MAP
à un atelier de travail complémentaire
(après ceux du 23 janvier et du 15 février)**

**Le mardi 26 février de 19h à 21h
à La Fabrique, 65 rue Edouard Branly**

Le 23 janvier dernier, nous avons fait un travail d'exploration des points à faire évoluer dans le Plan Local d'Urbanisme sur le secteur des MAP. Nous avons notamment échangé sur la question des zones agricoles et naturelles.

Le 15 février, nous avons travaillé sur l'étendue de la zone protégée centrale (Naturelle ou Agricole) et sur la répartition des zones urbaines. Cet atelier ayant été trop court, pour aborder tous les sujets, un atelier complémentaire est proposé avant les congés scolaires (et donc dans le délai d'une semaine restant avant ces vacances).

Le but de ce 3ème atelier sera d'aborder les différentes composantes des règlement de zonage, c'est à dire d'entrer dans le détail de ce que le futur PLU révisé pourra autoriser ou interdire, en matière de destination des constructions (habitat, activités, bâtis pour l'agriculture, etc.), et sur les formes possibles pour ces constructions (hauteur, emprise au sol, retraits par rapport aux rues, etc.). Cet atelier permettra d'aborder les sujets restants à traiter, avant une mise en forme plus complète du projet de révision par les services de la Ville. Un atelier fin mars permettra d'échanger sur cette proposition mise en forme (en ligne sur le site de la fabrique).

Vos contributions écrites à ce travail sur la révision simplifiée du PLU sont toujours les bienvenues. La Fabrique a déjà reçu des contributions de la part de l'association Murs à Péches et de l'association Montreuil Environnement.

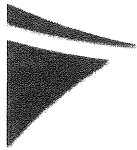
Vous trouverez dans les contenus suivant les différentes étapes du travail précédent:

- [Compte-rendu du temps n°1](#)
- [Compte-rendu du temps n°2](#)
- [Compte-rendu du 1er atelier du temps n°3 et n°4 \(à venir\)](#)
- [Le document préparatoire à l'atelier du 15/02/2013](#)

Rendez-vous à 19h00 à la Fabrique au 65 rue Edouard Branly.

Retrouvez tous les Compte-rendu de la Fabrique: <http://lafabrique.montreuil.fr/category/la-fabrique/comptes-rendus/>

Plateforme citoyenne des Hauts de Montreuil
Antenne de secteur Jules Verne
65, rue Edouard Branly - 93100 Montreuil
Tél : 01 56 63 00 35
<http://lafabrique.montreuil.fr/>



Envoyé en préfecture le 21/09/2012
Reçu en préfecture le 21/09/2012
Affiché le

Comptes-Rendus

- 5 septembre 2012 : Réunion avec les associations des MAP sur PLU

- 16 octobre 2012 : Temps n° 1 du cycle MAP 2

- 28 novembre, 8 et 11 décembre : Temps n° 2 du cycle MAP 2

- 23 janvier, 15 et 26 février : Temps n° 3 du cycle MAP 2

Compte-rendu - Réunion avec les associations des MAP sur PLU

du mercredi 5 septembre 2012



En bref, pourquoi cette réunion?

En juin dernier le PLU de la ville de Montreuil (approuvé en avril 2011 par le Conseil Municipal) a été annulé par décision du Tribunal Administratif le 28 juin 2012.

Cette annulation fait suite aux recours déposés par des élus de l'opposition et par deux associations des Murs à Péches. Ce dernier recours demande un renforcement de la protection sur la zone Nag (zone naturelle à vocation agricole) des murs à pêches, considérant que les formulations adoptées n'encadrent pas suffisamment la constructibilité.

C'est le seul motif de fond que le Tribunal administratif a retenu. Les autres recours concernent la validité de la délibération d'approbation du PLU : affichage et distribution des documents papier aux conseillers municipaux.

En l'absence d'un PLU valide depuis fin juin, c'est l'ancien règlement, appelé POS (Plan d'Occupation du Sol), qui revient en vigueur. Dans cet ancien règlement, la zone des Murs à Péches se trouve en zone moins bien protégée puisque elle était une zone NA d'urbanisation future. La maire a souligné que l'annulation de ce document réglementaire (qui se produit régulièrement dans de nombreuses villes) paralyserait dans le cas de Montreuil un certain nombre de projets vitaux et imminents (école Résistance, logements sociaux) sur la ville mais aussi les projets des particuliers qui auraient prévu de faire des travaux chez eux....avec pour tous des conséquences lourdes prévisibles... De ce fait, il apparaît urgent pour la ville de pouvoir disposer d'un document réglementaire qui permette de relancer ces projets au plus vite.

L'objectif de cette réunion organisée à l'initiative de la Ville était donc d'explicitier aux associations la démarche qu'elle allait mettre en place...en précisant bien que le PLU n'est pas un document définitivement gravé dans le marbre, qu'il peut et doit faire l'objet de modifications régulières. Donc dans un premier temps, un PLU modifié « à la marge » pour répondre aux demandes du juge sera adopté par le Conseil Municipal (13 septembre). Ces modifications expliciteront deux objectifs : limiter drastiquement l'habitat (Art 1 et 2) et augmenter la protection des zones naturelles.

Dans un second temps, ce nouveau PLU fera l'objet d'une révision (dite simplifiée) permettant d'apporter des modifications plus importantes au document. Cela donne la possibilité d'échanger dès maintenant sur les modalités de la concertation qui aura lieu pour la révision sur la zone des Murs à pêches et sur les objectifs de cette révision, qui seront validés par le conseil municipal en novembre, au moment du lancement de la révision.. Cette révision serait finalisée à la fin de l'année 2013. Entre temps c'est le PLU réadopté le 13 septembre 2012 qui sera valable.

ENCADRE / PLU et POS : définitions

PLU = Plan Local d'Urbanisme
POS = Plan d'Occupation des Sols

Le PLU est le principal document réglementaire en matière d'urbanisme à l'échelle de la commune. Il établit un projet global d'aménagement et le décline en règles générales d'utilisation du sol du territoire.

Il comprend :

- un rapport de présentation, avec un diagnostic et les choix effectués par la commune
- un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

- un règlement (règles de construction, de protection) et des documents graphiques du zonage (zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle, EBC etc.), opposables aux personnes publiques et privées lors de l'instruction des permis de construire

Depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de 2000, il est prévu que les POS (Plan d'Occupation des Sols) disparaissent au profit des PLU. Ils gardent leur validité juridique tant qu'ils ne sont pas transformés en PLU. PLU et POS remplissent la même fonction juridique, mais les POS ne comprennent pas de PADD, document qui décrit les orientations stratégiques de la commune pour une évolution cohérente de son territoire.

État des lieux : contenu du PLU approuvé en avril 2011 pour le quartier St-Antoine-MAP

- Le PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal de Montreuil le 2 avril 2011 avait été élaboré entre 2008 et 2010, période où les études d'ensemble du quartier Saint-Antoine/MAP (Madec&Colombo, Polyprogramme..) n'avaient pas encore débuté. Il reprend donc les orientations de la Commission extra-municipale sur les MAP. Il était convenu que spatialisation et règlement nécessiteraient des ajustements une fois les études avancées. L'étude urbaine (Madec&Coloco) affine les intentions sur les secteurs en frange ; l'étude de faisabilité du projet agricole (Polyprogramme) permet de mieux cerner les occupations de l'espace envisageables en Nag ainsi que les types de constructions nécessaires au fonctionnement du projet agricole.

- Les pièces du PLU traduisent l'intention de la Municipalité de préserver le site des Murs à Péches et son caractère exceptionnel. Le terme de « patrimoine » était utilisé à de nombreuses reprises, la présence de terres cultivées en milieu urbain clairement affirmée et la notion de « paysage » à maintenir explicitement citée.

Dans le PADD, il est proposé de faire des murs à pêches un éco-quartier que l'on puisse « habiter et visiter autrement » grâce à la mixité des fonctions, à la mixité sociale et à la mise en valeur du « capital naturel ». Il était par ailleurs proposé d'en faire un éco-quartier avec une identité propre, agricole, agricole, c'est-à-dire un quartier qui intègre, dans toutes ses dimensions, les valeurs patrimoniales et paysagères du secteur et qui valorise la présence de terres cultivées en milieu urbain. L'objectif était de favoriser la mutation des activités existantes vers des éco-activités agricoles et d'éco-construction.

Sur le zonage Nag en particulier :

- La zone Nag (zone naturelle à vocation agricole), d'une superficie de 21,3 hectares, visait à protéger tout le cœur du site des MAP. La zone naturelle au titre du code de l'urbanisme est davantage protectrice qu'un zonage agricole autorisant les exploitations et hangars. Pour mémoire, dans l'ancien Plan d'Occupation des Sols, le secteur des Murs à Péches était destiné à l'urbanisation future (classé en zone NA).

- A noter que deux EBC (zone boisée classée), inconstructibles, rajoutent presque 1ha à cette zone protégée.

- L'esprit de la règle en zone Nag est d'interdire toute nouvelle construction de logements au cœur des MAP. Les équipements d'intérêt public doivent par ailleurs être compatibles avec la protection de la nature des sites et des paysages. Enfin les règles de constructions autorisées sont similaires aux autres zonages N : 20% emprise au sol / 8m haut.

Dans la justification du règlement, on trouve des précisions sur le devenir envisagé pour le quartier Saint-Antoine et les dispositions de la zone Nag. Ainsi, cette dernière correspondait au secteur des murs à pêches au sein duquel une constructibilité limitée était admise uniquement pour permettre : - la connaissance et la mise en valeur du patrimoine agricole et de la biodiversité, - les pratiques de l'agriculture urbaine et les aménagements de jardins à vocation sociale, pédagogique, ludique ou culturelle dans le respect des limites de murs à pêches existants, - la gestion et l'entretien de l'habitat existant sur le secteur, sans possibilité de créer de nouveaux logements.

La Démarche d'évolution de ce PLU et les éléments de travail

La Ville de Montreuil a fait le choix de réapprouver le PLU le plus vite possible, afin de ne pas bloquer les projets en cours en faisant des modifications à la marge afin de répondre aux demandes du commissaire enquêteur.

Elle s'est engagée à ce que, immédiatement le PLU adopté, soit engagée une révision. Celle-ci permettant de mettre autour de la table habitants, associations, élus, techniciens afin d'affiner certaines zones de la ville faisant débat, comme les MAP.

Il a été proposé que ce temps de concertation s'inscrive dans le cadre de la Fabrique et dans la continuité du cycle de travail sur les MAP afin de mettre en lien et en cohérence avec les études Madec-Coloco et polyprogramme mais aussi les usages et aspects juridiques (projet agri-culturel, projet des HDM, charte des MAP, parc intercommunal, conventions d'occupation, ouverture/fermeture, cheminement, gestion de site, PLU, nouveau décret Rom...) pour ne pas s'enfermer dans un débat d'experts.

AJOUT du schéma-calendrier
Liens vers les docs et CR disponibles

Lors des échanges qui ont suivi l'explication de la démarche, différents sujets ont été pointés. Certains nouveaux, d'autres déjà traités dans des ateliers sur les MAP que nous pourrions rediscuter lors du travail qui va s'engager.

La hauteur autorisée pour les bâtiments en Nag est un sujet sensible qui devra faire l'objet d'un travail attentif. Si pour certains le passage de 8m à 7m dans le PLU qui passera en conseil municipal de septembre paraît dérisoire, il permet néanmoins de répondre à la demande du commissaire enquêteur de limiter la constructibilité. Il n'était pas possible, à ce stade, d'aller plus loin dans cet ajustement des règles, qui devait rester dans une limite de 10 à 15%. Il sera possible d'aller plus loin dans la révision à venir.

La question « Habiter les MAP ? » est apparue à plusieurs reprises et fait écho à la question précédente sur les hauteurs. Certains pensent, pour que le site reste vivant et que les choses se passent bien, qu'il faudrait pouvoir permettre aux futurs exploitants, voire à d'autres habitants, d'habiter le site. Habiter les MAP, c'est y mettre de la « tranquillité publique ». Habiter les MAP, c'est aussi permettre aux familles tsiganes qui devront être déplacées de retrouver une parcelle dans les MAP ou un logement dans la ville. Avoir de la vie dans les MAP, c'est aussi avoir le souci de la préservation des murs. « *S'il n'y a pas de vie dans les MAP, on ne va pas progresser et tout va tomber. Gros travail à faire sur les murs, sur les limites de parcelles...* ». Au point de vue des règles du PLU, si la version de 2011 manquait de clarté (le logement n'était ni explicitement interdit ni explicitement autorisé en Nag), la version de septembre 2012 est claire : le logement est interdit dans cette zone naturelle. Cela respecte un décret paru en février et qui exclut le logement en zone Naturelle. Les logements déjà existants peuvent être réhabilités ou recevoir des petites extensions (moins de 25% de la surface au sol existante), mais aucun nouveau bâtiment de logement ne peut être construit.

Le Site de Maintenance et de Remise du tramway, le collège, la piscine ont fait l'objet de différents ateliers au sein de la Fabrique. Un certain nombre de personnes souhaiteraient avoir plus de lisibilité sur l'avancement de ces projets ainsi que sur leur mise en concordance avec le PLU. D'autres restent hostiles à tout équipement.

Le thème « Ouverture et fermeture dans les MAP » a fait l'objet d'un atelier lors du premier cycle de travail de la Fabrique sur les MAP. Il semble que les questions soient toujours les mêmes et méritent d'être à nouveau abordées. Une personne nous fait part de son étonnement de voir la plupart des parcelles fermées, y compris s'agissant d'association qui voudrait favoriser la découverte MAP, mais qui ne permettent l'accès que le dimanche de 14 à 16h, alors qu'il y a des demandes pour parcourir le site y compris en semaine. « *Est ce que ce sont des espaces pour les asso pour s'enfermer et faire de l'enferme? Et le chemin il est toujours fermé!* » Intervention qui fait réagir d'autres, surpris de voir à quel point c'est ouvert. « *C'est à la fois ouvert et fermé. J'arrive toujours à rentrer. Il faut oser.* » Il ne reste pas moins qu'un travail sur le cheminement reliant la villa St Antoine et la rue Pierre de Montreuil a été fait et qu'il reste malgré tout fermé.

La question précédente est probablement à mettre en lien avec une demande de lisibilité sur les conventions d'occupations des parcelles de la ville. Elles permettront, d'autre part, de faire le lien avec le PLU car il semble que « *Ce qui a été mis en place par certaines associations ne respecte pas le règlement ou n'est pas vraiment développement durable.* »

Travailler sur le PLU c'est questionner le périmètre de travail. « *Ça n'est pas uniquement la recon naissance du secteur MAG mais du secteur dans sa totalité.* » C'est travailler sur la continuité verte, un parc communal, l'eau à Montreuil...

Nous voyons donc ici l'opportunité pour la Fabrique d'enclencher un nouveau cycle de travail sur les MAP intégrant la concertation légale sur la révision du PLU. L'occasion de mettre en lien et en cohérence projets, usages et aspects juridiques (projet agricole, projet des HDM, charte des MAP, parc intercommunal, conventions d'occupation, ouverture/fermeture, cheminement, gestion de site, PLU ...). A cet effet nous vous invitons le 19 septembre prochain au Conseil de Fabrique pour approfondir les modalités de la concertation sur la révision du PLU.

En annexe de ce compte-rendu :

- Schéma de procédure du PLU
- les modifications apportées au PLU qui passera au conseil municipal de septembre sur la zone Nag.



23 août 2012

PROJET DE MODIFICATION DU PLU, DOCUMENT 3 (REGLEMENT ET PLAN MASSE) (Zone Nag)
(délibération à soumettre au Conseil Municipal du 13 septembre 2012)

La rédaction initiale de l'article 1.1 (p111) :

ARTICLE N1 : OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Occupations et utilisations du sol interdites dans toute la zone N, dans tous ses secteurs
- c) Les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception de celles autorisées à l'article N 2.
- Est remplacée par :
- c) Les constructions destinées à l'habitat, à l'exception de celles autorisées à l'article N 2.
 - d) Les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception de celles autorisées à l'article N 2.

La rédaction initiale de l'article 2.1, p112

ARTICLE N2 : OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans toute la zone N, dans tous ses secteurs collectifs, à condition :
- a) Les constructions, aménagement et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition :
 - Qu'ils soient compatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages
- Est remplacée par :
- *Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

La rédaction initiale de l'article 2.2 p 113

- 2.2 En sus des dispositions de l'article N 2.1, occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans les seuls secteurs Nag et Ne :
- a) l'extension, l'entretien, la réfection et la rénovation des constructions ayant une existence légale et d'une superficie minimum de 50m² de Surface Hors Œuvre Nette, pour l'amélioration du confort, ou de la sécurité, ou la mise aux normes et dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante.
- Est remplacée par :
- 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 Hors Œuvre Nette, pour

Schéma procédure PLU

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Procédure en cours	Elaboration du PLU			Examen des recours	Préparation d'un PLU réajusté	Procédure de révision du PLU	
Dates-clés				avril 2011 Approbation du PLU	28 juin 2012 Annulation du PLU par le Tribunal Administratif	13 septembre 2012 Approbation d'un PLU réajusté (sur Nag)	CM novembre 2012 Lancement d'une révision du PLU
Règlement en vigueur	POS			PLU avril 2011	POS	PLU septembre 2012 (réajusté)	PLU janvier 2014 (révisé)

*PPA = Personnes Publiques Associées

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.

La rédaction initiale de l'article 2.5, p 113

2.5 Occupations et utilisations du sol sont admises sous conditions dans les espaces paysagers protégés (EPP) délimités aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme

a) Les aménagements et constructions y sont autorisés à condition :

- de préserver la dominante végétale de ces espaces,
- de se limiter aux constructions dont l'emprise au sol n'exécède pas celle définie en article N 9.6.(locaux techniques, constructions liées au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif)

Est remplacée par :

2.5 Occupations et utilisations du sol sont admises sous conditions dans les espaces paysagers protégés (EPP) délimités aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme

- a) Les constructions, aménagement et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition
- de préserver la dominante végétale de ces espaces,
 - de se limiter aux constructions dont l'emprise au sol n'exécède pas celle définie en article N 9.6.

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La rédaction initiale de l'article 6.2, p 116

6.2 Dispositions générales

Est remplacée par

- 6.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans toute la zone N, dans tous ses secteurs

ARTICLE N7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La rédaction initiale de l'article 7.1, p 117

7.1 Dispositions générales

- a) Les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements doivent être implantés :

• sur une ou plusieurs limites séparatives,

Ou

- avec un retrait minimum d'**1 mètre** de la limite séparative.

Est remplacée par

7.1. Dispositions applicables aux secteurs Ne, Np et M2000 :

- a) Les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements doivent être implantés :

• sur une ou plusieurs limites séparatives,

Ou

- avec un retrait minimum d'**1 mètre** de la limite séparative.

7.2. Dispositions applicables au secteur NAg:

- a) Les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements doivent être implantés :

• sur une ou plusieurs limites séparatives,

Ou

- avec un retrait minimum de **2 mètres** de la limite séparative.

ARTICLE N8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNE PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La rédaction initiale de l'article 8, p 117

a) Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Est remplacée par :

8.1. Dispositions applicables aux secteurs Ne, Np et M2000 :

- a) Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

8.2. Dispositions applicables au secteur NAg :

- a) La distance entre tous points des deux constructions non contigues, complé horizontalement, doit être au moins égale :

- à la 1/2 de la hauteur, calculée conformément aux dispositions de l'article N 10.1, de la construction la plus haute ;
- et à 6 mètres.

ARTICLE N9: EMPRISE AU SOL

La rédaction initiale de l'article 9.2, p 117

9.2. Dispositions générales

Est remplacée par

9.2 Dispositions applicables aux secteurs

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La rédaction initiale de l'article 10.2, p 118

10.2. Dispositions générales

A) La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8,00 mètres.

- a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article N10.2
- b) Les constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article N10.2, et 10.3 peuvent faire l'objet d'extensions d'une hauteur inférieure ou égale à celle de l'existant, à la condition que :
- ces extensions cumulées n'exèdent pas **25 %** de l'emprise au sol de la construction existante,
 - et dans le respect des autres articles N du présent règlement.
- c) les changements de destination sont autorisés, dans le respect des dispositions des articles N1 et N2

Est remplacée par

10.2. Dispositions applicables aux secteurs Ne, Np et M2000

- a) La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **8,00 mètres**.

a) La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7,00 mètres**.

10.4. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies par le présent article

- a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article N10.2 et 10.3.

- b) Les constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article N10.2, et 10.3 peuvent faire l'objet d'extensions d'une hauteur inférieure ou égale à celle de l'existant, à la condition que :

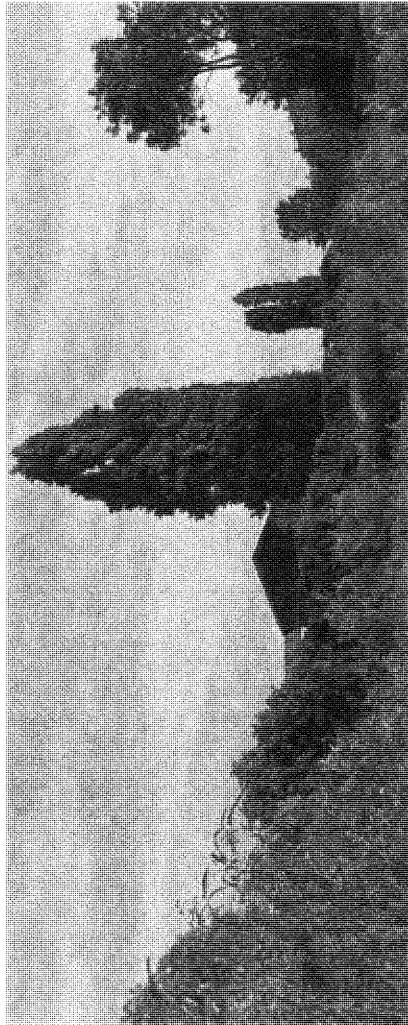
- ces extensions cumulées n'exèdent pas **25 %** de l'emprise au sol de la construction existante,
- et dans le respect des autres articles N du présent règlement.

- c) Les changements de destination sont autorisés, dans le respect des dispositions des articles N.1, et N.2.

16 OCTOBRE 2012 Compte-rendu cycle MAP 2 temps 1

Nous étions une trentaine pour ce premier atelier d'un nouveau cycle de travail sur le quartier St-Antoine-MAP, qui vise à comprendre et reprendre l'avancement général du projet des Hauts de Montreuil sur les Murs à Péches, afin de le traduire juridiquement dans le cadre d'une révision simplifiée du PLU sur ce secteur.

Ce premier temps avait pour objectif de comprendre le fonctionnement d'une telle procédure et de déterminer les modalités et les missions des ateliers à venir. Cela a permis également d'alimenter le projet de délibération du prochain conseil municipal, qui lance la procédure et définit les modalités de la concertation.



Retour sur le PLU

Le PLU élaboré entre 2008 et 2010 est le résultat de concertations sur le secteur MAP. Il reprend notamment les éléments discutés lors de la commission extra municipale. Cette commission était composée de 3 collèges : - associatif (comprenant notamment l'association MAP, l'APUM, l'ADPHM, l'association de défense des habitants, Montreuil environnement et la SRHM...) - personnes ressources (comprenant notamment Manuel Pluvinage, Gilles Clément...) - élus

Ce travail s'est déroulé sur six mois et a abouti à un certain nombre d'orientations :

- aménagement respectueux du site,
- volonté d'un projet agri-culturel,
- souhait d'engager des études de faisabilité pour un projet agri-culturel.

Le PLU a été adopté en 2010, sur la base de ces éléments, alors que les études globales sur le quartier (faisabilité du projet agricole et étude urbaine et paysagère) n'étaient pas encore lancées. Le zonage de ce premier PLU prend en compte les orientations de la commission extra municipale et la connaissance du terrain de l'époque.

Ce premier PLU a été attaqué notamment sur la Zone NAG (Zone Naturel Agricole) car pour certains,

elle n'encadrerait pas assez la constructibilité. C'est sur ce point que le PLU a été ajusté en septembre : « La réponse qui a été faite est une réponse réglementaire et non une réponse de modification. » C'est à dire que la ville a modifié « à la marge » pour répondre aux demandes du juge. Mais le plus gros du travail reste à faire, car ces ajustements ne suffisent pas et la Ville s'était déjà engagée à amener des modifications plus importantes sur le secteur MAP.

Ces ajustements de septembre explicitaient deux objectifs :
- limiter drastiquement l'habitat (Art 1 et 2)
- augmenter la protection des zones naturelles.

C'est donc la procédure de révision simplifiée qui va être lancée en novembre qui permettra d'apporter des modifications plus importantes au document.

La volonté, dans le cadre de cette révision simplifiée, est de pouvoir mettre en cohérence le PLU avec les études qui ont été faites depuis et l'évolution souhaitée pour le site.
« si on revise le PLU il est intéressant d'utiliser les études même si elles ont été faites sur le zonage précédents »

Les principales études réalisées sont :
- Étude de faisabilité du projet agricole (menée par Polyprogramme)
Documents disponibles

Diagnostic : http://www.montreuil.fr/fileadmin/user_upload/Files/Grands_projets/hauts_de_monstreuil/Montreuil-phase1_diagnostic-comprimee.pdf
Rapport final : http://www.montreuil.fr/fileadmin/user_upload/Files/Environnement/murs_a_peches/rapportPolyprogramme2012.pdf

- Étude urbaine et paysagère Madec et Coloco, qui a donné lieu à un projet de charte paysagère (version de travail prochainement en ligne sur le site de la Fabrique)

- Rapport de la DRIA AF Documents disponibles
Le rapport global du plan de surveillance : http://www.montreuil.fr/fileadmin/user_upload/Files/Environnement/etat_lieux_env/obsenv/fficheS3.pdf

Les rapports annuels pour les années suivantes :
2008 : http://www.montreuil.fr/fileadmin/user_upload/Files/Environnement/etat_lieux_env/obsenv/1s3_08.pdf

2009 : http://www.montreuil.fr/fileadmin/user_upload/Files/Environnement/etat_lieux_env/obsenv/1s3_09.pdf
2010 : http://www.montreuil.fr/fileadmin/user_upload/Files/Environnement/etat_lieux_env/obsenv/1s3_10.pdf

D'autre part cette révision pose la question du périmètre. « Le 5 septembre lors de la réunion avec les associations, Dominique Voynet s'est engagée à ce que l'on puisse travailler sur la totalité du secteur c'est à dire les 55 hect. »

Le quartier St-Antoine-Murs-à-Pêches est ainsi délimité par les rues de Rosny, Nungesser, le Clos des Arachis, les rues Maurice Bouchoir, Pierre de Montreuil et St-Just. Cela intègre donc non seulement la zone NAG mais aussi toutes les zones urbaines aux abords : UA, UM, UH, UX...

Le rôle de la Fabrique dans le cadre de la révision simplifiée

La révision simplifiée du PLU sur la zone des MAP va prendre forme à la Fabrique. L'enjeu de cette révision est de pouvoir mettre en cohérence le PLU et les études qui ont été faites sur ce territoire, de remettre à jour tous les éléments de projet pour pouvoir travailler sur leur compréhension et en faire une traduction juridique.

« Trouver un socle commun qui nous permette de travailler ensemble »

Pour travailler il est proposé de se doter d'un outil « Plan » qui puisse nous servir à faire, à compiler et à rendre visible notre travail, au fur et à mesure. Ce plan permettrait d'avoir différents filtres qui pourraient nous aider à avoir une vision globale. Ce plan « sensible » et commenté, accompagné d'un texte pourra être présenté comme la contribution de la Fabrique à la Révision simplifiée du PLU. Il reprendra les thèmes abordés aux cours des ateliers, les points

d'accord ou de consensus entre les participants afin que les positions divergentes qui pourraient s'exprimer.

Un certain nombre d'artisans de la Fabrique ont souligné la nécessité de continuer à travailler sur un dossier qui puisse permettre aux un et aux autres de comprendre les différents termes techniques.

Les thèmes identifiés à travailler ensemble :

« **Les gens s'expriment sur ce qu'ils connaissent de ce site.** » Les histoires ne sont pas forcément les mêmes. Quelles entrées communes arrivons-nous à trouver pour échanger?

L'Histoire et les histoires du lieu
La notion de culture : la dimension culturelle, l'agriculture, « l'agricultuelle », « l'agri-urbain »
Le périmètre ou les périmètres des espaces... de vie, d'agriculture, de culture, de friches...
La nature et la bio-diversité
La prise en charge du territoire et la gestion
La notion de patrimoine, de paysage

avec certaines questions qui ont émergées lors des échanges:

Est-ce que ce site a de la valeur?
Comment arrive-t-on à donner de la valeur à ce site sans le fossiliser?

Est-ce que cet intérêt dépasse le territoire de Montreuil?

Qu'est-ce qui permet de dire que ce quartier en devient un éco-quartier?

Pour assurer la protection générale du site, le projet agricole, la diversité des usages et la dimension naturelle, faut-il avoir une zone à dominante N (naturelle) ou NAG (naturelle agricole), (cette dernière étant le choix actuel)?

Qu'est-ce qui permettra la pérennité et le fonctionnement de ce projet agri-culturel?

Quelle place pour les habitants du site?
Quel modèle de gestion faut-il inventer pour ce site?

Quel modèle économique pour les porteurs de projet?
Comment fait-on lorsque le temps de la concertation risque de devenir un frein aux initiatives y compris qui pourraient contribuer au projet agricole?

Les études disponibles pour alimenter la réflexion

Pour alimenter la réflexion, nous pourrions nous appuyer sur un certain nombre d'études.

- pollution des sols

La question de la pollution des sols dans les Murs à Pêches fait débat. Il paraît donc indispensable que lors d'un des ateliers à venir nous nous penchions sur les études qui ont été faites à ce sujet (rapport de la DRIAFA)

- Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

« **si aujourd'hui on en est là, c'est lié au PADD. Ce qui est écrit dans le PADD est général, et peut donner le pire comme le meilleur. On ne peut pas le changer mais on doit en tirer le meilleur.** »

Le PADD c'est le document qui a donné les orientations pour la définition du PLU. Il met en place les grandes orientations. On ne peut donc pas dans le cadre de la révision simplifiée du PLU faire des modifications en contradiction avec ce document. Il ne peut pas non plus être modifié.

Télécharger le PADD

- L'étude dite « Polyprogramme » ou agri-culturelle.

La ville a commandité, fin 2010, une étude afin de définir la faisabilité d'un projet agri-culturel pour le secteur des Murs à Pêches. Réalisée par les bureaux d'études Polyprogramme (programmiste), Pöllen Conseil (agronome), Troisième Pôle (ingénierie culturelle), cabinet De Castelnaud (avocats juristes), elle a été partagée et discutée lors des différents ateliers du Cycle MAP n°1.
Étude de faisabilité polyprogramme (cf liens plus haut)

- L'étude dite Madec-Coloco dont l'intitulé officiel est « Etude de maîtrise d'œuvre urbaine et paysagère pour le quartier Saint-Antoine - MAP » est une commande de la ville dans laquelle il s'agit pour l'équipe de réinterpréter le patrimoine des Murs à Pêches au travers d'un projet agricole capable d'intégrer l'ensemble des défis à relever. C'est-à-dire un travail transversal de conception relatif à l'émergence d'un nouveau quartier Saint-Antoine Murs à Pêches.

Dans un premier temps ce travail fait l'objet d'un document « Charte des Murs à Pêches » qui va être mis en partage dans ce cycle sur les MAP, en version de travail, avant son adoption par la Ville.

Cette équipe de conception et de maîtrise d'œuvre est constituée de:

Architectes/Urbanistes - l'atelierphilippemadec

Paysagistes - COLOCO

Paysagistes - Gilles Clément

Programmes - Initial Consultants

Ingénierie infrastructure, aménagement urbain, environnement - IRIS Conseil

- le SMR (Site de Maintenance et de remisage du Tramway)

Montreuil environnement a rappelé la promesse de la maire d'une réunion publique pour expliciter de nouveau les études qui ont conduit à accepter le refus du scénario à Romatville. Ce sujet a été abordé dans certaines rencontres de la Fabrique. Une présentation des 3 esquisses architecturales faites par la Ratp a été organisée à la Fabrique en juin dernier. A cette occasion la RATP a présenté les sites non retenus et le pourquoi.

Nous vous invitons à vous reporter au compte-rendu pour en savoir plus.

Info/ TM N°70 Visite du SMR de Colombe

CR/ visite du SMR du T2 à Colombe

CR/ 4 novembre 2011

CR/ atelier st Antoine MAP 2

L'AMUTC rappelle que malgré toutes les insatisfactions liées à ce projet « le tram doit arriver vite »

Une des difficultés d'un projet comme celui des Hauts de Montreuil est de pouvoir appréhender une vision globale du projet malgré toutes les études qui ont pu être réalisées.

« **On a plus de vision globale, on a du mal à voir. Qu'est-ce qu'on peut faire? Sur quoi on peut concerner? Il reste peu de chose à dire...** »

Les études sont là pour donner des idées, aider à mettre en place les grandes orientations engagées dans le PADD mais elles ne sont pas forcément à suivre à la lettre. Cependant, comme l'a rappelé l'élu, « la révision du PLU ne remet pas en cause le projet agricole! ». Un travail de partage de la charte des MAP réalisé par MadecColoco à l'issue du premier cycle d'ateliers sur les MAP doit être envisagé lors de ce nouveau cycle de travail.

Prochaine étape de travail

Pour la suite du travail, il est proposé une seconde étape en novembre-décembre, avec pour objectif de mettre en lien le projet, les règlements, les études, hypothèses et arpentage. Il semble que des allers-retours entre travail sur les documents de projets et travail de terrain permettent une meilleure représentation de ce que le projet va impliquer, en l'ancrant dans une réalité concrète.

Il est aussi question de l'espace public, il serait utile de voir une parcelle et les usages qui ont évolué (convention), la prairie (intervention du Laboratoire du Dehors), rencontrer des porteurs de projets...

L'objectif est de partager le travail qui a été fait par les équipes sur la charte des MAP.

L'aspect de la gestion du site a été un sujet très présent lors des temps de travail du premier cycle. Un certain nombre d'actions ont été menées sur le nettoyage du site, sur les cheminements... où en sommes-nous? En parallèle, le champs des possibles est à explorer sur les révisions, on commence à repérer les parcelles qui font débat, à saisir sur photo ce qui est déjà construit pour établir des repères.

Tester c'est aussi pouvoir déterminer ce qui est acceptable ou pas, notamment sur la question des hauteurs.

- **MERCREDI 28 novembre** de 19h à 21h à la Fabrique - Objectif: Actualisation, compréhension des études existantes

- **SAMEDI 8 Novembre** de 10h à 12h30 sur site: arpentage et préfiguration

- **Mardi 11 Novembre** à 18h30 Ecole Danton : Piènière de restitution et travail sur plan

Suivra en janvier une troisième étape qui aura pour objectif de retravailler la cartographie et de préciser le contenu des zonages.

Cartographie

Ce travail sur la cartographie a pour but de mettre en relation les différents éléments du projet, aspects réglementaires et visions du territoire.

Lexique

PLU (Plan Local d'Urbanisme)
Le PLU est le principal document réglementaire en matière d'urbanisme à l'échelle de la commune. Il établit un projet global d'aménagement et le déclina en règles générales d'utilisation du sol du territoire.

Il comprend :

- un rapport de présentation, avec un diagnostic et les choix effectués par la commune
 - un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme
 - un règlement (règles de construction, de protection) et des documents graphiques du zonage (zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle, EBC etc.), opposables aux personnes publiques et privées lors de l'instruction des permis de construire
- Depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de 2000, il est prévu que les POS (Plan d'Occupation des Sols) disparaissent au profit des PLU. Ils gardent leur validité juridique tant qu'ils ne sont pas transformés en PLU. PLU et POS remplissent la même fonction juridique, mais les POS ne comprennent pas de PADD, qui décrit les orientations stratégiques de la commune pour une évolution cohérente de son territoire.

PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)
Le PADD c'est le document qui a donné les orientations pour la définition du PLU. Il met en place les grandes orientations.

Révisions simplifiées du PLU
L'article L.123-13 du Code de l'urbanisme précise que « lorsque la révision a pour seul objet la réa-

lisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée ».

Zonage

Le zonage régit habituellement le type d'activité qui sera permis sur un espace particulier (comme espace vert, agriculture, habitation, commerce ou industrie), les densités d'occupation du sol de ces activités (définie parfois par un coefficient d'occupation des sols ou COS - mais ce n'est pas le cas à Montreuil), la hauteur des constructions autorisées, l'espace qu'un immeuble peut occuper au sol sur la parcelle, les distances entre les immeubles ou de l'immeuble à la limite du lot (recul éventuel imposé). Le zonage régit aussi les proportions de chaque usage sur un même lot (par exemple, le pourcentage d'espace vert) et le nombre de places de stationnement obligatoire. Il est souvent représenté sur une carte de la commune divisé en zones. Chaque zone pour un nom (UH, UM, UX par exemple à Montreuil). Des dispositions particulières peuvent se superposer aux zonages et y ajouter des possibilités ou contraintes supplémentaires (ex. à Montreuil l'indice « t » à proximité des stations de transports qui permet une constructibilité supplémentaire).

Zone NAG

Zone Naturelle Agricole

DRJAAF (Direction régionale et Interdépartementale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt d'Ile de France

SMR (Site de Maintenance et de Remisage du Tramway)

Compte-rendu cycle MAP 2 temps 2

du mercredi 28 novembre 2012 - Temps de partage des études -
du samedi 8 décembre 2012 - Arpentage et préfiguration -
du mardi 11 décembre 2012 - Ateliers de travail -



Mercredi 28 novembre 2012 - Temps de partage des études -

Nous étions une vingtaine de personnes à la Fabrique que pour ce temps de travail dont l'objectif était de (re) partager le contenu des études de faisabilité agri-urbaine (Polyprogramme), sur la pollution des sols (DRIAF), l'étude d'aménagement et le projet de charte des Murs à Pêches (Madec-Coloco). C'est une demande qui avait fait lors de la définition des modalités de la concertation en septembre.

Modalités de travail

Même si certains acteurs présents qui connaissaient les sujets auraient souhaités travailler plus rapidement sur le PLU, il semble indispensable de prendre

le temps de faire ce travail à la fois pour trouver un vocabulaire commun et pour permettre à ceux qui n'auraient pas suivi la première phase de travail de se raccrocher à la démarche.

Le document préparatoire envoyé permettait à ceux qui le souhaitaient d'avoir un aperçu du contenu des études et les liens internet pour les trouver. Nous ferons notre possible la prochaine fois pour qu'il soit envoyé plus tôt aux participants. Cependant, la diffusion de documents préparatoires ne remplace pas le temps de partage de leurs contenus.

Dans le but de trouver un vocabulaire commun, des idées ont été avancées sur la formalisation d'un glossaire spécifique aux temps de travail sur les MAP notamment de réfléchir à la mise en place d'un lexique collaboratif via le site de la Fabrique ou chacun pourrait participer aux définitions; un « wiki MAP ».

De quoi parle-t-on?

« La délibération du Conseil Municipal dit qu'il y a un projet : on parle de quoi? Est-ce que l'on parle de la définition du projet pour les MAP ou de traduire un projet (faut-il encore qu'il y ait un projet) sur le PLU? »

« Est ce que l'on travaille à la marge ou dans un processus où l'on peut modifier le projet? J'ai du mal à saisir l'idée du projet »

Il a été rappelé par l'élu que le « l'objet de la révision c'est le zonage et pas le projet ». Le projet a été discuté à la Fabrique longuement lors du premier cycle sur les MAP. Il peut être précisé, ajusté (notamment dans la charte des MAP), mais les grandes lignes sont déjà partagées.

Les grandes lignes du projet municipal pour ce quartier sont aussi annoncées dans le PADD. On peut y lire notamment: « Les enjeux de l'aménagement de Montreuil se posent de manière aiguë sur le haut Montreuil. Le développement de la commune ne peut être durable que s'il intègre l'ensemble du territoire et notamment le haut Montreuil dont de nombreux éléments portent à croire qu'il sera demain un nouveau centre de gravité de la ville. La mise en valeur « agri-culturelle » du quartier des murs à pêches en sera l'une des pièces maîtresse. » chap 3.1 p 23

Pour concrétiser ce projet la ville a lancé un certain nombre d'études (voir ci-dessous) quant à la faisabilité de ce projet agri-culturel pour le site des MAP. Notre travail consiste donc à travailler sur les modalités de mise en œuvre de ce « projet processus » - dont fait partie la mise à jour du règlement d'urbanisme.

Pour un grand nombre de participants, un « PLU simple et lisible traduit un projet lisible », et c'est un défi que doit relever la contribution de la Fabrique ! « La lisibilité du projet dans le PLU permettra de mobiliser de nouveaux partenaires et de mieux communiquer sur le projet pour les murs à pêches ».

Ce Cycle de travail a pour objectif de produire un

plan « sensible » qui reprend les idées et les propositions (même contradictoires) entendues à la Fabrique. Il comprendra un ou des documents graphiques et sera complété par du texte. Ces documents seront une proposition, des propositions, de modification du PLU dans le cadre de la révisions simplifiée. Devront apparaître les éléments de consensus ainsi que les éléments de divergence.

Ce processus de travail, qui s'inscrit dans la concertation légale, se décline en plusieurs temps:

- Temps n°1 (septembre-octobre 2012)
Comprendre ce qu'est un révisions simplifiée, définir les modalités de travail et identifier les sujets
- Temps n°2 (novembre-décembre 2012)
Prendre connaissance des différentes études pour pouvoir s'y référer, identifier les usages actuels et futurs du site, comprendre et se rendre compte de ce que dit le PLU actuel.
- Temps n°3 (janvier-février 2013)
Faire des propositions de modifications et les travailler dans le détail.
- Temps n°4 (mars 2013)
Formaliser et restituer le travail de la Fabrique par une contribution à la modification du PLU.

Echanges autour des études

Une synthèse des études suivantes est disponible dans le document préparatoire (en annexe de ce compte-rendu):

- étude de faisabilité agri-urbaine (Polyprogramme)
- étude sur la pollution des sols (DRIAF),
- étude d'aménagement paysager et urbain et projet de charte des Murs à Pêches (Madec-Coloco).

Certains se demandent si ce projet agri-urbain n'est pas « un vœux pieux ».

L'étude de faisabilité agri-urbaine définit cependant les modalités de mise en œuvre sur les questions de gouvernance, de régie de site et d'outils réglementaires. Elle parle d'un projet processus qui doit donc s'envisager dans le temps, avec mise en place dans la durée (un processus d'une vingtaine d'années est évoqué).

Sur une échéance comme celle-ci comment s'assurer-t-on que le projet puisse se mettre en place? Quelle type d'exploitation d'ici 20 ans?

Nous avons longuement parlé du PAEN (périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains) qui semble être un outil réglementaire approprié à ce projet. Cette proposition faite dans l'étude est largement appuyée par le conseil municipal. Les services de la Ville indiquent aussi qu'ils ont commencé à travailler sur ce sujet avec les services du Conseil Général, mais c'est un processus qui peut être assez long.

« C'est un outil réglementaire qui permet de monter un projet avec différents acteurs. C'est un dispositif qui oblige acteurs publics et acteurs privés à travailler ensemble sur les questions d'usages du site »

« Grâce au PAEN on peut monter un projet agricole ou de valorisation en se détachant de cette problématique du foncier »

« C'est un programme d'actions qui peut être superposé au site classé et à la zone agricole ou naturelle »

« Il permet de sanctuariser une zone à savoir que le sol ne pourrait pas changer d'usage »

« Ce qui est intéressant c'est l'intérêt collectif »

En effet, il s'agit d'un outil réglementaire de protection de sols agricoles. Il est instauré par le département en accord avec la commune concernée et sur avis de la chambre d'agriculture. « Il précise les aménagements et les orientations de gestion permettant de favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière ainsi que la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages. A l'intérieur de ce périmètre, le département ou, avec son accord, une autre collectivité territoriale ou un Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI), peut réaliser des acquisitions foncières à l'amiable, par expropriation ou par préemption. En zone espace naturel sensible (ENS), la préemption se fait par exercice du droit de préemption ENS ; hors zone ENS, par mobilisa-

tion du droit de préemption Safer, à la demande et au nom du département, dans le cadre d'une convention département-Safer. La préemption s'applique notamment sur tout terrain bâti ou non bâti faisant l'objet d'une aliénation à titre onéreux. En Région Ile-de-France, l'Agence des espaces verts (AEV) peut également acquérir des biens à l'amiable, avec l'accord du département. Les biens acquis intègrent le domaine privé de la collectivité locale ou de l'établissement public et doivent être utilisés pour réaliser les objectifs du programme d'action. Ils ne peuvent être inclus dans une zone urbaine ou à urbaniser du PLU. » source: <http://www.experimentation-paen.fr/zones-protegees-perimetres-espaces-naturels-periurbains.asp>

Projet Montreuil aux pêches
<http://montreuilauxpeches.fr/>

S'en est suivi un échange sur l'étude des pollutions des sols (étude DRIAAP). Un membre de la Fabrique, tout en saluant le suivi que permet le rapport annuel de la pollution des sols, a alerté sur le « côté anxiogène des présentations de ce type d'étude ». « Il ne faudrait pas que la présentation de cette étude soit contre-productive par rapport à l'effet positif de retrouver une agriculture en Ville ». Il a ainsi proposé de travailler à une reformulation de la présentation de l'étude qui permette de rester vigilant sur l'évolution et le traitement de la pollution des sols sans être anxiogène.

Les cheminements sont aussi des éléments importants du projet des MAP. Même si un premier aménagement a été rendu possible du côté du secteur des associations, il reste, à l'heure actuelle, fermé. Il est prévu que d'autres cheminements voient le jour dans les années à venir. Cependant, il est nécessaire pour que cela puisse être possible, que la question de la gestion du site soit travaillée de façon plus précise.

Puis, nous avons évoqué les éléments de contenu du projet de « charte des murs à pêches ». Ce projet de charte doit encore faire l'objet de reformulations de termes trop « jargon ». Elle sera, ensuite, mise en ligne pour permettre à chacun d'en prendre connaissance et d'engager le travail d'ajustement partagé. « Comment conçoit-on cette charte ? ».

La nature « juridique » de cette charte doit aussi être précisée dans le cadre du travail partenarial.

« S'agit-il d'un engagement entre les parties prenantes qui l'aurait élaborée et signée ? Est-ce un document de prescription ? Annexé au PLU et donc opposable ? Est-ce un document de présentation du projet, processus des murs à pêches ». Et puis, il sera important d'imaginer les modalités de « suivi de cette charte dans le temps ».

Ce travail sur la charte à la Fabrique pourra être une prolongation intéressante du travail sur la révision simplifiée du PLU pour continuer ce cycle MAP

tout au long de l'année 2013. Aujourd'hui le document est en version « de travail » qui doit être complétée, amendée. Un véritable chantier qui s'ouvre pour les artisans de la Fabrique, avec l'équipe Madec-Coloco et la Ville.

Avant de finir la réunion, Montreuil environnement nous a présenté et a remis aux participants un premier travail de propositions-réflexions pour alimenter le travail en cours sur l'évolution du PLU. Cette présentation ayant été approfondie dans le cadre des ateliers, nous l'évoquons plus bas.

CF documents remis par Montreuil Environnement en annexe



Arpentage du samedi 8 décembre et ateliers de travail du mardi 11 décembre

Une quinzaine d'artisans de la Fabrique se sont retrouvés dans la matinée du samedi 8 décembre pour arpenter une nouvelle fois les murs à pêches. Puis une vingtaine de personnes se sont retrouvées le mardi 11 décembre au soir à l'école Danton pour voir l'itinéraire de l'arpentage en Annexe

Les éléments saillants de l'arpentage qui nous ont été restitués sont les suivants :

Pour certains c'était la première fois qu'il passait sur le cheminement aménagé par le « laboratoire du dehors » entre la rue Pierre de Montreuil et l'impassé Gobéteu. Et quel effet positif de pouvoir traverser les murs, sur un beau cheminement... C'est une ouverture intéressante qui connecte à l'autre. Le quartier du Bel-Air avant « si loin » est presque au cœur des MAP.

Sur la prairie, les artisans ont été accueillis par Aurélien de « Lez'art dans les murs » et Collectif 14 qui travaillent avec des étudiants et en concertation avec les gens qui le souhaitent à la réflexion sur l'aménagement futur de la prairie. « Et ici, encore,

affiche le belle énergie ! »



Et puis, lors de l'arpentage des ballons gonflés à l'hélium ont permis de « **tester des hauteurs** », « **7 mètres, on a vu ce que ça donnait, mais 16 mètres y'avait du vent et c'était difficile... Il faudra probablement renouveler l'expérience en situant un peu mieux les ballons** ». Peut-être repérer des bâtiments existants et mesurer leur hauteur avec le ballon pour se rendre mieux compte du volume du bâti ?

Sur la question des constructions possibles dans le cadre du projet, « **la maison sur la parcelle de Monsieur Patureau, côté rue Pierre de Montreuil** » a été repérée. « **C'est un élément patrimonial du site. Il s'agit d'une petite construction de plein-pied et d'environ 3-4 mètres au faitage.** » Comme diraient certains, « **je trouve que c'est une unité artistique** », en tout cas une référence à garder pour la suite du travail sur le PLU.

Et puis, la visite de l'Espace Boisé Classé (EBC) du côté Est de la Rue saint Antoine a été remarquée : « **la nature reprend ses droits** » et les interventions réalisées envisagées par l'association accompagnent cela.

La séance d'atelier du mardi 11 décembre au soir a débuté par une présentation rapide de l'exposition que Montreuil environnement a réalisée sur les MAP et que l'association avait installée dans la salle de l'atelier.

Puis Montreuil environnement a présenté plus en détail son travail effectué sur la question du PLU.

Leur proposition-réflexion est en lien avec le projet Montreuil aux pêches. Elle envisage que le site soit utilisé à son maximum pour des projets agricoles. Le travail dont le rendu visuel est très efficace, nous donne un aperçu du PLU actuel et de ce qu'il pourrait être avec les propositions de l'association. Une idée force du travail est de simplifier les zones pour simplifier la lecture du PLU (3 zonages sont proposés : agricole protégé, habitat pavillonnaire, zone urbaine).

Voir les documents de Montreuil Environnement en annexe

Le SMR (Site de Maintenance et de Remisage du Tramway) reste un point de tension. Le projet de Montreuil environnement efface même le tramway pour un bus en site propre afin de voir disparaître le SMR. Les services de la Ville font remarquer que sans la construction du tramway, il n'est pas possible de transformer l'A186 en une rue normale (c'est le projet du tramway qui financera ces travaux), et donc il n'y a pas de bus en site propre mais un statut avec l'autoroute qui coupe les MAP.

Il a été demandé que la question des franges puisse être un sujet de réflexion, notamment sur les zones où il est prévu de construire des logements, mais aussi sur les zones artisanales. A un certain moment il avait été prévu la construction de 400 logements dans les MAP, où en sommes-nous? Par rapport à ces éventuelles constructions, certaines personnes se posent des questions sur l'impact visuel qu'elles pourraient représenter. Le travail sur la révision simplifiée dans les quartier St-Antoine-MAP concerne y compris les zones urbaines, il est donc possible d'y travailler dans les prochains ateliers.

La question de l'espace public est revenue plusieurs fois avec l'enjeu et la nécessité d'avoir une « **place du village** », un espace vivant au cœur du site comme le propose Montreuil environnement dans son projet. D'un point de vue technique, il y a plus de chance que cet espace se fasse au croisement de la rue St Antoine et de la rue nouvelle France que directement au croisement de St Antoine et de l'autoroute. C'est aussi sur l'« **espace ouvert** » que **Montreuil environnement propose un « arbre monumental** », un signal visuel et symbolique pouvant offrir une vue d'ensemble sur les MAPs. Il est proposé que les zones industrielles mutent vers

des « **éco-filières** », de conforter l'actuel centre de formation mais de le lier plus fortement au projet de territoire (notamment chantier d'apprentissage de restauration des murs), d'envisager un espace de restauration sur le site et enfin de laisser la possibilité à un « **habitat léger réversible permettant de garder les sites agricoles** ».

A partir de cette présentation introductive, 2 tables de travail ont été mises en place. En voici, le retour synthétique :

« **Du zonage, plus il est lisible, plus il est simple mieux c'est! Il faut mettre en place un droit à faire et à défaire !** »

« **Il faut pouvoir définir dans une charte ce qui est à sanctuariser, ce qui est imaginé** »

Les envies à propos du zonage paraissent toujours un peu paradoxales. A la fois on veut mettre en place un règlement qui ne puisse pas faire autre chose que le projet et à la fois on souhaiterait un peu de souplesse.

Une question forte est la possibilité qu'offrent les zones «zone naturelle» et «zone agricole» en termes d'usages. La zone naturelle semble exclure un certain nombre d'usages et être « **plus adaptée à la protection de zone comme les zones humides** » ainsi un certain nombre d'usages déployés par les associations « **dérogent au classement en zone naturelle protégée ou au site classé** ». La « zone agricole » semble permettre plus d'usages. Il conviendrait d'approfondir ces possibilités d'une part en questionnant les services de l'Etat, et d'autre part en allant voir la description de ces zonages dans « **d'autres villes qui ont réintégré les zones agricoles dans leur PLU comme Paris, Argenteuil ou Stains** ». Il faudrait aussi, pour certains, que ces zonages permettent « **le développement maîtrisé de serres de culture pour favoriser une activité tout au long de l'année** ».

Sur cette question des usages, le dispositif de PAEN a une nouvelle fois été abordé (cf. ci-dessus)

La question de la place de l'habitat tsigane dans le projet agri-culturel a été soulevée. Du point de vue du PLU comment arrivons nous à rendre cet habitat possible: S'agit-il d'un mitage ou de zones spécifi-

ques? D'un point de vue humain, quels moyens nous donnons-nous pour ce projet soit fait avec les tsiganes et qu'ils puissent y trouver un espace d'implantation?

« **Les murs sont à la fois un atout pour l'identité du site et une contrainte qu'il faut intégrer dans le projet** ».

« **Ce sont des éléments de visibilité, d'identité du lieu et un attrait réel** ».

Comment fait-on pour maintenir les murs et assurer leur pérennité dans la durée ? Une dynamique pour « **répertorier le territoire - entendez : les murs, les pratiques et les usages - au patrimoine mondial de l'UNESCO** » est en cours. Il y a sur le territoire environ 17 km de murs, le coût de réhabilitation au mètre est d'environ 1000€, ce qui donne un ordre de grandeur de « **17 millions d'euros pour leur réhabilitation** ». « **Pour certains ça semble beaucoup, pour d'autres à une échelle plus large que Montreuil, ils nous disent « mais ce n'est rien du tout »** ».

Enfin, en rapprochant le premier travail exploratoire des zones à faire évoluer dans le PLU réalisé par les services de la Ville et celui réalisé par Montreuil environnement, on arrive à un premier croquis pointant les zones d'accord (cœur de quartier), les zones à discuter/approfondir/préciser (principalement franges et espace public côté) et les zones de divergences (emprises du SMR et du collège).


Ce schéma (encore à l'état de brouillon à la fin de la réunion !) pourra être remis en forme pour servir de support aux discussions lors des prochains ateliers.

- Prochains ateliers du cycle MAP - début du temps n° 3 (janvier-février 2013)
Faire des propositions de modifications et les travailler dans le détail.

- mercredi 23 janvier 19h-21h : à la Fabrique (65, rue Edouard Branly)

- vendredi 15 février 19h-21h : à la Fabrique (65, rue Edouard Branly)

ANNEXE

Envoyé en préfecture le 21/08/2013
Reçu en préfecture le 21/08/2013
Affiché le 

Carte Atelier n° 1 et N° 2 du Cycle MAP n° 2

Sara Harper à répondu à l'appel à initiative en 2011. Elle travaille sur une parcelle Zone Boisée Classée. - espace ouverts/ friches faune flore -

"Sarah Harper collecte des témoignages, des bribes d'histoires des riverains, des données scientifiques et réalisera des installations artistiques sur la parcelle, pour révéler ce qui est là, ce qui est précieux. La biodiversité est mise en résonance avec la diversité culturelle du quartier."

Envoyé en préfecture le 21/08/2013

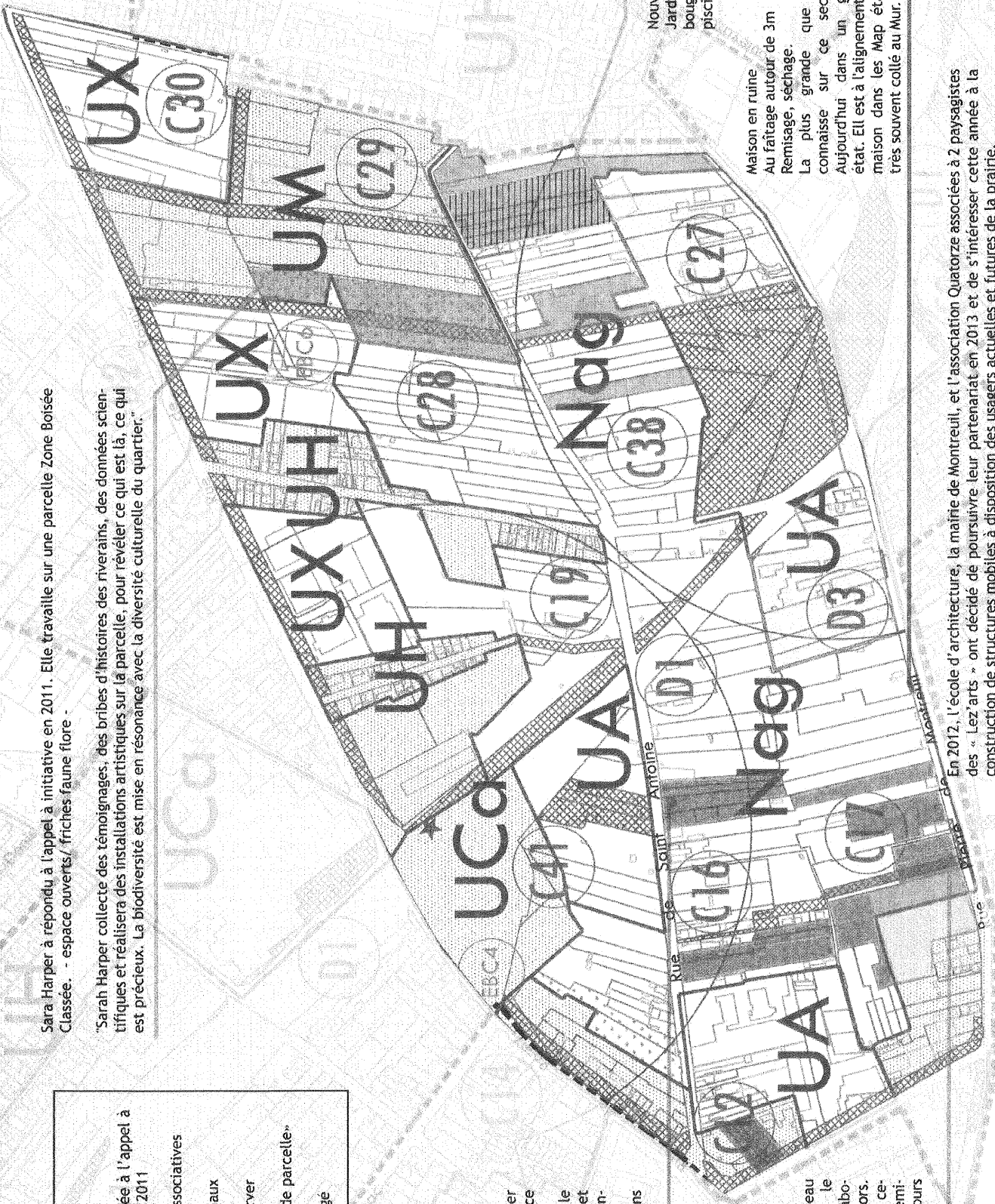
REG en préfecture le 10/8/2013

LEGENDE

- Occupation liée à l'appel à initiatives de 2011
- Occupation associatives
- Jardins familiaux
- Bâtiment à conserver
- Glissement de parcelle
- Espace partagé

Maison de Mme Poupplier "derrière hortulnicrice de Montreuil"
 « L'Association pour le Renouveau des Murs et Fleurs du Quartier Saint-Antoine »
 Accueille aussi "Le sens de l'humus"

Création d'un nouveau chelinement. Voir le travail fait par le Laboratoire du Dehors. Nous constatons cependant que ce chemin n'est toujours pas ouvert...



Eventuelle parcelle pour le projet de Guy Noël, Apiculteur.

"Comment on fait pour mobiliser le foncier ? J'ai un statut d'agriculteur même si je suis apiculteur ! J'exploite les Map depuis longtemps. J'ai aussi une exploitation apicole en Normandie, c'est une extension de l'exploitation. Ici à Montreuil, il y a une production hors norme. En IDF on a très peu de production."

Les écoles d'apiculture sont saturées. Il existe une vraie demande. Dans une dimension économique, il y a nécessité de construire un bâtiment agricole ainsi que pour faire une école d'apiculture. Une école c'est un potentiel certain, car elle génère une ouverture touristique.

C'est dommage que l'on puisse pas commencer, dommage qu'il faille attendre. Pour moi le temps de la concertation en dehors de mon projet économique. Je suis prêt à mettre de l'argent, j'ai un terrain avec des arbres."

Nouvelles parcelles des Jardins du cœur qui ont du bouger avec le projet de piscine écologique.

Maison en ruine
 Au faitage autour de 3m
 Remisage, séchage.
 La plus grande que l'on connaisse sur ce secteur.
 Aujourd'hui dans un grave état. Elle est à l'alignement. Les maisons dans les Map étaient très souvent collées au Mur.

En 2012, l'école d'architecture, la main de Montreuil, et l'association Quatorze associées à 2 paysagistes des « Lez'arts » ont décidé de poursuivre leur partenariat en 2013 et de s'intéresser cette année à la construction de structures mobiles à disposition des usagers actuelles et futures de la prairie. L'équipe a lancée des temps d'échanges, « Thé à la menthe » autour de ce projet avec les habitants du quartier.



Compte-rendu 3ème temps d'atelier Concertation pour la révision du PLU sur le secteur des Murs-à-pêches 23 janvier 2013

Un temps de réflexion sur les zonages

Nous étions une vingtaine de personnes pour ce temps de travail.

Nous avons poursuivi le processus de travail sur la contribution de la Fabrique à la révision simplifiée du PLU sur les Murs à Pêches. Nous avons relevé un certain nombre de points qui demandaient à être approfondis : Comment rendre le PLU (Plan Local d'Urbanisme) plus lisible ?

Quel zonage utiliser pour les différents secteurs du quartier Saint Antoine et les Murs à pêches que l'on souhaite protéger et valoriser par le projet agri-culturel ? Trois types de zones sont possibles : zone Naturelle, zone Agricole et zone Urbaine.

Quel règlement donner à chacune de ces zones?

Peut-on, doit-on, augmenter la surface de ces zones? Ey à quels endroits?

Peut-on, doit-on, transformer les espaces dits « Espaces Boisés Classés » en un autre dispositif de protection?

La lisibilité du zonage

« Il faut pouvoir préfigurer le projet. »

Aujourd'hui un certain nombre d'acteurs estime que le projet est peu lisible sur le PLU. Les zonages sont nombreux et les appellations complexes.

Cependant au bout de quelques échanges nous constatons que moins il y aura de zonage, moins il y aura de possibilités d'effectuer un travail en finesse. Si on veut préfigurer le projet, il ne faut donc pas simplifier à l'extrême les zonages.

« Il faudrait choisir un indice qui peut s'appliquer à la fois aux zones urbaines naturelles et agricoles. »

Il semble néanmoins que des possibilités existent pour être à la fois précis et clair :

- fusionner différentes zones dont l'esprit est similaire,
- créer un indice particulier aux murs-à-pêches, qui prendrait en considérant les spécificités des lieux. Cet indice pourrait s'intituler « MAP », permettant d'inclure au règlement toutes les zones (U, N, A) toutes les spécificités et restrictions de l'implantation dans les murs-à-pêches.

l'objectif de donner à voir dans le PLU un ensemble cohérent semble partagé. Ainsi, la solution d'un indice spécifique de type U_{map} permettrait de montrer un projet pour le quartier

Voir détails des propositions dans le document préparatoire.

« Mais cette zone Umap existait déjà dans le POS! »

Dans le POS précédent, Umap permettait une urbanisation partielle du quartier. A l'est, avec le passage du POS au PLU cette zone a disparu. Si le terme réapparaissait dans le PLU, il conviendrait donc d'être explicite sur la nouvelle définition donnée à cette zone Umap : son contenu devra être complètement différent.

« Umap reste à créer »

« U ce n'est pas forcément du bétonnage et la zone N est par définition inconstructible. Donc la zone N ne peut porter les projets mais gérer de l'existant. Si le projet est évolutif, ça ne fonctionne pas. »

Pour la suite d'un travail sur cette éventuelle zone Umap, Nmap, Amaop, nous devons nous intéresser en détails aux questions d'emprise au sol, de surfaces, de hauteurs, de prospect (volume, ouvertures visuelles, rapport à la rue)... Quelques éléments de base sont déjà inscrits dans le document préparatoire en vue du prochain atelier.

La contribution faite par Montreuil Environnement qui nous avait servis de support lors du précédent atelier a été étudiée en détail par les techniciens de la ville. Il en ressort un schéma montrant les points communs et les écarts entre cette contribution et les travaux préparatoires effectués par les services. Chaque espace en débat est analysé dans un tableau visant à identifier les marges de manoeuvres.

Concernant l'extension de la zone protégée (N ou A); par manque de temps ce point n'a pas pu être discuté il sera donc remis à l'ordre du jour dans l'atelier du 15/02.

Voir les Schémas dans le document préparatoire.

Zone agricole ou zone naturelle ?

Deux types de zonages peuvent être envisagés pour protéger les terrains, dans les Murs-à-Pêches. Chacun disposant d'une approche différente.

- D'une part, la Zone Agricole (A) a pour objectif de favoriser l'activité agricole. En zone A, toute activité construction (hors équipement public) ne peut être envisagée que si elle est en lien direct et nécessaire avec une exploitation agricole. C'est une zone qui n'a pas été prévue, à l'origine, pour être appliquée dans un contexte urbain complexe. Ainsi, par exemple, il n'est donc pas possible d'envisager une construction à vocation pédagogique, de transformation, ou de vente, si elle n'est pas directement nécessaire au fonctionnement de l'exploitation elle-même.

- D'autre part, une zone A ne peut s'appliquer qu'à des terrains qui présentent une couche de « substrat cultivable ». La mairie a ainsi réalisé un premier travail cartographique de repérage des terres susceptibles de correspondre à la définition juridique. C'est une zone qui n'a pas été prévue pour être appliquée dans un contexte urbain complexe. Mais l'Etat et la profession agricole pourraient être intéressés à développer une zone A en milieu urbain dense : cela créerait une jurisprudence intéressante en matière d'agriculture urbaine.

- La Zone Naturelle (N), elle, vise la protection de l'espace : il s'agit d'une sorte de « sanctuarisation » du territoire, qui permet un haut niveau de protection du paysage, et qui est très restrictive en termes de possibilités de bâti. L'impact sur le paysage doit être extrêmement minime.

Le principe du zonage est qu'il restreint les territoires à certaines utilisations et certaines pratiques. D'un côté, en zone A, à vocation agricole, de l'autre en zone N (vocation paysagère, écologique et patrimoniale). Le travail autour du PLU peut permettre de restreindre encore plus le cadre proposé par le code de l'urbanisme, mais en aucun cas de l'élargir.

« A et N ne sont pas à opposer mais à composer. »

On peut par exemple imaginer des zonages A et N avec les mêmes protections du paysage (encadrement strict de constructibilités).

Les usages du secteur

En discutant autour du choix des zones, on se rend vite compte que le clivage se situe dans ce qu'on voudrait faire à l'intérieur des Murs-à-pêches ; il s'agit d'une véritable question en termes de projet.

Certains participants proposent de protéger les Murs-à-pêches au sens le plus strict et le plus direct : ne pas toucher aux murs à pêches et au paysage pour en faire un site paysager et patrimonial

D'autres participants proposent de protéger en redonnant un usage aux murs, en considérant que c'est en pratiquant des activités en leur sein, des activités liées à l'histoire, récente ou ancienne, de ces murs, qu'on pourra le plus efficacement les faire exister, les rendre visibles.

Mais penser les murs-à-pêches en termes d'usages, ce n'est pas nécessairement vouloir revenir à des usages qui n'existent plus. Au contraire, on évoque le désir de réinventer des usages nouveaux, viables économiquement, qui prendront en compte la réalité actuelle du cadre dans lequel ils s'installent. Il ne s'agit pas de faire simplement de l'agriculture, mais de faire de l'agri-culture en ville, ce qui donne au projet un sens pédagogique, culturel, ... Dans ce sens, l'objectif de préserver la forme des murs-à-pêches semble être complémentaire de la volonté d'implanter des usages nouveaux.

« Peu importe le zonage il faut qu'il soit resserrer au projet. »

Le problème est d'abord de savoir ce que l'on souhaite faire de ces murs, avant de penser la question du zonage, qui sera une conséquence. On tombe sur un accord là-dessus : en effet, il s'agit plus de combiner les zonages, de les rendre complémentaires, dans le cadre d'un projet pensé.

« Qui peut le plus peut le moins : il faut utiliser un vecteur juridique (le PLU et ses zonages) qui ouvre le maximum de portes quitte à le restreindre par le règlement. ».

La complémentarité entre conservation patrimoniale et usages nouveaux des MAPS reste un enjeu fort et permanent pour la mise en valeur du site.

Rendre le secteur attractif pour les activités agricoles ?

La recherche du « bon positionnement » de ce curseur, demeure une « question active ». L'inquiétude principale, évoquée à plusieurs reprises, est celle de s'assurer de l'attractivité du secteur pour de futurs exploitants agricoles. Ce sont ces mêmes exploitants qui sont susceptibles de porter la démarche de

projet agri-culturel, avec les aspects pédagogiques et de protection du paysage qu'il comporte. Seront-ils intéressés ?

Apparemment oui, du fait même de cette position en cœur de ville qui permet à l'agriculteur de créer des réseaux, et de toucher plus rapidement les futurs consommateurs : « *Quel maraîcher ne voudrait pas évoluer au milieu de 100 000 habitants avec sept AMAP ?* ». Des questions plus pratiques se posent néanmoins : notamment le problème de l'eau (pollution de la nappe et coût de l'eau de réseau), celui de la circulation des engins agricoles. .

L'attractivité du secteur pour des activités agricoles s'évalue également à l'aune de la stabilité que l'on peut garantir aux porteurs de projets. Ceux-ci ne s'installeront pas en zone N ou en zone A si rien ne garantit la pérennité dans le temps de ces zones. Ainsi, il est prévu de stabiliser ces futures zones N ou A par des outils supra-communaux tels que le PAEN ou la ZAP (ces outils ne sont pas d'initiative communale, la ville va donc demander à ses partenaires de mettre en place l'un de ces outils).

La question de la pollution que nous avions abordé lors du Zeme temps de travail autour des études a refait débat. (j'ai pas de note sur ce qu'on s'est dit...). Le représentant de l'association Mur à Pêche prétend que des analyses de végétaux ont montré des pollutions des fruits (pêches). La ville répond que les analyses menées durant trois ans par la DRIAAP ont justement montré qu'il n'y a aucun niveau de pollution dans les fruits.

Par ailleurs, l'idée que l'agriculture doit être le cœur du projet est également remise en cause par certains. Il s'agit de créer un équilibre : la volonté de l'agriculture est intéressante mais ne doit pas masquer d'autres usages. Des usages déjà présents actuellement, des pratiques mélangées : c'est plus directement en créant une zone nouvelle, particulière, et en sachant trouver les équilibres entre les différentes zones possibles, qu'on pourrait prendre en considération la diversité des approches. Il semble nécessaire de « *trouver une zone globale, la meilleure, qui puisse prendre en compte les usages et le paysage* » ou une bonne répartition entre usage et paysage?

D'autres possibilités d'actions que la révision du PLU

Tout au long du débat, nous avons également pensé à d'autres moyens législatifs, d'autres échelles d'action, d'autres vecteurs juridiques permettant de mieux contenir les attentes de tous pour les murs-à-pêches. On le rappelle à plusieurs reprises : le projet agri-culturel est un nouveau modèle d'agri-culture en milieu urbain.

1 AMAP : Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne. Liste des AMAP de Montreuil : <http://www.montreuil.fr/la-ville/mieux-consommer/>

« *Le projet des murs-à-pêches serait cette forme pionnière d'exploitation agricole en ville* ».

C'est pour cela que les solutions ne se trouvent pas dans les textes de loi et les codes d'urbanisme classiques. Les temps changent néanmoins, la législation pourrait bientôt évoluer sur le sujet. Nous avons appris qu'un texte modifiant les caractéristiques des zones Z_n et Z_u était en préparation et serait présenté au conseil des ministres pour fin juin. Ce texte pourrait faire évoluer la code de l'urbanisme. Mais ce texte sera postérieur au processus de révision simplifiée du PLU sur Montreuil.

Un autre outil de protection est évoqué : le classement du site des murs-à-pêches au patrimoine mondial de l'UNESCO. Si le sujet est évoqué ici et là, la mairie en est au stade d'étudier la faisabilité de préparer un dossier à remettre à l'Etat. Le dossier demande un travail très conséquent, qui, devra être choisi parmi d'autres candidatures par l'Etat. Après cette première sélection, il faudrait remonter un second dossier pour le présenter au comité de décision de l'UNESCO. La démarche est extrêmement longue et coûteuse, on ne peut donc pas prendre en considération cette possibilité dans la révision actuelle du PLU.

En réalité, l'aspect peut-être le plus décisif du projet est son côté expérimental, novateur. Il pourrait constituer un exemple pour les futures idées d'exploitation agri-culturelle en ville. Et c'est en ce sens que ce projet autour des murs-à-pêches a des chances de faire précéder la loi : c'est ce qu'on appelle la jurisprudence. Concrètement, il s'agirait de faire évoluer l'interprétation des textes sur la base de ce qui se passe dans les murs-à-pêches pour anticiper les futurs projets du même type.

Le projet des murs-à-pêches est expérimental, il est aussi novateur : il propose de nouveaux modes de mise en valeur et de protection des murs-à-pêches. L'articulation entre ces deux aspects doit continuer à être réfléchie.

Il semble que nous tombions tous d'accord sur le fait que c'est en continuant à leur offrir des usages, en continuant à permettre des choses à passer, que les murs-à-pêches garderont une vie. Mais de quels usages parle-t-on ? Quelles pratiques souhaite-t-on voir, entre celles qui existent déjà et d'autres attendues ? Comment peuvent-elles cohabiter ? Quelle place pour ceux qui habitent le site?

Une question a aussi été posée sur comment sera tranché le débat : qui décide ? où ? Quand ?

La Fabrique produit comme habituellement des contributions qui sont prises en compte au fur et à mesure quand cela est possible. Puis un bilan de la concertation sera rédigé et partagé. Si des points ne font pas consensus, il appartient aux élus de choisir un compromis correspondant aux orientations municipales.

Conclusion de l'atelier :

En conclusion de l'atelier, il est retenu

- de travailler sur l'hypothèse d'une zone Agricole qui protège le patrimoine, combinée à une zone Naturelle. Un consensus pourra être trouvé pour équilibrer les deux types de zones. Les élus ont par définition, mandat de définir cet équilibre.
- Un accord se dessine pour que la protection du paysage apparaisse dans le PLU et des différents documents.

Reste à examiner lors de prochains ateliers :

- les petits bâtis qui seraient nécessaires à des activités autres qu'agricoles (bâtois pour des activités culturelles, artistiques) : ne faudrait il pas une zone Urbaine indicée MAP ?

le règlement de ces zones N et A ? Une méthode de travail consisterait à formaliser ce que l'on veut interdire et ce que l'on veut permettre.

Compte-rendu 3ème temps d'atelier Concertation pour la révision du PLU sur le secteur des Murs-à-pêches 15 Février 2013

Nous étions une trentaine de personnes pour ce temps de travail. Nous pouvons signaler la présence d'un certain nombre d'habitants de la Boissière et d'ailleurs sur cet atelier concernant le secteur des MAP.

Nous savions le contenu de cet atelier dense et comme nous l'avions pré senti, nous n'avons pas pu tout aborder. De ce fait un troisième atelier a été programmé pour le 26 février prochain. Les délais sont très courts pour cause d'une procédure serrée (enquête publique). Lors de cet atelier, nous nous sommes attachés à travailler sur le « comparatif des propositions de zonages / révision simplifiée du PLU dans le quartier St Antoine MAP », voir carte et tableau en page 2 et 3 du document préparatoire.

L'association MAP ainsi que l'association Montreuil environnement nous ont fait part de leur contribution que vous trouverez en annexe de ce compte rendu. Si vous aussi vous souhaitez apporter une contribution écrite: lafabrique@montreuil.fr

N°	Foncier, occupation	Végétal, paysage et valeur agronomique	Projet	Enjeux / marges de manœuvre
1	<ul style="list-style-type: none"> - parcelle au Sud : foncier privé et occupation par entreprises (bâti dur) - 3 parcelles centrales : foncier Ville, friches, association « d'un peu plus pré » et 2 ménages tziganes - parcelle à l'angle Nord : privé, 5 ménages tziganes 	Friche association « d'un peu plus pré » : terre végétale mais parcelle isolée Arbres de haute tige sur la parcelle privée à l'angle + mur à pêche en bordure de rue	- Le bâtiment économique au Sud est maintenu - les parcelles Ville et une partie de la parcelle privée peuvent accueillir une opération de construction - la partie Nord de la parcelle privée est un emplacement réservé pour une place (entrée des MAP depuis le centre-ville)	Le potentiel agricole de ces parcelles n'est pas avéré. Une opération urbaine maîtrisée paraîtrait pertinente pour « tenir l'angle » de rue. Une placette est envisagée dans le plan-projet. Il est possible de réajuster les limites entre UA et UM et de créer, à la place de UM, un zonage urbain UMAP plus contraignant.
Remarques lors de l'atelier du 15/02/13	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver l'entrée du site: Classer les parcelles d'angles en N ou A. Cela nécessite de rénover les murs car « Il y a ici de très beaux murs à pêches », « Quand on monte, ce sont les premiers murs que l'on voit! », « Faire de cet endroit une invitation au niveau visuel ». - Reloger les tziganes qui habitent actuellement et en attendant assainir le lieu. - Élargissement des rues: Si il y a fermeture des voies voitures dans les murs à pêches, avec le contournement, il faut pouvoir envisager d'élargir les voies. Cependant cette idée semble incompatible avec la préservation des murs? 			
2	<ul style="list-style-type: none"> - parcelles Conseil Général : 5 ménages tziganes + église - parcelles Villes : dépôt voirie, friche - parcelles privées : pavillons 	Boisements de friche sur une partie des parcelles CG. Le reste est décapé (anciennes constructions de 8 ménages tziganes démoliés). Peu de murs.	- 3 opérations urbaines sont prévues le long de la rue de Rosny, à l'arrière des terrains familiaux pour le relogement de 8 ménages tziganes - ER d'élargissement de la rue de Rosny	L'opération de terrains familiaux tziganes nécessite un zonage Urbain. On peut étudier un zonage U plus restrictif.
Remarques lors de l'atelier du 15/02/13	<ul style="list-style-type: none"> - Ces franges sont des fenêtres sur le site des MAP: Abandon des 3 projets de construction et des emplacements tziganes. - Une Zone récréative en lien avec l'école (= espace vert permettant d'avoir des activités, quelles qu'elles soient) : On peut y mettre des projets agricoles et de liens sociaux. - Zone U(MAP) ? : Il faut une zone urbaine mais avec des protections. Il faut permettre de construire même si ça n'est pas agricole. Il faut peut être maintenir du bâti mais moins haut que la proposition de Madec en lien avec ce qui existe en face. Il faut travailler sur cette OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) de U(MAP). - Les 8 terrains familiaux apparaissant dans le projet, sont à destination du relogement des familles tziganes qui vont être impactées par la construction du SMR. Il semble à certains participants que ces emplacements soient mal choisis. Cependant il semble important de se poser la question de la place que l'on veut donner à ces familles dans le projet? Un temps d'échange sur ce sujet a eu lieu en février 2012 voir CR. - Il est demandé que ce sujet qui semble tabou à certains soit re-discuter rapidement avec l'ADEPT et M. Mosmant afin de savoir où en sont ces questions de relogement. Un temps comme celui ci ne peut se faire sans mobiliser les familles concernées. 			
3	- CG93 : échangeur A186 - Ville : 8 ménages tziganes	Végétation de friche et d'îlot routier. Pas de	- Site d'implantation du SMR	Nécessaire au prolongement du tramway T1.

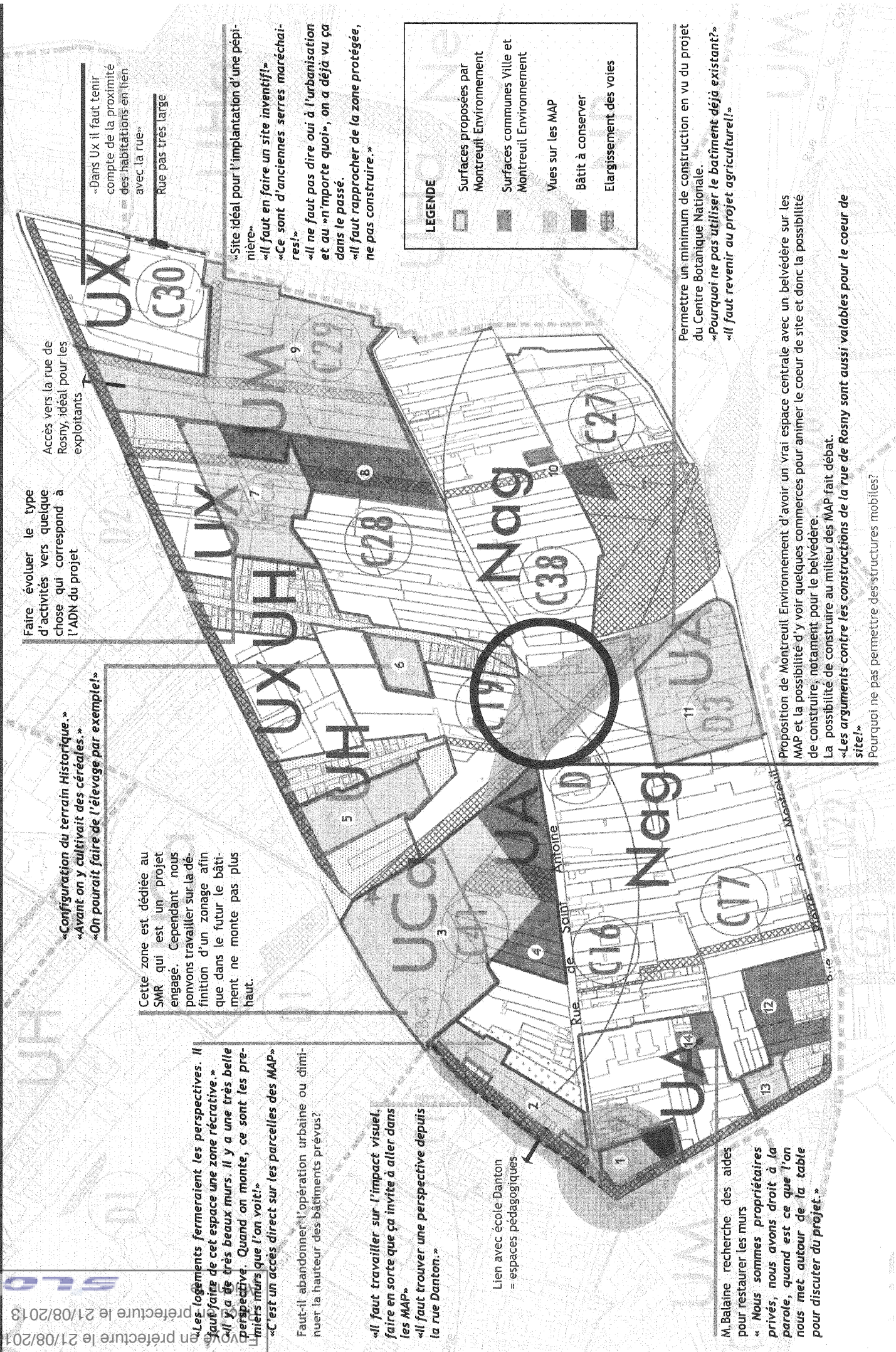
Remarques lors de l'atelier du 15/02/13	- Privé : jardins, friches, dépôts	valeur agronomique, anciens dépôts déchets.		
	<p>- Si pas de tramway, pas de SMR: Polémique autour de la venue du Tramway. Pour certains, il semble que les blocages de la mairie de Noisy posent encore des questions sur la faisabilité du projet. Du côté de la municipalité et de la région ces blocages ne sont pas réhibitoires.- voir la Lettre de M.Bertrand -</p> <p>- Pour certains, selon que le projet de tramway se fasse ou non, le PLU des MAP peut être remis en cause. « Si il n'y a pas de transports en communs, personne ne viendra dans les murs à pêches. »</p> <p>- « Les habitants ne veulent pas de SMR, ou alors en sous-terrain »</p> <p>- Ce terrain doit être classé en UA et ZA pour les parcelles de derrière (de la zone 4)</p> <p>- Cette zone est dédiée au SMR qui est un projet engagé. Cependant nous pouvons travailler sur la définition d'un zonage afin que dans le futur le bâtiment ne monte pas plus haut.</p>			
4	- CG93 : friches - Ville : anciennement ménages tsiganes - Privé : jardins, friches, dépôts	Proche d'une végétation de friches, quelques murs en état correct le long de la rue St-Antoine.	- Micro-projets agricoles à l'Ouest - Extensions du cours dans le triangle libéré par le SMR	Ville et associations s'accordent sur le souhait de repasser ces espaces en zone Naturelle ou Agricole. Il serait pertinent d'autoriser des usages plus mixtes et des petits bâtis à proximité de l'espace central et du T1 (« place du village »).
Remarques lors de l'atelier du 15/02/13	<p>- Zone protégée ou place du Village? Montreuil Environnement propose une place du village en cœur du site où l'on trouverait des animations comme un café, un belvédère... Les bâtiments seraient du même style que les anciennes constructions des murs à pêches. Cela induit donc que le zonage permettrait de petites constructions. « Petite tache urbanisée au milieu des MAP pour faire venir les gens dans les MAP, et le reste serait vert. » Comment ce zonage peut prendre en compte un belvédère (avoir un point de vue sur le paysage des MAP) qui pourrait monter à plus de 10 mètres? La possibilité de construire au milieu des MAP fait débat. «Les arguments contre les constructions de la rue de Rosny sont aussi valables pour le cœur de site!»</p>			
5	- CG93 : friche - MRI Fontenay : friche	Friche, pas d'arbres.	- Collège - Maison de Retraite Intercommunale	Ces terrains accueillent des projets engagés (PC accordés).
Remarques lors de l'atelier du 15/02/13	<p>- Collège : pour la mairie il n'y a pas de marge de manœuvre sur ce lieu, le projet est lancé par le CG93.</p> <p>- Maison de retraite intercommunale: les travaux devraient commencer rapidement.</p> <p>- Montreuil Environnement a fait un recours contre ce collège qui était censé ouvrir pour la rentrée 2015. « Les terres peuvent être cultivées, et pour des plantations que l'on ne peut pas faire partout (salades,...) »</p>			
6	- Privé : agility canin et deux ménages tsiganes	Sol tassé, peu de végétation	- intégration au projet agricole pour du bâti mixte	On peut placer ce terrain en UA plutôt qu'en UH (y interdire le logement), éventuellement en N (mais sa valeur paysagère est discutable), mais pas en A vu l'état du sol.
Remarques lors				

de l'atelier du 15/02/13	- Zone UA ou Zone N: interdire de faire des logements. Pour Montreuil environnement, il faut que ce soit en ZA pour pouvoir y installer une vraie prairie.			Impossible de passer en zone N ou A Possibilité de transformer le UX (uniquement activités) en UA (activités et équipements)
7	- Privé : entreprises (bâti sous forme de grands entrepôts)	Bitumé, construit	- Maintien ou transformation progressive de la zone industrielle	
Remarques lors de l'atelier du 15/02/13	- UX deviendrait UA. Cela permettrait de maintenir les activités actuelles et d'aller vers une transformation avec des équipements. Il faudrait pouvoir inciter ensuite les propriétaires à aller dans une direction (ne pas faire des grosses constructions, revendre,...) Il faut pouvoir faire évoluer le type d'activités vers quelque chose qui correspond à l'ADN du projet.			
8	- CG93 : boisement, projet Friches Théâtre Urbain - Privé : friches, boisement	Boisement issu de friches, valeur agronomique	- ouverture de l'EBC, maintien du boisement	Pourrait être passé en zone Agricole (si l'on vérifie que le potentiel agronomique est compatible avec l'EBC ou un EPP) ou N
Remarques lors de l'atelier du 15/02/13	- Il n'est pas sûr qu'une Zone A soit possible, par contre une Zone N le serait. - L'association MAP est pour qu'on laisse cet EBC en EBP d'autant plus que le projet de Sarah Harper fonctionne bien. « On y touche pas, on reste sur un statu quo. »			
9	- Privé : entreprises et friches - Conseil Général : ancienne pépinière - Ville : friches	Pas de valeur agronomique, peu de valeur paysagère	- opérations bâties mixtes incluant du logement	Il semble difficile de justifier un zonage Agricole. Le zonage Naturel peut s'étudier pour partie si on prouve une valeur paysagère. On peut diminuer la constructibilité de la zone U, et intégrer du zonage UA excluant le logement.
Remarques lors de l'atelier du 15/02/13	- Montreuil Environnement voudrait y voir une pépinière. Cette proposition a étonnée plus d'une personne dans la salle! L'association MAP est d'accord avec cette proposition. « <i>Il faut en faire un site inventif!</i> », « <i>Ce sont d'anciennes serres maraîchères!</i> » - Si des logements sont prévus, il faut des voies pour les desservir. La proximité avec la rue Nungesser inquiète les riverains (question des prospects, des dessertes, des stationnements). « <i>Comment cela se passe pour réglementer les vis à vis?</i> »			
10	- Privé / Ville : parcelles jouxtant la future piscine - CG93 : terrain loué à l'AFORTP mais non occupé	Valeur agronomique avérée	- intégration au projet agricole pour culture des terres	Proposition de les réintégrer en zonage A ou N.
Remarques lors de l'atelier du 15/02/13	- ZA ou ZU?			
11	- Ville : friches et camp Rrom - CG93 : friches - Privé : usine EIF	Valeur agronomique sur les fonds de parcelle côté site classé uniquement	- projet de CBN - cours du tramway	On peut intégrer une partie à la zone A ou N (fonds de parcelle), il est nécessaire de laisser des terrains en UA pour le CBN. Les espaces jouxtant le tram peuvent être maintenus en UA ou passés en N à condition qu'ils aient une valeur paysagère.
Remarques lors				

<p>de l'atelier du 15/02/13</p>	<p>- Possiblement CBN (Centre Botanique National). Même sans le projet de CBN, on ne peut mettre en Zone N d'autant plus que le sol est décapé. Le projet de CBN comprend un bâtiment avec un jardin de conservation de 3 hectares. Il faut que le terrain soit en UA, ce qui est déjà le cas.</p> <p>- La nouvelle construction devra respecter l'environnement bâti qui lui fait face; des pavillons. « En face ce sont des pavillons, on ne peut pas trop y faire un gros truc, qui cacherait la vue aux pavillons. »</p> <p>- « Si le CBN ne se fait pas, on peut bloquer le reste, il ne faut pas que des logements soit autorisés. »</p> <p>- Pourrait-on transformer la zone UX en UA ?</p> <p>- Pourquoi ne pas utiliser le bâtiment existant pour le CBN?</p>				<p>Consensus entre la Ville et les associations pour passer ce terrain en zone A ou N.</p>
<p>12</p>	<p>- Ville : jardin et friches dont La Prairie - Privé : jardin</p>	<p>Valeur agronomique sur une partie. La Prairie est partiellement bitumée mais exploitable.</p>	<p>- Espace associatif</p>		
<p>Remarques lors de l'atelier du 15/02/13</p>	<p>- Consensus sur prairie + 2 jardins</p>				
<p>13</p>	<p>- Privé essentiellement - Parcelle Ville touchée par un ER</p>	<p>Bâti : pas de valeur agronomique, végétation de jardin ou de friche</p>	<p>- Opération bâtie à moyen-long terme (foncier peu mutable)</p>	<p>Le zonage N ou A ne paraît pas justifiable. Si on ne veut pas de logements, on peut le passer en zone UA. Mais il paraît intéressant d'avoir des bâtis mixtes pour le lien avec la Ville existante.</p>	
<p>Remarques lors de l'atelier du 15/02/13</p>	<p>- Comme pour l'occupation 1. - Pour la mairie, il faut construire.</p>				
<p>14</p>	<p>- Privé : fond de parcelle d'un espace d'activité</p>	<p>Murs a priori en bon état, et végétation de friche, potentiel agronomique</p>	<p>- Activités agricoles, lien avec l'espace associatif</p>	<p>Accord entre la Ville et les associations pour repasser ces terres en zone A ou N</p>	
<p>Remarques lors de l'atelier du 15/02/13</p>	<p>- Consensus. « Un consensus où les propriétaires n'ont pas été contactés est-il vraiment un consensus? »</p> <p>- Un propriétaire demande où l'on peut trouver des aides pour la restauration des murs à péches.</p>				

Concernant l'OAP - Orientation d'Aménagement et de Programmation

Comparatif des propositions de zonages/révision simplifiée du PLU dans le quartier St Antoine-MAP



Article L123-1-4 - Créé par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.



Compte-rendu 3ème temps d'atelier Concertation pour la révision du PLU sur le secteur des Murs-à-pêches 26 Février 2013

Nous étions une bonne vingtaine de personnes pour ce temps de travail qui s'est avéré très technique. L'objectif de cet atelier était de revenir sur les quelques sujets que nous n'avions pas eu le temps d'aborder dans les ateliers précédents. Il s'agissait de réfléchir à la question du bâti; choix de destination de constructions autorisées, conditions d'implantation des constructions, emprise au sol et hauteurs. Afin d'avancer sur ces sujets nous avons essayé de ne pas revenir sur le projet en lui-même mais de travailler à la définition de toutes les règles en relation avec thèmes annoncés ci dessus.

Afin de nous guider, un document servant de tram a été remis à tous les participants (voir en pj). Nous avons commencé l'atelier en prenant connaissance du document en petit groupe, dans le but de poser des questions de compréhension dans un second temps en grand groupe. Puis, nous nous sommes séparés en deux grands groupes, pour être plus performant. Pour terminer, nous avons procédé à une rapide restitution collective en plénière. Un certain nombre de retours ont été très positifs sur la forme de l'animation de ce temps de travail.

Construire dan les MAP

Construire dans les MAP est un sujet sensible. Certains souhaitent qu'existe une zone constructible centrale « et plus rien de constructible autour ». « Tant que ça ne gêne pas la vue, c'est bon! » D'autres n'imaginent en aucun cas des constructions à l'intérieur du site et proposent que le bâti existant soit utilisé pour permettre les futures usages.

Quant on parle de constructions dans les MAP, nous parlons surtout des constructions relatives à la Zone Agricole, permises uniquement en lien avec l'exploitation agricole se trouvant sur la zone. Les destinations de ces constructions pourraient être de l'ordre de l'habitation, bureaux, commerce, artisanat, exploitation agricole ou forestière, entrepôt. Ces constructions sont autorisées sous certaines conditions qui sont à préciser.

En zone Naturelle dans les MAP, serait interdit tous types de constructions sauf les exploitations agricoles ou forestières, la fonction d'entrepôt et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs que nous devons rendre le plus restrictif possible. Par exemple nous nous sommes tous demandé comment l'on définissait « les services publics ou d'intérêts collectifs » car soucoup de personnes étaient d'accord pour dire que si c'était pour voir arriver un nouveau collègue, SWR ou EPHAD, ça n'était pas acceptable. « La constructibilité en N ou en A est nécessaire, rien que pour la circulation, la fréquentation du publics, les points de vente, pédagogie, point de stockage...Il y a des point de passage obligés qui font qu'il est nécessaire de laisser la possibilité de construire ».

«Combien de construction de logements doit-il y avoir? » En effet au début du mandat il avait été annoncé que 400 logements seraient construits dans les zones constructibles, aux franges, sur le site des MAP. Aujourd'hui il semble que la municipalité accepte de voir ce chiffre baisser. Des associations demandent, contrairement à ce qui avait été dit lors des premiers ateliers que la zone urbaine soit re-découpé afin de permettre un zonage plus fin. Il a été proposé dans un groupe de créer une zone UH map qui prendrait en compte l'habitat et une zone UA map pour les équipements. Il a même été proposé que cette zone UH soit elle aussi divisée avec l'une pour l'habitat en générale et une seconde pour l'habitat tsigane.

Concernant l'habitat tsigane, il ne peut se trouver en zone Agricole, ni en zone N même si c'est aujourd'hui toléré. Cependant est-il possible d'imaginer de décomposer les différents éléments qui constituent aujourd'hui l'habitat tsigane? Stationnement, caravane, pièce, sanitaire). Est ce que cela rentre dans la catégorie du logement? Certain se demande, si il faut vraiment définir précisément au risque de marginaliser ou ne pas faire entrer certains habitats dans de « habitat ou de l'annexe?». Cette interrogation est survenue avec ce qu'on pouvait entendre via le terme de « l'annexe » comme peut l'être une cabane de jardin, souvent seule sur son terrain, alors considéré comme une annexe particulière. Dans les ateliers précédents il avait été évoqué de pouvoir imaginer une zone spécifique pour ce type d'habitat. « L'idée d'une zone d'habitat tsigane spécifique n'est pas terrible en terme de philosophie. » Il semble donc que l'aménagement de terrains adaptés à l'habitat tsigane soient seulement rendu possible en zone Urbaine.

Relation aux Murs

Une des particularités des MAP est que les murs qui les composent ne sont pas forcément synonyme de limites séparatives, parcellaires. Cela peut donc produire des choses tout à fait étonnantes comme avoir un murs au milieu de son terrain.

En effet, dans un règlement de PLU, il y a obligation de se référer aux limites séparatives et aux rues.

Aujourd'hui les murs du site classé sont protégés. C'est l'article N°11 qui définit alors ce que l'on peut faire ou non sur ces murs. « **Le fait que seuls les murs de la zone classée soient protégés m'embête, il faut que tout soient protégés de la même manière, ils sont tous importants. Parfois, on laisse s'écrouler les murs.** »

« **Pour classer les murs, il faut un inventaire précis de tous les murs** » Aujourd'hui la ville a lancé un inventaire de ces murs mais il n'est pas sur que cela soit terminé avant la date de dépôt du PLU. A cet effet un hélicoptère survolera dans quelques jours les murs à pêches.

Même si un arrêté du Conseil Municipal protège aujourd'hui tous les murs du site, étant donné qu'il se base sur l'ancien POS, il sera bientôt obsolète et reste juridiquement limité. Certains souhaitent qu'une interdiction de détruire les murs avec une obligation de les restaurer ou de les reconstruire puisse être mise en place si il n'y a pas d'usage spécifique.

« **Peut on mettre une constructibilité collée au murs?** »

« **on ne peut pas construire en se basant sur les murs à pêche car les murs ne supporteraient pas la structure. Et cela les supprimeraient par la suite.** » En effet ces murs n'ont pas de fondation et ne pourraient pas supporter un poids trop important.

Des habitants ont souligné un aspect paradoxal de certaines parties prenantes à vouloir à tout prix conserver les murs et à vouloir gérer des exploitations. « **On est obligé de faire des trous dans murs à pêches pour le passage des petits véhicules pour faire de l'activité agricoles.** » « **Pour laisser passer un engin, cela signifie une coupure du mur, pas une ouverture.** » D'autre part il semble indispensable à l'utilisation de ces engins un espace de manœuvre. Pour protéger au maximum les murs, il faut donc développer et favoriser des usages compatibles avec le projet et le site; recevoir du public, exploiter sa parcelle (petits engins, stockage, point de vente), utiliser ce qui existe et qui est déjà construit, permettre la réversibilité des aménagements.

Implantations et hauteurs

Tout le monde semble d'accord pour dire que la hauteur des constructions sur les parcelles en zone A ne doivent pas dépasser la hauteur des murs soit de 3,20m à 3,50m. Cependant, nous n'avons pas vraiment eu le temps de rentrer dans le détail des conditions d'implantation.

Il a été souligné à plusieurs reprises, « l'importance de faire attention aux questions d'ensoleillement. » En effet si il y a trop d'ombre causé par la hauteur des bâtiments, les différentes cultures auront du mal à pousser.

Concernant les bâtiments en Zone U sur la rue de Rosny, il est souhaité qu'il soit en accord avec ce que l'on trouve de l'autre côté de la rue soit du R+1, R+2 au maximum.



Documents préparatoires

- Atelier du 16 octobre 2012 : Procédure et modalités de concertation
- Atelier du 28 novembre 2012 : Partage des études réalisées sur le secteur
- Atelier du 23 janvier 2013 : Contenus de la révision simplifiée PLU MAP
- Atelier du 15 février 2013 : Révision simplifiée PLU MAP

Envoyé en préfecture le 21/03/2013
Reçu en préfecture le 21/03/2013
Affiché le

Deuxième cycle MAP – temps n°1 Lancement révision PLU MAP Atelier du 16/10/2012



DOCUMENT PREPARATOIRE

Ordre du jour

- Introduction par arpenteurs
- Calendrier et étapes principales de la procédure de révision
- Hypothèses d'évolution du PLU sur le secteur St-Antoine-MAP
- Débats
- Echanges sur le contenu de la délibération de lancement de la révision simplifiée (CM novembre 2012)
 - o Objectifs de la révision
 - o Modalités de la concertation

Calendrier prévisionnel et étapes principales de la procédure de révision

Calendrier	Etapes	Concertation	Remarques
Septembre- octobre 2012	Préparation de la prescription de la révision simplifiée	5 sept. : réunion avec les associations Temps n° 1 / 16 oct. : lancement du cycle de concertation	
Novembre 2012 – Mars 2013	Delibération du Conseil Municipal prescrivant la révision simplifiée Elaboration du projet – Mise au point juridique du dossier	Temps n° 2 / nov-déc. : mise en lien projet règlement – explorations hypothèses / arpentage Temps n° 3 / janv-fév. : ateliers pour affiner les propositions Temps n° 4 / mars-avril : bilan de la concertation, proposition présentée à enquête publique	Définit les objectifs de la révision simplifiée et les modalités de la concertation Concertation légale Les modalités de concertation sont au choix de la ville. Ce qui est défini doit être réalisé. Il est toujours possible de faire plus que ce qui a été inscrit dans la délibération de lancement.
Début mai 2013	Transmission du dossier de révision à l'autorité environnementale		Avis à solliciter obligatoirement : durée, 3 mois avant l'ouverture de l'EP
Mai 2013	Réunion des Personnes Publiques Associées		Etape obligatoire – le dossier qui sera soumis à enquête publique est envoyé aux PPA 15j avant la réunion
Mai 2013	Delibération du Conseil Municipal sur le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de révision		Le bilan de la concertation doit figurer au dossier d'enquête publique.
Mai-Juin 2013	Préparation Enquête publique		• Nomination du Commissaire Enquêteur • Publications
Septembre 2013	Enquête publique		
Octobre 2013	Rédaction du rapport du Commissaire Enquêteur		
Décembre 2013	Approbation de la révision simplifiée par le Conseil Municipal		

Détails sur les propositions de modalités de la concertation

5 septembre : réunion avec les associations pour présenter les étapes d'évolution du PLU
 19 septembre : réunion de rentrée du Conseil de Fabrique. Occasion d'approfondir le travail fait avec les associations sur les modalités de la concertation et de programmer les ateliers suivants

Temps n° 1 / 16 octobre : lancement du cycle de concertation calendrier et hypothèses
 Lien entre l'avancement des différents projets et la révision simplifiée du PLU, explication de la démarche et de la mécanique de révision du PLU (similaire au 5 septembre, mais ouvert à tous). Résumé des précédents échanges (5 septembre). Calendrier et étapes principales de la procédure de révision. Hypothèses d'évolution du PLU sur le secteur St-Antoine MAP. Echanges sur le contenu de la délibération de lancement de la révision simplifiée (CM novembre 2012) : objectifs de la révision et modalités de la concertation

Temps n° 2 / novembre-décembre : mise en lien projet règlement – explorations hypothèses / arpentage
 Des allers et retours avec le terrain permettent de mettre une image derrière le projet et les questions réglementaires : voir des parcelle où les usages évoluent, auditionner des porteurs de projet agricoles potentiels. Partage du travail précédent sur le plan-projet et la charte des MAP. Un certain nombre d'actions ont été menées sur le nettoyage du site, sur les cheminements... où en sommes nous ? En parallèle, le champs des possibles est exploré sur les révisions, on commence à repérer les parcelles qui font débat, à saisir sur photo ce qui est déjà construit pour s'établir des repères.

Temps n° 3 / janvier-février : ateliers pour affiner les propositions
 On se pose la question des usages et des besoins des différents acteurs du site et l'évolution possible pour le nouveau PLU. Associations, habitants tziganes, exploitations agricoles... On commence à poser à ce moment là les grands axes de modification des zonages et des règles, on arrête ensemble un projet de contenu de la révision simplifiée.

Temps n° 4 / mars-avril : bilan de la concertation
 Présentation de la proposition issue des précédents temps de concertation et qui sera présentée à enquête publique

Hypothèses d'évolution du PLU sur le secteur St-Antoine-MAP

- Evolution du règlement de la zone N_{ag} (sur les hauteurs ? l'emprise au sol ? combinaison à définir), tout en étant vigilant aux besoins des occupations agricoles, des costières (points de ventes...)
- Elargissement de la zone N_{ag} à de nouvelles parcelles, voir schéma joint
- Adaptation de la constructibilité sur les zones urbaines en franges des MAP (UCA, UM)
- Ajustements d'Emplacements Réservés
 - o ER C38 (piscine écologique) : suppression
 - o ER C30 : reconfiguration (pour qu'il longe la zone industrielle)
 - o ER C28 : reconfiguration ou suppression partielle (se trouve en EBC)
 - o ER C17 : reconfiguration (cheminement partiellement créé)
- Création de zones permettant la réalisation d'habitat tzigane à l'Est du site
- Ajustement de la zone U aux abords du collège
- Evolution des Espaces Boisés Classés en Espace Paysagers Protégés (EPP), pour y autoriser l'aménagement minimum envisagé dans le projet Madec-Coloco. Les EPP permettent d'imposer une protection dont les prescriptions sont définies de manière spécifique par le PLU. Chaque élément de paysage peut faire l'objet d'une protection adaptée, qu'il conviendra de rédiger de manière ad hoc

Contenu de la délibération de lancement de la révision simplifiée (CM du 22 novembre 2012)

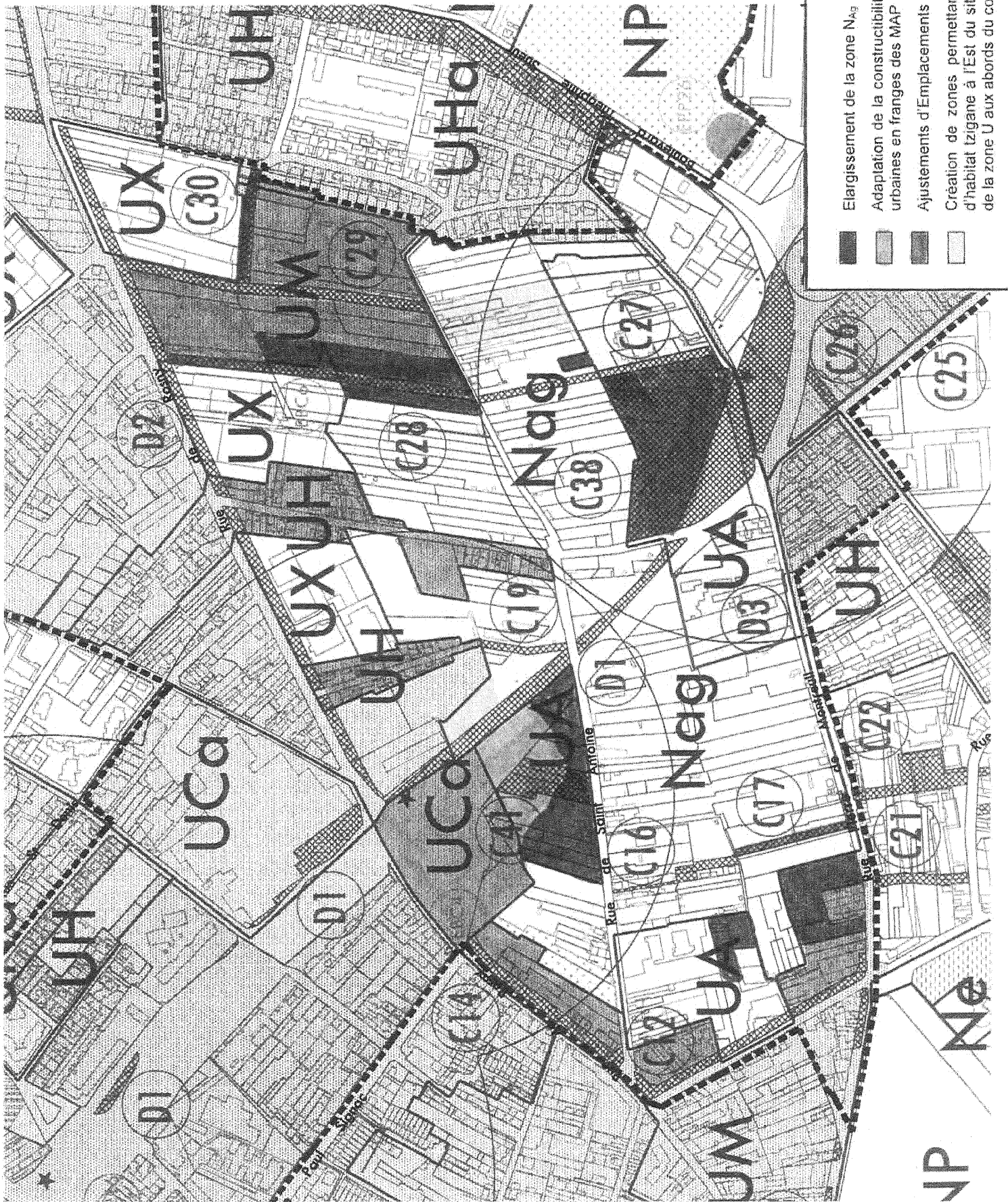
- La délibération de prescription (lancement) de la procédure de révision simplifiée contient les éléments suivants :
- un exposé des motifs de la révision qui donne le cadre général de la révision (présentation des projets et études menées, grands enjeux)
 - les objectifs poursuivis par cette procédure de révision : ici par ex.
 - o une révision menée dans le cadre d'une mise en cohérence du document réglementaire avec le plan-projet issu de la démarche d'études (Madec-Coloco) menée en concertation à la Fabrique
 - o l'objectif est de constituer un véritable quartier durable:
 - en valorisant la part du végétal dans la ville et 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 favorisant le développement d'activités et de techniques respectueuses des équilibres biologiques
 - en maîtrisant les risques sur la santé, notamment, par la mise en place de dispositifs de dépollution des milieux
 - 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»
 - en réunissant les conditions pour le développement d'une agriculture péri-urbaine
 - les modalités de concertation légale, par ex :
 - o parution d'un article dans le journal Tous Montreuil et sur le site internet de la Ville ou de la Fabrique annonçant la concertation,
 - o organisation de deux réunions publiques ou ateliers de travail sur le contenu de la révision

Envoyé en préfecture le 21/08/2013

Reçu en préfecture le 21/08/2013

Affiché le

SLO



Deuxième cycle MAP – temps n°2
Atelier du 28/11/2012
19h-21h à La Fabrique (65, rue Edouard Branly)

Partage des études réalisées
sur le secteur St-Antoine-MAP



DOCUMENT PREPARATOIRE

Retour sur le précédent atelier du 16/10/2012

Le précédent atelier du 16 octobre 2012 a permis de discuter des modalités de concertation du PLU des MAP et d'évoquer les éléments du programme de travail pour les mois à venir. Pour répondre aux demandes de mise en cohérence des études réalisées sur le secteur, des usages qui s'y développent et qu'on souhaiterait développer et de leurs traductions dans le futur PLU, il a été proposé que le prochain temps d'atelier sur les MAP intègre 3 séquences : partage des études, arpentage de terrain, travail partagé sur plan.

Objet du présent atelier

Il s'agit de (re)partager le contenu des études de faisabilité agri-urbaine (Polyprogramme), sur la pollution des sols (DRIAF), l'étude d'aménagement paysager et urbain et le projet de charte des Murs à Pêches (Madec-Coloco).

Prochaines rencontres du cycle de travail

Samedi 8 décembre : de 10h à 12h30 sur site, arpentage et préfiguration
rue à 10h à l'angle de la rue Nouvelle France et de la rue St-Antoine (76 rue de la Nouvelle France)
Il s'agira de s'arrêter dans différents lieux permettant de discuter des enjeux des MAP (patrimoine, horticulture, espace culturel, cheminement, habitat tzigane...) et de commencer à préfigurer des choses comme des hauteurs, par exemple. A l'issue de l'arpentage, nous sommes invités à échanger autour d'un vin chaud offert par le collectif 14 dans ses locaux au 19 rue Saint Just.

Mardi 11 décembre : de 18h30 à 20h30, travail partagé sur plan
dans le théâtre de l'école élémentaire Darnton (entrée par le 127, rue de Rosny)
Ce temps de plénière sera consacré à un premier temps de représentation sur plan du travail d'arpentage et des échanges sur les études. C'est ce travail de représentation sur plan qui constituera le socle de la contribution de la Fabrique à la révision simplifiée du PLU.

CONTENU DU DOCUMENT PREPARATOIRE

- Note synthétique de présentation de l'étude de faisabilité du projet agricole – p. 2 à 6
- Note synthétique de présentation de l'étude de pollution de la DRIAFF – p. 7 à 10
- Note synthétique de présentation de l'étude urbaine et paysagère + charte des MAP – p. 11 à 14



Montreuil.fr

PRESENTATION SYNTHÉTIQUE

DE L'ÉTUDE DE FAISABILITÉ D'UN PROJET AGRICULTUREL (POLYPROGRAMME)

Novembre 2012

Objectifs de l'étude

Il s'agit de préciser le contenu d'un projet agri-urbain et agri-culturel pour le secteur des murs à pêches du quartier Saint Antoine et d'en définir les conditions de faisabilité et de mise en œuvre opérationnelle. Cette étude est menée en articulation avec la définition et la mise en œuvre du projet urbain et paysager global sur le quartier : cohérence, continuités, traces, répondants entre les deux secteurs du quartier

Documents disponibles

Diagnostic :

http://www.montreuil.fr/fileadmin/user_upload/Files/Giands_projets/hauts_de_montreuil/Montreuil-phase1_diagnostic-compresse.pdf

Rapport final :

http://www.montreuil.fr/fileadmin/user_upload/Files/Environnement/murs_a_peches/rapportPolyprogramme2012.pdf

Les motivations du projet agri-urbain

La ville de 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 vise une cohérence à l'échelle du site en évitant d'être une succession de projets sans lien entre eux ou n'offrant pas de visibilité. 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 secteur des Murs à Pêches 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 accessibles 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.

Il s'agit bien d'inventer un nouveau modèle de rapports à une nature active en ville. L'identité de la ville de Montreuil, liée à cette histoire agricole, s'en trouvera ainsi ré-affirmée et s'inscrira dans les questionnements contemporains qui tendent à irriguer notre société.

Le projet agri-urbain de la ville de Montreuil doit s'inscrire dans cet objectif et rayonner sur l'ensemble du territoire francilien pour permettre une réelle évolution des modes d'habiter ensemble en ville.

La définition du projet agri-urbain à Montreuil

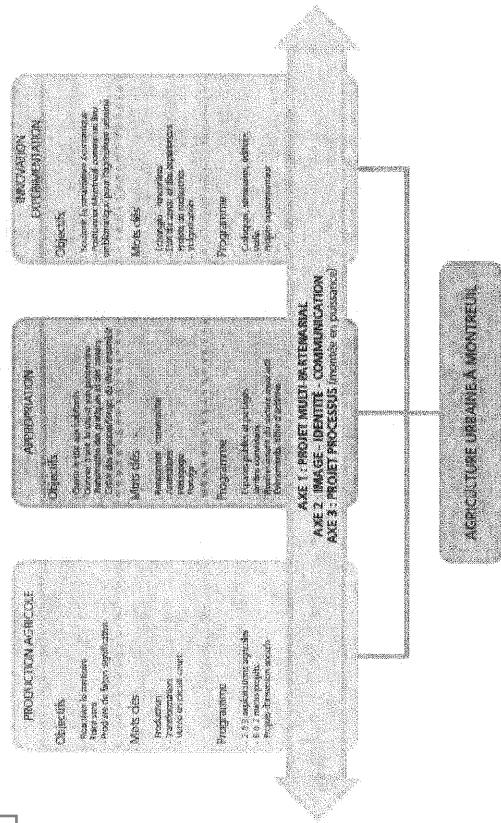
Le projet agri-urbain se base sur trois piliers qui doivent permettre une réappropriation progressive et une pratique du site ainsi que son rayonnement :

- 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 :

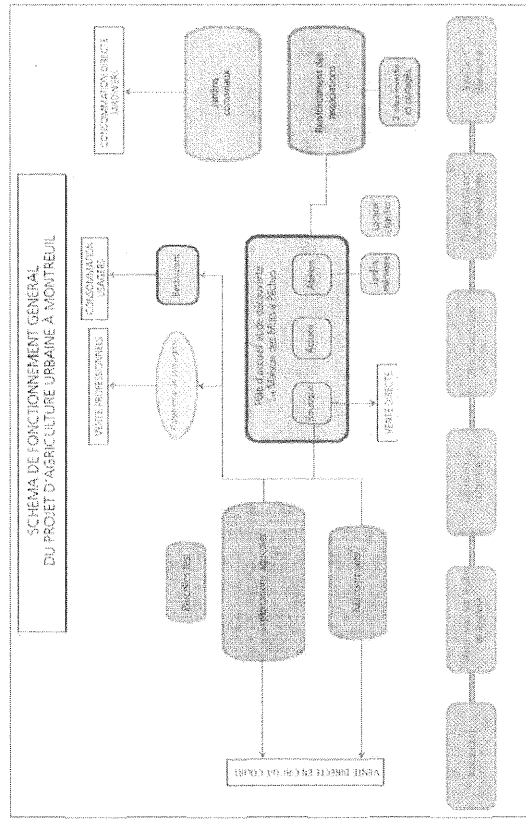
- développer un projet multi-partenarial ;
- organiser une communication lisible et attractive sur le site ;
- s'inscrire dans un projet processus permettant au site de vivre tout au long du projet d'aménagement et aux habitants de s'investir.

DEFINITION DU PROJET AGRISURBAN DE MONTREUIL



Le schéma de fonctionnement général du projet agri-urbain

Le schéma d'ensemble permet de décliner pour chacun des piliers et des axes transversaux du projet agri-urbain et agri-culturel, les activités ainsi que les pratiques envisagées. Sont également précisés les liens entre les différents types d'activités afin d'appréhender le fonctionnement général projeté.



Des activités de production et de transformations agricoles

L'enjeu phare du projet agri-urbain et agri-culturel réside en la reconquête d'activités pionnières par le biais de l'implantation de deux à trois exploitations agricoles aux vocations économiques. Au sein de ces exploitations sont envisagées des productions arboricoles, horticoles et légumières. Ces exploitations reposent sur des circuits courts de distribution. Les surfaces envisagées pour l'installation d'exploitants agricoles s'élevaient à 8 hectares à terme avec une première installation sur 2,7 hectares.

Ces exploitations agricoles 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 natures diverses : apiculture, transformation de petits fruits, houblonnière, culture hors-sol... Les lots varient entre 500 m² et 2000 m² et peuvent accueillir plusieurs projets selon les besoins et les compatibilités identifiés. À court terme, il est envisagé d'aménager deux lots d'une surface totale de 1 100 m².

Au fur et à mesure du développement du projet agri-urbain, le volet distribution pourra se développer par la mise en place, en périphérie de site, d'une plateforme de semi-gros (gros et détail) des produits bruts et transformés de la région Ile-de-France. Cet espace de distribution et lieu de vente permettrait à Montreuil de s'affirmer auprès des professionnels comme un lieu fort pour l'agriculture francilienne.

Une large partie de ces activités économiques s'inscrira dans une économie sociale et solidaire portée par de l'insertion et du bénévolat. Il est à noter que des initiatives de ce type existent d'ores et déjà. Cette économie se traduit généralement dans le cadre d'activités associatives. Le projet agri-culturel vise la poursuite des activités existantes et leur développement.

L'aménagement de lieux voués à la convivialité, à la rencontre et au partage

Au-delà de la vocation de production économique, le projet agri-urbain et agri-culturel maintient l'accueil de pratiques associatives diversifiées (agricoles, culturelles, artistiques, patrimoniales, pédagogiques, sociales...) en phase avec les orientations du projet, notamment l'accueil du public. A terme, 4 hectares répartis sur deux sites seront voués à la poursuite des activités des associations qui sont actuellement installées ainsi qu'à l'accueil de nouvelles associations. C'est dans ce cadre qu'il a été programmé l'investissement de deux sites dans les Murs à Pêches qui permettront de réaliser des manifestations dans de bonnes conditions, de faire ensemble, de partager du temps et des moments. Ainsi, à court terme, des mesures seront mises en œuvre pour aménager la Prairie.

Pour renforcer le pilier d'appropriation du site par les habitants et offrir des espaces de convivialité, de partage et de pédagogie, des jardins conviviaux seront essayés dans l'ensemble du site. La création de ces jardins répond également à une demande sociale pour une production personnelle ou partagée des denrées alimentaires. Les jardins conviviaux deviendront un lieu de vie ouvert sur les quartiers et auront une vocation pédagogique et récréative avec l'accueil des écoles. Les jardins conviviaux se composent de jardins individuels, aux surfaces variant de 30 à 100 m² et de jardins partagés aux surfaces de 500 m². A court terme, 8 700 m² de nouveaux jardins conviviaux seront aménagés sur deux secteurs des Murs à Pêches.

La configuration d'un cœur de site

Par ailleurs pour fonctionner, le projet se doit de développer un cœur de site qui regroupe des activités diversifiées et complémentaires. A terme et avec la montée en puissance des activités sur le site, un accueil sera aménagé afin de renseigner et orienter les usagers. Ce point d'accès représentera symboliquement l'entrée dans le site des Murs à Pêches pour le visiteur. En plus de réunir un ensemble de locaux (accueil, ateliers pédagogiques, boutique, stockage, bureaux...), il reflétera la vitrine du site avec la mise en place d'un jardin mémoire.

Ce cœur de site pourrait se situer dans l'espace central des murs à pêches (triangle Nouvelle-France / St-Antoine), où des projets sont déjà réflexion (sur les parcelles d'angles). Il est la porte d'entrée du site, notamment pour les visiteurs et se distingue ainsi des « cœurs associatifs » (Gobétue-la Prairie et parcelle à l'Est) qui sont des espaces de vie collective à l'échelle du quartier et de la ville.

Un spectre d'activités culturelles accompagnant le projet agri-urbain

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.

L'essaimage dans la ville

Au-delà du quartier, un essaimage dans les nouveaux programmes bâtis des Hauts-de-Montreuil et l'espace urbain alentour permettra de diffuser cette nouvelle forme d'agriculture en ville dans les quartiers environnants de Montreuil. Cela pourra concerner la mise en culture des jardins privés ou publics, le passage d'arbres fruitiers comme élément de paysage, l'introduction de pratiques apicoles sur les bâtiments industriels, le développement de toitures végétalisées favorables aux espèces pollinisatrices et à la biodiversité, etc.

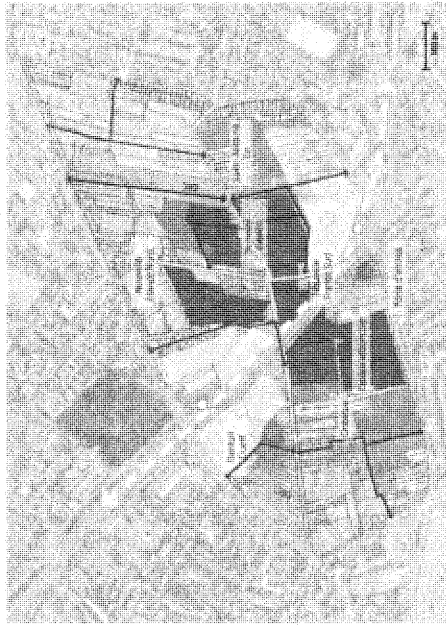
Par ailleurs, la mise en place de nouveaux cheminements favorisera la découverte de cet espace atypique : le secteur des Murs à Pêches sera ouvert et traversant depuis les quartiers environnants. Cette ouverture est abordée dans le plan-projet et au travers de la stratégie de la charte urbaine et paysagère.

Par l'ensemble de ces actions, les Murs à Pêches deviennent un territoire partagé de pratiques culturelles et culturelles, où professionnels et néophytes récoltent les produits cultivés et partagent les savoir-faire.

La traduction spatiale du projet agri-urbain

A terme, près de 17 ha constitueront l'espace agri-urbain et agri-culturel des murs à pêches.

Agriculture urbaine à Montreuil
Horizon 2030



1.1. Les conditions de mise en œuvre pour la réussite du projet agri-urbain

Les conditions de mise en œuvre correspondent à une série de prises de décisions et d'actions qui s'enchaînent et s'articulent de façon progressive et complémentaire en vue de proposer de premières actions concrètes sur le site des Murs à Pêches. Il s'agit d'enclencher le processus de transformation du site et d'y renforcer des usages agricoles.

Dans cette optique, la clé est l'installation d'une première exploitation agricole comme élément structurant du projet agri-urbain. Le contexte contraint du site et la présence d'acteurs locaux, déjà présents et motivés pour expérimenter une production agricole en ville conduisent à la solution apportée par le projet de Montreuil aux pêches qui consiste en une exploitation agricole mixte associant les activités de production, de commercialisation, de pédagogie, d'insertion et d'expérimentation-recherche. En particulier, le projet peut être initié progressivement en coordination avec la mise en place des différentes dimensions du projet : maîtrise foncière, restauration des murs, gouvernance, animation du projet agri-urbain et culturel, et gestion du site.

Un plan de mobilisation foncière doit être mis en place pour disposer à termes des différents lots de parcelles nécessaires pour le déploiement de l'ensemble des activités du projet. Le plan se déroule sur plusieurs années, en cohérence avec les aménagements urbains adjacents (tramway, piscine...), mobilisant au mieux les moyens alternatifs à l'achat par la Ville (conventions, partenariats, accords avec les propriétaires).

Pour répondre à court terme aux problématiques liées à la restauration des murs –opération complexe qui nécessite dans sa version maximale un budget élevé– une solution transitoire de sécurisation des murs offrira la possibilité d'exploiter les terrains tout en restaurant progressivement les murs à pêches.

La poursuite des réflexions sur la remise en état des parcelles sera conduite en parallèle. Si la pollution des sols n'est pas spécifique au site de Montreuil et a déjà été identifiée, le projet agricole urbain doit être à la pointe de cette problématique.

- Enfin, pour pérenniser le projet agri-urbain et culturel, plusieurs mesures devront être mises en place :
- des mesures réglementaires notamment par la révision du Plan Local d'Urbanisme complétée éventuellement par l'application d'un outil de protection : le PAEN
 - (des partenariats à mettre en place avec l'ensemble des acteurs institutionnels et privés ;
 - des mesures pour impulser une dynamique de projet ;
 - et l'affectation à un personnel de la Ville du rôle de coordinateur-ambassadeur du site.



PRESENTATION SYNTHETIQUE

DU PLAN D'ANALYSE ET DE SURVEILLANCE DE LA POLLUTION DES SOLS (DRIAAF)

Novembre 2012

Objectifs de l'étude

En 2008, des démarches d'investigation ont permis de confirmer le caractère globalement contaminé des sols du site en cadmium, cuivre, mercure, plomb et en zinc. Les analyses faites sur les légumes et les fruits produits sur ces parcelles ont montré un dépassement de seuils réglementaires pour environ 30% des échantillons de végétaux et ce, plus particulièrement pour les fines herbes (thym, menthe), les légumes-tiges (poireaux, rubarbe) et les légumes-feuilles (salades). Si la caractérisation de l'état de contamination du sol peut-être considérée comme pérenne, les niveaux de transferts dans les végétaux sont sujets à variation interannuelle, aussi la DRIAAF a mis en oeuvre un nouveau plan de surveillance (2009-2010) des végétaux pour le cadmium et pour le plomb en relation avec la mairie et les associations

Documents disponibles

- Le rapport global du plan de surveillance :**
http://www.montreuil.fr/fileadmin/user_upload/Files/Environnement/etat_lieux_env/observ/fiches3.pdf
- Les rapport annuels pour les années suivantes :**
2008 : http://www.montreuil.fr/fileadmin/user_upload/Files/Environnement/etat_lieux_env/observ/s3_08.pdf
2009 : http://www.montreuil.fr/fileadmin/user_upload/Files/Environnement/etat_lieux_env/observ/s3_09.pdf
2010 : http://www.montreuil.fr/fileadmin/user_upload/Files/Environnement/etat_lieux_env/observ/s3_10.pdf

Principaux résultats :

Le plan de surveillance mis en place sur le site constate le caractère contaminé des sols du site par le cuivre, le mercure, le plomb, le zinc et en limite de contamination pour le cadmium. Dans le présent cadre d'évaluation et dans une approche simplifiée, le terme "contaminé" est appliqué dès lors que les concentrations mesurées sont supérieures à plus de trois fois celles que l'on mesure sur un sol agricole exempt de contamination. Seul le périmètre restreint des jardins familiaux, en bordure de la voie de desserte de Fontenay situés sur les terres rapportées, peut être qualifié de "non contaminé" pour cet horizon de remblai.

Concernant les végétaux le plan de surveillance a permis d'enrichir la base de connaissances sur les thématiques réglementaires, agronomiques, de gestion du risque et d'approche stratégique de développement du site :

- Sur le plan réglementaire, il ressort que le plomb est sujet à des dépassements de seuils réglementaires sur ~30% des échantillons de végétaux. Les fines herbes (et plus particulièrement le thym et la menthe), les légumes-tiges (poireaux, rubarbe), les légumes-feuilles (salades) sont les plus exposés. A contrario aucun cas de dépassement de seuil parmi les légumes-fruits et les espèces fruitières, avec une bonne marge de sécurité entre la valeur mesurée et la valeur seuil réglementaire. Le cadmium ne présente aucun cas de dépassement de seuil et les marges de sécurité sont importantes.

- Sur le plan agronomique, les sols présentent des valeurs en terme de pH et de matière organique limitantes pour la mobilité et la biodisponibilité des éléments traces, niveaux de valeur qu'il faudra, en conséquence, veiller à maintenir. Par contre les éléments d'information obtenus ne permettent pas de construire une prédiction, a priori, de la teneur en ETM dans le végétal en fonction de la valeur dans le sol. Le niveau du transfert fonction de la biodisponibilité instantanée de l'élément et de la réceptivité du végétal n'étant pas une variable modélisable, le seul moyen d'évaluer le niveau de contamination des végétaux est de mettre en oeuvre des mesures analytiques dans le cadre de plans de surveillance.

- Sur le plan de la gestion du risque, il est possible de définir un gradient de risque de dépassement de seuil et de préconiser des choix sur les espèces à éviter, voire à proscrire, (thym, menthe, poireaux, rubarbe, salade) et sur les espèces à privilégier (petits pois, légumes-fruits, fruits).

- Sur le plan des axes de développement du site, le caractère contaminé des sols impacte les modalités d'utilisation et de gestion quels que soient les usages, mais il ne remet pas fondamentalement en question les réflexions en cours. Les variétés fruitières (pomiers, poiriers, pêchers, framboisiers, fraisiers, mûriers) se comportent favorablement. Cela permet d'envisager un approfondissement sur les aspects conjoints de réhabilitation des périmètres dits prioritaires et de réflexion sur la réimplantation d'espèces fruitières.

Le schéma suivant synthétise les résultats pour le plomb, pour les trois années de surveillance.

- L'axe des ordonnées (Y) représente le niveau moyen de teneur en plomb d'une espèce donnée normalisé par la valeur seuil réglementaire de cette espèce. Ainsi quelle que soit la catégorie de légumes la valeur seuil réglementaire normalisée correspond à la valeur 1 et donc les valeurs supérieures à 1 sont en dépassement de seuil réglementaire.
- L'axe des abscisses (X) représente les différentes familles de légumes et de fruits
- Les points représentent la valeur moyenne pour chacune des espèces de légumes ou de fruits appartenant aux différentes familles. Le nom est indiqué avec, entre parenthèses, le nombre de dépassements de seuil par rapport au nombre total d'analyses réalisées par espèce

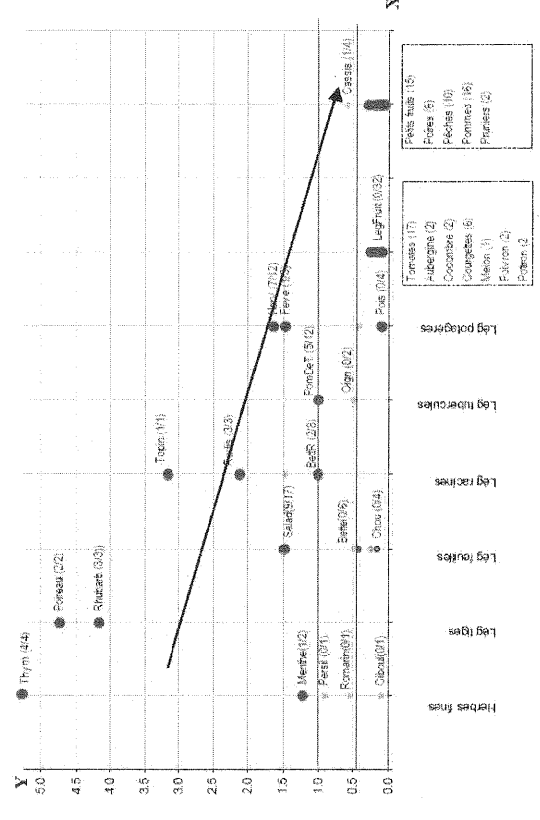


Tableau récapitulatif des dépassements de seuil réglementaire pour le plomb
 Résultats 2010 et résultats consolidés pour 2008-2010 en nombre d'échantillons supérieurs
 aux normes par rapport au nombre d'échantillons testés pour chacune des espèces végétales
 étudiées.

Catégorie de végétaux	Espèce	Plomb 2010	Plomb 2008-2009-2010
Fruits	Abricot	0 sur 1	0 sur 1
	Pêche	0 sur 1	0 sur 10
	Poire	0 sur 2	0 sur 6
	Pomme	0 sur 7	0 sur 16
	Prunier	0 sur 2	0 sur 2
	Cassis	1 sur 2	1 sur 4
Petits Fruits	Fraisier	0 sur 2	0 sur 6
	Fraisier	0 sur 2	0 sur 6
	Framboisier	0 sur 1	0 sur 1
	Groseille	0 sur 1	0 sur 1
Fines herbes	Milzaie	0 sur 1	0 sur 3
	Choufleur	0 sur 1	0 sur 1
	Menthe	1 sur 2	1 sur 2
	Romarin	0 sur 1	0 sur 1
Légumes brassicées Légumes bulbes Légumes tendres	Fenouil	0 sur 1	0 sur 1
	Tirom	4 sur 4	4 sur 4
	Chou	0 sur 1	0 sur 5
	Choucroute	0 sur 1	0 sur 2
	Bettes	0 sur 4	0 sur 8
	Carotte	0 sur 1	0 sur 1
	Epinard	0 sur 1	0 sur 2
	Salsif	0 sur 4	0 sur 20
	Aubergine	0 sur 1	0 sur 2
	Concombre	0 sur 1	0 sur 2
Légumes potagères	Courgette	0 sur 1	0 sur 3
	Maïs	0 sur 1	0 sur 1
	Pâtisson	0 sur 2	0 sur 2
	Pompe	0 sur 1	0 sur 2
	Tomate	0 sur 2	0 sur 16
	Fève	1 sur 2	1 sur 3
	Haricot vert	4 sur 4	7 sur 13
	Haricot grain	0 sur 1	0 sur 1
	Pois	0 sur 1	0 sur 4
	Béarnaise rouge	2 sur 5	2 sur 10
Légumes racines	Cherrie	1 sur 1	1 sur 1
	Navet	1 sur 2	1 sur 4
	Radis	1 sur 1	2 sur 4
	Radis Noir	0 sur 1	0 sur 1
Légumes tiges	Fenouil	1 sur 1	1 sur 1
	Potiron	2 sur 2	2 sur 2
	Rizibelle	1 sur 1	4 sur 4
Légumes tubercules	Pomme de terre	2 sur 5	5 sur 14
Total dépassements		13 sur 56 (23%)	Plomb 2008-2009-2010 41 sur 195 (21%)



**PRESENTATION SYNTHETIQUE DU PLAN-PROJET
 ET DE LA CHARTE PAYSAGERE ET URBAINE POUR LE QUARTIER ST-ANTOINE-MAP**

Novembre 2012

L'étude urbaine et paysagère menée par l'équipe Madec-Coloco a donné lieu à la production d'un projet de charte paysagère et urbaine pour le quartier. Cet outil particulier permet de définir les objectifs et les enjeux du projet pour le quartier, alors que ce projet va se réaliser progressivement dans le temps. Ce projet de charte intègre le résultat du premier cycle de concertation sur les MAP, mené en 2011 à la Fabrique.

La charte est aujourd'hui présentée en version provisoire et est à retravailler dans le cadre du cycle de travail engagée à la Fabrique, avant la validation par la Ville d'une « version 1 » de la charte. En effet c'est un document qui a vocation à vivre dans le temps et à se compléter au fur et à mesure de la réalisation du projet.

Objectifs généraux de la charte

- garantir la cohérence d'un projet qui va se réaliser sur le long terme
- donner un cadre de prescriptions pour les projets à réaliser dans le quartier (espaces publics, équipements, opérations urbaines) – à décliner en cahier de prescriptions détaillées
- devenir un document d'engagement/d'objectif partagé avec les partenaires du projet

Plan de la charte

La charte est structurée en trois grandes parties, qui ont été conçues comme pouvant être indépendantes, selon l'usage qui en sera fait.

- La 1^{ère} partie « enjeux du site, territoire », constitue un socle commun et partagé de connaissance du site des murs à péches (diagnostic illustré).
- La 2^{ème} partie « stratégie pour le quartier », donne à voir les grands axes du projet à terme, fixe l'ambition pour ce site d'exception et décrit les dynamiques et les outils de mise en œuvre du projet.
- La 3^{ème} partie « prescriptions par type d'espaces », est constituée de fiches décrivant des propositions à mettre en débat. Ces fiches doivent pouvoir servir de guide, de support pour dessiner les projets par la suite (rues, places, etc.).

Introduction : utilisations possibles de la charte, grands axes de projet, outils de transformation

1. Enjeux du territoire (diagnostic illustré) – p.8 à 14

- biodiversité
- trame urbaine et perméabilités, foncier
- usages
- patrimoine et identité

2. Stratégie pour le quartier (orientations du projet) – p.15 à 41

- plan-projet, éléments déclencheurs,
- structure publique, transports et circulations, stationnement, entrées du quartier, cheminements piétons, mobilier-signalétique-éclairage
- agriculture de proximité, biodiversité innovante, gestion des eaux pluviales, gestion des pollutions
- restauration des murs, patrimoine immatériel

3. Prescriptions par type d'espaces – p.42 à 66

- structure publique : cours de tramway, costières, sentier des biodiversités, EBCs, places, rues, espaces naturels et cultivés : exploitations agricoles, jardins familiaux, espaces associatifs, friches
- quartier à vivre : grands équipements, logements, habitat tzigane, activités économiques

Enjeux et objectifs du projet urbain et paysager identifiés dans la Charte

La Charte urbaine et de paysage des murs à Péches identifie 11 enjeux principaux pour le devenir du quartier et décline ces enjeux au travers de préconisations (cadre de travail) donnés pour 3 « familles » d'espaces publics et privés.

« 11 grands enjeux » :

- Une grande ouverture du site et des espaces publics accueillants
 1. Rendre accessibles les murs à péches à l'échelle du plateau
 2. Etablir les entrées du quartier
 3. Mailler le quartier pour et par les mobilités alternatives
 4. Développer une identité visuelle propre au quartier
- Un site exemplaire pour une présence renouvelée de la nature en milieu urbain
 5. Une nouvelle agriculture de proximité
 6. Pour une biodiversité innovante
 7. Générer et valoriser les eaux de ruissellement
 8. Faire des contraintes de pollution une chance d'innovation
- Un projet patrimonial
 9. Réinterpréter le patrimoine des murs
 10. Préserver le patrimoine immatériel
 11. Restaurer et valoriser le patrimoine naturel

« 3 familles d'espaces existants, à réaménager, à développer » :

- la « structure publique » : le cours du tramway, les costières, le Sentier de la biodiversité, les espaces boisés classés, les places, les rues
- les espaces naturels et cultivés : les exploitations agricoles, les jardins familiaux, partagés et privés), les secteurs d'activités culturelles et associatives et les friches
- les espaces « à vivre » du quartier : les grands équipements, les logements, l'habitat tzigane, les zones d'activités

Le projet des Murs à Péches reprend les points clés de la démarche développement durable engagée sur Montreuil, notamment dans le projet d'ensemble des Hauts-de-Montreuil et ce à plusieurs points de vues.

Les principaux objectifs recherchés sont :

- **Valoriser la part du végétal dans la ville**, en retrouvant un nouvel équilibre entre nature et usages urbains et en améliorant la trame verte et la biodiversité.
- **Fonder l'évolution urbaine et horticole sur un réseau de cheminements** : le projet s'organise autour d'un nouveau maillage « doux » qui assurera les liens entre les quartiers mais également vers les principaux nœuds de transport en communs et les équipements. Ces chemins participent à la vocation de biodiversité et de la découverte du patrimoine de ce site.
- **Assurer une bonne gestion mutualisée des eaux pluviales** (recueil, stockage, distribution) : il est proposé une stratégie d'abattement n'autorisant que l'infiltration répartie et encourageant la réutilisation des eaux et l'évaporation pour un rejet proche de zéro. Le ru Gobétue permettrait notamment la récupération des eaux pluviales.
- **Maîtriser les risques sur la santé** : la pollution des sols est surveillée (des arrêtés municipaux limitent déjà les cultures et la consommation potable de l'eau), des secteurs d'expérimentation pourraient être développés afin de mettre en place des techniques de phytoremédiation.
- **Constituer un quartier durable sur la ville, assurer une véritable mixité** : Maintenir les avantages en termes de mixité sociale et fonctionnelle que constitue la mosaïque du tissu urbain actuel (jardins familiaux, habitat, tzigane...), tout en y recherchant de la cohérence et une identité.
- **Concevoir un urbanisme économe en énergie** (pour les opérations urbaines, limitées, sur les franges) : Compte tenu de la trame verte importante sur le quartier, cela permet de réduire les températures bien plus élevées en milieu urbain.

Pour assurer la mise en œuvre ces transformations et animer la démarche de Charte, il est proposé de créer une **régie de site**, « outil de gestion » capable de réunir et d'associer les différents acteurs concernés. Garantie du déploiement du projet, elle aurait pour mission d'articuler l'ensemble des opérations et des projets engagés, ainsi que d'harmoniser les initiatives individuelles. Elle permettrait aussi de résoudre rapidement les problèmes du quotidien.

A terme, ses principales missions pourraient être aussi bien techniques, économiques et sociales :

- Suivre la mise en œuvre du projet agri-urbain ;
- Surveiller et entretenir le site ;
- Animer et jouer un rôle de pédagogie ;
- Gérer les conventions avec les associations et organismes de gestion des jardins familiaux ;
- Favoriser l'insertion sociale et professionnelle des habitants en difficulté, Améliorer les relations humaines, inventer un « mode de gestion urbaine partagée », construire une citoyenneté active.

Synthèse de la partie 1 : enjeux du site, territoire

Le quartier Saint Antoine des Murs à Péches est un maillon central dans la matrice de la biodiversité du plateau de Romainville. Il comprend un certain nombre d'espaces verts aussi bien publics que privés : Murs à péche, Parcs dont la corniche des forts, Cimetières...

Les murs, patrimoine remarquable mais en dégradation car abandonné depuis plusieurs années structurent en lanière le paysage selon un axe nord-sud.

Le principe d'aménagement des murs à Péches consiste à créer des espaces pour traverser ce paysage en lanières tout en respectant son identité. Des espaces et lieux communs servent de repères et de centralités. Les nouveaux cheminements sont réservés aux piétons et aux vélos, et permettent d'accéder aux espaces agricoles remis en culture.

Ce paysage peut retrouver sa fonction initiale, en y intégrant une production agricole innovante, tout en trouvant une fonction contemporaine aux murs. La réhabilitation patrimoniale a valeur démonstrative et de conservation dans le site classé, mais il faut réinventer des usages pour les murs sur l'ensemble du quartier. La charte fait le pari d'intégrer les habitants dans le processus de transformation du quartier Saint Antoine – Murs à péches. La diversité des usages des parcelles doit être préservée puisque c'est elle qui fait la richesse fondamentale du site.

Les propriétaires fonciers sont divers. Les parcelles appartiennent aussi bien à des particuliers qu'à des collectivités territoriales. Cette réalité ne peut être niée, le projet ne pourra être mené que par étape et grâce à la mobilisation du plus grand nombre de ces acteurs.

Synthèse de la partie 2 : stratégie pour le quartier

- Un plan guide, des éléments déclencheurs

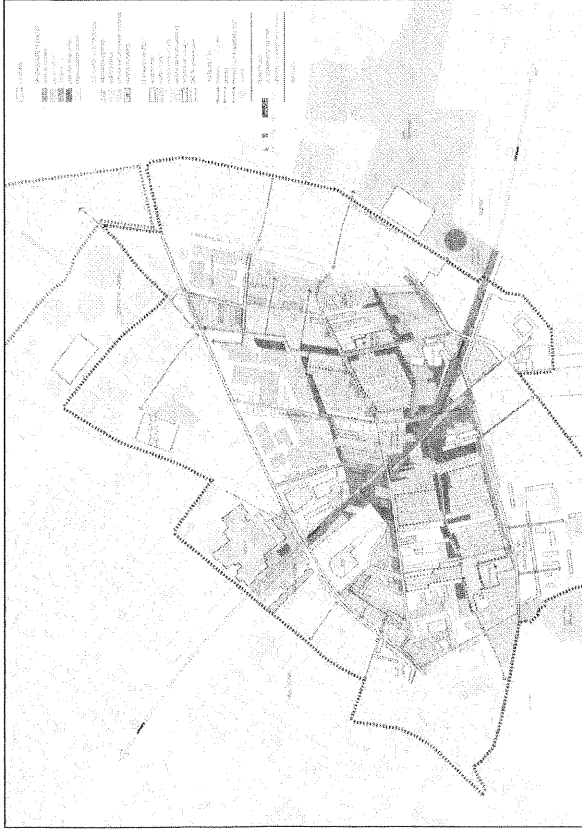
Un plan-projet au 1/2.000^{ème} donne à voir l'organisation du quartier à terme. Il s'inscrit en cohérence du Plan-Guide des Hauts-de-Montreuil formalisé par Muriel Pagès qu'il vient préciser et enrichir.

Le plan-projet permet d'identifier, à l'échelle de l'ensemble du quartier Saint-Antoine – murs à péches, les espaces publics (cours du tramway, parcs urbains, espaces boisés classés, sentier découvertes...), les espaces de cultures (exploitations agricoles, jardins familiaux...), les espaces « habités » (équipements, habitat tzigane, secteurs de projets ultérieurs), les supports de mobilités... Il pourra être ajusté, mis à jour au fur et à mesure que les projets particuliers se préciseront. Il donne un « cap » général à l'ensemble des aménagements et les articule les uns avec les autres.

Le plan guide s'est construit à partir d'éléments structurants ou de principes déclencheurs :

- la requalification du quartier à travers la démolition de l'A. 186 et le tramway, longé non pas par une avenue mais par une promenade (« cours du tram ») qui favorise la découverte du quartier
- la reconquête de surfaces cultivées, grâce à une nouvelle forme d'agriculture urbaine
- un rééquilibrage de l'occupation du site par les dynamiques citoyennes, à travers une nouvelle polarité associative à l'Est, en complément de celle à l'Ouest (Impasse Gobétue), qui est confortée

- l'insertion urbaine et paysagère de nouveaux équipements : piscine écologique, collège, site de remisage et de maintenance du tramway qui génèrent de nouveaux espaces publics
- l'identification, aux franges du site, sur des secteurs aujourd'hui décapés, de secteurs pouvant accueillir des opérations urbaines à moyen terme



Favoriser les modes de déplacement « doux » (piéton, vélo)

- Le projet prévoit de rendre plus accessible le quartier à l'échelle du plateau : apaiser le réseau routier : tout en préservant les espaces nécessaires à la flexibilité permise par la voiture et favoriser les transports collectifs,
- La déconstruction de l'autoroute et l'arrivée du tramway marquent un tournant fort en termes d'usages et de mobilité sur les hauts de Montreuil.
- Pour le stationnement : le souhait de mutualiser les stationnements, économie d'espace, réaménagement des espaces publics pour un meilleur partage entre espace automobile et espace piéton est affirmé.

Une plus grande ouverture du site et des espaces publics

- L'espace public du reste de la ville et le cœur du quartier des murs à pêches. Les 4 points d'entrée principaux sont : Danton « Saint-Just », « Mozinor- SMR », « Nungesser », « Piscine Ruffins ».
- Le site des murs à pêches, tout en préservant le caractère si particulier des clos à pêches, doit s'ouvrir à la ville, retrouver une porosité héritée du parcellaire horticole et créer des synergies nouvelles entre espaces cultivés et quartiers habités riverains.
- Un réseau de chemins réservés aux piétons et aux cyclistes est à consolider dans le quartier. L'objectif est de mettre à jour ces venelles existantes et d'en créer de nouvelles, notamment en lien avec la remise en culture de certaines parcelles et à l'arrivée des nouveaux équipements.

Pour le mobilier et la signalétique supports d'usages et de connaissance du quartier

- Il est proposé de mettre en place un mobilier adapté aux différents types d'espaces publics : ceci permet de bien identifier l'espace et de définir des ambiances. Le mobilier doit être simple et robuste et pourrait dans certains cas être élaboré en partenariat avec les utilisateurs des sites.

- L'ouverture de nouveaux parcours dans le quartier, ainsi que l'arrivée de nouveaux usages peut nécessiter de développer l'éclairage public. Quand c'est le cas, il devra être particulier en fonction des lieux. Il ne sera pas systématiquement dans tous les espaces accessibles au public.

L'agriculture urbaine

Le déploiement d'une nouvelle agriculture de proximité est envisagée autour de :

- la mise en valeur d'une production agricole de proximité à vocation économique dans une logique d'économie locale et de circuits courts.
- la découverte d'un patrimoine, riche au travers d'animations sociales, culturelles, touristiques et la mise en place d'espaces récréatifs et de détente.
- l'innovation et l'expérimentation.

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

Pour une biodiversité innovante

Le rôle du végétal dans le quartier Saint Antoine est rappelé, sa présence permet à la fois de :

- Rechercher des éléments qualitatifs permanents donnant au paysage des Murs à pêches son équilibre et sa dynamique biologique (eau, air, sols...) ;
- Assurer les continuités biologiques à l'échelle du plateau ;
- Retrouver un système paysager productif cultivé, marqué par ses usages ;
- Maintenir une diversité d'espaces et de milieux.

Gérer de manière alternative les eaux

- La gestion des eaux de ruissellement (eaux de pluie) doit pouvoir, à terme, permettre une utilisation de cette ressource pour l'activité agri-culturelle.
- Gérer les eaux de surface à des fins de réactivation d'écosystèmes dégradés sur le site.
- Limiter l'imperméabilisation des sols pour éviter le ruissellement.
- Créer des « bassins » de surface (espaces de stockage temporaire végétalisés) : dans le chemin des biodiversifiés et notamment le long du ru gobévue pour réutiliser la déviation naturelle.
- Etudier des méthodes pour réutiliser ponctuellement la nappe, en tenant compte de son état sanitaire.

Tester des démarches innovantes

- La pollution dans le quartier Saint Antoine représente une contrainte, et différentes stratégies pourront être élaborées en fonction des risques qui seront identifiés et avérés.
- Le temps nécessaire pour aboutir à une dépollution totale est long, et ce sont les usages qu'il faut adapter, pour que le projet puisse s'épanouir dès à présent dans le quartier. Il serait possible d'expérimenter certains systèmes de dépollution naturelle.
- Il est possible de cultiver sur le quartier, en sélectionnant les variétés et les cultures qui n'accablent pas les polluants.

• Un projet patrimonial : Engager une stratégie de restauration cohérente, polymorphe et inventive

- Etant donné le niveau de connaissance de l'état des murs (en cours d'actualisation), la complexité et le coût de leur restauration à l'identique, l'importance et la diversité de l'occupation actuelle du site et la grande hétérogénéité des niveaux de dégradation de ces derniers, il est impossible de formuler une solution unique pour l'ensemble du quartier. C'est aussi une chance pour le quartier. Il est autant question de restauration des murs à pêches pour ce qu'ils sont, que de réinterprétation patrimoniale au jour de nouveaux enjeux et le souhait de réimplanter une activité agricole pertinente et durable.
- Aujourd'hui, 4 secteurs formant deux zones de part et d'autre de la rue Saint Antoine ont été classés. Ils sont soumis à des autorisations particulières pour tous travaux ou installations particulières.
- En fonction de leur état, du degré d'urgence de leur restauration (mesuré en fonction de leur localisation (hors site ou en site classé), plusieurs stratégies de restauration sont envisageables, de la plus simple à la plus élaborée (patrimoniale).
- Les arboriculteurs et horticulteurs ont mis en œuvre des techniques culturelles et des savoirs faire qui structurent le patrimoine horticole au même titre que le bâti (les murs) du quartier. Techniques culturelles et savoirs faire ne sont pas forcément spécifiques à Montreuil mais leur préservation et leur mise en valeur est essentielle.

Deuxième cycle MAP – temps n°3 Révision simplifiée PLU MAP Atelier du 23/01/2013



DOCUMENT PREPARATOIRE

- L'atelier marque le début de la troisième étape du cycle sur le secteur St-Antoine-MAP.
- Le premier temps en septembre-octobre 2012 a permis de définir le cadre, les modalités de concertation et de présenter le calendrier de la procédure de révision simplifiée. Voir le CR
- Le deuxième temps en novembre-décembre a permis d'identifier les questionnements et les attentes, de reprendre les études menées en 2011 et de faire un travail de terrain en arpentage. Voir le CR
- Le troisième temps vise à élaborer plus précisément le projet de révision simplifiée, en entrant dans le détail technique des zonages et des règlements. Deux ateliers sont pour l'instant programmés les 23 janvier et 15 février, à 19h, à la Fabrique, 65 rue Edouard Branly.

Ordre du jour

- Introduction par arpenteurs
- Rappel des sujets discutés lors des précédents ateliers
- Présentation des éléments juridiques et débat autour des thèmes suivants :
 - o éléments pour rendre le PLU plus lisible
 - o zone Agricole ou zone Naturelle ?
 - o étendue de la zone Naturelle ou Agricole
 - o outils de pérennisation de la zone N ou A (d'initiative supra-communale : ZAP, PAEN)
 - o Espaces Boisés Classés ou Espaces Paysagers Protégés
 - o protection du patrimoine : petits bûts horticoles
 - o composantes d'un règlement de zonage (en préparation de l'atelier suivant)

Proposition d'ordre du jour de l'atelier suivant (15/02) : échange détaillé sur les règlements des différents zonages à terme (zone Urbaine mixte autorisant l'habitat, zone UA autorisant activités et équipements uniquement, zones Naturelles et/ou Agricoles)

Rappel des sujets discutés lors des précédents ateliers

- Voici un résumé des principales propositions ou demandes identifiées lors des précédents ateliers :
- Avoir un PLU plus lisible : avoir moins de zones et des noms de zonages compréhensibles
 - Transformer la zone Naturelle N_{as} en zone Agricole : des débats se sont fait jour sur ce point
 - Augmenter la surface de la zone N ou A → une contribution spatialisée en ce sens a été fournie par l'association Montreuill Environnement
 - Bien encadrer la constructibilité en zone N ou A : protéger le paysage tout en gardant la souplesse nécessaire au développement de projets (agrigoles et autres projets de nature à dynamiser, valoriser le site) → le caractère potentiellement contradictoire de ces deux attentes a été noté
 - Protéger des éléments de patrimoine bâti des murs-à-pêches : petits apprentis agrigoles, puits

Certaines évolutions proposées par les services de la Ville n'ont pour l'instant pas fait l'objet de débat :

- Les ajustements des Emplacements Réservés,
- La transformation des Espaces Boisés Classés en Espaces Paysagers Protégés,
- La discussion sur les caractéristiques des zonages urbains n'a pas encore permis d'aboutir à des propositions, le débat se focalisant dans un premier temps sur l'espace central (N ou A).

Éléments pour rendre le PLU plus lisible

- La Ville a toute liberté pour nommer et indiquer ses zones. Il serait donc possible de créer des zones urbaines, naturelles ou agrigoles « MAP », qui pourraient être ainsi U_{MAP}, A_{MAP}, N_{MAP} par exemple. On peut aussi utiliser tout autre indice : par ex. AGRIGOLE, etc.
- UA pourrait également devenir UA_{MAP} et UX, UX_{MAP} si on rédige des règles spécifiques pour cette zone par rapport aux autres zones UX de la Ville. La fusion de UA et de UX peut être étudiée. UX n'autorise que les occupations d'activités économiques, UA autorise les activités et les équipements.
- Pour rendre le PLU plus lisible, la possibilité de réduire le nombre de zones dans le secteur a aussi été évoquée. Il est à noter que le choix d'instaurer une zone Agricole (cf paragraphe suivant) obligera à morceler plus les zonages entre zones Naturelles et Agrigoles. Cela limitera donc la possibilité de réduire le nombre de zones.

Le choix d'un même indice pour toutes les zones comprises dans le secteur St-Antoine semble de nature à donner une lisibilité sur le projet – il faudrait choisir un indice qui peut s'appliquer à la fois aux zones urbaines et naturelles/agrigoles (Agrigole ne convient pas pour cela par exemple).

Zone Agricole ou zone Naturelle ?

- La demande d'intégrer une zone Agricole avait déjà été portée lors de l'élaboration du PLU en 2010. Ce choix avait été écarté car il paraissait peu protecteur pour le paysage et trop restrictif au niveau des usages, l'état d'avancement du projet agricole ne permettait pas d'affiner les règles d'une éventuelle zone A. La question est repoussée aujourd'hui que les études existent.
- L'avis des Personnes Publiques Associées pourrait constituer un frein au choix d'une zone A, car ce serait a priori une « première » en milieu urbain dense.

Définitions juridique des deux types de zones

Zones Agrigoles : à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agrigoles, quels que soient les réseaux présents.

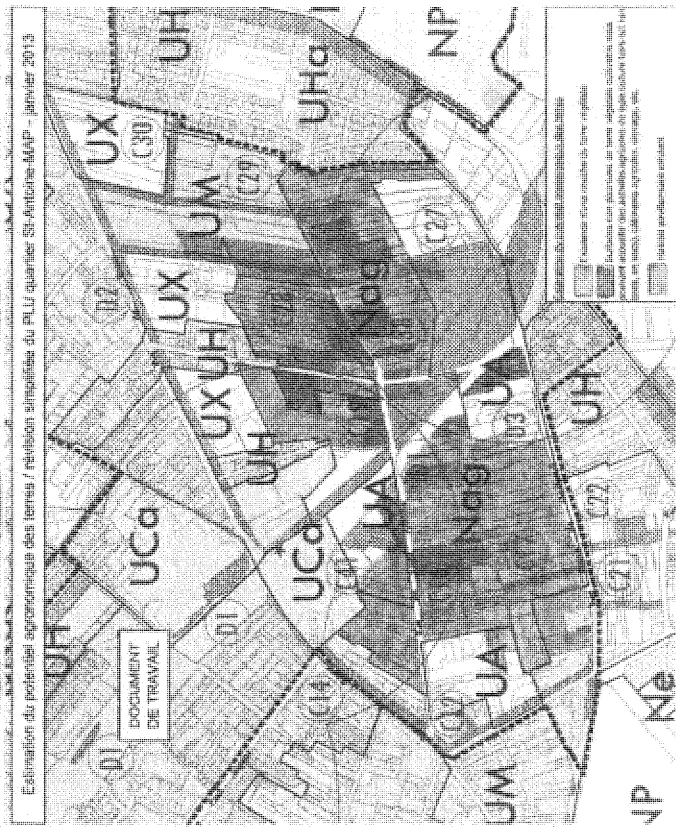
Constructions admises : celles nécessaires aux activités agrigoles (sont tolérés le conditionnement et la commercialisation des produits cultivés sur place uniquement) ou des équipements qui ne sont pas incompatibles avec ces activités (cf rédaction exacte identique à la zone Naturelle).

Zones Naturelles : à protéger en raison :

- de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- de l'existence d'une exploitation forestière ;
- leur caractère d'espaces naturels.

Constructions admises : celles nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, « les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages » (rédaction identique qu'en A).

- Le choix d'une zone Agricole doit être soigneusement justifié, au regard du potentiel agronomique des terres. Le PADD doit aussi donner une vocation agricole au site. Ce qui est le cas, il décrit un projet qui « valorise la présence de terres cultivées en milieu urbain ».
- Dans le projet agricole/forestier, le potentiel agronomique pourrait s'évaluer selon deux niveaux :
 - o Un potentiel avéré pour la culture : lorsqu'il existe une couche de terre végétale
 - o Un potentiel pour l'agriculture hors-sol (en bacs ou en sacs), des bâtiments agricoles, de l'élevage... sur des terrains dépourvus de terre végétale
- Cette seconde catégorie n'est cependant pas reconnue en droit, car le code vise le substrat du sol (la terre végétale) et n'envisage pas le potentiel agronomique pour la culture hors sol.

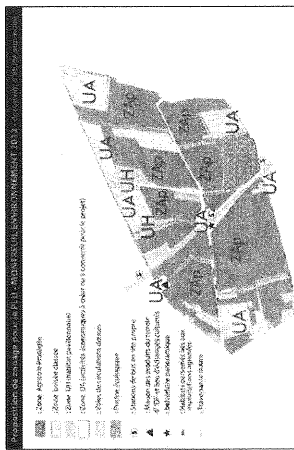
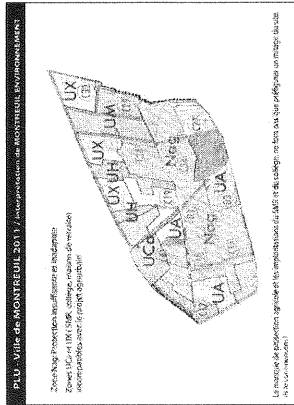


Dans le schéma ci-dessus, les parcelles en vert sont celles qui semblent présenter une couche de terre végétale et pourraient donc être classées en zone Agricole. Dans le site classé, la zone Agricole serait inconstructible. Ce schéma est indicatif.

- Il paraît possible de créer une zone Agricole, mais tous les terrains inclus doivent avoir une couche de terre végétale. Les emprises bitumées ou avec un sol trop tassé seraient donc exclues.
- La constructibilité en zone A est strictement réservée aux bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole. Toutes les formes d'activités hybrides visées par le projet agricole (formation, tourisme, distribution de produits non cultivés sur place) en sont exclues. D'où la nécessité a priori de compléter le zonage A éventuel par un zonage U permettant des bâtis aux destinations plus diverses.
- Cette zone Agricole serait donc plus morcelée que la zone N₁₀₀ actuelle. Elle pourrait être complétée dans l'espace central par des zones N (pour les terrains sans valeur agronomique mais à préserver au titre du paysage) ou par des zones Urbaines (pour les terrains occupés par des pavillons, les terrains sans valeur paysagère). Cela permettrait dans le second cas d'autoriser des constructions limitées en lien avec le projet agricole mais qui ne sont pas strictement nécessaires à l'exploitation agricole (formation, vente, tourisme).
- Il pourrait y avoir deux types de zone A : une zone A avec une constructibilité très encadrée sur la majeure partie du site, une zone A inconstructible dans le site classé.

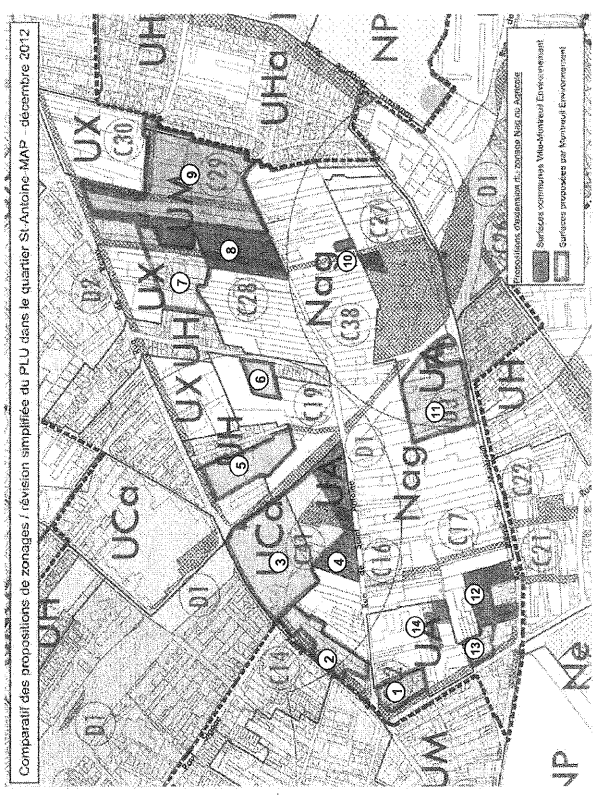
Etendue de la zone Naturelle ou Agricole

L'élargissement de la zone Naturelle ou Agricole est un sujet porté par un grand nombre d'associations du secteur. L'association Montreuil Environnement a apporté une contribution spatialisée. En voici copie ci-dessous (documents téléchargeables sur le site de la Fabrique : <http://lafabrique.montreuil.fr/wp-content/uploads/2013/01/plu-me2012.pdf>)



Contribution de Montreuil Environnement : interprétation du PLU actuel et proposition de zonage futur

Un schéma montrant les points communs et les écarts entre ces deux propositions a été esquissé en atelier et remis en forme par les services de la Ville. Il permet d'engager une discussion une analyse secteur par secteur, indiquant s'il paraît possible de les intégrer en zone Agricole ou Naturelle, et les contraintes éventuelles.



N°	Foncier, occupation	Végétal, paysage et valeur agronomique	Projet	Enjeux / marges de manœuvre	Remarques lors de l'atelier du 23/07/13
1	- parcelle au Sud : foncier privé et occupation par un tiers (dépôt) - 3 parcelles isolées : foncier Ville, friches, association « d'un peu plus pré » et 2 ménages bisgans privés, 5 ménages bisgans	Friche association « d'un peu plus pré » : parcelle isolée et une parcelle isolée Autres de haute tige sur la parcelle privée à l'angle - mur à pleche en bordure de rue	- le bâtiment économique au Sud est maintenu partie de la parcelle privée peuvent accueillir une opération de construction - la partie Nord de la parcelle est réservée pour une place (entrée des MAP depuis le centre-ville) - 3 opérations urbaines sont prévues à l'angle de la rue Rosier à l'arrière des terrains familiaux pour le rélogement de 8 ménages bisgans - ER d'éclairage de la parcelle - Site d'implantation du SMR	Le potentiel agricole de ces parcelles n'est pas avéré. Une opération pour « leur place » de rue. Une placette est envisagée dans le plan-projet. Il est possible de réajuster les limites entre UA et UM et de créer, à l'angle de la rue, un espace urbain UMAP plus contraignant.	
2	- parcelles Conseil Général : 1 parcelle bisgans, 1 parcelle Ville, dépôt - parcelles privées : pavillons	Boisements de friche sur parcelles isolées CG Le reste est décapé (anciennes constructions démolies). Peu de murs.	- 3 opérations urbaines sont prévues à l'arrière des terrains familiaux pour le rélogement de 8 ménages bisgans - ER d'éclairage de la parcelle - Site d'implantation du SMR	L'opération de terrains familiaux est en cours de réalisation. On peut étudier un zonage U plus restrictif.	
3	- CG93 : échangeur A186 - Ville : jardins, friches, dépôt - CG93 : friches - Ville : ancienement ménages bisgans - Privé : jardins, friches, dépôt	Végétation de friche et d'îlot routier. Pas de valeur agronomique. anciens débris déchets. - Ville : ancienement ménages bisgans - Privé : jardins, friches, dépôt	- Ville : 8 ménages bisgans - Ville : jardins, friches, dépôt - CG93 : friches - Ville : ancienement ménages bisgans - Privé : jardins, friches, dépôt	Nécessaire au prolongement du tramway T1.	
4	- CG93 : friches - Ville : ancienement ménages bisgans - Privé : jardins, friches, dépôt	Murs en état correct le long de la rue St-Antoine.	- Micro-projets agricoles à l'ouest - Extensions du cours dans le triangle libéré par le SMR (rue Comar et du T1 (6 places de village)).	Ville et associations s'accordent sur la possibilité de repasser ces espaces en zone Naturelle ou Agricole. Il serait pertinent d'autoriser des usages plus mixtes et des petits batis à proximité (maison Comar et du T1 (6 places de village)).	
5	- CG93 : friche - Mri Fontenay : friche - Privé : agly, canin et deux ménages bisgans	Friche, pas d'arbres.	- Collège - Maison de Retraite Intercommunale - Espace agricole pour du bâti mixte	Ces terrains accueillent des projets engagés (PC accordés).	
6	- Privé : agly, canin et deux ménages bisgans	Sol tassé, peu de végétation	On peut s'écarter de l'UA (quart éventuellement en N (mais sa valeur paysagère est discutable), mais pas en A ou Bâti du 500.	On peut s'écarter de l'UA (quart éventuellement en N (mais sa valeur paysagère est discutable), mais pas en A ou Bâti du 500.	
7	- Privé : entrepôts (bâti sous forme de grands entrepôts)	Bâti, construit	- Mutation ou transformation progressive de la zone industrielle	Possibilité de transformer le UX (uniquement activités) en UA (activités et équipements)	

8	- CG93 : boisement, projet Fiches Théâtre Urbain - Privé : friches, boisement	Boisement issu de friches, valeur agronomique Pas de valeur agronomique, peu de valeur paysagère	- ouverture de l'EBC, maintien du boisement - opérations bâties mixtes incluant du logement - intégration au projet agricole pour culture des terres - projet de CBN - cours de tramway	Pourrait être passé en zone Agricole (si l'on vérifie que le potentiel agronomique est compatible avec l'EBC ou un EPF ou N) Agricole. Le zonage Naturel peut s'étudier pour partie si on prouve une valeur paysagère. On peut diminuer la constructibilité de la zone U, et passer en zone A ou N. Proposition de la réintégrer en zonage A ou N.	
9	- Privé : entrepôts et friches - Conseil Général : ancienne papènerie - Ville : friches	Boisement issu de friches, valeur agronomique, peu de valeur paysagère	- opérations bâties mixtes incluant du logement - intégration au projet agricole pour culture des terres - projet de CBN - cours de tramway	Pourrait être passé en zone Agricole (si l'on vérifie que le potentiel agronomique est compatible avec l'EBC ou un EPF ou N) Agricole. Le zonage Naturel peut s'étudier pour partie si on prouve une valeur paysagère. On peut diminuer la constructibilité de la zone U, et passer en zone A ou N. Proposition de la réintégrer en zonage A ou N.	
10	- Privé / Ville : parcelles jouxtant la future piscine - CG93 : terrain tous à l'usage agricole - Ville : friches et camp rom - CG93 : friches - Privé : usine EIF	Valeur agronomique avérée Valeur agronomique sur les fonds de parcelle côté site classé uniquement	- intégration au projet agricole pour culture des terres - projet de CBN - cours de tramway	On peut intégrer une partie à la zone A ou N (fonds de parcelle). Il est nécessaire de laisser des terrains en UA pour le CBN. Les espaces peuvent être laissés en zone A ou N ou passés en N à condition qu'ils aient une valeur paysagère. Consensus entre la Ville et les associations pour passer ce terrain en zone A ou N.	
11	- Ville : jardin et friches sont La Prairie - Privé : jardin	Valeur agronomique sur une parcelle, terrain mais exploitable.	- Espace associatif	Consensus entre la Ville et les associations pour passer ce terrain en zone A ou N.	
12	- Ville : jardin et friches sont La Prairie - Privé : jardin	Valeur agronomique sur une parcelle, terrain mais exploitable.	- Espace associatif	Consensus entre la Ville et les associations pour passer ce terrain en zone A ou N.	
13	- Privé : essentiellement - Parcelle Ville touchée par un ER	Bâti, pas de valeur agronomique, végétation de jardin ou de friche	- Opération bâtie à moyen-long terme (foncier peu mouvable)	Le zonage N ou A ne paraît pas justifiable. Si on ne veut pas de l'agricole, on peut passer en zone U. Mais, l'intérêt de laisser des batis mixtes pour le lien avec la Ville existante.	
14	- Privé : fond de parcelle d'un espace d'activité	Murs a priori en bon état, et végétation de friche, valeur agronomique	- Activités agricoles, lien avec l'espace associatif	Accord entre la Ville et les associations pour repasser ces terres en zone A ou N.	

Dans le cadre de la révision simplifiée et au vu des contraintes de constructibilité à mettre en œuvre en zone Naturelle ou Agricole, il sera probablement nécessaire de créer des zones Urbaines à même d'accueillir les activités « hybrides » du projet agricole. Pour mémoire, l'ensemble des espaces bâtis du collège sera réintégré à une zone Urbaine (UM ou UA). La construction d'habitat isigne nécessite également un zonage Urban.

Outils de pérennisation de la zone N ou A : ZAP, PAEN

- Il faut rappeler que le classement en zone Naturelle ou Agricole est réversible dans un PLU (par une procédure d'évolution légalisée du document). Les protections qui figureront la destination des parcelles des MAP ne sont pas d'initiative communale.
- Il existe deux mécanismes permettant la préservation des espaces agricoles menacés par l'urbanisation : les Zones Agricoles Protégées (ZAP) et les Périmètres de Protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PEAN). Les deux outils imposent la pérennisation d'un classement en zone agricole ou naturelle au PLU du périmètre concerné.

Tableau comparatif ZAP/PAEN

	ZAP Art. L.112-2 du code rural	PAEN Art. L.143-1 et s. du C. de l'Urbanisme
Objectifs	Protection des zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique.	Préserver les espaces agricoles périurbains de la pression foncière et organiser une gestion viable de ces espaces.
Compétence	Etat ; classement par arrêté préfectoral, sur proposition, ou après accord du conseil municipal (ou de l'EPCI compétent en matière de SCoT), après avis de la chambre d'agriculture	Conseil Général, après accord du conseil municipal, après avis de la chambre d'agriculture
Effets	La ZAP est une servitude d'utilité publique qui établit un périmètre, et impose au PLU de classer en zone agricole ou Naturelle les terrains concernés. La ZAP ne comporte pas de programmes d'actions ou de gestion.	Un programme d'action est élaboré par le département, avec l'accord des communes et avis de la chambre d'agriculture, qui précise les aménagements et les orientations de gestion permettant de favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière ainsi que la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages. Le programme d'action prévoit le maintien en zone A ou N des espaces protégés au PLU. Un nouveau droit de préemption : A l'intérieur de ce périmètre, le département ou, avec son accord, une autre collectivité territoriale ou EPCI, peut réaliser des acquisitions foncières à l'amiable, par expropriation ou par préemption. En Ile-de-France, l'Agence des espaces verts (AEV) peut également acquérir des biens à l'amiable, avec l'accord du département. Les biens acquis intègrent le domaine privé de la collectivité locale ou de l'établissement public et doivent être utilisés pour réaliser les objectifs du programme d'action. Ils ne peuvent être inclus dans une zone urbaine ou à urbaniser du PLU.

Espaces Boisés Classés ou Espaces Paysagers Protégés

- L'évolution des Espaces Boisés Classés en Espace Paysagers Protégés (EPP) permettrait d'y autoriser les aménagements minimum envisagés dans le projet Madec-Coloco.
- Les EPP permettent d'imposer une protection dont les prescriptions sont définies de manière spécifique par le PLU. Chaque élément de paysage peut faire l'objet d'une protection adaptée, qu'il conviendra de rédiger de manière ad hoc. Les deux outils permettent de protéger des espaces arborés.

Eléments protégés	Espaces Boisés Classés Arbres, arbustes, remarquables ou non, espaces destinés à être plantés.	Eléments de Protection du Paysage (EPP) Elément végétal, cônes de vues, éléments bâtis, espaces d'intérêt écologique, patrimonial ou historique. Les EPP permettent de protéger tous les éléments présentant un intérêt écologique, patrimonial, au titre des paysages ou historique.
Mesures de protection	Les coupes et abattages des arbres sont en principe interdits, sauf pour des motifs phytosanitaires. Une demande d'autorisation préalable doit être déposée en mairie. Les terrains sont inconstructibles sur la partie classée en EBC, pour ne pas empêcher un arbre de pouvoir s'y développer.	Tous les éléments protégés ne peuvent être abattus ou supprimés sans l'aval de la commune. Le contrôle se fait par voie d'une demande d'autorisation préalable à toute modification de l'élément protégé. La protection elle-même est inscrite au PLU. Le code laisse une grande liberté pour définir et adapter les termes de cette protection. La protection retenue doit pouvoir être justifiée par rapport à la raison pour laquelle les éléments sont protégés.

Protection du patrimoine : petits bâtis horticoles

- Il est proposé de mettre en œuvre une plus grande prise en compte du patrimoine horticole de Montreuil dans l'annexe au PLU dite « Etude Patrimoine » en deux temps :
 - Dans la modification du PLU - ajouter des maisons « de maître » de familles d'horticulteurs et d'artisans » pour pointer l'origine de ce bâti citée dans la fiche
 - Ajouter des maisons d'horticulteurs dans la liste avec les classements en *** ou * D'autre part, il a été proposé à la Fabrique d'intégrer des petits bâtis agricoles et des puits, ce qui pourrait se faire dans un deuxième temps dans la révision simplifiée des MAP, en se limitant géographiquement à ce secteur.
 - Il faudrait créer une nouvelle catégorie ad-hoc (fiche nouvelle à rédiger)
 - Puis, identifier des éléments de patrimoine à repérer en ** et * – en concertation c'est un apprentis situé rue Pierre de Montreuil qui a été cité
- Sur la méthode : il est proposé de monter un groupe de travail réunissant des personnes compétentes en matière de patrimoine horticole : services, acteurs locaux et institutionnels, professionnels.

Les composantes d'un règlement de zonage (en préparation de l'atelier du 15/02)

Le règlement du PLU peut autoriser ou interdire certaines catégories de constructions, dans ses articles 1 et 2. Le code de l'urbanisme limite le nombre de catégories à 9, clairement identifiées :

- habitation,
- hébergement hôtelier,
- bureaux,
- commerce,
- artisanat,
- industrie,
- exploitation agricole ou forestière
- entrepôt.
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

	UC	UA	UC	UH	UH	UX	Naq
Hauteur (étages)	R+4	R+4	R+4	R+3	R+1	R+3	R+1
Hauteur (mètres)	16	16	16	13	7	15	7
Prospect sur rue	H=L+3m	H=L+3m	H=L+6m	H=L	H=L+3m	H=L+3m	
Distance limites séparatives	Limite ou 3m et D=H/3	Limite ou 3m et D=H/3	Limite ou 4m et D=H/3	Limite ou 3m et D=H/3		Sur la limite ou 2m minimum	
Distance entre constructions	D=H/3 et 6m	D=H/3 et 6m	D=H/3 et 6m	D=H/3 et 6m	D=H/3 et 4m	D=H/3 et 6m	D = H/2 et 6m
Emprise au sol	70%	70%	70%	70%	70%	80%	20 %
Total des espaces verts et végétalisés mini	25% dont 5% de pleine terre	15% dont 5% de pleine terre	25% dont 10% de pleine terre	25% dont 10% de pleine terre	10% de pleine terre	15% dont 5% de pleine terre	Pas d'article à ce propos (pas de pleine terre urbaine)

S'ajoute : l'indice I autour des stations de transports (environ 3m de hauteur supplémentaire possible et en UC : plus d'emprise au sol possible et moins de pourcentage d'espaces verts imposés)

A noter : les règles des zones urbaines vont évoluer dans la procédure de modification du PLU (notamment distances entre constructions et limites, emprise au sol, esp. vert – dans le sens d'une constructibilité un peu moindre sans remettre en cause l'objectif de densité) – on constate que le maximum n'est jamais utilisé dans les projets

Pour mémoire, il est prévu dans la révision simplifiée un ajustement des Emplacements Réservés :

- ER C38 (piscine écologique) : suppression
- ER C30 : reconfiguration (pour qu'il longe la zone industrielle)
- ER C28 : reconfiguration ou suppression partielle (se trouve en EBC)
- ER C17 : reconfiguration (cheminement partiellement créé)

1 Art. R.129-3 C. Urb.



Deuxième cycle MAP – temps n°3 Révision simplifiée PLU MAP Atelier du 15/02/2013

DOCUMENT PREPARATOIRE

- L'atelier est la suite de la troisième étape du cycle sur le secteur St-Antoine-MAP.
- Le premier temps en septembre-octobre 2012 a permis de définir le cadre, les modalités de concertation et de présenter le calendrier de la procédure de révision simplifiée. Voir le CR.
- Le deuxième temps en novembre-décembre a permis d'identifier les questionnements et les attentes, de reprendre les études menées en 2011 et de faire un travail de terrain en arpentage. Voir le CR.
- Le troisième temps vise à élaborer plus précisément le projet de révision simplifiée, en entrant dans le détail technique des zonages et des règlements. Deux ateliers sont programmés les 23 janvier et 15 février, à 19h, à la Fabrique, 65 rue Edouard Branly. Et l'ampleur des sujets à traiter conduira probablement à en ajouter un troisième fin février ou début mars.

Ordre du jour

- Introduction par arpenteurs
- Rappel des sujets discutés lors des précédents ateliers
- Présentation des éléments juridiques et débat autour des thèmes suivants :
 - o Etendue de la zone Naturelle ou Agricole
 - o Outils de pérennisation de la zone N ou A (d'initiative supra-communale : ZAP, PAEN)
 - o Espaces Boisés Classés ou Espaces Paysagers Protégés
 - o Protection du patrimoine : petits bâtiments horticoles
 - o Composantes d'un règlement de zonage et échange sur les règlements à proposer dans les différents secteurs du site : franges, cœur de site en fonction de la protection souhaitée et des besoins du projet agricole

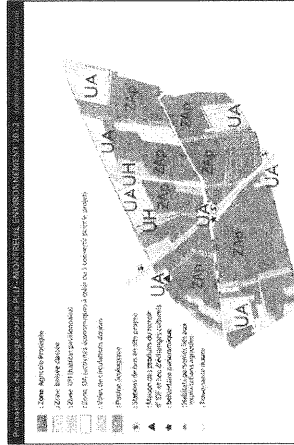
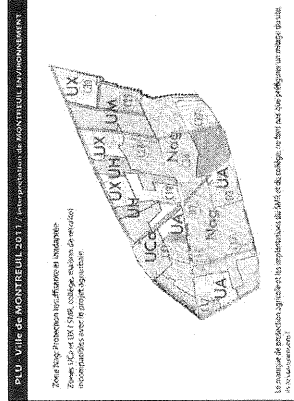
Rappel des sujets discutés lors des précédents ateliers

- Voici un résumé des principales propositions ou demandes identifiées lors des précédents ateliers :
- Avoir un PLU plus lisible : avoir moins de zones et des noms de zonages compréhensibles
 - Transformer la zone Naturelle N_{ac} en zone Agricole : des débats se sont fait jour sur ce point
 - Augmenter la surface de la zone N ou A → une contribution spatialisée en ce sens a été fournie par l'association Montreuilloise Environnement
 - Bien encadrer la constructibilité en zone N ou A : protéger le paysage tout en gardant la souplesse nécessaire au développement de projets (agricoles et autres) projets de nature à dynamiser, valoriser le site) → le caractère potentiellement contradictoire de ces deux attentes a été noté
 - Protéger des éléments de patrimoine bâti des murs-à-pêches : petits appentis agricoles, puits

- Certaines évolutions proposées par les services de la Ville n'ont pour l'instant pas fait l'objet de débat :
- Les ajustements des Emplacements Réservés,
 - La transformation des Espaces Boisés Classés en Espaces Paysagers Protégés,
 - La discussion sur les caractéristiques des zonages urbains et naturels/agricole reste à mener

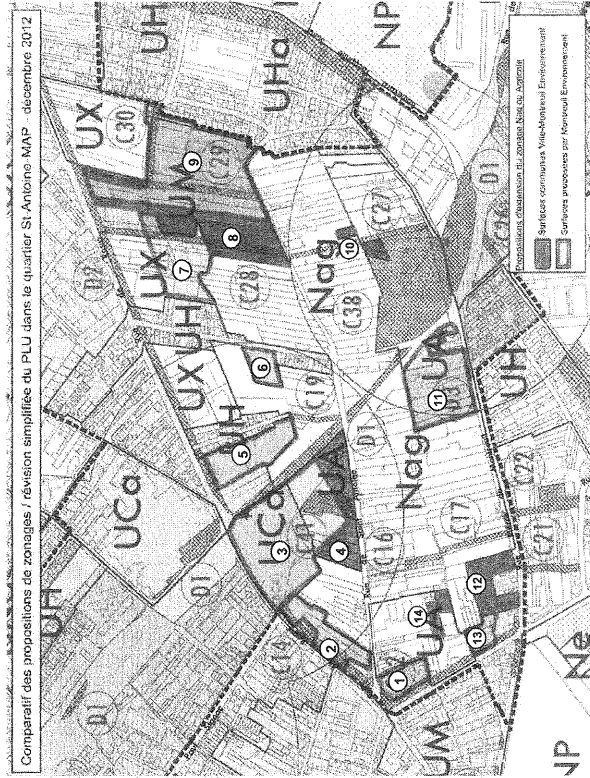
Etendue de la zone Naturelle ou Agricole

- L'élargissement de la zone Naturelle ou Agricole est un sujet porté par un grand nombre d'associations du secteur. L'association Montreuilloise Environnement a apporté une contribution spatialisée. En voici copie ci-dessous (documents téléchargeables sur le site de la Fabrique : <http://lafabrique.montreuil.fr/wp-content/uploads/2013/01/plu-me2012.pdf>)



Contribution de Montreuilloise Environnement : interprétation du PLU actuel et proposition de zonage futur

- Un schéma montrant les points communs et les écarts entre ces deux propositions a été esquissé en atelier et remis en forme par les services de la Ville. Il permet d'engager une discussion une analyse secteur par secteur, indiquant s'il paraît possible de les intégrer en zone Agricole ou Naturelle, et les contraintes éventuelles.



Foncier, occupation	Végétal, paysage et valeur agronomique	Projet	Enjeux / marges de manœuvre	Remarques lors de l'atelier du 23/01/13
<ul style="list-style-type: none"> - Foncier au Sud : foncier privé et occupation par entrepris (bât dur) - 3 parcelles centrales : foncier Ville, friches, parcelles plus proches de la rue St-André - parcelle à l'angle Nord : privé, 5 ménages liganes 	<ul style="list-style-type: none"> - La partie agricole de la parcelle n'est pas avérée. Une opération d'urbanisme maîtrisée paraîtrait pertinente pour « tenir l'angle » de rue. Une plaquette est envisagée dans le plan-plaisance. - Les parcelles au Nord sont en friches, mais entre UA et UA et de voir à la place de l'UA un zonage urbain UMAP plus contraignant. 	<ul style="list-style-type: none"> - La situation géographique au Sud est maintenue - les parcelles Ville et une partie de la parcelle privée peuvent accueillir une opération d'urbanisme. - la partie Nord de la parcelle privée est un emplacement réservé pour une place (entrée des MAP depuis le terrain). - 3 opérations urbaines sont prévues le long de la rue de Rosny, à l'arrière des terrains familiaux pour le réajustement des parcelles (démolies). - ER d'alignement de la rue de Rosny. - Site d'implantation du SMR 	<ul style="list-style-type: none"> - Les parcelles agricoles de ces parcelles n'est pas avérée. Une opération d'urbanisme maîtrisée paraîtrait pertinente pour « tenir l'angle » de rue. Une plaquette est envisagée dans le plan-plaisance. - Les parcelles au Nord sont en friches, mais entre UA et UA et de voir à la place de l'UA un zonage urbain UMAP plus contraignant. 	
<ul style="list-style-type: none"> - CG33 : échangeur A186 - Ville, 8 ménages liganes - Parc, jardins, friches, dépôts - CG33 : friches - Ville : encadrement - Ménages liganes - Privé : jardins, friches, dépôts - CG33 : friches - MRI Fontenay : friche - Privé : agilty canin et deux ménages liganes 	<ul style="list-style-type: none"> - Boisés de friche et d'industrial. Pas de friches, jardins, friches, anciens dépôts déchets. - Proche d'une végétation de friches, quelques arbres en bordure de la rue de la rue St-André. - Friches, pas d'arbres. - Sol tassé, peu de végétation 	<ul style="list-style-type: none"> - 3 opérations urbaines sont prévues le long de la rue de Rosny, à l'arrière des terrains familiaux pour le réajustement des parcelles (démolies). - ER d'alignement de la rue de Rosny. - Site d'implantation du SMR 	<ul style="list-style-type: none"> - L'opération de terrain familial liganes nécessite un zonage UA. On peut étudier un zonage U plus restrictif. 	
<ul style="list-style-type: none"> - CG33 : échangeur A186 - Ville, 8 ménages liganes - Parc, jardins, friches, dépôts - CG33 : friches - Ville : encadrement - Ménages liganes - Privé : jardins, friches, dépôts - CG33 : friches - MRI Fontenay : friche - Privé : agilty canin et deux ménages liganes 	<ul style="list-style-type: none"> - Boisés de friche et d'industrial. Pas de friches, jardins, friches, anciens dépôts déchets. - Proche d'une végétation de friches, quelques arbres en bordure de la rue de la rue St-André. - Friches, pas d'arbres. - Sol tassé, peu de végétation 	<ul style="list-style-type: none"> - 3 opérations urbaines sont prévues le long de la rue de Rosny, à l'arrière des terrains familiaux pour le réajustement des parcelles (démolies). - ER d'alignement de la rue de Rosny. - Site d'implantation du SMR 	<ul style="list-style-type: none"> - L'opération de terrain familial liganes nécessite un zonage UA. On peut étudier un zonage U plus restrictif. 	
<ul style="list-style-type: none"> - CG33 : échangeur A186 - Ville, 8 ménages liganes - Parc, jardins, friches, dépôts - CG33 : friches - Ville : encadrement - Ménages liganes - Privé : jardins, friches, dépôts - CG33 : friches - MRI Fontenay : friche - Privé : agilty canin et deux ménages liganes 	<ul style="list-style-type: none"> - Boisés de friche et d'industrial. Pas de friches, jardins, friches, anciens dépôts déchets. - Proche d'une végétation de friches, quelques arbres en bordure de la rue de la rue St-André. - Friches, pas d'arbres. - Sol tassé, peu de végétation 	<ul style="list-style-type: none"> - 3 opérations urbaines sont prévues le long de la rue de Rosny, à l'arrière des terrains familiaux pour le réajustement des parcelles (démolies). - ER d'alignement de la rue de Rosny. - Site d'implantation du SMR 	<ul style="list-style-type: none"> - L'opération de terrain familial liganes nécessite un zonage UA. On peut étudier un zonage U plus restrictif. 	
<ul style="list-style-type: none"> - CG33 : échangeur A186 - Ville, 8 ménages liganes - Parc, jardins, friches, dépôts - CG33 : friches - Ville : encadrement - Ménages liganes - Privé : jardins, friches, dépôts - CG33 : friches - MRI Fontenay : friche - Privé : agilty canin et deux ménages liganes 	<ul style="list-style-type: none"> - Boisés de friche et d'industrial. Pas de friches, jardins, friches, anciens dépôts déchets. - Proche d'une végétation de friches, quelques arbres en bordure de la rue de la rue St-André. - Friches, pas d'arbres. - Sol tassé, peu de végétation 	<ul style="list-style-type: none"> - 3 opérations urbaines sont prévues le long de la rue de Rosny, à l'arrière des terrains familiaux pour le réajustement des parcelles (démolies). - ER d'alignement de la rue de Rosny. - Site d'implantation du SMR 	<ul style="list-style-type: none"> - L'opération de terrain familial liganes nécessite un zonage UA. On peut étudier un zonage U plus restrictif. 	
<ul style="list-style-type: none"> - CG33 : échangeur A186 - Ville, 8 ménages liganes - Parc, jardins, friches, dépôts - CG33 : friches - Ville : encadrement - Ménages liganes - Privé : jardins, friches, dépôts - CG33 : friches - MRI Fontenay : friche - Privé : agilty canin et deux ménages liganes 	<ul style="list-style-type: none"> - Boisés de friche et d'industrial. Pas de friches, jardins, friches, anciens dépôts déchets. - Proche d'une végétation de friches, quelques arbres en bordure de la rue de la rue St-André. - Friches, pas d'arbres. - Sol tassé, peu de végétation 	<ul style="list-style-type: none"> - 3 opérations urbaines sont prévues le long de la rue de Rosny, à l'arrière des terrains familiaux pour le réajustement des parcelles (démolies). - ER d'alignement de la rue de Rosny. - Site d'implantation du SMR 	<ul style="list-style-type: none"> - L'opération de terrain familial liganes nécessite un zonage UA. On peut étudier un zonage U plus restrictif. 	

8	<ul style="list-style-type: none"> - CG33 : boisement, projet - Fiches Thème Urbain - Privé : friches, boisement 	Boisement issu de fiches, valeur agronomique	<ul style="list-style-type: none"> - ouverture de l'EBC, maintien du boisement 	<ul style="list-style-type: none"> - pourrait être passé en zone Agricole (si l'on vérifie que le potentiel agricole est compatible avec l'EBC ou un ERP ou un UA)
9	<ul style="list-style-type: none"> - Privé : entreprises et friches - Conseil Général : ancienne parcelle - Ville : friches 	<ul style="list-style-type: none"> - Pas de valeur agronomique, peu de valeur paysagère 	<ul style="list-style-type: none"> - opérations bâties mixtes incluant du logement 	<ul style="list-style-type: none"> - Il semble difficile de justifier un zonage Agricole. Le zonage Naturel peut séduire pour partie si on prouve une absence de lien avec le zonage agricole. Mais pour la constructibilité de la zone UA et intégrer du zonage UA excluant le logement.
10	<ul style="list-style-type: none"> - Privé : Ville : parcelles agricoles - CG33 : terrain loués à l'AFORCP mais non occupés - CG33 : friches - Privé : usine ERF 	<ul style="list-style-type: none"> - Valeur agronomique avérée 	<ul style="list-style-type: none"> - intégration au projet agricole pour culture des terres 	<ul style="list-style-type: none"> - Proposition de les réintégrer en zonage A ou N.
11	<ul style="list-style-type: none"> - Ville : friches - Privé : usine ERF 	<ul style="list-style-type: none"> - Valeur agronomique sur les bords de parcelle uniquement 	<ul style="list-style-type: none"> - projet de CBN - cours de tramway 	<ul style="list-style-type: none"> - On peut intégrer une partie à la zone A ou N (bords de parcelle). Il est possible d'intégrer une partie en UA pour le CBN. Les espaces devant le tram peuvent être maintenus en UA ou passés en N à condition qu'ils aient une valeur paysagère. Les friches, les associations pour passer ce terrain en zone A ou N.
12	<ul style="list-style-type: none"> - Ville : jardin et friches dont La Prairie - Privé : jardin 	<ul style="list-style-type: none"> - Valeur agronomique sur partie bûchées 	<ul style="list-style-type: none"> - Espace associatif 	<ul style="list-style-type: none"> - On peut intégrer une partie à la zone A ou N (bords de parcelle). Il est possible d'intégrer une partie en UA pour le CBN. Les espaces devant le tram peuvent être maintenus en UA ou passés en N à condition qu'ils aient une valeur paysagère. Les friches, les associations pour passer ce terrain en zone A ou N.
13	<ul style="list-style-type: none"> - Privé : assainissement - Privé : Ville touchée par un ER 	<ul style="list-style-type: none"> - Bât : pas de valeur agronomique - Privé : Ville touchée par un ER 	<ul style="list-style-type: none"> - Opération bâtie à moyen-terme (pour peu mutable) 	<ul style="list-style-type: none"> - Le zonage N ou A ne paraît pas adapté pour ces logements. On peut le passer en zone UA. Mais il paraît intéressant d'avoir des bâtis mixtes pour le lien avec la zone agricole.
14	<ul style="list-style-type: none"> - Privé : fond de parcelle d'un espace d'activité 	<ul style="list-style-type: none"> - Mais à priori en bon état et végétation de friche, potentiel agronomique 	<ul style="list-style-type: none"> - Activités agricoles, lien avec espace associatif 	<ul style="list-style-type: none"> - Les zonages UA, les associations pour repasser ces terres en zone A ou N

Dans le cadre de la révision simplifiée et au vu des contraintes de constructibilité à mettre en œuvre en zone Naturelle ou Agricole, il sera probablement nécessaire de réintégrer dans le zonage agricole les parcelles du projet agricole. L'ensemble des espaces bâtis du collège sera réintégré à une zone Urbaine (UM ou UA). La construction d'habitat ligane sera également un zonage Urbain.

Se référer à la carte des zonages actuels sur la photo aérienne (autre document préparatoire joint à l'envoi par mail) qui servira de support aux échanges

Outils de pérennisation de la zone N ou A : ZAP, PAEN

- Il faut rappeler que le classement en zone Naturelle ou Agricole est réversible dans un PLU (par une procédure d'évolution légale du document). Les protections qui figeraient la destination des parcelles des MAP ne sont pas d'initiative communale.
- Il existe deux mécanismes permettant la préservation des espaces agricoles menacés par l'urbanisation : les Zones Agricoles Protégées (ZAP) et les Périmètres de Protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PEAN). Les deux outils imposent la pérennisation d'un classement en zone agricole ou naturelle au PLU du périmètre concerné.

Tableau comparatif ZAP/PAEN

	ZAP	PAEN
Objectifs	Art. L112-2 du code rural Protection des zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique.	Art. L 143-1 et s. du C. de l'Urbanisme Préserver les espaces agricoles périurbains de la pression foncière et organiser une gestion viable de ces espaces.
Compétence	Etat ; classement par arrêté préfectoral, sur proposition ou après accord du conseil municipal (ou de l'EPCI compétent en matière de ScoT), après avis de la chambre d'agriculture	Conseil Général, après accord du conseil municipal, après avis de la chambre d'agriculture
Effets	La ZAP est une servitude d'utilité publique qui établit un périmètre, et impose au PLU de classer en zone agricole ou Naturelle les terrains concernés. La ZAP ne comporte pas de programmes d'actions ou de gestion.	Un programme d'action est élaboré par le département, avec l'accord des communes et avis de la chambre d'agriculture, qui précise les aménagements et les orientations de gestion permettant de favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière ainsi que la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages. Le programme d'action prévoit le maintien en zone A ou N des espaces protégés au PLU. Un nouveau droit de préemption : A l'intérieur de ce périmètre, le département ou, avec son accord, une autre collectivité territoriale ou EPCI, peut réaliser des acquisitions foncières à l'amiable, par expropriation ou par préemption. En Ile-de-France, l'Agence des espaces verts (AEV) peut également acquérir des biens à l'amiable, avec l'accord du département. Les biens acquis intègrent le domaine privé de la collectivité locale ou de l'établissement public et doivent être utilisés pour réaliser les objectifs du programme d'action. Ils ne peuvent être inclus dans une zone urbaine ou à urbaniser du PLU.

Espaces Boisés Classés ou Espaces Paysagers Protégés

- L'évolution des Espaces Boisés Classés en Espaces Paysagers Protégés (EPP) permettrait d'y autoriser les aménagements minimum envisagés dans le projet Madec-Coloco.
- Les EPP permettent d'imposer une protection dont les prescriptions sont définies de manière spécifique par le PLU. Chaque élément de paysage peut faire l'objet d'une protection adaptée, qu'il conviendra de rédiger de manière ad hoc. Les deux outils permettent de protéger des espaces arborés.

Eléments protégés	Espaces Boisés Classés	Eléments de Protection du Paysage (EPP)
	Arbres, arbustes, remarquables ou non, espaces destinés à être plantés.	Elément végétaux, cônes de vues, éléments bâtis, espaces d'intérêt écologique, patrimoniale, ou historique. Les EPP permettent de protéger tous les éléments présentant un intérêt écologique, patrimonial, au titre des paysages ou historique.
Mesures de protection	Les coupes et abattements des arbres sont en principe interdits, sauf pour des motifs phytosanitaires. Une demande d'autorisation préalable doit être déposée en mairie. Les terrains sont inconstructibles sur la partie classée en EBC, pour ne pas empêcher un arbre de pouvoir s'y développer.	Tous les éléments protégés ne peuvent être abattus ou supprimés sans l'avis de la commune. Le contrôle se fait par voie d'une demande d'autorisation préalable à toute modification de l'élément protégé. La protection elle-même est inscrite au PLU. Le code laisse une grande liberté pour définir et adapter les termes de cette protection. La protection retenue doit pouvoir être justifiée par rapport à la raison pour laquelle les éléments sont protégés.

Protection du patrimoine : petits bâtis horticoles

- Il est proposé de mettre en œuvre une plus grande prise en compte du patrimoine horticole de Montreuil dans l'annexe au PLU dite « Etude Patrimoine » en deux temps :
 - Dans la modification du PLU : ajouter des maisons « de maître » de familles d'horticulteurs
 - o En renommant la fiche « Logement – avant l'industrialisation » en « Maisons d'horticulteurs et d'artisans » pour pointer l'origine de ce bâti citée dans la fiche
 - o Ajouter des maisons d'horticulteurs dans la liste avec les classements en *** ou **
 - D'autre part, il a été proposé à la Fabrique d'intégrer des petits bâtis agricoles et des puits, ce qui pourrait se faire dans un deuxième temps dans la révision simplifiée des MAP, en se limitant géographiquement à ce secteur.
 - o Il faudrait créer une nouvelle catégorie ad-hoc (fiche nouvelle à rédiger)
 - o Puis, identifier des éléments de patrimoine à repérer en ** et * – en concertation c'est un apprentis situé rue Pierre de Montreuil qui a été cité
 - Sur la méthode : il est proposé de monter un groupe de travail réunissant des personnes compétentes en matière de patrimoine horticole : services, acteurs locaux et institutionnels, professionnels.

Les composantes des règlements de zonage

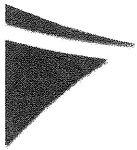
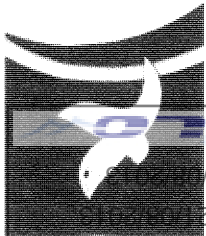
Le règlement des zones définit notamment :

- la hauteur maximale autorisée (traduite dans le tableau ci-dessous en un nombre d'étages indicatif pour donner à voir plus facilement ce à quoi cela correspond). Il s'agit d'un plafond, qui n'est pas toujours atteint par les constructions, dont les hauteurs sont généralement modulées.
- le prospect sur rue : définit la hauteur maximale du bâtiment qui se trouve à l'alignement par rapport à la largeur de la rue qui le borde. Par ex. H=L+3 veut dire que la hauteur maximale possible est la largeur de la voie plus 3 mètres. Le long d'une rue de 10m de large, les bâtiments ne peuvent pas dépasser 13m de haut (même si le plafond de hauteur dans la zone est de 16m).
- la distance aux limites séparatives : c'est à dire par rapport à la limite entre la parcelle où est construite le bâtiment et les parcelles voisines. On peut autoriser à planter le bâtiment en limite de la parcelle et dans le cas où il est en recul, préciser la distance minimale de recul en nombre de mètres minimum et/ou par rapport à la hauteur du bâtiment. Par ex. on peut écrire que le bâtiment s'il se recule doit se reculer de 3m au minimum et que la distance de recul doit être égale au minimum à un tiers de la hauteur du bâtiment (s'écrirait en abrégé 3m et D=H/3)
- la distance entre les constructions situées sur une même parcelle : elle est généralement calculée en nombre de mètres minimum et ensuite en fonction de la hauteur des bâtiments considérés (par ex. une distance entre les bâtiments égale à un tiers de leur hauteur s'exprime par D=H/3)
- l'emprise au sol maximale autorisée : exprimée en pourcentage
- l'emprise d'espaces verts minimum : exprimée en pourcentage de la surface au sol avec un minimum défini pour la pleine terre et par des calculs avec un pourcentage total prenant en compte avec des indices différents les surfaces végétalisées selon la profondeur de terre végétale (pour prendre en compte par exemple les bacs sur terrasses, les espaces végétalisés au-dessus des sous-sols de parkings, etc.)

A noter que le PLU de Montreuil n'utilise pas la notion de Coefficient d'Occupation des Sols (connu sous le nom de COS), mais encadre la constructibilité par la combinaison des règles décrites ci-dessus. Le COS pour mémoire indique le nombre de m² total construit (en faisant la somme des m² utilisables de chaque étage de la construction) par rapport à la surface au sol de la parcelle. Par ex. en zone urbaine, une construction en R+3 sur une parcelle de 1000m² ayant quatre niveaux de 500m² chacun (soit 2000m² de surface totale) aura un COS de 2.

Le règlement du PLU peut autoriser ou interdire certaines catégories de constructions, dans ses articles 1 et 2. Le code de l'urbanisme (Art. R 123-9) limite le nombre de catégories à 9, clairement identifiées :

1. habitation,
2. hébergement hôtelier,
3. bureaux,
4. commerce,
5. artisanat,
6. industrie,
7. exploitation agricole ou forestière
8. entrepôt.
9. constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



Envoyé en préfecture le 2
Reçu en préfecture le 21
Affiché le

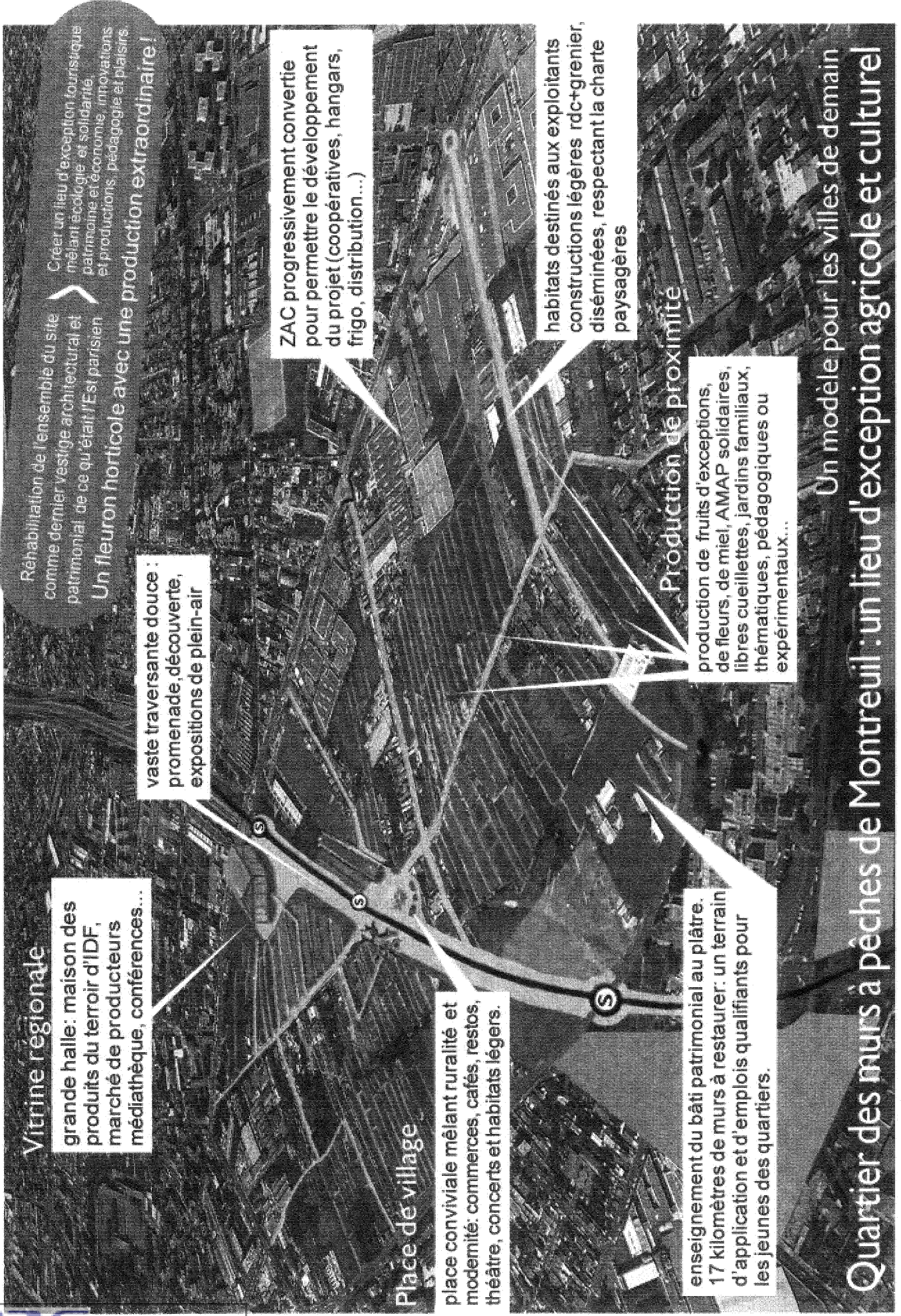
Contributions Ecrites

- Contribution de Montreuil Environnement, octobre 2012
- Contribution de l'association Murs à Pêches, février 2013
- Contribution de Montreuil Environnement, février 2013
- Contribution de l'ADEPT 93, avril 2013

PLU 2012 - la contribution de MONTREUIL ENVIRONNEMENT:

Une protection forte, une charte paysagère stricte et un périmètre clair pour une pérennisation de notre patrimoine.

Envoyé en préfecture le 21/08/2013
Reçu en préfecture le 21/08/2013
Affiché le



Vitrine régionale

grande halle: maison des produits du terroir d'IDF, marché de producteurs médiathèque, conférences...

vaste traversante douce : promenade, découverte, expositions de plein-air

Réhabilitation de l'ensemble du site comme dernier vestige architectural et patrimonial de ce qu'était l'Est parisien

Créer un lieu d'exception touristique mêlant écologie et solidarité, patrimoine, économie, innovations et productions, pédagogie et plaisir. Un fleuron horticole avec une production extraordinaire!

ZAC progressivement convertie pour permettre le développement du projet (coopératives, hangars, frigo, distribution...)

Place de village

place conviviale mêlant ruralité et modernité: commerces, cafés, restos, théâtre, concerts et habitats légers.

habitats destinés aux exploitants constructions légères rdc+grenier, diséminées, respectant la charte paysagères

Production de proximité

production de fruits d'exceptions, de fleurs, de miel, AMAP solidaires, livres cueillettes, jardins familiaux, thématiques, pédagogiques ou expérimentaux...

enseignement du bâti patrimonial au plâtre. 17 kilomètres de murs à restaurer: un terrain d'application et d'emplois qualifiants pour les jeunes des quartiers.

Un modèle pour les villes de demain
Quartier des murs à péches de Montreuil : un lieu d'exception agricole et culturel

Matérialisation 3D/ plu-mairie 2011

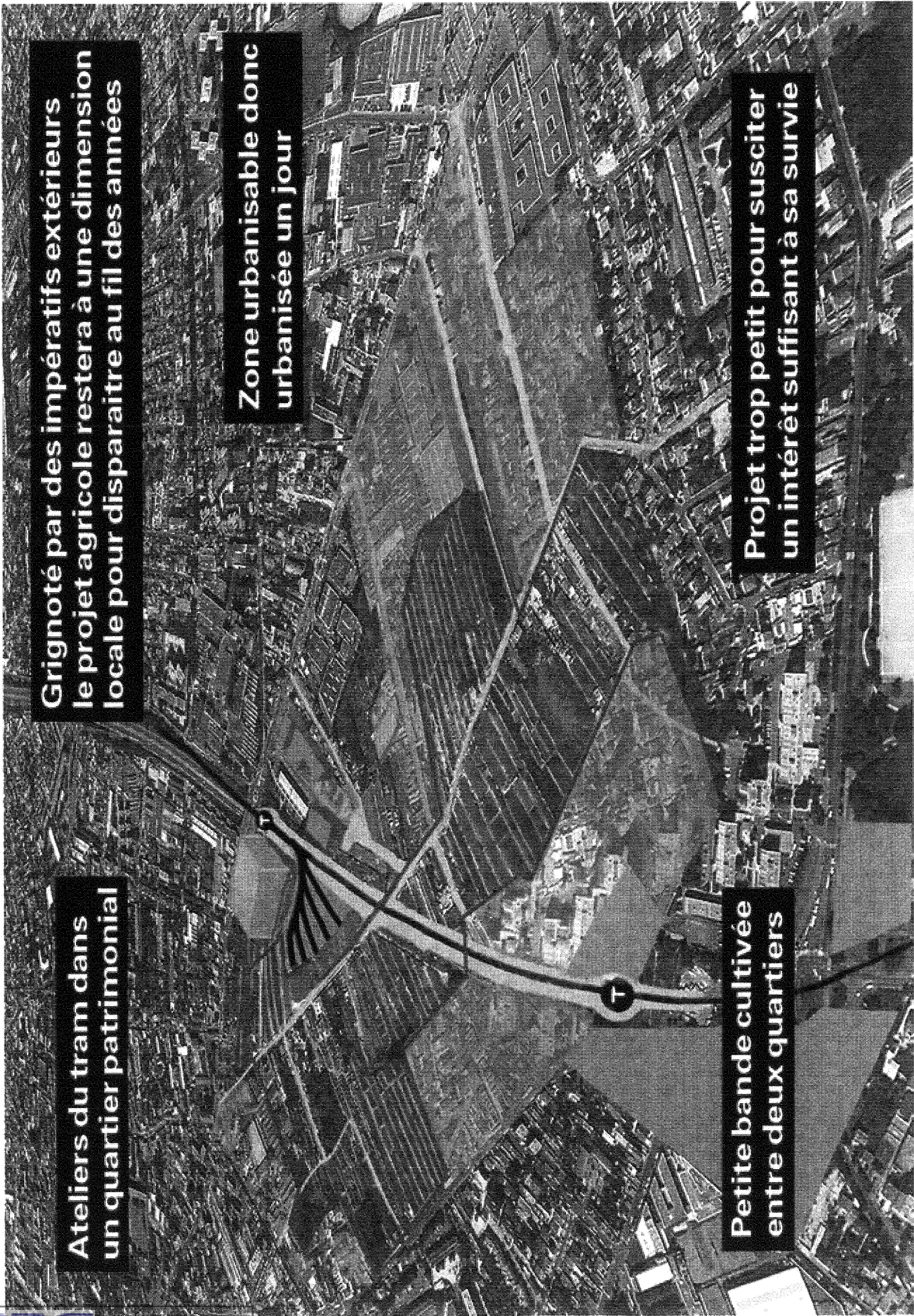
Ateliers du tram dans un quartier patrimonial

Grignoté par des impératifs extérieurs le projet agricole restera à une dimension locale pour disparaître au fil des années

Zone urbanisable donc urbanisée un jour

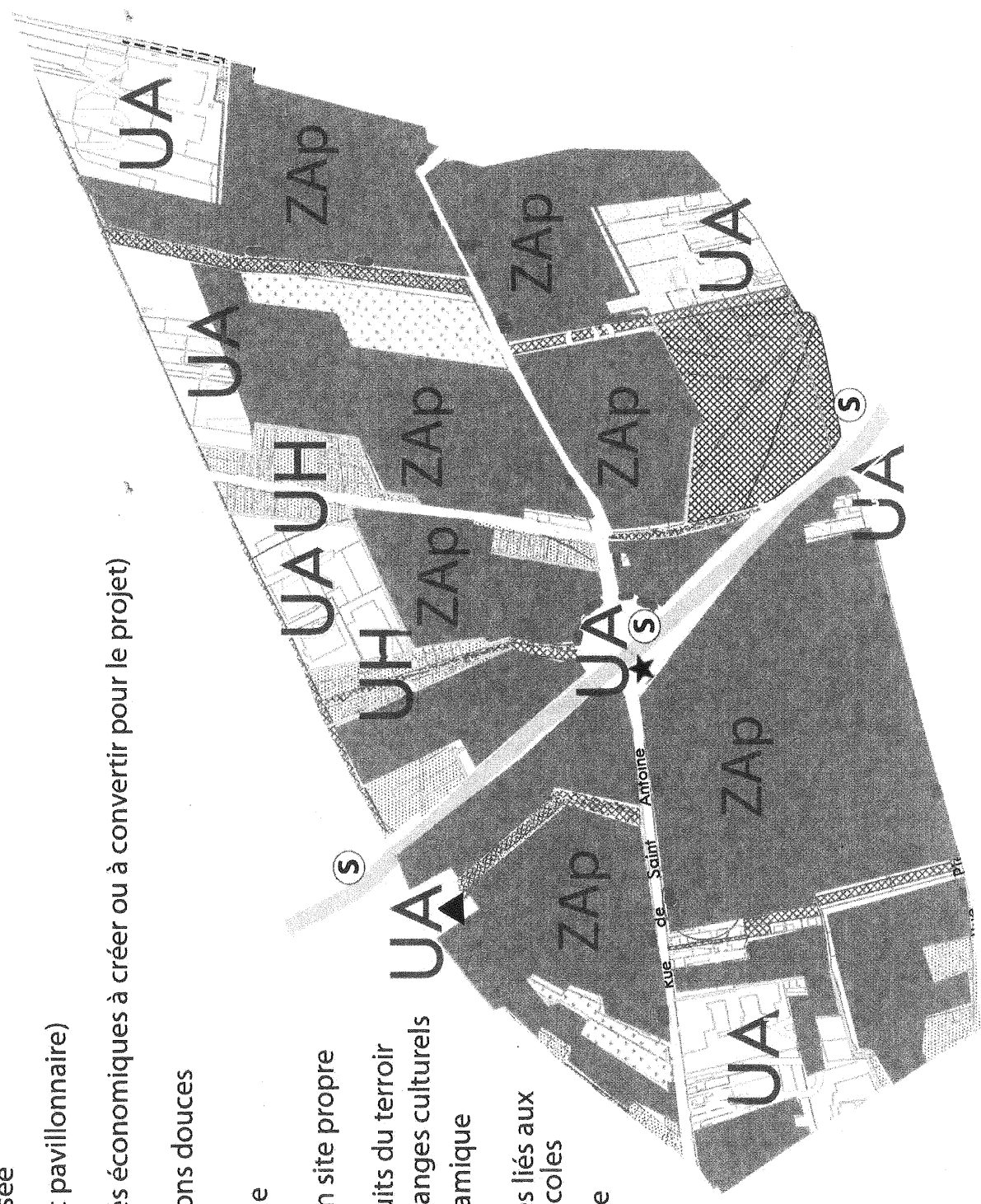
Petite bande cultivée entre deux quartiers

Projet trop petit pour susciter un intérêt suffisant à sa survie



Envoyé en préfecture le 21/08/2013
 Recu en préfecture le 21/08/2013
 Approuvé le 21/08/2013

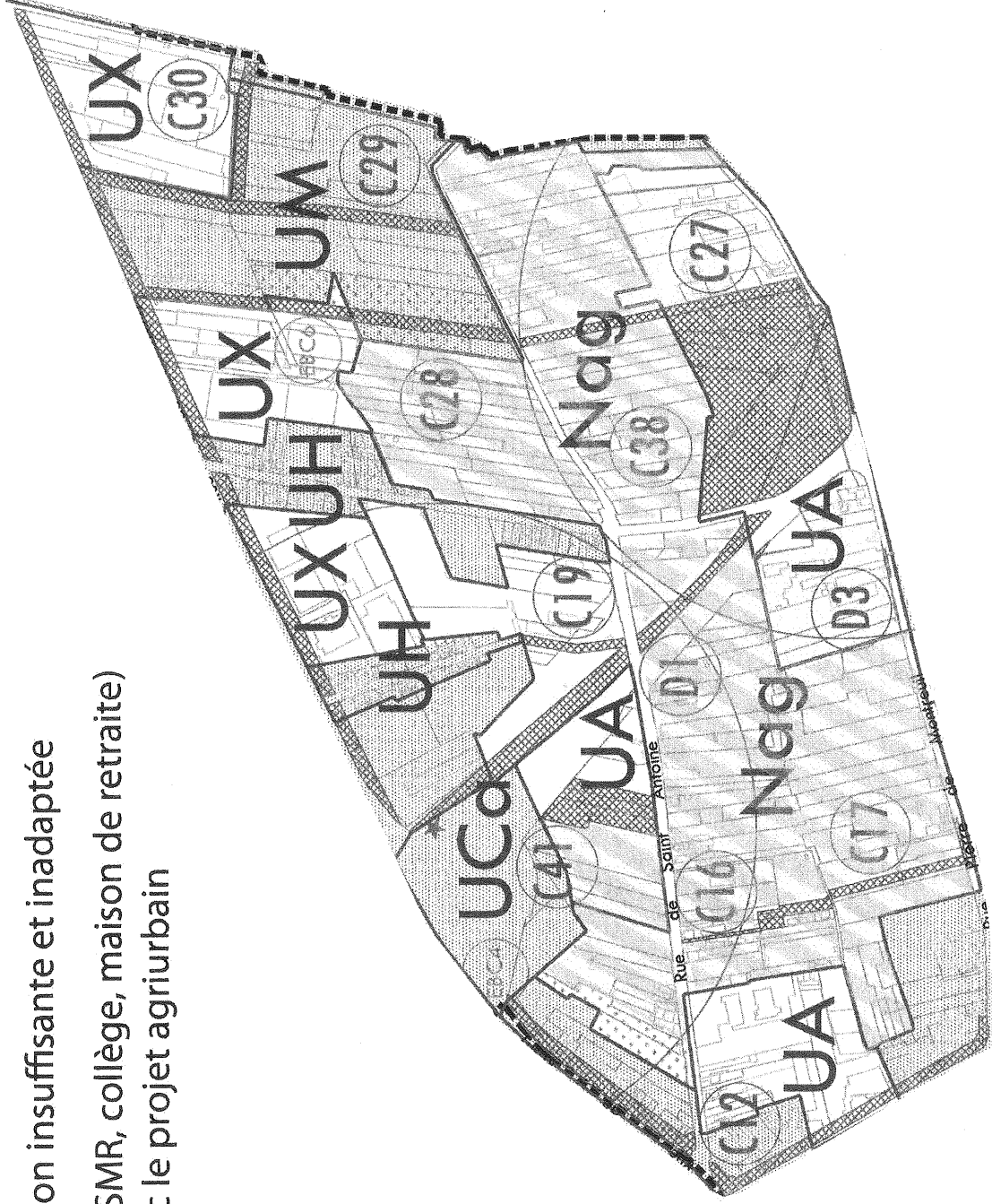
- : Zone Agricole Protégée
- : Zone boisée classée
- : Zone UH (habitat pavillonnaire)
- : Zone UA (activités économiques à créer ou à convertir pour le projet)
- : Voies de circulations douces
- : Piscine écologique
- : Stations de bus en site propre
- : Maison des produits du terroir d'IDF et lieu d'échanges culturels
- : belvédère panoramique
- : Habitats parsemés liés aux exploitations agricoles
- : Traversante douce



Envoyé en préfecture le 21/08/2013
Reçu en préfecture le 21/08/2013
Affiché le 21/08/2013

Zone Nag: Protection insuffisante et inadaptée

Zones UCa et UX (SMR, collège, maison de retraite)
incompatibles avec le projet agriurbain



Le manque de protection agricole et les implantations du SMR et du collège, ne font pas que préfigurer un mitage du site, ils le commencent !

Association des Murs à Pêches le 14 février 2013.

Nous saluons le travail d'analyse et d'information du document préparatoire à l'atelier du 15 février 2013 de la fabrique.

Pour l'association des Murs à Pêches, le site doit rester en zone N, vraiment N. Nous souscrivons aux extensions proposées par Montreuil environnement, à deux exceptions près :

- les parcelles du jardin du cœur destinées à la future piscine devront être intégrées à la zone N.
- les terrains dénommés 8 sur la carte, devront être maintenus en espace boisé classé et la mise en valeur actuelle remarquable dans le cadre de l'appel à projet doit être maintenue.

Contrairement au classement en zone agricole qui figerait toute évolution, la zone N permet d'utiliser, sur une partie, les procédures ZAP ou PAEN en fonction des projets horticoles.

Pour résoudre le manquement existant dans la rédaction du contenu du règlement d'urbanisme de la zone N, nous faisons une proposition qui est introduite par les faits et les ressentis suivants :

La dimension patrimoniale et paysagère doit être mise en valeur par le respect de la structure de parcelles laniérées en conservant les murs existants, par l'absence de création de bâtiments en saillie au-dessus des murs.

Les murs à pêches sont un lieu singulier d'où peut naître surprise et émerveillement. La dimension labyrinthe permet le côtoiement d'usages différents : guinguette, culture florale, théâtre, friche...

La mise en valeur des murs à pêches s'inscrit dans un temps très long, d'où la nécessité de protéger son ensemble et que se développent des initiatives telles que les appels à projets afin qu'ils s'ouvrent sur la ville et qu'ils soient pris en charge par ses usagers.

Règlement de la zone N

Article 1: Occupations et utilisations du sol interdites:

Sont interdites toutes constructions nouvelles à la date d'approbation du présent PLU, notamment habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics à l'exception de celles autorisées à l'article 2

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont uniquement autorisées les constructions et les aménagements strictement indispensables à la mise en valeur du paysage de la zone N et à sa gestion.

En cas de sinistre, les constructions existantes à la date de la publication du présent PLU pourront être reconstruites avec un volume identique à ce qu'il était avant le sinistre.

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques:

Les voies publiques de desserte existantes (rue Saint-Antoine et voies locales) seront conservées dans leur largeur actuelle. Les voies nouvelles, réservées à la circulation piétonne, ne pourront excéder 4m de largeur.

Article 4: Desserte des terrains par les réseaux publics:

Sans objet.

Article 5 : Superficie des terrains:

Sans objet.

Article 6 : Implantation des constructions

Sans objet.

Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Implantation à 2 mètres minimum. Et ajouter :

- a) Dans les parcelles ayant conservé leurs murs traditionnels en pierre et en plâtre (murs de limites parcellaires et « murs de production » situés à l'intérieur des parcelles) ceux-ci seront conservés et restaurés.

b) Pour les limites séparatives des parcelles ayant « perdu » leurs murs traditionnels, ceux-ci pourront être reconstruits soit de manière traditionnelle, soit avec des matériaux naturels.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Distance 6 mètres minimum. Et ajouter :

- a) Dans les parcelles ayant conservé leurs murs traditionnels en pierre et en plâtre (murs de limites parcellaires et « murs de production » situés à l'intérieur des parcelles) ceux-ci seront conservés et restaurés.

b) Pour les limites séparatives des parcelles ayant « perdu » leurs murs traditionnels, ceux-ci pourront être reconstruits soit de manière traditionnelle, soit avec des matériaux naturels.

Articles 9 : L'emprise au sol des constructions

Les constructions autorisées à l'article 2 ne pourront excéder 5% de la superficie de la parcelle.

Article 10 : la hauteur maximale des constructions:

La hauteur des constructions autorisées à l'article 2 ne pourra pas excéder 2,70 m.

Article 11: Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage :

La structure parcellaire laniérée sera conservée dans tous les cas en maintenant les murs existants.

Article 12: Stationnement//

Sans objet.

Article 13: Espaces libres et plantations//

Sans objet.

Article 14: Coefficient d'occupation du sol//

Sans objet.

Contribution de Montreuil environnement à la Fabrique, à la modification du PLU, le 15 février 2013.

Tableau des secteurs ou parcelles urbanisables dans le PLU et en négociation pour extension de protection ou redéfinition de réglementation.

Pourquoi ne pas permettre une proportion de logements en UX, le long de la rue de Rosny côté est ? UX deviendrait UA ou UM.

- **N?Foncier, occupation Végétal, paysage et valeur agronomique Projet MeEnjeux défendus par Me1 -** parcelle au Sud : foncier privé et occupation par entreprises (bâti dur)
- 3 parcelles centrales : foncier Ville, friches, association ? d'un peu plus pré ? et 2 ménages tsiganes
- parcelle à l'angle Nord : privé, 5 ménages tsiganes Friche association ? d'un peu plus pré ? : terre végétale mais parcelle isolée
- Arbres de haute tige sur la parcelle privée à l'angle + mur à pêche en bordure de rue - Le bâtiment économique au Sud est maintenu : classement UA ?
- les parcelles Ville et une partie de la parcelle privée ne doivent pas accueillir une opération de construction, mais être classée en ZA
- la partie Nord de la parcelle privée ne doit pas être un emplacement réservé pour une place (entrée des MAP depuis le centre-ville). Cela n'est pas nécessaire, il faut restaurer les murs !
- ER pour élargissement de la rue Saint-Just est-il toujours d'actualité et/ou nécessaire ? Une des portes des MAP. Ces parcelles sont juste en face des écoles Danton et les murs à l'angle des rues Saint Just et Rosny sont visibles de très loin.
- Ces parcelles sont idéales pour un usage pédagogique tourné vers les 2 écoles. Elles sont aussi situées à une des 4 entrées viaires du site. Elle doit donc être reconnue et mise en valeur comme telle. Ces parcelles doivent être protégées réglementairement pour permettre un usage agricole et pédagogique. Le bâtiment économique maintenu, avec une conversion des usages envisagés. Les murs doivent être restaurés rapidement et en

- priorité.
Les familles Tziganes devront être relogées, et en attendant, leur condition de vie dans ces parcelles devra être assainie et encadrée. Leur situation sociale doit également être suivie. Zone A et UA (pour le bâtiment) 2- parcelles Conseil Général : 5 ménages tziganes + église - parcelles Villes : dépôt voirie, friche
- parcelles privées : pavillons Boisés de friche sur une partie des parcelles CG. Le reste est décapé (anciennes constructions démolies). Peu de murs. - Abandon des 3 opérations urbaines prévus le long de la rue de Rosny,
 - Abandon du logement, à cet emplacement, de 8 ménages tziganes
 - ER d'élargissement de la rue de Rosny : POURQUOI ? Est-ce toujours d'actualité ?
 - Classement en ZALes franges sont à considérer comme des fenêtres sur le site. Elles sont essentielles pour faire connaître, donner envie aux citoyens ignorants du projet agricole d'y pénétrer et d'y participer. Ces parcelles ne possèdent plus de murs et sont idéales pour cela, bien qu'elles n'aient plus les caractéristiques paysagères propres aux murs à péches (en tout cas tant qu'un programme de restauration/reconstruction des murs n'est pas envisagé).
- Elles sont donc tout à fait appropriées pour accueillir des projets agricoles et de liens sociaux (type jardins familiaux, partagés, potager du monde). Zone A3-CG93 : échangeur A186
- Ville : 8 ménages tziganes
 - Privé : jardins, friches, dépôts Végétation de friche et d'ilot routier. Pas de valeur agronomique, anciens dépôts déchetsNON au site de remisage du tramway.
 - Oui à l'implantation de la maison des murs à péches et des produits d'île de France.
 - Oui à un marché couvert et ouvert pérenne.
 - Oui à un lieu de culture, médiathèque, expos, conservatoire du Haut Montreuil ouvrant sur les jardins et le paysage des murs à péches. La typologie est idéal pour cela à cet endroit.
 - Classement en UA (?) au carrefour et ZANécessaire au prolongement du tramway T1 ?
- Un autre site doit être recherché pour ces ateliers.
Si un autre site n'était pas réalisable (ce dont nous ne sommes absolument pas convaincus), un bus en site propre doit être envisagé. Zone a et UA 4
- CG93 : friches
 - Ville : anciennement ménages tziganes
 - Privé : jardins, friches, dépôts Proche d'une végétation de friches, quelques murs en état correct le long de la rue St-Antoine. - Micro-projets agricoles à

l'Ouest

- Extensions du cours dans le triangle libéré par le SMR Ville et associations s'accordent sur le souhait de repasser ces espaces en zone Naturelle ou Agricole = Zone A (Me)

Il serait pertinent d'autoriser des usages commerciaux et culturels, donc des petits bâtis, concentrés sur un espace central (place du ? village ?) et à proximité de la desserte par transport en commun (UA ?).

Ne pas oublier de dégager un espace constructible pour l'arbre ? belvédère ? (en section cadastrale CM, en face de la place, de l'autre côté du passage du TC) 5- CG93 : friche

-MRI Fontenay : friche Friche, pas d'arbres. Classement en ZA. En dégagant toutefois un espace constructible pour ? la place de village ? UA (?)

En emplacement réservé D1(Nag), dégager un espace constructible pour le belvédère (arbre monumental ou autre) len bordure du rembla.Me a déposé un recours gracieux contre le PC du

collège auprès de Madame La Maire.

Ces terrains doivent être dédiés au projet agricoles.

Les terres ne sont pas polluées en partie, et peuvent être cultivées, ici, les variétés qui craignent la pollution

—propre au site. Zone A6 6- Privé : agility canin et deux ménages tsiganes Sol tassé, peu de végétation - Classement en ZA.

—Si l'espace ouvert improprement nommé ? La prairie ? est considérée comme exploitable, alors ici !!La configuration de ce terrain est historique, contrairement à ce que l'on pourrait penser(cf photo aérienne 1924).

Il est idéal pour y installer une ? vraie ? prairie,

avec de l'élevage par exemple. Zone A7- Privé : entreprises (bâti sous forme de grands entrepôts) Bitumé, construit

-- Transformation progressive de la zone industrielle ou aménagement pour projet (récupération de l'eau pluviale..)

-- ou création de ZA avec destruction de des batiments dont au moins un à été construit illégalement Possibilité de transformer le UX (uniquement activités) en UA (activités et équipements) ?

Dégager les espaces ouverts en ZA ou ZN

8- CG93 : boisement, projet Friches Théâtre Urbain

-Privé : friches, boisement issu de friches, valeur agronomique - ouverture de l'EBC, maintien du boisement . Pourrait être passé en zone Agricole

(si l'on vérifie que le potentiel agronomique est compatible avec l'EBC

ou un EPP) ou N Classement en ZA. Ces terrains pourraient être cultivés, en partie, à terme (pas pour le moment. L'usage actuel est profitable au projet global,

car c'est le seul lieu de médiation avec la population tzigane) (malheureusement !)9- Privé : entreprises et friches

- Conseil Général : ancienne pépinière

- Ville : friches Pas de valeur agronomique ?

Peu de valeur paysagère. ?ZA possible car ancienne exploitation agricole (la pépinière de M. Car).

-- Idéal pour l'implantation d'une pépinière et idéal pour

-les exploitants si accès à la rue de Rosny maintenu.

-Ces parcelles font partie d'un tout, de l'arrière des

-jardins rue Nungesser, jusqu'à la rue de la Nouvelle-

-France. Elles sont en grande majorité propriétés

-publiques.

-Des exploitations agricoles, variées et

-complémentaires sont ainsi nettement envisageables.

-Le paysage typique des murs à péches est à y

-reconstruire, en s'appuyant sur les documents

-existants (photos en particulier).

--Zone A ou N si pas possible en A 10- Privé / Ville : parcelles jouxtant la future piscine

-CG93 : terrain loués à l'AFORTP mais non occupé Valeur agronomique avérée - intégration au projet agricole pour culture des terres Zone A 11- Ville : friches et camp Rrom

- CG93 : friches

- Privé : usine EIF Valeur agronomique sur les fonds de parcelle côté site classé uniquement - projet de CBN

- cours du tramway On peut intégrer une partie à la zone A (fonds de

parcelle), il est nécessaire de laisser des terrains en UA

pour le CBN. Les espaces jouxtant le tram peuvent être passés en N. 12- Ville : jardin et friches dont ? La Prairie ?

- Privé : jardin Valeur agronomique sur une partie. La Prairie est partiellement bitumée mais exploitable. - Espace associatif Consensus entre la Ville et les associations.

zones A et N. 13- Privé essentiellement

-- Parcelle Ville touchée par un ER Bâti : pas de valeur agronomique, végétation de jardin ou de friche - Opération bâtie à moyen-long terme (foncier peu mutable)

--Pourquoi ? Si le zonage A ne paraît pas justifiable sur les espaces

ouverts, ils représentent une fenêtre sur le site.
Des activités d'ordre de lien social serait intéressant à
cet emplacement. Zone N ?14
- Privé : fond de parcelle d'un espace d'activité Murs a priori en bon état, et végétation de friche, potentiel agronomique - Activités agricoles, lien avec
l'espace associatif Accord entre la Ville et les associations.
zone A

Contribution de Montreuil environnement à la Fabrique, le 15 février 2013.

Modification du PLU : dégager des questions ci-dessous :

- celles ayant une traduction dans la réglementation PLU et
- celles relevant de la « charte des murs à pêches »
- celles relevant d'autres domaines

1. Pollution des sols

La question de la pollution des sols dans les Murs à pêches fait débat. Il paraît donc indispensable de faire le point concrètement, en s'appuyant sur l'étude menée et le rapport transmis par la DRIAAP.

2. La « Charte des Murs à Pêches » reste à travailler avec Madec-Coloco et la Ville.

La nature « juridique » de cette charte doit être précisée :

« *S'agit-il d'un engagement entre les parties prenantes qui l'auront élaborée et signée ? Est-ce un document de prescription, annexé au PLU et donc opposable ? Est-ce un document de présentation du projet processus des murs à pêches ?* »

Il est important d'imaginer les modalités de « suivi de cette charte dans le temps ».

3. Emplacement SMR

Montreuil environnement a rappelé la promesse de la maire d'une réunion publique pour expliciter de nouveau les études qui ont conduit à accepter le refus du scénario à Romainville (ou ailleurs !). d'autre part, suite à l'opposition du maire de Noisy-le-sec, il serait bon de préciser si le STIF peut, ou non, s'imposer. C'est une question essentielle car elle a une conséquence directe sur le début des travaux à Montreuil.

4. La question de l'eau pour les métiers de maraîchage (récupération des eaux pluviales, bassin de rétention, pollution de la nappe, captage etc.)

5. la question de la sécurisation des installations, des outils, des productions (habitats, locaux, gardiennage sur parcelle)

6. La question de l'habitat des nouveaux installés.

En effet, le prix de l'habitat sur la région semble difficilement accessible à de jeunes nouveaux installés (comparativement à une zone de campagne) et qui seront par ailleurs endettés. Le projet devrait intégrer, sur la partie constructible, de l'habitat réservé aux nouveaux installés (ou sur la zone non-constructible de l'habitat léger réversible ???). Ce point est essentiel si nous voulons avoir des candidatures de qualité.

7. La question de la gestion et de l'évolution du site, de la mise en oeuvre du projet agri-culturel et de l'habitat tzigane.

Les modalités de mise en oeuvre des installations d'exploitations agricoles, de gouvernance, de régie de site et d'outils réglementaires demande une volonté politique forte. Le processus doit s'envisager dans le temps, avec mise en place dans la durée de gestion des conflits d'usages et de logement progressif des familles dans la ville de Montreuil. Rien ne pourra se faire sans qu'une concertation, et plus précisément une véritable médiation, n'ait été menée avec les habitants actuels du site.

-Prendre en considération les problèmes des familles Tsiganes installées sur le site :

Installer au plus site des sanitaires et équipements pour une vie décente dans les clos.

Envisager, au plus près des personnes, les possibilités d'implication dans le projet

Envisager les relogements, quand la pérennisation de l'installation est incompatible avec le

projet (site classé, rue Saint-Antoine en particulier)

Un certain nombre d'actions ont été menées sur le nettoyage du site, sur les cheminements et les installations de nouveaux projets. Où en sommes-nous ? Quel bilan tirer de cette première étape ?

8. Il avait été prévu la construction de 400 logements dans les MAP, où en sommes-nous?

Y a t-il, encore aujourd'hui, un quota réservé sur le secteur ? Dans ce cas nous proposons que la zone UX (en particulier rue de Rosny Est) soit convertie en UA ou UJ pour pouvoir accueillir des logements.

9. L'espace public : la place du « village » : espace vivant central avec

constructions et commerces ; et l'« arbre monumental » signal visuel et symbolique pouvant offrir une vue d'ensemble sur le paysage spécifique des murs à pêches (belvédère central). Ne pas créer des voies nouvelles qui traverseraient le site si elles mettaient en danger son équilibre particulier (campagne en ville).

C'est un concept original, mêlant l'urbain et le rural, s'appuyant sur les caractéristiques même du site.

10a. Mutation des zones industrielles vers des « éco-filières » ou vers des entreprises liées à l'agro-alimentaires, la restauration, l'accueil de structures de stockage de denrées ou outillages nécessaires aux exploitations (coopérative agricole)

10b. Mutation de l'actuel centre de formation aux métiers du bâtiment vers l'apprentissage des métiers du plâtre (notamment chantier d'apprentissage de restauration patrimonial des murs)

11. Quels vont être les prochains site de restauration de murs dans le site ?

12. Les murs comme atout (identité du site, paysage) et contrainte (quelle restauration ? quel coût ? quel portage ? quels usages ?)

Comment intégrer ces problématiques dans la réglementation et le projet ?



Contribution à la concertation sur la révision du PLU sur le secteur des Murs à Péches à Montreuil – avril 2013

Rappel du contexte : présences des familles Tsiganes / Gens du voyage

La ville de Montreuil connaît de longue date la présence de familles Tsiganes / Gens du voyage sur son territoire. Au siècle dernier, outre la proximité de Paris, la ville était dotée d'un tissu foncier et économique propice au séjour, à l'habitat, et aux échanges marchands pour ces groupes : sites agricoles, petit artisanat ou industries correspondant aux activités traditionnelles des ménages.

Le bouleversement urbain et économique des années 50 et 60 a pour conséquences la réduction des espaces interstitiels d'habitat ou de séjour, la densification, l'accroissement des coûts fonciers, la mise en place des règlements d'urbanisme, et le déclin des activités liées à l'agriculture notamment dans le secteur des Murs à Péches.

Ces mouvements concomitants ont conduit à l'installation progressive de familles Tsiganes / Gens du voyage sur ce quartier, où elles ont trouvé une alternative à l'errance contrainte et une forme plus ou moins temporaire de sécurité de séjour en adéquation avec leur ancrage local. Ceci même si les conditions d'occupation des terrains s'avéraient précaires, tant sur le plan du droit des sols et du statut que sur celui des conditions d'hygiène.

Le secteur des Murs à Péches a été classé par le plan Prost en 1940 en zone horticole protégée. Les réglementations suivantes ont continué de geler la majeure partie de son urbanisation durant le demi-siècle suivant.

En février 2000, le conseil municipal entérine la révision du POS afin de créer sur le site une ZPPAUP. La requalification du site, de ses abords et dessertes est alors envisagée dans le cadre d'un projet urbain d'envergure, prenant en compte la diversité de ses habitants.

Par décret du 16 décembre 2003, 8,6 ha du site divisés en 4 secteurs ont été classés au titre des « Sites et Paysages » par la commission supérieure des sites et paysages, notamment pour la préservation des murs. Sur ces 4 secteurs, résident actuellement 34 ménages soit 89 personnes. Les statuts d'occupations varient de la convention précaire avec la ville, au stationnement toléré ou à l'occupation sans titre.

Rappel chronologique des politiques publiques

Depuis 1999, la ville de Montreuil a engagé diverses études et programmes d'accompagnement en vue de la prise en compte et de l'amélioration des conditions de vie des familles Tsiganes / Gens du Voyage résidant sur ce quartier.

En février 2001, l'ADEPT conduit une étude sur « l'amélioration des conditions de vie des populations Tsiganes » sur le quartier des Murs à Péches. Elle présente des besoins concernant 17 sites - 36 ménages - 143 personnes

En novembre 2002, une mission de médiation est menée sur 15 sites auprès de 28 ménages - 109 personnes.

En décembre 2004, l'ADEPT assure l'accompagnement à la signature de conventions d'occupation précaire sur les parcelles gérées par la ville soit sur 15 sites - 30 ménages - 110 personnes.

Entre 2004 et 2007, l'ADEPT conduit une Mission de Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale concernant 300 ménages, soit près de 800 personnes issues de la communauté Tsiganes / Gens du Voyage, recensés sur la ville en 1999 et résidant sur 146 sites différenciés d'implantation, sur l'ensemble du territoire communal.

Cette dernière mission s'est soldée par un ajustement des opérations, pour des raisons réglementaires ou de complexités administratives. En effet, le projet urbain de Montreuil ainsi que son POS ne permettaient pas d'envisager de constructions sur le quartier des Murs à Péches.



37, rue Voltaire - 93700 Drancy

Téléphone : 01 48 31 20 21 - Télécopie : 01 48 32 86 68

MAIL : secretariat@adept-asso.fr

N° SIRET : 382.165.363.00039 - Code NAF : 9499Z

Les familles, maintes fois sollicitées sur leurs besoins et projets sont toutefois restées en attente de solutions pérennes en matière d'habitat, faute d'acceptation explicite de leur présence. Dans l'attente d'orientations urbaines, ces situations provisoires ont perduré avec le risque grandissant de voir se transformer certains secteurs en ghettos.

En octobre 2010 est lancée une étude pré-opérationnelle pour un diagnostic social technique et immobilier sur le territoire des Murs à Péches.

L'objectif de cette étude qui intervient après une large concertation sur le devenir du quartier, est de définir, après une mise à jour des données, des solutions pérennes d'habitat pour les familles Tsiganes / Gens du voyage de ce secteur en lien avec les autres enjeux.

Cette étude a permis en premier lieu de faire un état des lieux détaillé des occupations du site des Murs à Péches : la présence des familles Tsiganes / Gens du voyage sur ce secteur est conséquente ; elle représente **97 ménages soit 289 personnes réparties sur 41 sites.**

- 19 parcelles en convention d'occupation précaire, occupées par 41 ménages soit 127 personnes ;
- 20 parcelles occupées sans titres, dont 4 appartenant au CG93 où résident 8 ménages soit 26 personnes, 1 à la ville de Montreuil - 5 ménages soit 23 personnes, et 15 privées accueillant 41 ménages soit 105 personnes ;
- 2 parcelles en propriété privée de leurs occupants - 2 ménages soit 8 personnes.

Elle a également permis de recenser les besoins en habitat des ménages présents :

Souhait en terme d'habitat	Nb de ménages*	Décohabitations 2010-2014 (nb ménages)
TERRAIN FAMILIAL avec BATI (pièce cuisine et sanitaire) et CARAVANE	58	20
TERRAIN + LOGEMENT + maintien CARAVANE	31	0
MAISON sans CARAVANE	4	0
Logement social collectif	2	3
Total	95	23
PROPRIETAIRES OCCUPANTS	2	

Extrait de l'Etude pré-opérationnelle pour un diagnostic social, technique et immobilier sur le territoire des murs à péches - ADEPT - Mars 2011

* **Ménage** : Unité élémentaire de population au sens INSEE, soit un couple avec ou sans enfant à charge, personne célibataire, ou famille mono parentale, ayant des ressources propres, y compris issues des prestations sociales

37, rue Voltaire - 93700 Drancy
 : 01 48 31 20 21 - Télécopie : 01 48 32 86 68
 MAIL : secretariat@adept-asso.fr
 N° SIRET : 382.165.363.00039 - Code NAF : 9499Z

Ces données font état d'un souhait majoritaire de conserver l'habitat caravane. Toutefois, si ces familles sont fortement attachées à la commune, leur résidence sur le secteur des Murs à Péches a pu être, pour certaines, une solution par défaut, ayant néanmoins le mérite de leur permettre de conserver leur mode de vie. De fait, si elles ne sont pas toutes prises en compte dans un projet d'aménagement du secteur, une alternative devra être trouvée dans d'autres quartiers, y compris dans le diffus.

Par ailleurs, l'ensemble des ménages présents atteste d'un besoin d'amélioration actuelle des conditions d'habitat.

Constats liés à la révision du PLU

La concertation autour de la révision du PLU appelle de notre côté de fortes inquiétudes dans la mesure où la place pour le relogement de la centaine de ménages tsiganes / gens du voyage présents sur le site semble considérablement restreinte.

Nous avons bien entendu qu'en réalité, la situation de ces ménages ne changerait pas tant qu'un projet ne pourra leur être proposé, ou tant que le foncier ne saurait être maîtrisé par la ville pour une autre fonction. Toutefois, cette situation n'est satisfaisante pour personne et tendra dans ces conditions à perdurer encore pour de nombreuses années : le projet agricole est mis à mal et les associations pour la protection du site sont mécontentes ; les familles continuent à vivre dans des conditions non satisfaisantes, sans droits ni titre pour certaines et en toute illégalité au regard de l'urbanisme. En outre, cette situation ne favorise pas la bonne cohabitation sur le quartier.

Nous nous sommes penchés sur les arguments avancés pour cette révision :

A été invoqué pour retirer les projets d'habitat de la zone naturelle sur le secteur des MAP, le décret 2012-290 du 29 février 2012.

En effet, ce décret modifie l'article R 123-8 du code de l'Urbanisme (voir article 24). Toutefois, cet article dans sa version en vigueur précise : "Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas [...] dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5"

Penchons nous donc sur le deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5 qui dit : *"Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter 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 règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone."*
Sur cette base, il nous apparaît donc possible, comme c'était le cas avant ce décret, de prévoir des constructions, y compris d'habitat, en zone naturelle.

En outre, il pourrait s'avérer pertinent d'avoir un seul caractère majoritaire (N) sur cette zone plutôt qu'un "patchwork" ensuite redécliné en sous-zones.

En effet, dans le cadre de la révision simplifiée du secteur et en particulier sur le souhait de simplifier le zonage, pourquoi n'est-il pas envisagé de systématiser la zone naturelle à la majorité du secteur, en déclinant des sous-zones :

- 1/ à vocation agricole avec une protection forte sur les 8,3ha du périmètre classé
- 2/ permettant des activités et équipements publics (sur l'emprise actuellement prévue en zone Nag, hors classement, et Ua)
- 3/ avec une constructibilité limitée, permettant la mise en place d'un habitat léger (en zone actuelle Nag, hors classement, et Ua)

Enfin, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU approuvé le 13 septembre 2012 indique dans son article 2.2.3 "Reconnaître à des populations spécifiques le droit de s'installer durablement dans la ville":

La municipalité souhaite de plus développer une offre d'habitat adaptée aux besoins des ménages tsiganes, habitant pour la plupart, et parfois depuis des décennies, dans les Murs à Pêches, pour partie par un accompagnement vers un logement classique, et par ailleurs par le développement dans ce secteur d'une offre adaptée et répartie d'environ 50 logements, en logement social, voire en accession.

Pour conclure, nous souhaitons rappeler qu'une cohérence est nécessaire, d'une part entre les différents éléments qui composent le PLU (projet de présentation, PADD, orientations et règlement), et d'autre part, avec les principes généraux et en particulier ceux des articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme : habitat non-discriminatoire et mixité sociale qui incluent également les Gens du voyage.

Nous appelons votre attention à ce que la reconnaissance de ces principes puisse s'accompagner de projets réels et réalisables.

L'enjeu à venir est de réussir à intégrer la prise en compte des familles tsiganes / Gens du voyage dans ces projets urbains au même titre que les autres montreuillois.

Le Président

Alain Decouzon

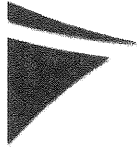


37, rue Voltaire – 93700 Drancy

☎ : 01 48 31 20 21 – Télécopie : 01 48 32 86 68

MAIL : secretariat@adept-asso.fr

N° SIRET : 382.165.363.00039 – Code NAF : 9499Z



Envoyé en préfecture le 21/03/2018
Reçu en préfecture le 21/03/2018
Affiché le

Articles de presse

- «Concertation saison 2», Tous Montreuil N°86, p14 et 15

Concertation, saison 2

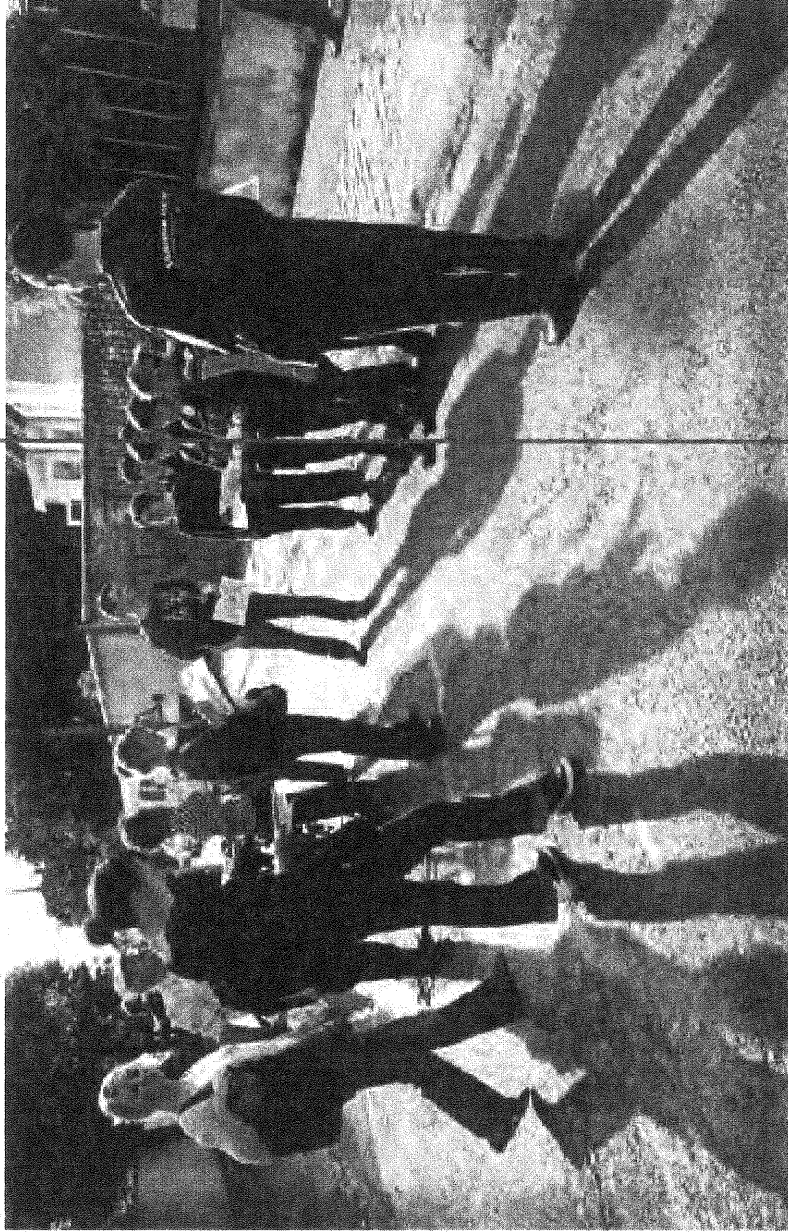
Saint-Antoine - Murs-à-pêches Une révision du plan local d'urbanisme est ouverte, qui va permettre d'obtenir une nouvelle phase de concertation pour décider des règlements urbains, et par là même des usages, pour les Murs-à-pêches.

Le plan local d'urbanisme (PLU*) en vigueur à Montreuil a été élaboré entre 2008 et 2010, à une période où les études d'ensemble sur le quartier n'avaient pas encore débuté. Depuis, ces études ont été menées, un premier cycle de concertation a été organisé à La Fabrique, et le projet agricole-urbain a été lancé avec notamment un appel à initiatives fin 2011. L'objectif est d'ouvrir le site en favorisant de nouveaux usages tout en structurant et en consolidant les usages actuels.

Le conseil municipal du 22 novembre dernier a donc décidé de lancer une révision simplifiée du PLU pour mettre en cohérence le règlement d'urbanisme sur cette zone avec le projet. Les axes

de travail de cette adaptation du PLU concernant notamment les périmètres des diverses zones sur lesquelles s'appliquent des règles de constructibilité (ou de non-constructibilité) spécifiques : une zone dite « naturelle agricole » et aujourd'hui constructible avec certains types de bâtiments mais aussi d'autres zones qui peuvent accueillir des activités, ou des logements, voire les deux...

Une concertation est organisée autour de cette révision simplifiée de fin novembre à mars 2013, qui s'articulera notamment autour de réunions publiques et d'ateliers de travail à La Fabrique sur le contenu précis du prochain texte réglementaire. ●



Arpentage dans les Murs-à-pêches au cours de la première phase de la concertation.

«Le plan local d'urbanisme (PLU) est à la fois un document d'urbanisme réglementaire et un véritable projet de ville qui définit des orientations sur l'évolution de la ville à l'horizon de dix à quinze ans et qui régit (sélection de toutes les parcelles, notamment à travers l'instruction des permis de construire et de démolir.

OÙ, QUAND, COMMENT ?

Prochains ateliers :
● mercredi 28 novembre : 19 heures à La Fabrique, 65, rue Édouard-Brasby, sur les études menées en 2011 (urbaine, paysagère, agricole/urbaine) ;

● samedi 8 décembre : 10 heures-12 h 30 : arpentage sur le site des MAP (rôl à 10 heures au niveau du 76, rue de la Nouvelle-France, vin chaud à partir de 12 h 15 au 19, rue Saint-Jost) ;
● mardi 11 décembre : 19 heures à l'école élémentaire Danton, 121, rue de Rosny, atelier de synthèse et élaboration des premières propositions d'évolution du PLU.