

## **Compte-rendu 3ème temps d'atelier Concertation pour la révision du PLU sur le secteur des Murs-à-pêches 23 janvier 2013**

### **Un temps de réflexion sur les zonages**

Nous étions une vingtaine de personnes pour ce temps de travail.

Nous avons poursuivi le processus de travail sur la contribution de la Fabrique à la révision simplifiée du PLU sur les Murs à Pêches. Nous avons relevé un certain nombre de points qui demandaient à être approfondis : Comment rendre le PLU (Plan Local d'Urbanisme) plus lisible ?

Quel zonage utiliser pour les différents secteurs du quartier Saint Antoine et les Murs à pêches que l'on souhaite protéger et valoriser par le projet agri-cultu-rel ? Trois types de zones sont possibles : zone Naturelle, zone Agricole et zone Urbaine.

Quel règlement donner à chacune de ces zones?

Peut-on, doit-on, augmenter la surface de ces zones? Ey à quels endroits?

Peut-on, doit-on, transformer les espaces dits « Espaces Boisés Classés » en un autre dispositif de protection?

### ***La lisibilité du zonage***

***« Il faut pouvoir préfigurer le projet. »***

Aujourd'hui un certain nombre d'acteurs estime que le projet est peu lisible sur le PLU. Les zonages sont nombreux et les appellations complexes.

Cependant au bout de quelques échanges nous constatons que moins il y aura de zonage, moins il y aura de possibilités d'effectuer un travail en finesse. Si on veut préfigurer le projet, il ne faut donc pas simplifier à l'extrême les zonages.

***« Il faudrait choisir un indice qui peut s'appliquer à la fois aux zone urbaines naturelles et agricoles. »***

Il semble néanmoins que des possibilités existent pour être à la fois précis et clair :

- fusionner différentes zones dont l'esprit est similaire,
- créer un indice particulier aux murs-à-pêches, qui prendrait en considération les spécificités des lieux. Cet indice pourrait s'intituler « MAP », permettant d'inclure au règlement toutes les zones (U, N, A) toutes les spécificités et restrictions de l'implantation dans les murs-à-pêches.

L'objectif de donner à voir dans le PLU un ensemble cohérent semble partagé. Ainsi, la solution d'un indice spécifique de type  $U_{MAP}$  permettrait de montrer un projet pour le quartier

*Voir détails des propositions dans le document préparatoire.*

**« Mais cette zone Umap existait déjà dans le POS! »**

Dans le POS précédent, Umap permettait une urbanisation partielle du quartier. A l'est, avec le passage du POS au PLU cette zone a disparu. Si le terme réapparaissait dans le PLU, il conviendrait donc d'être explicite sur la nouvelle définition donnée à cette zone Umap : son contenu devra être complètement différent.

**« Umap reste à créer »**

**« U ce n'est pas forcément du bétonnage et la zone N est par définition inconstructible. Donc la zone N ne peut porter les projets mais gérer de l'existant. Si le projet est évolutif, ça ne fonctionne pas. »**

Pour la suite d'un travail sur cette éventuelle zone Umap, Nmap, Amaop, nous devons nous intéresser en détails aux questions d'emprise au sol, de surfaces, de hauteurs, de prospect (volume, ouvertures visuelles, rapport à la rue)... Quelques éléments de base sont déjà inscrits dans le document préparatoire en vue du prochain atelier.

La contribution faite par Montreuil Environnement qui nous avait servi de support lors du précédent atelier a été étudiée en détail par les techniciens de la ville. Il en ressort un schéma montrant les points communs et les écarts entre cette contribution et les travaux préparatoires effectués par les services. Chaque espace en débat est analysé dans un tableau visant à identifier les marges de manoeuvres.

Concernant l'extension de la zone protégée (N ou A); par manque de temps ce point n'a pas pu être discuté il sera donc remis à l'ordre du jour dans l'atelier du 15/02.

Voir les Schémas dans le document préparatoire.

## **Zone agricole ou zone naturelle ?**

Deux types de zonages peuvent être envisagés pour protéger les terrains, dans les Murs-à-Pêches. Chacun disposant d'une approche différente.

– D'une part, la Zone Agricole (A) a pour objectif de favoriser l'activité agricole. En zone A, toute activité construction (hors équipement public) ne peut être envisagée que si elle est en lien direct et nécessaire avec une exploitation agricole. C'est une zone qui n'a pas été prévue, à l'origine, pour être appliquée dans un contexte urbain complexe. Ainsi, par exemple, il n'est donc pas possible d'envisager une construction à vocation pédagogique, de transformation, ou de vente, si elle n'est pas directement nécessaire au fonctionnement de l'exploitation elle-même.

– D'autre part, une zone A ne peut s'appliquer qu'à des terrains qui présentent une couche de « *substrat cultivable* ». La mairie a ainsi réalisé un premier travail cartographique de repérage des terres susceptibles de correspondre à la définition juridique. C'est une zone qui n'a pas été prévue pour être appliquée dans un contexte urbain complexe. Mais l'Etat et la profession agricole pourraient être intéressés à développer une zone A en milieu urbain dense : cela créerait une jurisprudence intéressante en matière d'agriculture urbaine.


– La Zone Naturelle (N), elle, vise la protection de l'espace : il s'agit d'une sorte de « *sanctuarisation* » du territoire, qui permet un haut niveau de protection du paysage, et qui est très restrictive en termes de possibilités de bâti. L'impact sur le paysage doit être extrêmement minime.

Le principe du zonage est qu'il restreint les territoires à certaines utilisations et certaines pratiques. D'un côté, en zone A, à vocation agricole, de l'autre en zone N vocation paysagère, écologique et patrimoniale. Le travail autour du PLU peut permettre de restreindre encore plus le cadre proposé par le code de l'urbanisme, mais en aucun cas de l'élargir.

« *A<sub>N</sub> et U ne sont pas à opposer mais à composer.* »

On peut par exemple imaginer des zonages A et N avec les mêmes protection du paysage (encadrement strict de constructibilités).

## **Les usages du secteur**

En discutant autour du choix des zones, on se rend vite compte que le clivage se situe dans ce qu'on voudrait faire à l'intérieur des Murs-à-pêches ; il s'agit d'une véritable question en termes de projet. 

Certains participants proposent de protéger les Murs-à-pêches au sens le plus strict et le plus direct : ne pas toucher aux murs à pêches et au paysage pour en faire un site paysager et patrimonial

D'autres participant s'proposent de protéger en redonnant un usage aux murs, en considérant que c'est en pratiquant des activités en leur sein, des activités liées à l'histoire, récente ou ancienne, de ces murs, qu'on pourra le plus efficacement les faire exister, les rendre visibles.

Mais penser les murs-à-pêches en termes d'usages, ce n'est pas nécessairement vouloir revenir à des usages qui n'existent plus. Au contraire, on évoque le désir de réinventer des usages nouveaux, viables économiquement, qui prendront en compte la réalité actuelle du cadre dans lequel ils s'installent. Il ne s'agit pas de faire simplement de l'agriculture, mais de faire de l'agri-culture en ville, ce qui donne au projet un sens pédagogique, culturel,... Dans ce sens, l'objectif de préserver la forme des murs-à-pêches semble être complémentaire de la volonté d'implanter des usages nouveaux.

**« Peu importe le zonage il faut qu'il soit resserrer au projet. »**

Le problème est d'abord de savoir ce que l'on souhaite faire de ces murs, avant de penser la question du zonage, qui sera une conséquence. On tombe sur un accord là- dessus : en effet, il s'agit plus de combiner les zonages, de les rendre complémentaires, dans le cadre d'un projet pensé.

**« Qui peut le plus peut le moins : il faut utiliser un vecteur juridique (le PLU et ses zonages) qui ouvre le maximum de portes quitte à le restreindre par le règlement. ».**

La complémentarité entre conservation patrimoniale et usages nouveaux des MAPS reste un enjeu fort et permanent pour la mise en valeur du site.

### ***Rendre le secteur attractif pour les activités agricoles ?***

La recherche du « bon positionnement » de ce curseur, demeure une « question active ». L'inquiétude principale, évoquée à plusieurs reprises, est celle de s'assurer de l'attractivité du secteur pour de futurs exploitants agricoles. Ce sont ces mêmes exploitants qui sont susceptibles de porter la démarche de projet agri-culturel, avec les aspects pédagogiques et de protection du paysage qu'il comporte. Seront-ils intéressés ?

Apparemment oui, du fait même de cette position en cœur de ville qui permet à l'agriculteur de créer des réseaux, et de toucher plus rapidement les futurs consommateurs : « **Quel maraîcher ne voudrait pas évoluer au milieu de 100 000 habitants avec sept AMAP<sup>1</sup> ?** ». Des questions plus pratiques se posent néanmoins : notamment le problème de l'eau (pollution de la nappe et coût de l'eau de réseau), celui de la circulation des engins agricoles.

L'attractivité du secteur pour des activités agricoles s'évalue également à l'aune de la stabilité que l'on peut garantir aux porteurs de projets. Ceux-ci ne s'installeront pas en zone N ou en zone A si rien ne garantit la pérennité dans le temps de ces zones. Ainsi, il est prévu de stabiliser ces futures zones N ou A par des outils supra-communaux tels que le PAEN ou la ZAP (ces outils ne sont pas d'initiative communale, la ville va donc demander à ses partenaires de mettre en place l'un de ces outils).

La question de la pollution que nous avons abordé lors du 2ème temps de travail autour des études a refait débat. (j'ai pas de note sur ce qu'on s'est dit...). Le représentant de l'association Mur à Pêche prétend que des analyses de végétaux ont montré des pollutions des fruits (pêches). La ville répond que les analyses menés durant trois ans par la DRIAAF justement montré qu'il n'y a aucun niveau de pollution dans les fruits.

Par ailleurs, l'idée que l'agriculture doit être le cœur du projet est également remise en cause par certains. Il s'agit de créer un équilibre : la volonté de l'agriculture est intéressante mais ne doit pas masquer d'autres usages. Des usages déjà présents actuellement, des pratiques mélangées : c'est plus directement en créant une zone nouvelle, particulière, et en sachant trouver les équilibres entre les différentes zones possibles, qu'on pourrait prendre en considération la diversité des approches. Il semble nécessaire de « **trouver une zone globale, la meilleure, qui puisse prendre en compte les usages et le paysage** » ou une bonne répartition entre usage et paysage?

## ***D'autres possibilités d'actions que la révision du PLU***

Tout au long du débat, nous avons également pensé à d'autres moyens législatifs, d'autres échelles d'action, d'autres vecteurs juridiques permettant de mieux contenter les attentes de tous pour les murs-à-pêches. On le rappelle à plusieurs reprises : le projet agri-culturel est un nouveau modèle d'agri-culture en milieu urbain.

**« Le projet des murs-à-pêches serait cette forme pionnière d'exploitation agricole en ville ».**

1 AMAP : Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne. Liste des AMAP de Montreuil : <http://www.montreuil.fr/la-ville/mieux-consommer/>

C'est pour cela que les solutions ne se trouvent pas dans les textes de loi et les codes d'urbanisme classiques. Les temps changent néanmoins, la législation pourrait bientôt évoluer sur le sujet. Nous avons appris qu'un texte modifiant les caractéristiques des zones  $Z_A$  et  $Z_N$  était en préparation et serait présenté au conseil des ministres pour fin juin. Ce texte pourrait faire évoluer le code de l'urbanisme. Mais ce texte sera postérieur au processus de révision simplifiée du PLU sur Montreuil.

Un autre outil de protection est évoqué : le classement du site des murs-à-pêches au patrimoine mondial de l'UNESCO. Si le sujet est évoqué ici et là, la mairie en est au stade d'étudier la faisabilité de préparer un dossier à remettre à l'Etat. Le dossier demande un travail très conséquent, qui, devra être choisi parmi d'autres candidatures par l'Etat. Après cette première sélection, il faudrait remonter un second dossier pour le présenter au comité de décision de l'UNESCO. La démarche est extrêmement longue et coûteuse, on ne peut donc pas prendre en considération cette possibilité dans la révision actuelle du PLU.

En réalité, l'aspect peut-être le plus décisif du projet est son côté expérimental, novateur. Il pourrait constituer un exemple pour les futures idées d'exploitation agricole en ville. Et c'est en ce sens que ce projet autour des murs-à-pêches a des chances de faire préciser la loi : c'est ce qu'on appelle la jurisprudence. Concrètement, il s'agirait de faire évoluer l'interprétation des textes sur la base de ce qui se passe dans les murs-à-pêches pour anticiper les futurs projets du même type.

Le projet des murs-à-pêches est expérimental, il est aussi novateur : il propose de nouveaux modes de mise en valeur et de protection des murs-à-pêches. L'articulation entre ces deux aspects doit continuer à être réfléchie.

Il semble que nous tombions tous d'accord sur le fait que c'est en continuant à leur offrir des usages, en continuant à permettre des choses s'y passent, que les murs-à-pêches garderont une vie. Mais de quels usages parle-t-on ? Quelles pratiques souhaite-t-on voir, entre celles qui existent déjà et d'autres attendues ? Comment peuvent-elles cohabiter ? Quelle place pour ceux qui habitent le site ?

Une question a aussi été posée sur comment sera tranché le débat : qui décide ? où ? Quand ?

La Fabrique produit comme habituellement des contributions qui sont prises en compte au fur et à mesure quand cela est possible. Puis un bilan de la concertation sera rédigé et partagé. Si des points ne font pas consensus, il appartient aux élus de choisir un compromis correspondant aux orientations municipales.

## **Conclusion de l'atelier :**

En conclusion de l'atelier, il est retenu

- de travailler sur l'hypothèse d'une zone Agricole qui protège le patrimoine, combinée à une zone Naturelle. Un consensus pourra être trouvé pour équilibrer les deux types de zones. Les élus ont par définition, mandat de définir cet équilibre.
- Un accord se dessine pour que la protection du paysage apparaisse dans le PLU et des différents documents.

Reste à examiner lors de prochains ateliers :

- les petits bâtis qui seraient nécessaires à des activités autres qu'agricoles (bâtois pour des activités culturelles, artistiques) : ne faudrait il pas une zone Urbaine indicée MAP ?

**le règlement de ces zones N et A ? Une méthode de travail consisterait à formaliser ce que l'on veut interdire et ce que l'on veut permettre.**