

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 dans 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 demandés comment l'on définissait « les services publics ou d'intérêts collectifs » car soucoupe 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 des publics, les points de vente, pédagogie, point de stockage...Il y a des points 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-découpée 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 mur au milieu de son terrain.

En effet, dans un règlement de PLU, il y a obligation de se référencer 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 sûr 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 aux 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 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.

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.