

Compte-rendu 3ème temps d'atelier Concertation pour la révision du PLU sur le secteur des Murs-à-pêches 15 Février 2013

Nous étions une trentaine de personnes pour ce temps de travail. Nous pouvons signaler la présence d'un certain nombre d'habitants de la Boissière et d'ailleurs sur cet atelier concernant le secteur des MAP.

Nous savions le contenu de cet atelier dense et comme nous l'avions pré senti, nous n'avons pas pu tout aborder. De ce fait un troisième atelier a été programmé pour le 26 février prochain. Les délais sont très courts pour cause d'une procédure serrée (enquête publique). Lors de cet atelier, nous nous sommes attachés à travailler sur le « comparatif des propositions de zonages / révision simplifiée du PLU dans le quartier St Antoine MAP », voir carte et tableau en page 2 et 3 du document préparatoire.

L'association MAP ainsi que l'association Montreuil environnement nous ont fait part de leur contribution que vous trouverez en annexe de ce compte rendu. Si vous aussi vous souhaitez apporter une contribution écrite: lafabrique@montreuil.fr

N°	Foncier, occupation	Végétal, paysage et valeur agronomique	Projet	Enjeux / marges de manœuvre
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.
Remarques lors de l'atelier du 15/02/13	<p>- Préserver l'entrée du site: Classer les parcelles d'angles en N ou A. Cela nécessite de rénover les murs car « <i>Il y a ici de très beaux murs à pêches</i> », « <i>Quand on monte, ce sont les premiers murs que l'on voit!</i> », « <i>Faire de cet endroit une invitation au niveau visuel</i> ».</p> <p>- Reloger les tziganes qui habitent actuellement et en attendant assainir le lieu.</p> <p>- Élargissement des rues: Si il y a fermeture des voies voitures dans les murs à pêches, avec le contournement, il faut pouvoir envisager d'élargir les voies. Cependant cette idée semble incompatible avec la préservation des murs?</p>			
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.
Remarques lors de l'atelier du 15/02/13	<p>- Ces franges sont des fenêtres sur le site des MAP: Abandon des 3 projets de construction et des emplacements tziganes.</p> <p>- Une Zone récréative en lien avec l'école (= espace vert permettant d'avoir des activités, quelles qu'elles soient) : On peut y mettre des projets agricoles et de liens sociaux.</p> <p>- Zone U(MAP) ? : Il faut une zone urbaine mais avec des protections. Il faut permettre de construire même si ça n'est pas agricole. Il faut peut être maintenir du bâti mais moins haut que la proposition de Madec en lien avec ce qui existe en face. Il faut travailler sur cette OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) de U(MAP).</p> <p>- Les 8 terrains familiaux apparaissant dans le projet, sont à destination du relogement des familles tziganes qui vont être impactées par la construction du SMR. Il semble à certains participants que ces emplacements soient mal choisis. Cependant il semble important de se poser la question de la place que l'on veut donner à ces familles dans le projet? Un temps d'échange sur ce sujet a eu lieu en février 2012 voir CR.</p> <p>- Il est demandé que ce sujet qui semble tabou à certains soit re-discuter rapidement avec l'ADEPT et M. Mosmant afin de savoir où en sont ces questions de relogement. Un temps comme celui ci ne peut se faire sans mobiliser les familles concernées.</p>			
3	- CG93 : échangeur A186 - Ville : 8 ménages tsiganes	Végétation de friche et d'îlot routier. Pas de	- Site d'implantation du SMR	Nécessaire au prolongement du tramway T1.

	- Privé : jardins, friches, dépôts	valeur agronomique, anciens dépôts déchets.		
Remarques lors de l'atelier du 15/02/13	<p>- Si pas de tramway, pas de SMR: Polémique autour de la venue du Tramway. Pour certains, il semble que les blocages de la mairie de Noisy posent encore des questions sur la faisabilité du projet. Du côté de la municipalité et de la région ces blocages ne sont pas rédhibitoires.- voir la Lettre de M.Bertrand -</p> <p>- Pour certains, selon que le projet de tramway se fasse ou non, le PLU des MAP peut être remis en cause. « <i>Si il n'y a pas de transports en communs, personne ne viendra dans les murs à pêches.</i> »</p> <p>- « <i>Les habitants ne veulent pas de SMR, ou alors en sous-terrain</i> »</p> <p>- Ce terrain doit être classé en UA et ZA pour les parcelles de derrière (de la zone 4)</p> <p>- Cette zone est dédiée au SMR qui est un projet engagé. Cependant nous pouvons travailler sur la définition d'un zonage afin que dans le futur le bâtiment ne monte pas plus haut.</p>			
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 »).
Remarques lors de l'atelier du 15/02/13	<p>- Zone protégée ou place du Village? Montreuil Environnement propose une place du village en cœur du site où l'on trouverait des animation comme un café, un belvédère... Les bâtiments seraient du même style que les anciennes constructions des murs à pêches. Cela induit donc que le zonage permettent de petites constructions. « <i>Petite tache urbanisée au milieu des MAP pour faire venir les gens dans les MAP, et le reste serait vert.</i> » Comment ce zonage peut prendre en compte un belvédère (avoir un point de vue sur le paysage des MAP) qui pourrait monter à plus de 10 mètres? La possibilité de construire au milieu des MAP fait débat. «<i>Les arguments contre les construction de la rue de Rosny sont aussi valables pour le cœur de site!</i>»</p>			
5	- CG93 : friche - MRI Fontenay : friche	Friche, pas d'arbres.	- Collège - Maison de Retraite Intercommunale	Ces terrains accueillent des projets engagés (PC accordés).
Remarques lors de l'atelier du 15/02/13	<p>- Collège : pour la mairie il n'y a pas de marge de manœuvre sur ce lieu, le projet est lancé par le CG93.</p> <p>- Maison de retraite intercommunale: les travaux devraient commencer rapidement.</p> <p>- Montreuil Environnement a fait un recours contre ce collège qui était censé ouvrir pour la rentrée 2015. « <i>Les terres peuvent être cultivées, et pour des plantations que l'on ne peut pas faire partout (salades,...)</i> »</p>			
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.
Remarques lors				

de l'atelier du 15/02/13	- Zone UA ou Zone N: interdire de faire des logements. Pour Montreuil environnement, il faut que ce soit en ZA pour pouvoir y installer une vraie prairie.			
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)
Remarques lors de l'atelier du 15/02/13	- UX deviendrait UA. Cela permettrait de maintenir les activités actuelles et d'aller vers une transformation avec des équipements. Il faudrait pouvoir inciter ensuite les propriétaires à aller dans une direction (ne pas faire des grosses constructions, revendre,...) Il faut pouvoir faire évoluer le type d'activités vers quelque chose qui correspond à l'ADN du projet.			
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
Remarques lors de l'atelier du 15/02/13	- Il n'est pas sûr qu'une Zone A soit possible, par contre une Zone N le serait. - L'association MAP est pour qu'on laisse cet EBC en EBP d'autant plus que le projet de Sarah Harper fonctionne bien. « On y touche pas, on reste sur un statu quo. »			
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.
Remarques lors de l'atelier du 15/02/13	- Montreuil Environnement voudrait y voir une pépinière. Cette proposition a étonnée plus d'une personne dans la salle! L'association MAP est d'accord avec cette proposition. «Il faut en faire un site inventif!», «Ce sont d'anciennes serres maraîchères!» - Si des logements sont prévus, il faut des voies pour les desservir. La proximité avec la rue Nungesser inquiète les riverains (question des prospects, des dessertes, des stationnements). « Comment cela se passe pour réglementer les vis à vis? »			
10	- Privé / Ville : parcelles jouxtant la future piscine - CG93 : terrain loué 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.
Remarques lors de l'atelier du 15/02/13	- ZA ou ZU?			
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.
Remarques lors				

de l'atelier du 15/02/13	<p>- Possiblement CBN (Centre Botanique National). Même sans le projet de CBN, on ne peut mettre en Zone N d'autant plus que le sol est décapé. Le projet de CBN comprend un bâtiment avec un jardin de conservation de 3 hectares. Il faut que le terrain soit en UA, ce qui est déjà le cas.</p> <p>- La nouvelle construction devra respecter l'environnement bâti qui lui fait face; des pavillons. « En face ce sont des pavillons, on ne peut pas trop y faire un gros truc, qui cacherait la vue aux pavillons. »</p> <p>- « Si le CBN ne se fait pas, on peut bloquer le reste, il ne faut pas que des logements soit autorisés. »</p> <p>- Pourrait-on transformer la zone UX en UA ?</p> <p>- Pourquoi ne pas utiliser le bâtiment existant pour le CBN?</p>			
12	<p>- Ville : jardin et friches dont La Prairie - Privé : jardin</p>	<p>Valeur agronomique sur une partie. La Prairie est partiellement bitumée mais exploitable.</p>	<p>- Espace associatif</p>	<p>Consensus entre la Ville et les associations pour passer ce terrain en zone A ou N.</p>
Remarques lors de l'atelier du 15/02/13	<p>- Consensus sur prairie + 2 jardins</p>			
13	<p>- Privé essentiellement - Parcelle Ville touchée par un ER</p>	<p>Bâti : pas de valeur agronomique, végétation de jardin ou de friche</p>	<p>- Opération bâtie à moyen-long terme (foncier peu mutable)</p>	<p>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.</p>
Remarques lors de l'atelier du 15/02/13	<p>- Comme pour l'occupation 1. - Pour la mairie, il faut construire.</p>			
14	<p>- Privé : fond de parcelle d'un espace d'activité</p>	<p>Murs a priori en bon état, et végétation de friche, potentiel agronomique</p>	<p>- Activités agricoles, lien avec l'espace associatif</p>	<p>Accord entre la Ville et les associations pour repasser ces terres en zone A ou N</p>
Remarques lors de l'atelier du 15/02/13	<p>- Consensus. « Un consensus où les propriétaires n'ont pas été contactés est-il vraiment un consensus? »</p> <p>- Un propriétaire demande où l'on peut trouver des aides pour la restauration des murs à pêches.</p>			

Concernant l'OAP - Orientation d'Aménagement et de Programmation

Article L123-1-4 - Créé par [LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 \(V\)](#)

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les [articles L. 302-1 à L. 302-4](#) du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les [articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982](#) d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.