

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 bâtis 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 :

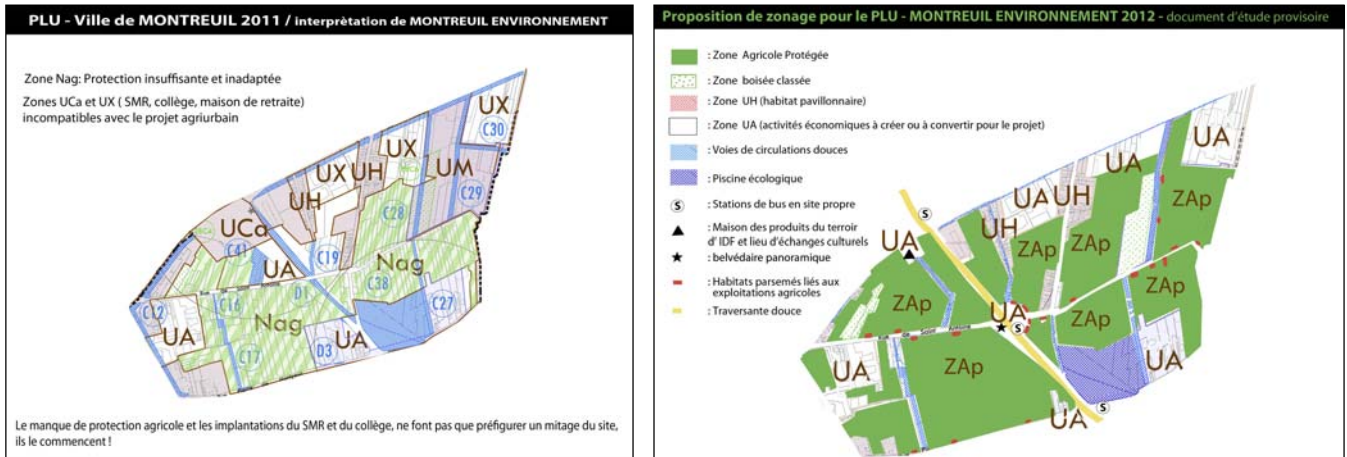
- **Avoir un PLU plus lisible** : avoir moins de zones et des noms de zonages compréhensibles
- **Transformer la zone Naturelle N_{AG} en zone Agricole** : des débats se sont fait jour sur ce point
- **Augmenter la surface de la zone N ou A** → *une contribution spatialisée en ce sens a été fournie par l'association Montreuil 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

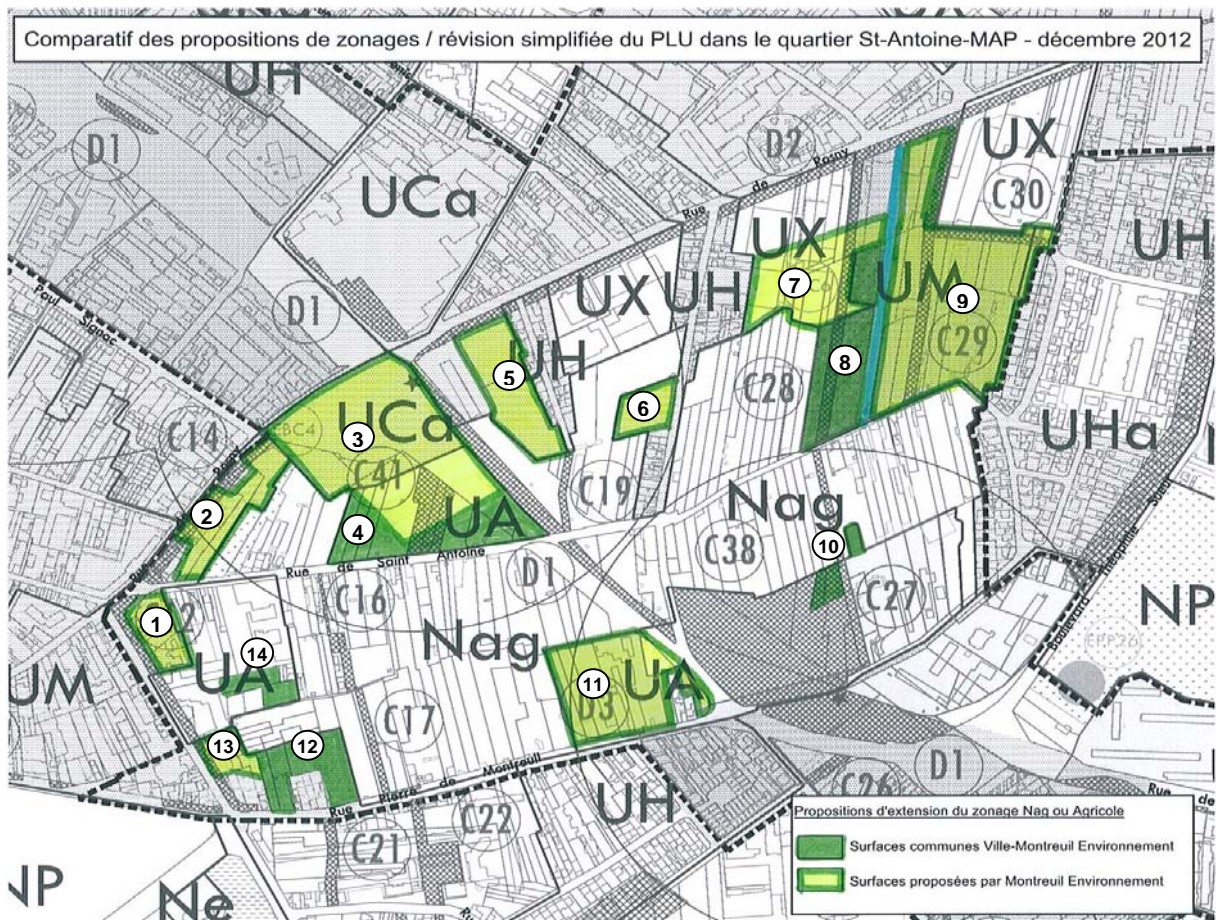
Etendue de la zone Naturelle ou Agricole

- L'élargissement de la zone Naturelle ou Agricole est un sujet porté par un grand nombre d'associations du secteur. L'association 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 23/01/13
1	- 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 - 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.	
2	- parcelles Conseil Général : 5 ménages tsiganes + église - parcelles Villes : dépôt voirie, friche - parcelles privées : pavillons	Boisements de friche sur une partie des parcelles CG. Le reste est décapé (anciennes constructions démolies). 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 tsiganes - ER d'élargissement de la rue de Rosny	L'opération de terrains familiaux tsiganes nécessite un zonage Urbain. On peut étudier un zonage U plus restrictif.	
3	- CG93 : échangeur A186 - Ville : 8 ménages tsiganes - Privé : jardins, friches, dépôts	Végétation de friche et d'îlot routier. Pas de valeur agronomique, anciens dépôts déchets.	- Site d'implantation du SMR	Nécessaire au prolongement du tramway T1.	
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 »).	
5	- CG93 : friche - MRI Fontenay : friche	Friche, pas d'arbres.	- Collège - Maison de Retraite Intercommunale	Ces terrains accueillent des projets engagés (PC accordés).	
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.	
7	- Privé : entreprises (bâti sous forme de grands entrepôts)	Bitumé, construit	- Maintien ou transformation progressive de la zone industrielle	Impossible de passer en zone N ou A Possibilité de transformer le UX (uniquement activités) en UA (activités et équipements)	

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	
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.	
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	Proposition de les réintégrer en zonage A ou N.	
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.	
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 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 mutable)	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.	
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 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 tsigane nécessite 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 Art. L112-2 du code rural	PAEN Art. L 143-1 et s. du C. de l'Urbanisme
<i>Objectifs</i>	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 péri-urbains de la pression foncière et organiser une gestion viable de ces espaces.
<i>Compétence</i>	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
<i>Effets</i>	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.	<u>Un programme d'action</u> 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. <u>Un nouveau droit de préemption</u> : 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.

	Espaces Boisés Classés	Eléments de Protection du Paysage (EPP)
<i>Eléments protégés</i>	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.
<i>Mesures de protection</i>	Les coupes et abattages des arbres sont en principe interdits, sauf pour des motifs phyto-sanitaires. 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
 - 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 appentis 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 maximal 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 séparative : 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 implanter 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 mètre 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.

Les règles applicables dans les MAP dans le PLU actuel (approuvé en sept.2012) sont les suivantes :

	UM	UA	UC	UH	UHa	UX	Nag
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	
Distance limites séparatives	Limite ou 3m et D=H/3	3m	Limite ou 4m et D=H/3	Limite ou 3m et D=H/3		3m	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%		80%	20 %
Total des espaces verts et végétalisés mini	25% dont 10% de pleine terre	15% dont 5% de pleine terre	25% dont 10% de pleine terre	25% dont 10% de pleine terre		15% dont 5% de pleine terre	Pas d'article à ce propos (pas une zone urbaine)

A noter : S'ajoute selon les espaces un indice t 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). Par ailleurs, les règles des zones urbaines sont amenées à évoluer globalement dans la procédure en cours de modification du PLU.

Se référer à la localisation des zonages actuels sur la photo aérienne (autre document préparatoire joint à l'envoi par mail) qui servira de support aux échanges

ANNEXE : rappel de la définition des zones Agricole et Naturelle

Définitions juridique des deux types de zones

Zones Agricoles : à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique 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).

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 et la définition juridique de la notion de terre agricole peut être approfondie par la recherche de jurisprudences.

