



Les Murs à pêches

un bien commun d'exception !





Les Murs à pêches : un bien commun d'exception

qui mérite l'engagement de tous pour aller de l'avant

Ces dernières décennies, la puissance publique n'a pas su ou n'a pas pu construire et réaliser un projet d'aménagement et de valorisation des Murs à Pêches véritablement ambitieux, au service de tous les montreuillois. Or il est indispensable d'intervenir pour préserver notre patrimoine, stopper la dégradation de ce site d'exception, situé au coeur de notre ville, au coeur du parc des hauteurs, et véritable poumon vert de l'est parisien.

Depuis 2015, la municipalité a engagé une série d'actions visant à préserver le patrimoine et mettre en valeur le site. En concertation avec les Montreuilloises et les Montreuillois, elle a affiché, dans le cadre de la révision du Plan local d'urbanisme (PLU), un projet pour les Murs à pêches pour que demain, ce lieu soit ouvert à tous et que chacun puisse flâner, s'y divertir, participer à d'autres façons de produire et de cultiver.

Avec cette démarche, le risque de voir dans ces hectares d'espaces verts une réserve foncière livrée à une urbanisation sans projet maîtrisé, sans ambition patrimoniale et environnementale affichée, est écarté. Sur ce site qui fait l'identité de notre ville, avec les habitants et les associations, la Ville construit des projets respectueux des valeurs qui sont les siennes : une ville à dimension humaine, respectueuse de l'environnement, une ville solidaire et de partage.

Jean-Charles Nègre

Conseiller délégué à la mission pour l'avenir des Murs à Pêches

Orientation d'Aménagement et de Programmation du site des Murs à pêches

AGRICULTURE :

Réaffirmer la vocation agricole du lieu en s'inscrivant dans la tradition des horticulteurs mais aussi dans les valeurs défendues par Montreuil en ancrant le projet dans l'agriculture urbaine actuelle, par le développement de microfermes, lieux alternatifs supports d'échanges et de rencontres tout en tenant compte de la pollution du site.

CULTURE :

Travailler à la programmation artistique et considérer les murs à pêches comme un véritable équipement culturel, support à des manifestations et des expressions artistiques.

OUVRIR LE SITE AUX PIÉTONS ET AUX CYCLISTES ET EN FAIRE UN LIEU DE LOISIRS ET DE SPORTS.

BIODIVERSITE :

- Mettre en valeur la palette des milieux, du plus sec (la prairie) au plus humide (le ru Gobetu)
- Etudier les conditions permettant de faire passer les murs à pêches de noyau secondaire à noyau primaire dans la trame verte et bleue
- Renforcer les liens avec le parc des Beaumonts et le parc Montreuil et le corridor écologique qu'ils forment.

PATRIMOINE :

- Restaurer et préserver les murs
- Reconstituer un espace illustrant le savoir-faire des activités horticoles traditionnelles des Murs à Pêches
- Développer et préserver ce savoir-faire horticole

GENS DU VOYAGE :

Reloger la population des Gens du Voyage présente historiquement sur le site dans des conditions décentes dans les murs à pêches.



Ouvrir le site et faciliter son accessibilité

- Créer le sentier de la biodiversité
- Intégrer l'arrivée du tramway dans le projet d'évolution du quartier
- Assurer une continuité des liaisons Est-Ouest

Garantir l'identité naturelle et agricole

- Mettre en valeur le potentiel de biodiversité naturelle et protéger les abords du ru
- Développer un réseau de microfermes urbaines et conforter le travail associatif
- Renaturer le ru Gobetu
- Assurer une continuité paysagère entre les parties Ouest et Est
- Pérenniser et conforter les continuités de la trame verte

Développer une urbanité vivante sur les pourtours du site

- Développer des portes d'entrée pour découvrir le site, mêlant espaces publics, activités et logements sur certaines franges du site sans enfermer le cœur du quartier
- Optimiser l'offre en équipements
- Accompagner l'arrivée du tramway
- Prendre en compte l'habitat pavillonnaire existant
- Préserver la zone d'activités en imposant pour toute opération un minimum de 70 % d'activité économique et accompagner sa mutation vers l'Economie Sociale et Solidaire (ESS) et l'écotourisme.

Le projet de la ville pour les Murs à pêches

L'avenir des Murs à pêches, au travers des projets impulsés par la Ville ou soutenus par elle via notamment les budgets participatifs proposés par les associations et les habitants du quartier, sera désormais écrit et décliné concrètement autour de cinq axes.



Développer le potentiel naturel des Murs à pêches

Plusieurs actions viendront renforcer le caractère écologique du site :

- **La création du sentier des biodiversités**, réseau de sentes piétonnes à travers le site, qui reliera entre elles les différentes parcelles et permettra de découvrir les Murs à pêches de l'intérieur. Grâce à de nouvelles plantations, la richesse végétale sera renforcée. Une subvention européenne a été obtenue, d'un montant de 617 140,29 € pour la mise en œuvre de ce projet. Les travaux s'étaleront sur trois ans, de 2018 à 2020, et demain, les jardiniers de la Ville seront mobilisés pour entretenir les lieux.
- **La renaturation du ru Gobetue**. Ce cours d'eau qui traverse les sites d'Est en Ouest a été en grande partie recouvert et canalisé. Le faire ressurgir permettra de recréer un milieu humide au cœur des Murs à pêches, milieu source de biodiversité. L'Agence de l'eau Seine Normandie accompagne financièrement la Ville pour la réalisation de cette action.
- **La pépinière du parc des Hauteurs**. En partenariat avec Est Ensemble, la Ville s'engage pour la création de cette pépinière pour enrichir les boisements actuels des Murs à pêches, diversifier ses plantations et participer à l'aménagement d'une promenade plantée d'espèces locales à l'échelle des villes du plateau d'Est Ensemble.

2

Implanter de l'agriculture en ville

Parce que les Murs à pêches ont été construits dans une perspective de production agricole, la Ville a souhaité impulser le développement de projets agricoles en s'inscrivant dans le respect de la nature et en s'inspirant de la permaculture et de l'agroécologie.

« Des microfermes urbaines verront bientôt le jour au cœur des Murs à pêches. Ce sont des lieux de production écologique de fruits, de légumes et de fleurs qui assurent un revenu pour l'exploitant. Pour que cette activité agricole profite aux visiteurs des Murs à pêches, les animateurs des microfermes associeront à leur activité productive des actions de formation et d'insertion, des ateliers et des animations ou encore des événements culturels et artistiques »

Ibrahim Dufriche-Soilihi

Premier Adjoint au Maire délégué à la Transition écologique et à la Nature en ville



Trois projets sont déjà identifiés :

- L'extension du jardin Pouplier qui développe la permaculture
- L'installation d'un jardin-verger (d'une forêt jardinée, d'un verger itinérant et de pépinières) au 136, rue Saint-Antoine
- L'installation d'un jardin pépinière au 47, rue Pierre-de-Montreuil.

Par ailleurs, la Ville lancera très prochainement deux appels à projets, l'un à l'Ouest de l'usine EIF (dans le cadre de l'appel à projets Inventons la Métropole) et l'autre en face du collège Césaria Evora, pour ouvrir largement le développement de l'agriculture en Ville.

Cette orientation se traduit dans le projet de PLU adopté par la Ville et Est Ensemble avec la création d'une grande zone agricole de 26 hectares, où les éventuelles constructions ne pourront servir que cette activité, et dans des proportions très limitées par rapport à la surface de la parcelle (3 m de hauteur, 10 % d'emprise au sol et 5 % dans le site classé). **Le paysage des Murs à pêches, auquel nous sommes nombreux à être attachés est ainsi bien protégé !**

Il le sera également dans le temps, car la Ville travaille à la mise en place de protections supplémentaires pour protéger ces surfaces agricoles (Zone agricole protégée (ZAP) ou Périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN).

La mise en place de ces projets s'accompagne d'un travail sur la dépollution du site grâce à la recherche de partenariats avec des spécialistes qui proposent des solutions innovantes et naturelles (AgroParisTech, l'Institut de recherche et de développement ou encore Greenation).

3

Conforter les Murs à pêches comme un haut lieu de la culture montreuilloise

De nombreux évènements culturels et artistiques, soutenus par la Ville, ont lieu au cœur des Murs à pêches.

Attirer les Montreuilloises et les Montreuillois, comme les Franciliens, suppose de mettre en place une stratégie d'occupation des lieux, dans le respect de la préservation de la biodiversité et des activités agricoles, ainsi que de la tranquillité des riverains.

Les Murs à pêches méritent d'être connus et reconnus. Aussi, les services de la Ville travaillent, en partenariat avec les services de l'État, à l'obtention de labels et de classements (Jardins remarquables, classement au titre des Monuments historiques et d'extension du classement au titre des sites et des paysages).

**Un territoire
d'exception
à l'échelle
métropolitaine**

**34
hectares**

**Patrimoine
identitaire
de Montreuil**

**Espace
naturel de
biodiversité**

**Haut lieu
de la culture
Montreuilloise**

4

Préserver le caractère patrimonial des Murs à pêches

Les 34 hectares du site des Murs à pêches recèlent 17 kilomètres de murs en plâtre, témoins du passé horticole de notre ville. Si certains sont encore en bon état, la plupart d'entre eux, faute d'un entretien régulier, sont très dégradés voire dangereux pour les visiteurs.

Depuis trois ans, la Ville a donc fait le choix de consacrer chaque année 100 000 € de son budget pour restaurer les Murs à pêches et préserver ainsi cette partie de son histoire.

Parce qu'il s'agit d'un vaste chantier, dont l'ampleur dépasse largement les possibilités de la municipalité, les partenariats sont recherchés. La Ville s'associe donc avec l'État (Architecte des bâtiments de France, Inspectrice des sites, Direction régionale des Affaires culturelles (DRAC), Laboratoire de recherche des monuments historiques), les associations (association Murs à pêches, Remparts) et la Fondation du patrimoine pour travailler main dans la main et coordonner l'action des différents chantiers bénévoles, d'insertion et professionnels.

La Ville travaille également à une valorisation des productions horticoles et du savoir-faire montreuillois en la matière.

5

Permettre le maintien des activités et améliorer les conditions de vie des habitants

Considérer l'héritage des Murs à pêches, c'est aussi prendre en compte l'histoire plus récente. On y cultivait au XX^e siècle, on y vit et on y produit depuis. Faute d'un projet cohérent, les installations des entreprises ou des habitants se sont faites au gré d'opportunités de terrains disponibles et faute d'intervention publique les conditions de vie de ces occupants se sont dégradées. La Ville fait le choix de conforter et de développer le pôle d'activité existant sur le site, notamment autour de l'économie sociale et solidaire et de permettre aux familles présentes historiquement sur le site de vivre dans des conditions décentes, avec l'assurance de rester sur place.



« Le projet de valorisation des Murs à pêches porté par la ville, va nous permettre de dessiner les connexions nouvelles au Nord vers la place des Ruffins et au Sud vers le parc des Beaumonts, suivant en cela les préconisations de la trame verte et bleue d'Est Ensemble.» **Mireille Alphonse**
Ajointe au personnel, Vice présidente Est ensemble à l'écologie urbaine et environnement.

Depuis
2015, la Ville
a investi
pour :

Restaurer 420
mètres linéaires
de murs-à-pêches

Implanter la Maison
des murs à pêches,
lieu ouvert à tous
et aux associations
œuvrant
sur le site

Lancer les études
préalables
aux travaux
d'aménagement
des sentiers
de la biodiversité
et à la renaturation
du ru Gobétue

Créer un jardin
public au 77 rue
Pierre-de-Montreuil
dans le cadre
du budget
participatif

Améliorer
les conditions
de l'action des
associations : mise
à disposition d'un
local, achat de
matériel divers...

Mobiliser
des porteurs
de projets afin
de réintroduire
l'agriculture
en ville

Développer
des partenariats avec
les institutions et des
mécènes privés pour
la recherche de
financements

Construire
des coopérations
en vue de travailler
à la dépollution
des sols



« Les Murs à pêches occupent une place majeure dans le projet urbain et naturel du parc des Hauteurs. La reconquête et les aménagements des espaces verts sur le plateau de Romainville, en continuité avec le parc des Buttes Chaumonts à Paris et le Fort de Nogent à Fontenay amélioreront le cadre de vie des habitants de l'Est parisien. Le projet des Murs à pêches mis en œuvre par la Ville, en partenariat avec les collectivités et les acteurs locaux, s'inscrit pleinement dans cet objectif.» **Bruno Marielle**
Conseiller territorial d'Est Ensemble en charge du parc des Hauteurs.



Une nouvelle porte d'entrée dans les Murs à pêches grâce à la réhabilitation de l'usine EIF

Inscrire les Murs à pêches comme un territoire d'exception à l'échelle métropolitaine, ouvrir le site au plus grand nombre tout en valorisant ses dimensions écologiques, paysagères et patrimoniales, telles sont les orientations qui ont été élaborées en concertation avec les Montreuilloises et les Montreuillois.

La réhabilitation de l'usine EIF et de ses abords, projet soutenu par l'État, le Département de la Seine-Saint-Denis, le territoire d'Est Ensemble mais également la Région via l'Établissement public foncier d'Île-de-France dans le cadre du concours Inventons la Métropole participe à la déclinaison concrète de ces ambitions.

Après délibération d'un jury représentant ces institutions publiques, un groupement d'acteurs de l'économie sociale et solidaire désireux de rester ou de s'implanter dans les locaux de l'usine réhabilitée, constitué autour de l'aménageur Urbanera a été retenu lauréat du concours.

Ainsi, en lieu et place de l'ancienne usine EIF en partie condamnée pour insalubrité, sur des parcelles laissées à l'abandon, un projet de qualité, respectueux de l'environnement et de l'identité des Murs à pêches, répondant aux attentes des acteurs de l'économie sociale et solidaire présents sur le site et aux riverains est en cours d'élaboration.

Produire, cultiver et se divertir, tels seront les futurs usages de cette nouvelle porte d'entrée de Murs à pêches !

Un projet co-construit, respectueux de la volonté des habitants et des collectivités

Dès le lancement du concours, la concertation étant au centre des préoccupations de la Ville, les contours de ce projet ont été dessinés par les acteurs présents sur le site de l'usine EIF et toutes celles et ceux souhaitant s'y implanter, les associations et le Conseil de quartier des Murs à pêches et les riverains, en lien avec les services de la Ville, les autres acteurs publics partie prenante et les élus de la majorité municipale.

Ce travail de co-conception se poursuivra tout au long de l'élaboration du projet, grâce notamment à des ateliers thématiques ouverts à toutes celles et ceux, associations et habitants, souhaitant participer.

Économie sociale et solidaire, agriculture urbaine : l'activité au cœur du projet

L'usine EIF, témoin du passé industriel de Montreuil, sera en partie restaurée selon les prescriptions du service patrimoine du Département, et reconstruite pour y accueillir, dans des conditions décentes et dans un environnement de qualité, des entreprises de l'économie sociale et solidaire, tournées notamment vers l'éco-construction, le recyclage, la transformation alimentaire...

Un Fab-Lab ouvert aux habitants du quartier, un hôtel écologique, un espace de restauration et de vente de produits transformés issus de l'agriculture viendront compléter les activités sur plus de 5 000 m² du site qui accueillera, à terme, 250 emplois.

Conformément à ce qu'est l'ADN des Murs à pêches, la Ville a souhaité introduire, à l'Ouest de l'usine de l'agriculture urbaine.

Un appel à projets sera lancé d'ici l'été pour permettre à un exploitant, ou à un groupement, de développer son activité sur 6 000 m² de terrains qui resteront dans le domaine public.

Les Murs à pêches : un espace naturel de biodiversité à protéger et à valoriser

Ce projet est conforme aux préconisations de la trame verte et bleue du territoire Est Ensemble qui vise à renforcer le caractère écologique du site. Il entre également en résonance avec les projets de la Ville : la création des sentiers de la biodiversité (qui visent à créer des cheminements et des ouvertures au coeur des Murs à pêches) et la renaturation du ru Gobétue. Demain, depuis la rue Pierre-de-Montreuil, nous pourrons déambuler dans les Murs à pêches et accéder à des espaces aujourd'hui fermés ou réservés à quelques initiés !

La dépollution des sols : un enjeu majeur, une obligation de santé publique

Pour permettre la réalisation des différentes facettes de ce projet, et notamment la construction des bâtiments dédiés aux activités, un important travail de dépollution du site est entrepris, selon une méthode innovante et écologique, sans nuisance pour les riverains. Une fois avérée, cette méthode pourrait être déployée à l'échelle de l'ensemble du site des Murs à pêches, voire sur d'autres lieux de la Ville qui aujourd'hui, comme bon nombre de territoires de l'Est parisien, restent encore pollués par les activités industrielles passées.

Un nouvel aménagement financé sans pression sur les Montreuillois et conforme au nouveau PLU

Le lauréat du concours a proposé, sur des parcelles situées entre l'usine et l'autoroute A186, la construction de 83 logements, dont 30 % de logements sociaux, qui devront s'insérer harmonieusement dans le paysage historique des Murs à pêches.

Ces constructions de faible densité, situées sur une surface qui représente seulement 12 % de l'emprise du projet, permettent de financer la réhabilitation de l'usine et le développement des activités, impossible sans cela. Ni les riverains de la rue Pierre-de-Montreuil, ni les visiteurs des Murs à pêches n'auront demain sous leurs yeux un bâtiment de grande hauteur en lieu et place de l'usine !

Conformément aux orientations définies dans le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la Ville, les linéaires de Murs à pêches seront restaurés, et les murs détruits reconstruits, afin de rendre à ce site les caractéristiques auxquelles nous sommes attachés. Comme dans tout nouveau projet de construction, la part de pleine terre sera accrue pour lutter contre l'imperméabilisation des sols dont nos villes et territoires souffrent encore aujourd'hui.

Qu'il s'agisse de la réhabilitation des bâtiments existants ou des nouvelles constructions, l'aménageur devra se conformer à des obligations environnementales contraignantes (labels biodiversité, impact carbone, etc) et aux recommandations de l'Architecte des bâtiments de France et de l'Inspectrice des sites, garantes de la préservation du site.

Ainsi, si, par le passé, certains équipements d'envergure démesurée ont été construits dans les Murs à pêches impactant considérablement l'identité et la vocation de ce site exceptionnel, détruisant de nombreux linéaires de murs, l'ambition de la Ville, au travers de ce projet de reconversion de l'usine EIF et de ses abords, est d'amorcer le développement du quartier en respectant le patrimoine et l'identité de ce lieu emblématique de Montreuil.

**Le projet
de la ville
pour
les Murs
à pêches**

**Développer
son potentiel
naturel**

**Valoriser
ses dimensions
écologiques
et paysagères**

**Permettre
le développement
de ses activités :
agriculture urbaine,
économie sociale
et solidaire**

**Préserver
le caractère
patrimonial
du site**

**Site d'activités,
de culture et de
divertissement
pour tous**

**Améliorer
les conditions
de vie de ses
occupants**

