



**LES  
HAUTS  
de MONTREUIL**

UN QUARTIER QUI NOUS RASSEMBLE

**Dominique VOYNET**  
Sénatrice et Maire de Montreuil



## Résorber la fracture et les inégalités

entre Haut et Bas Montreuil est un engagement fort que nous avons pris devant vous. C'est un véritable défi, qui concerne toute la ville, tous les habitants.

Bien plus qu'un programme urbain, le projet des Hauts de Montreuil porte l'ambition de redonner de la valeur et du sens à des quartiers trop longtemps délaissés, de retrouver l'unité et l'égalité de tous les Montreuillois dans l'accès aux services publics, aux transports, à l'emploi et à un environnement de qualité.

Vous découvrirez dans ce document les grandes lignes du projet, basé sur de fortes exigences écologiques, sociales et démocratiques. Mais son contenu précis reste encore à déterminer, et nous comptons sur vous pour participer aux différentes étapes de l'élaboration.

## DATES-CLÉS

- **mai-septembre 2010** : concertation sur la création de l'opération Boissière-Acacia
- **été 2010** : démarrage des études concertées pour le projet agricole et patrimonial des Murs à Pêches
- **automne 2010** : concertation sur la création de l'opération Saint-Antoine
- **2013** : livraison des premiers logements
- **2016** : mise en service du tramway T1, avec 5 stations dans le Haut-Montreuil
- **2018** : ouverture des 2 nouvelles stations de la ligne 11 (Hôpital et Boissière)

## CHIFFRES-CLÉS

- **200 hectares** (périmètre de réflexion), soit 1/5<sup>e</sup> de Montreuil
- **5 stations de tramway (T1) / 2 stations de métro (L11)**
- **3 000 logements** à l'horizon 2020
- **250 000 m<sup>2</sup> d'activités\*** / **6 000 emplois**
- **75 000 m<sup>2</sup> d'équipements\***
- **21 hectares** d'anciennes terres horticoles protégées pour le projet agricole des Murs à Pêches
- **2 km** d'autoroute démolie, remplacée par une avenue accueillant le tramway

\* Estimation en SHON

# LE HAUT MONTREUIL : UN TERRITOIRE À VALORISER



## Un site d'exception

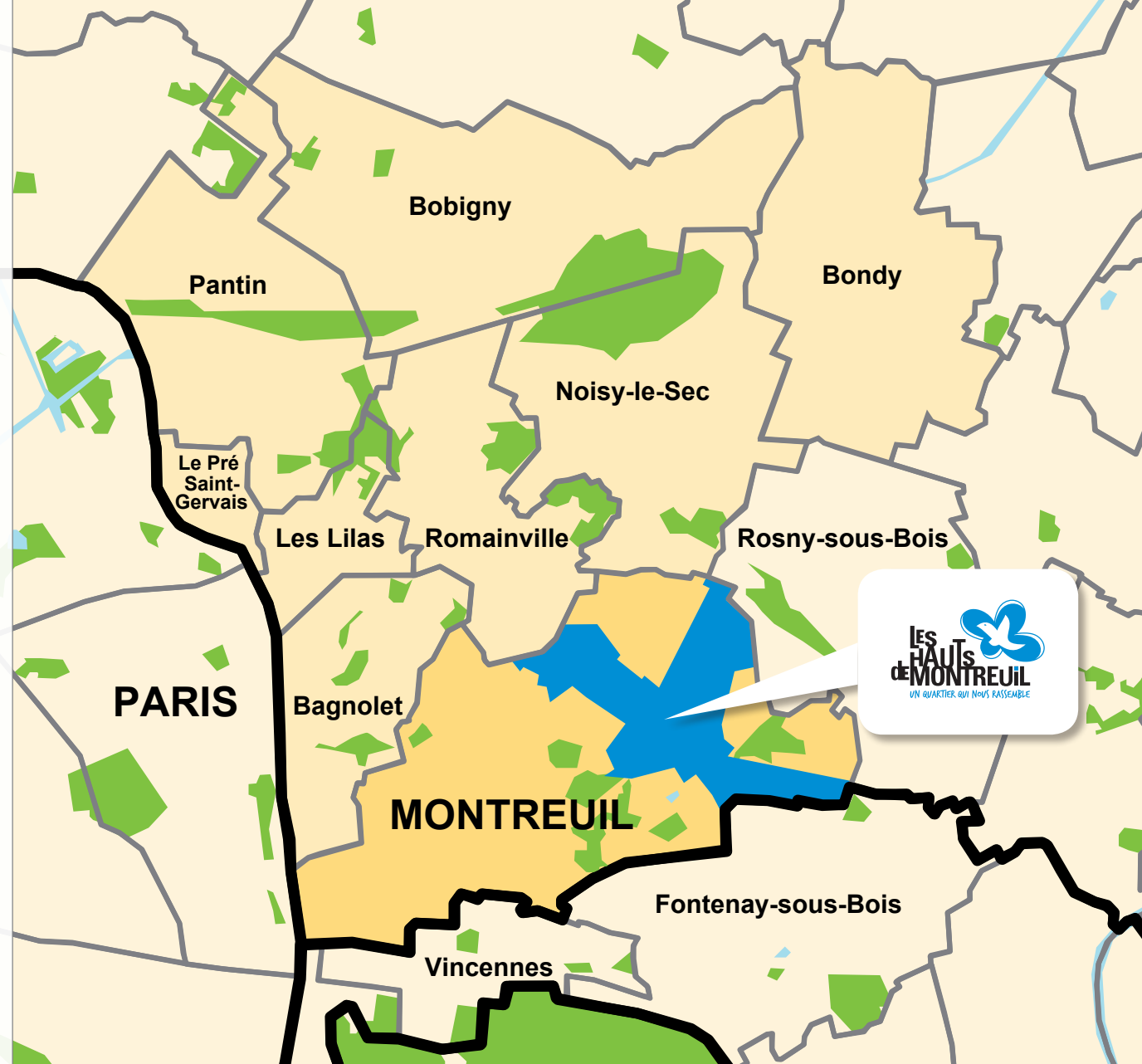
Situé à seulement 3 kilomètres de Paris, en plein cœur de la métropole et dans une position centrale pour l'est parisien, le territoire des Hauts de Montreuil se nourrit de son interaction avec les communes de Fontenay-sous-Bois, Rosny-sous-Bois, Noisy-le-Sec et Romainville.

Projet phare à l'échelle de la communauté d'agglomération Est Ensemble, il s'inscrit dans une démarche d'ouverture et de réflexion qui dépasse largement l'échelle communale.

## Faire du Haut Montreuil un quartier de qualité

Le projet Les Hauts de Montreuil a pour objectif de développer et valoriser le Haut Montreuil. S'appuyant sur l'arrivée de transports en commun (tramway T1 et métro ligne 11), il vise à ouvrir le territoire et à effacer la coupure physique et sociale qui existe entre Haut et Bas Montreuil. L'ambition est d'intégrer le quartier à la dynamique de la ville et de l'intercommunalité, avec des services publics, des logements et des activités.

Exemplaire sur le plan du développement durable, le programme répond aux besoins des habitants et respecte l'identité du territoire, avec pour objectif de créer ensemble une ville mixte et apaisée, où la notion de qualité de vie est essentielle.



# UN PROJET AMBITIEUX

## Une démarche par étapes pour une opération de grande taille

Ambitieux et audacieux, le projet se déploie sur un territoire de près de 200 hectares, soit plus d'un cinquième de la ville. Il prend forme autour de la suppression de l'auto-route A186, prochainement remplacée par une avenue accueillant le tramway.

Conçu pour durer une dizaine d'années, le projet est mis en œuvre par phases, afin de s'insérer au mieux dans la ville existante et de réduire les nuisances des travaux pour les habitants.



### FOCUS

**La mise en œuvre du projet se fera dans le cadre de zones d'aménagement concerté (ZAC). Cette procédure permet à la ville de fixer les règles et de négocier avec les opérateurs, qui participent ainsi au financement des équipements publics.**

## Faire la ville durable

Le développement durable est la recherche d'une harmonie entre cohésion sociale, croissance économique et respect de l'environnement. Ainsi, mixité des activités (équilibre entre habitations et locaux économiques) et mixité sociale (habitants aux profils variés) sont recherchées. Au niveau écologique, le projet se veut exemplaire : mobilité douce, gestion des eaux, protection phonique, biodiversité urbaine, architecture économe en énergie...

La ville durable est aussi une ville compacte, qui évite l'étalement urbain. Logements et activités se rapprochent des stations de métro ou de tramway ; services et commerces sont accessibles par des modes de transports doux.

PERSPECTIVE MOZINOR



## Un projet inscrit dans le respect du territoire

Privilégiant le respect de l'existant, le projet accompagne la transformation du site par des actions de réhabilitation et de mise en valeur du patrimoine et du paysage, témoins de la diversité de l'histoire de Montreuil et de son identité. C'est tout particulièrement le cas du site des Murs à Pêches, qui sera préservé et valorisé par le soutien aux usages agricoles et la mise en place d'espaces ouverts au public.



### FOCUS

**Le projet se développe principalement sur des sites inoccupés et ne prévoit que très peu d'expropriations, seulement là où elles sont indispensables (voies, équipements).**

# UN TERRITOIRE DE PROJETS

## Tram Ouest

- 900 logements
- groupe scolaire, crèche
- avenue du tramway remise à niveau
- rétablissement rues traversantes

## Boissière-Acacia

- 900 logements
- groupe scolaire, crèche
- éco-pôle déchets
- jardins et terrain de sport

## Saint-Antoine – Murs à Pêches

- 400 logements
- groupe scolaire, crèche
- base de loisirs aquatiques
- ateliers du tramway

## Projet agricole des Murs à Pêches

- 21 ha de terres horticoles protégées
- découverte du patrimoine
- protection du paysage
- activités agricoles, sociales et culturelles

## Sueur-Ruffins

- 800 logements
- groupe scolaire, crèche
- campus
- pôle multisport

# RÉINVENTER LE PLAISIR DE VIVRE EN VILLE



## Habiter, travailler : un quartier mixte

Logements, commerces et bureaux sont mêlés pour favoriser l'animation, apporter les services qui manquent aujourd'hui et éviter l'effet de quartier dortoir. S'engageant concrètement dans la lutte contre la crise du logement, Montreuil prévoit la construction de 3000 habitations. Ces logements s'adressent à tous, indépendamment de la situation familiale ou du niveau de ressources, avec une proportion de logements sociaux de l'ordre de 35 %. Économiques en énergie, ces logements permettent de limiter les charges pesant sur les habitants.

Au niveau économique, l'objectif est de maintenir et d'impulser une dynamique d'entreprises innovantes, en soutenant un pôle de recyclage des déchets ainsi qu'une écofilière du bâtiment, créatrice d'emplois. Cette politique se complètera par une offre de formations attractives.

## Développer un mode de vie agréable : transports doux et espaces publics accueillants

La mobilité douce est encouragée, illustrée par la transformation de l'autoroute A186 en une avenue accueillant le tramway T1 et 5 stations. La place de la voiture est réduite au profit des déplacements doux, piétons et vélos. Le renforcement de l'offre de bus existante et l'ouverture de deux stations de métro de la ligne 11 complètent le dispositif.

La démolition de l'autoroute s'accompagne d'une remise à niveau du terrain, la coupure s'efface, les impasses redeviennent des rues traversantes. Places, boulevard, rues et squares largement végétalisés favorisent le confort des piétons et offrent aux usagers un meilleur cadre de vie, tout en encourageant la nature en ville. L'architecture des bâtiments et la création de commerces et d'équipements en rez-de-chaussée des immeubles donnent qualité et animation au paysage quotidien.

## Vie quotidienne et loisirs : un maillage d'équipements de qualité

Construisant des équipements publics nécessaires à la vie de tous les jours (écoles, crèches, équipements sportifs, mairie annexe) et d'autres au rayonnement métropolitain (base de loisirs aquatique, médiathèque, Murs à Pêches), le projet donne les conditions d'un « vivre ensemble » de qualité.



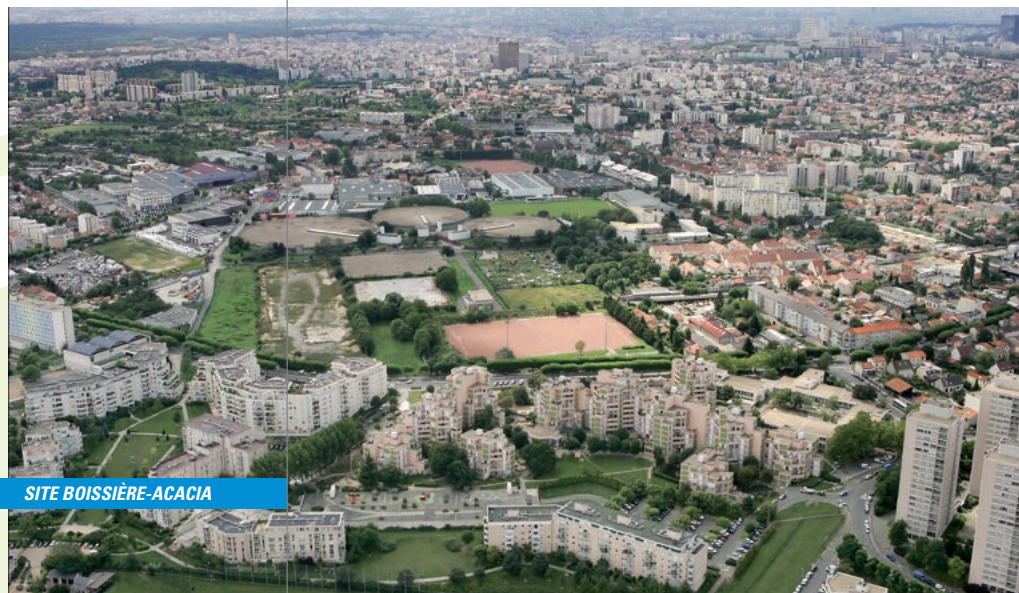
## FOCUS

**Principalement destinée aux montreuillois qui n'ont pas les moyens de partir en vacances, la base de loisirs aquatique écologique constitue un projet à l'étude. La Ville lancera sa réalisation lorsque des partenariats financiers seront trouvés.**

# PREMIÈRES ÉTAPES

## Le site Boissière-Acacia : les friches des « réservoirs » se transforment en quartier durable

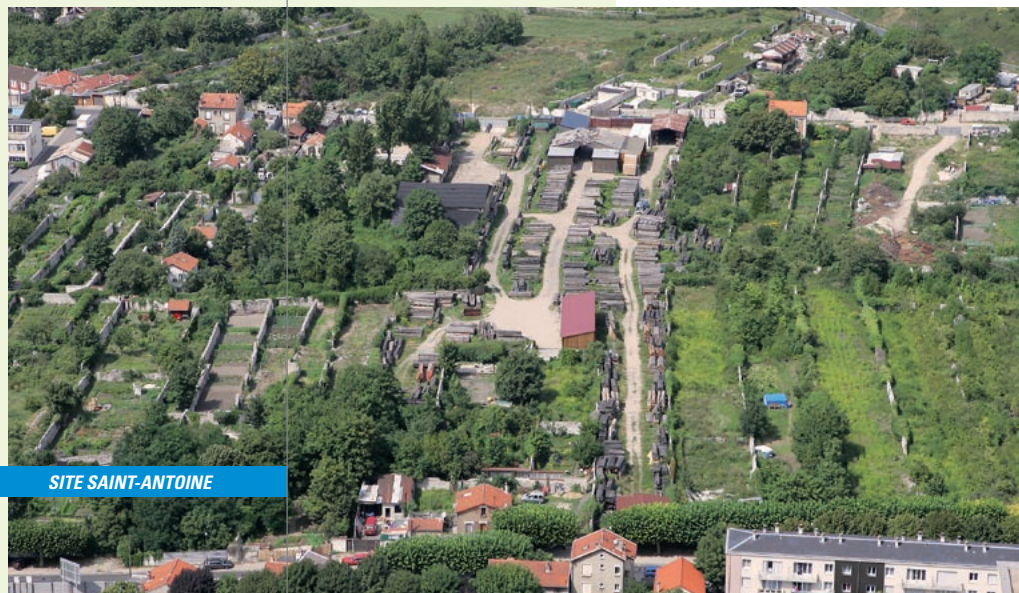
Le quartier recouvre 13 hectares, partiellement en friche, autour des réservoirs du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF). Plus de la moitié des constructions est dédiée à l'habitat : 900 logements sont prévus, certains seront achevés dès 2013. L'arrivée du métro permet de concevoir un quartier piétonnier et commerçant, adossé au boulevard Boissière. Pour répondre aux attentes légitimes des habitants, le quartier bénéficiera d'une crèche et d'un groupe scolaire maternelle et élémentaire. Des services, une rue artisanale et un éco-pôle spécialisé en valorisation des déchets et des matériaux sont également au programme.



SITE BOISSIÈRE-ACACIA

## Le site Saint-Antoine – Murs à Pêches, une respiration au cœur du nouveau quartier

Cette zone est centrale dans le projet, par sa localisation géographique mais également par sa haute valeur symbolique. Le quartier, dont le périmètre total est de cinquante hectares, mélangera les usages et les usagers. Une vingtaine d'hectares sera spécifiquement préservée comme zone naturelle. Avec des activités économiques et associatives de production agricole, des activités de découverte de la nature et du patrimoine horticole, mais aussi des activités sociales, culturelles et de loisirs, le site s'affirmera comme un quartier animé, cœur vert du projet. Des équipements publics (école, base de loisirs aquatiques) et des logements prendront place en périphérie du quartier.



SITE SAINT-ANTOINE



FOCUS

Pour éviter la spéculation foncière, la Ville de Montreuil a entrepris de limiter temporairement les droits à construire autour du site du futur tramway.

## Ensuite : accompagner l'arrivée du tramway, à l'Ouest à la place de l'autoroute et autour de Théophile Sueur et de la pente des Ruffins

Deux autres sites sont concernés par le projet. Leur aménagement ira de pair avec la démolition de l'autoroute A186 et l'arrivée du tramway, qui permettront à la ville aujourd'hui coupée en deux par l'autoroute de s'unifier. Ces quartiers accueilleront services, commerces, équipements et activités, notamment sur les espaces libérés par la démolition de l'autoroute.

# UN PROJET QUI SE CONSTRUIT ENSEMBLE

## Participer à la réflexion : un projet évolutif

Parce qu'il s'inscrit sur une longue période, parce que la ville a besoin de l'expertise du quotidien qu'offrent les habitants, le projet est conçu pour s'adapter et évoluer. La démarche participative a été entamée avec l'intégration des travaux de la commission extra-municipale des Murs à Pêches, réunissant des personnes issues de la société civile, des experts et des élus.

Une information la plus complète possible sera proposée régulièrement. Dès à présent et à tout moment, les citoyens peuvent s'informer et réagir à partir du site internet. Rapidement, des outils interactifs adaptés seront créés.

La Ville a de très fortes ambitions en matière de concertation. Elle propose à tous les habitants qui le souhaitent d'être éclairés, conseillés, aidés pour formuler leur avis. Ainsi, une plate-forme de participation et d'initiative citoyenne est prévue. Les habitants seront accompagnés par des professionnels, afin d'exprimer des propositions concrètes, pouvant être reprises dans le projet.

## Des partenaires de poids

Pilotée par la Ville de Montreuil, l'opération reçoit le soutien de nombreux partenaires : Région Ile-de-France, Conseil général de la Seine-Saint-Denis, villes voisines, RATP, etc. La Ville travaille à leurs côtés pour lancer ce projet d'intérêt intercommunal qui a vocation à être ensuite porté par la communauté d'agglomération Est Ensemble. Plusieurs bailleurs sociaux et la Caisse des Dépôts sont intéressés pour participer au financement de logements sociaux.

Montreuil souhaite travailler avec de grands opérateurs à même de porter le projet en contribuant financièrement aux équipements publics et en respectant les exigences posées par la Ville. De très grands partenaires, publics et privés, ont déjà donné des signes forts d'intérêt, attirés par ce projet innovant et ambitieux. Ceux-ci seront associés à un comité de pilotage régulier.

## Un conseil scientifique indépendant

Pour permettre une évaluation objective des orientations du programme, la production de propositions innovantes et garantir la qualité environnementale et sociale du projet, un conseil scientifique sera mis en place. Y participeront des professionnels de l'urbanisme, de l'environnement, de l'énergie, de l'architecture et du paysage, de la construction, des transports, de l'économie.

Mairie de Montreuil  
Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat  
Service Etudes Développement Urbain  
Place Jean Jaurès  
93105 Montreuil Cedex

Tél. : 01 48 70 66 42  
leshauts@montreuil.fr  
www.montreuil.fr



Le projet Les Hauts de Montreuil reçoit le soutien  
du Conseil général de la Seine-Saint-Denis et de  
la communauté d'agglomération Est Ensemble



*Imprimé sur du papier  
100% écologique :  
60% de fibres recyclées et  
40 % de pâte certifiée FSC  
(issue de forêts gérées  
durablement)*

