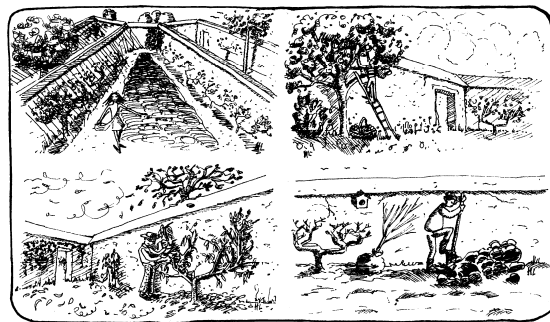


Association des Murs à Pêches
136, rue du Moulin à Vent
93100 Montreuil sous Bois

Tél: 01 48 70 23 80 / 06 98 95 88 57

Email : info@mursapeches.org

Siret 417498193040



Montreuil, le 11 octobre 2013

Objet : Enquête Publique révision du PLU Murs-à-pêches.

Madame la Commissaire Enquêteur,

L'association des Murs à Pêches, agréée Education Populaire, s'est constituée en 1994 ; elle est à l'origine du classement au titre des monuments naturels et des sites défini par la loi du 2 mai 1930 ; le site des murs à pêches a été classé pour sa dimension pittoresque, par décret du 16 décembre 2003.

Lors du travail de concertation mené par la Municipalité lors de l'élaboration du PLU voté le 2 avril 2011, nous étions intervenus pour souligner l'importance de la protection des murs à pêches. Nos requêtes n'ont été entendues ni par la municipalité, ni après coup, par le commissaire enquêteur chargé de l'instruction. De ce fait, nous étions dans l'obligation de saisir le tribunal administratif afin de faire reconnaître la mise en danger du patrimoine commun constitué par les murs à pêches. Celui-ci a retenu notre argumentation de fond et a annulé ce PLU.

Vous n'êtes pas sans connaître une phrase importante du préambule de la constitution française: « les élus sont les garants de la protection du patrimoine de la nation. » et par substitution les citoyens.

O
O O

Remarques Générales

D'une manière générale, il y a lieu de noter une amélioration de ce PLU soumis à l'enquête, par rapport aux 2 précédents, celui d'avril 2011 et septembre 2012, du fait que le droit à construire de la zone N a été ramené de 20% à 10% de l'emprise au sol maximale par rapport à la superficie du terrain. De même, le logement a totalement été supprimé de la zone N du PLU de septembre 2012.

A l'inverse, la hauteur maximum des constructions de 5 mètres dans la zone N, fixée auparavant à 8 mètres, puis 7 mètres reste excessive. En effet, le paysage lié à la hauteur répétitive des murs, élément essentiel justifiant le classement au titre des sites et paysages serait altéré. **Nous demandons que la hauteur de constructibilité soit au maximum de 2m75 en zone N et A.**

En revanche, deux points nous apparaissent tout à fait négatifs. Il s'agit, d'une part, de la diminution de la superficie de zone N qui passe de 22 hectares dans les PLU 2011 et 2012 à 18 hectares dans la présente modification ; d'autre part, il est très regrettable que ne soit pas prise en compte la protection de parcelles remarquables d'un point de vue paysager et patrimonial telles que :

- les parcelles dites des « jardins du cœur » (CJ 229 CJ 329) qui ont conservé leurs murs d'origines,
- la parcelle marquant le début du site, offrant une très belle perspective de la rue Danton et étant la première parcelle rencontrée en venant de la mairie (BZ 183)
- les parcelles BZ 213 et 219 sont remarquables.
- l'ensemble des parcelles BZ 294 à BZ 371 ont un grand attrait d'un point de vue du paysage, du fait d'une vision d'ensemble à partir de la rue de Rosny

Vous trouverez les photographies correspondantes jointes au présent document.

Nous demandons, au vu de la qualité intrinsèque de ces parcelles, que la municipalité les intègre à la zone N et **souhaitons que le commissaire enquêteur étudie leurs qualités et fasse des recommandations pour leurs sauvegardes.**

o
o o

Obligation de maintenir ou de restaurer les murs.

Nulle part il n'est fait l'obligation de restaurer ou de conserver les murs. Il est donc impératif d'introduire dans le règlement des zones N et A, la protection et / ou la restauration des murs.

C'est pourquoi nous vous proposons la rédaction suivante :

Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Implantation à 2 mètres minimum, et ajouter :

a) Dans les parcelles ayant conservé leurs murs traditionnels en pierre et en plâtre (murs de limites parcellaires et « murs de production » situés à l'intérieur des parcelles) ceux-ci seront conservés et / ou restaurés.

b) Pour les limites séparatives des parcelles ayant « perdu » leurs murs traditionnels, ceux-ci pourront être reconstruits soit de manière traditionnelle, soit avec des matériaux naturels.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

a) Dans les parcelles ayant conservé leurs murs traditionnels en pierre et en plâtre (murs de limites parcellaires et « murs de production » situés à l'intérieur des parcelles) ceux-ci seront conservés et / ou restaurés.

b) Pour les limites séparatives des parcelles ayant « perdu » leurs murs traditionnels, ceux-ci pourront être reconstruits soit de manière traditionnelle, soit avec des matériaux naturels.

o
o o

La zone A (dite agricole), telle que prévue actuellement est une zone d'urbanisation et conduit à la destruction du patrimoine et du paysage.

Notre association comprend le souhait qu'il y ait une zone agricole dans les murs à pêches, celle-ci est envisageable si c'est une **zone agricole patrimoniale et tournée vers la floriculture.**

Le projet de PLU, dans son rapport de présentation et par son zonage A (pour l'agriculture), présente une incohérence grave et un contresens concernant le développement de l'activité agricole dans les Murs à Pêches.

Un contresens dans la mesure où l'ensemble des terrains est gravement pollué par le mercure, le plomb, le cadmium, le zinc et le cuivre ; les analyses chimiques à ce sujet rendent les « végétaux dont la consommation est leurs feuilles » impropres à leur commercialisation; celle-ci est tout simplement interdite.

Ainsi, il est surprenant de constater, dans le rapport de présentation, « qu'il faut privilégier les productions à vocation comestible » qui, elles, ne sont pas commercialisables, alors que, à l'inverse, il faille « limiter les essences n'ayant qu'une fonction ornementale » ...telle la floriculture; rappelons que la culture des dahlias est historiquement emblématique de Montreuil et des Murs à Pêches, et que les deux dernières exploitations perdurent grâce aux dahlias et chrysanthèmes!

Peut-on faire de l'agriculture sur les murs-à-pêches ? Oui, mais de très mauvaise qualité.

Voici deux courts extraits de la direction régionale de l'agriculture du 10 février 2009.

Contamination des sols du site des «murs à pêches»

37 analyses de sols ont été réalisées sur 29 parcelles cadastrales. Ces analyses ont permis de confirmer le caractère globalement pollué du site en cadmium, cuivre, mercure, plomb, zinc.

La répétition des analyses sur une même parcelle et la variation des modalités d'échantillonnage confirment le caractère homogène de la pollution. Dans le cadre d'une approche environnementale et sanitaire, c'est plus particulièrement le cadmium, le mercure et le plomb qui posent problème.

Résultat des 72 échantillons de fruits et légumes analysés pour le plomb :

Le plomb dépasse le seuil réglementaire dans 20 cas sur 72 soit 28% des cas.

Concernant la culture commerciale de la pêche, là aussi les analyses de la direction régionale de l'agriculture, prouvent que le plomb passe dans le fruit, sur les 3 analyses en notre possession, par 2 fois sur 3, le plomb est retrouvé dans le fruit de façon significative, et les résultats bruts indiquent un taux supérieur à la limite légale une fois sur trois, (nous vous joignons les analyses en pièce jointe) ; à notre connaissance il n'y aurait eu des analyses que sur 10 pêches.

Le Règlement de la ZONE A (Potentiel agronomique biologique ou économique)

Rappelons le contenu du projet de PLU:

1- art A et Ah 1 et 2: constructibilité:

sont autorisées dans le sous-secteur AH :

- les serres, dans la limite de 1000 m² d'emprise au sol par terrain,

- les constructions, aménagements,...destinés aux services publics ou d'intérêt collectif de 1000 m2 d'emprise au sol par terrain,
- les constructions destinées à l'hébergement, hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat à condition d'être directement liées à l'exploitation agricole et dans les limites de 100 m2 d'emprise au sol par terrain, pour chacune de ces destinations

2- art A 5: superficie minimum des terrains

- aucune limite

3- art 9: emprise au sol

- aucune limite

4- art 10: hauteur des constructions

- 4 m maximum à l'exception des serres
- 6 m pour les serres.

Commentaire: Un très mauvais règlement

Le règlement, en matière de constructibilité est excessivement permissif dans des domaines variés et nombreux : « hébergement, hôtelier, bureaux, commerces, à l'artisanat » et « destinés aux services publics ou d'intérêt collectif » permet l'urbanisation totale, pour les propriétaires. Un propriétaire privé pourrait obtenir un permis de construire de 1500 m2 en cumulant différents types de bâtiments. Le terme constructions d'intérêt collectif, nous paraît peu précis, ouvrant à des possibilités nombreuses de construction. Par ailleurs d'un point de vue administratif, le règlement est également inéquitable entre les parcelles puisque des petites ou grandes parcelles ont le droit aux mêmes surfaces de construction, ce qui engendrera des emprises aux sols fort différentes.

L'importance et de la nature des constructions rendent les parcelles de cette zone particulièrement sensibles à la pression urbaine. **L'application du PLU aura pour effet certain, une urbanisation rapide et importante d'une zone que l'on veut destinée à l'activité agricole.**

Cette urbanisation latente est d'autant plus puissante que les murs-à-pêches sont situés en plein cœur de l'agglomération parisienne (plus de 10 millions d'habitants) et à 3 km du périphérique parisien.

Par ailleurs, il existe dans le PLU, à proximité de la zone A, une zone d'une superficie de plus de 10 hectares.

« La zone UA (map) couvre les secteurs situés dans le quartier des murs à pêches dédiés au développement des activités et équipements en lien avec la vocation agricole et la vie du quartier et les loisirs.

Cette zone autorise les activités commerciales, touristiques, artisanales, de service et de transformation ou d'appui à l'activité agricole. Elle permet aussi d'accueillir des équipements et activités liés à la formation, à la recherche, à la culture et aux loisirs. Ces activités et équipements viennent en appui et complément à la zone Naturelle agri-culturelle des murs à pêches » Cette zone couvre largement les besoins logistiques qui seraient associés aux cultures. **La zone A est située le long du futur tramway, la municipalité est sensible à la continuité paysagère entre le secteur est et ouest, les droits à construire sur la zone A l'interrompraient.**

Le dernier point réside dans l'incompatibilité entre la rédaction du règlement de la zone A avec l'objet de la protection et du classement du site.

En effet l'ensemble du site, essentiellement non bâti, présente un caractère rural relictuel, l'urbanisation, même partielle, de cette zone viendra altérer, voire détruire son caractère rural.

Ainsi, les parcelles de la section cadastrale BZ 142, à 136 et de 237 à 331 sont situées à la fois dans la zone A, constructible et dans le site classé par le ministre de l'environnement le 16 décembre 2003. Or, cette constructibilité est soumise à l'avis formel du Ministre de l'environnement.

Le site classé implique sa très forte présomption d'inconstructibilité ; en effet toute « modification

de l'état ou de l'aspect » d'un site classé est soumis à l'autorisation formelle et préalable du Ministre de l'environnement. La jurisprudence existante à ce jour, n'autorise qu'exceptionnellement, que l'aménagement et l'extension très limités des **constructions existantes** nécessaires à l'entretien et à la gestion du site classé.

Ainsi, dans cette partie du site classé, la rédaction de l'article 2 de la zone A, ne peut-elle que rappeler la référence au site classé et à sa très forte présomption d'inconstructibilité.

Nous émettons **un avis formellement négatif sur la rédaction du règlement de la zone A.**

Et demandons impérativement **l'application d'un règlement strict** sur les hauteurs, les surfaces et les natures des constructions autorisées en zone A.

Nous serions dans l'obligation d'effectuer un recours juridique si le PLU était adopté avec un tel règlement.

Je vous prie d'agréer, Madame la Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations les plus respectueuses

Pascal Mage

Président association Murs à Pêches