

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 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 faite 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 où 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 la 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 des 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'assure-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 Montreuil environnement. 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://montreuilauxpêches.fr/>

S'en est suivi un échange sur l'étude des pollutions des sols (étude DRIAAF). 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'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 ». 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 engager le travail en Atelier.

Voir 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'impasse Gobétue. 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,*

quelle 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 faîtage.* » 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 zonages 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 statu quo 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 le 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'envie 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 :

« **Le 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 zonages «zone naturelle» et «zone agricole» en termes d'usages. La zone naturelle semble exclure un certain nombre d'usages et être « **plus adapté 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 que ce projet soit fait avec les tsiganes et qu'ils puissent y trouver un espace d'implication?

« **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