

# ETUDE D'IMPACT BAS MONTREUIL

MAITRE D'OUVRAGE :

**Ville de Montreuil**  
Place Jean Jaurès  
93 100 Montreuil

ETUDE PRE-OPERATIONNELLE

**ETUDE D'IMPACT :**

**Partenaires Développement**

42/52 quai de la Râpée  
Immeuble Central Seine  
CS 71230 Paris Cedex 12  
Tél : +33 (0)1.82.51.55.80  
Courriel : [aboisselet@partdev.setec.fr](mailto:aboisselet@partdev.setec.fr)

**Setec International**

42/52 quai de la Râpée  
Immeuble Central Seine  
CS 71230 Paris Cedex 12  
Tél : +33 (0)1.82.51.66.37  
Courriel : [guilsou@inter.setec.fr](mailto:guilsou@inter.setec.fr)

MAITRE d'ŒUVRE URBAIN :

**Studio d'Urbanisme et  
d'architecture Eleb-Harlé**

10 boulevard des Filles du Calvaire  
75 011 Paris  
Tél : +33 (0)1 53 36 87  
Courriel : [eleb.harle@wanadoo.fr](mailto:eleb.harle@wanadoo.fr)

**Urban'Eco**

119 avenue. du Colonel Fabien  
94800 Villejuif  
Tel : +33 (0)9.50.24.28.02  
Courriel : [mdangeon@urban-eco.fr](mailto:mdangeon@urban-eco.fr)

CONCERTATION :

**Techné-cité**

90 rue de la Fédération  
93100 Montreuil  
Tél : +33 (0)1 48 10 83 60  
[mail@technecitepolis.com](mailto:mail@technecitepolis.com)

|                     |   |
|---------------------|---|
| <u>Date</u>         | Décembre 2011   |
| <u>Etabli par</u>   | Partenaires Développement, Setec international, Groupe Setec                        |
| <u>Modification</u> | <b>Version V3 du 5 décembre annule et remplace la V2 du 1<sup>er</sup> décembre</b> |
| <u>Phase</u>        | Phase 3 : Etude d'impact  |

## Sommaire

|  |          |
|--|----------|
| <b>PREAMBULE.....</b>                        | <b>3</b> |
| <b>LOCALISATION.....</b>                     | <b>6</b> |
| <b>I. ETAT INITIAL.....</b>                  | <b>9</b> |
| 1. CLIMATOLOGIE.....                         | 9        |
| 1.1. La température.....                     | 9        |
| 1.2. Les précipitations.....                 | 9        |
| 1.3. Les orages.....                         | 10       |
| 1.4. Les vents.....                          | 10       |
| 1.5. Evolution climatique.....               | 11       |
| 2. GEOLOGIE ET RISQUES LIES AU SOUS-SOL..... | 12       |
| 2.1. Qualité du sol et sous-sol.....         | 12       |
| 2.2. Risques liés au sous-sol.....           | 15       |
| 3. EAUX.....                                 | 18       |
| 3.1. Contexte réglementaire.....             | 18       |
| 3.2. Eaux superficielles.....                | 20       |
| 3.3. Eaux souterraines.....                  | 25       |
| 4. Environnement naturel.....                | 28       |
| 4.1. L'enjeu global.....                     | 28       |
| 4.2. Les réseaux écologiques.....            | 29       |
| 4.3. Présence d'espèces protégées.....       | 32       |
| 5. MILIEU HUMAIN.....                        | 34       |
| 5.1. Population.....                         | 34       |
| 5.2. Habitat.....                            | 41       |
| 5.3. Secteur d'activités.....                | 51       |
| 5.4. Commerces.....                          | 56       |

|            |   |            |
|------------|---|------------|
| 5.5.       | Equipements.....  | 60         |
| 5.6.       | Déplacements .....  | 67         |
| 1.2.       | Contexte foncier.....   | 74         |
| 5.7.       | Contexte réglementaire .....  | 75         |
| 5.8.       | Pollutions et Risques Technologiques.....   | 82         |
| 6.         | PAYSAGE .....   | 89         |
| 6.1.       | La transformation du tissu urbain du bas Montreuil : une analyse historique<br>89 |            |
| 6.2.       | L'image de la ville dans le bas Montreuil.....                                    | 98         |
| 6.3.       | Le patrimoine bâti .....  | 109        |
| 6.4.       | Le patrimoine végétal et l'espace public .....                                    | 111        |
| 6.5.       | Archéologie.....  | 115        |
| 7.         | CADRE DE VIE .....  | 116        |
| 7.1.       | Ambiance sonore.....  | 116        |
| 7.2.       | Qualité de l'air .....  | 120        |
| <b>II.</b> | <b>LE PROJET .....</b>  | <b>122</b> |
| 1.         | PRESENTATION DU PROJET .....  | 122        |
| 1.1.       | Contexte urbain.....  | 122        |
| 1.2.       | Enjeux et objectifs de renouvellement urbain .....                                | 128        |
| 1.3.       | Historique de l'opération et démarches engagées par la Ville .....                | 132        |
| 1.4.       | Le projet d'aménagement .....   | 134        |
| 1.5.       | Principaux éléments de programme.....   | 138        |
| 1.6.       | Planning prévisionnel de réalisation .....  | 139        |
| 2.         | JUSTIFICATION DU PARTI RETENU .....   | 140        |
| 2.1.       | Justification globale du projet.....  | 140        |
| 2.2.       | Justification du site retenu.....   | 141        |
| 2.3.       | Justification de l'aménagement retenu .....                                       | 142        |

|  |            |
|--|------------|
| <b>III. IMPACTS ET MESURES DE REDUCTION DES NUISANCES.....</b> | <b>151</b> |
| 1. CLIMATOLOGIE.....   | 151        |
| 2. GEOLOGIE ET SOLS.....                                       | 152        |
| 2.1. Impacts potentiels.....                                   | 152        |
| 2.2. Mesures.....  | 152        |
| 3. EAUX SOUTERRAINES ET SUPERFICIELLES.....                    | 153        |
| 3.1. Assainissement pluvial et risque inondation.....          | 153        |
| 3.2. Assainissement et qualité des eaux rejetées.....          | 154        |
| 4. ENVIRONNEMENT NATUREL.....                                  | 156        |
| 4.1. Impacts potentiels.....                                   | 156        |
| 4.2. Mesures.....  | 157        |
| 5. MILIEU HUMAIN.....  | 162        |
| 5.1. Démographie.....  | 162        |
| 5.2. Habitat.....  | 164        |
| 5.3. Equipements publics.....                                  | 166        |
| 5.4. Espaces publics.....                                      | 168        |
| 5.5. Activités économiques.....                                | 171        |
| 5.6. Déplacements.....   | 174        |
| 5.7. Urbanisme réglementaire.....                              | 177        |
| 6. PAYSAGE ET PATRIMOINE.....                                  | 179        |
| 6.1. Paysage.....  | 179        |
| 6.2. Patrimoine bâti.....                                      | 180        |
| 6.3. Archéologie.....  | 181        |
| 7. CADRE DE VIE.....   | 182        |
| 7.1. Qualité de l'air.....                                     | 182        |
| 7.2. Bruit.....  | 183        |
| <b>IV. IMPACTS ET MESURES EN PHASE CHANTIER.....</b>           | <b>187</b> |

|   |            |
|---|------------|
| 1. SOL, GEOLOGIE, EAUX.....                                     | 187        |
| 1.1. Impacts potentiels .....                                   | 187        |
| 1.2. Mesures .....  | 187        |
| 2. MILIEU NATUREL.....  | 188        |
| 2.1. Impacts potentiels .....                                   | 188        |
| 2.2. Mesures .....  | 188        |
| 3. MILIEU HUMAIN .....  | 188        |
| 3.1. Logement .....   | 188        |
| 3.2. Activités et commerces.....                                | 189        |
| 3.3. Circulation et stationnement .....                         | 189        |
| 4. PATRIMOINE ET PAYSAGE .....                                  | 189        |
| 4.1. Impacts potentiels .....                                   | 189        |
| 4.2. Mesures .....  | 190        |
| 5. CADRE DE VIE .....   | 190        |
| 5.1. Qualité des sols .....                                     | 190        |
| 5.2. Nuisances sonores et vibrations.....                       | 190        |
| 5.3. Qualité de l'air .....                                     | 191        |
| <b>V. VOLET SANITAIRE.....</b>                                  | <b>192</b> |
| 1. IDENTIFICATION DES POPULATION POTENTIELLEMENT EXPOSÉES ..... | 192        |
| 2. USAGE ET ACTIVITES SENSIBLES SUR LA ZONE .....               | 193        |
| 2.1. Principaux polluants et effets sur la santé .....          | 193        |
| 2.2. Impacts du projet .....                                    | 194        |
| 2.3. Emissions sonores .....                                    | 194        |
| 2.4. Pollution du sol et des eaux.....                          | 196        |
| 2.5. Sécurité .....   | 197        |
| <b>VI. COUTS DES MESURES DE REDUCTION DES NUISANCES.....</b>    | <b>198</b> |
| <b>VII. METHODOLOGIE ET ANALYSE CRITIQUE .....</b>              | <b>200</b> |

|  |            |
|--|------------|
| <b><u>RESUME NON TECHNIQUE</u></b> .....     | <b>203</b> |
| 1. <u>Objet de l'opération</u> .....         | 203        |
| 2. <u>Description du projet</u> .....        | 204        |
| 3. <u>Le site et son environnement</u> ..... | 205        |
| 3.1. <u>Contexte physique</u> .....          | 205        |
| 3.2. <u>Environnement naturel</u> .....      | 206        |
| 3.3. <u>Milieu humain</u> .....              | 206        |
| 3.4. <u>Paysage et Cadre de vie</u> .....    | 208        |

## PREAMBULE

Les ZAC de la Fraternité et du Faubourg dans le bas Montreuil représentent deux périmètres opérationnels au sein desquels la Ville de Montreuil souhaite accompagner la valorisation et la mutation du bas Montreuil en quartier mixte et durable. Chacune des ZAC porte son propre programme de construction et d'aménagement. Leurs impacts sur l'environnement sont toutefois étudiés à l'échelle du bas Montreuil qui constitue le périmètre le plus cohérent.

Le programme a été évalué dans le cadre des règles de constructibilité du Plan Local d'Urbanisme en vigueur approuvé en avril 2011 qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale renforcée.

La présente étude d'impact à l'échelle des opérations du bas Montreuil a pour objet d'évaluer plus finement les impacts des constructions à venir, d'en limiter les impacts négatifs et de susciter des impacts positifs dans le cadre du projet urbain.

Cette étude d'impact a permis de faire évoluer de manière itérative le projet pour aboutir au projet proposé.

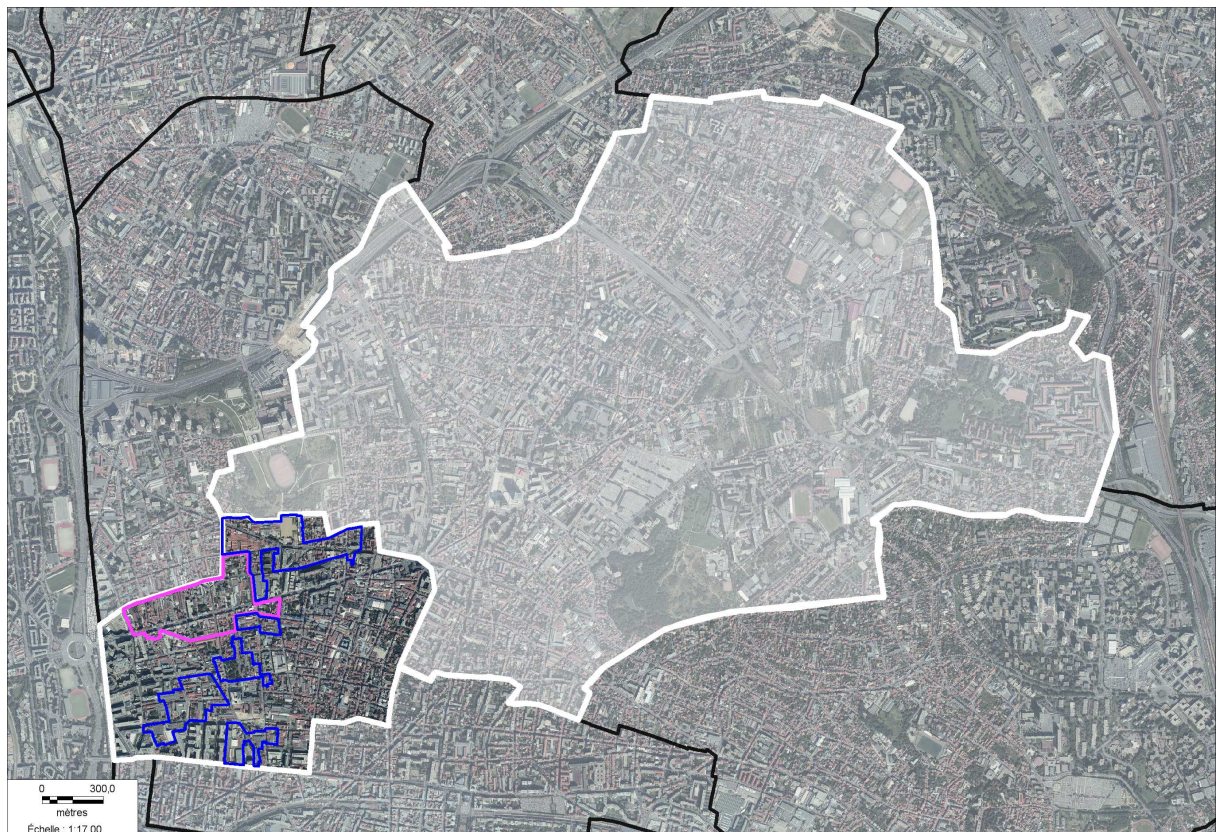


Figure 1 : Les périmètres des ZAC de la Fraternité et du Faubourg au sein du bas Montreuil et de la Ville de Montreuil

Le présent dossier est le dossier d'étude d'impact associé aux dossiers de création des ZAC de la Fraternité et du Faubourg et concerne l'ensemble du périmètre du bas Montreuil, au sein de la Ville de Montreuil.

Conformément aux articles L 122-1 à L 122-3 et R 122-1 à R 122-16 du Code de l'Environnement (décret n°77-1141 du 12 octobre 1977), l'étude d'impact comprend :

- une analyse de l'état initial du site et de son environnement ;
- les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue des préoccupations d'environnement, le projet présenté a été retenu ;
- une analyse des effets directs et indirects, temporaires et permanents du projet sur l'environnement ;
- les mesures envisagées par le maître de l'ouvrage ou le pétitionnaire pour supprimer, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement et la santé, ainsi que l'estimation des dépenses correspondantes ;
- une analyse des méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement mentionnant les difficultés éventuelles de nature technique ou scientifique rencontrées pour établir cette évaluation.

Les constructions et aménagements présentés dans la présente étude constituent un programme cohérent et global. La présente étude d'impact analyse les impacts de ce programme.

Cette étude a été réalisée par les cabinets Partenaires Développement et Setec international, filiales du Groupe Setec.

Cette étude s'appuie notamment sur les éléments d'analyse développés depuis juillet 2010 par :

- Partenaires Développement et Setec international - Groupe Setec, en charge d'un diagnostic socio-économique et environnemental et d'une étude pré-opérationnelle sur le bas Montreuil.
- Le Studio d'Architecture et d'Urbanisme Eleb-Harlé, associé au cabinet Urban-Eco, en charge d'une étude de maîtrise d'œuvre urbaine sur le bas Montreuil.

Une étude circulation stationnement a été menée parallèlement par le Bureau d'étude STC en octobre 2011.

Ces analyses ont été partagées avec la population dans le cadre d'une démarche de concertation menée en parallèle de ces études par la Ville avec l'appui du cabinet Techné-Cité de septembre 2010 à novembre 2011.



## LOCALISATION

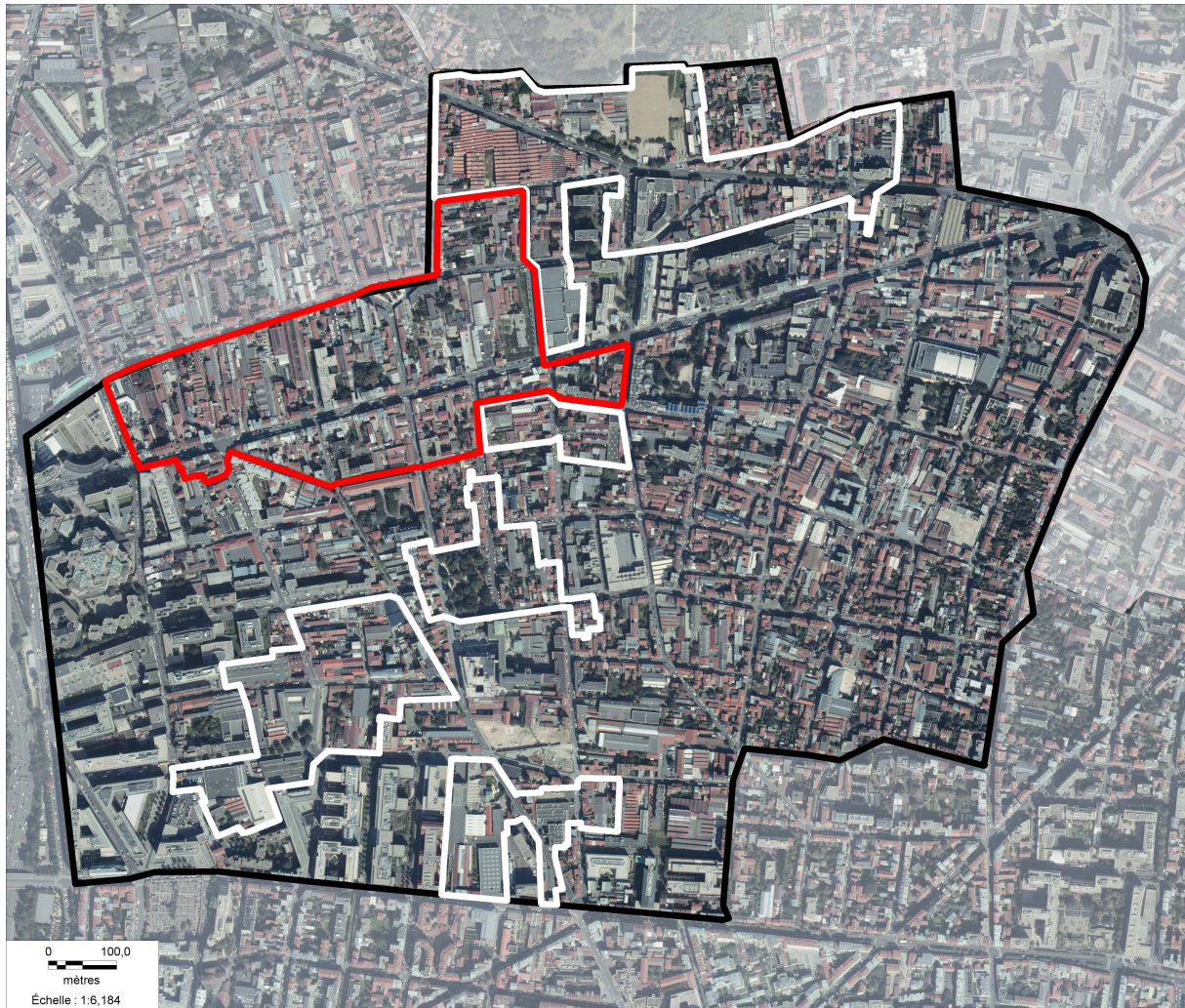


Figure 2 : Les périmètres des ZAC de la Fraternité (en rouge) et ZAC multisite du Faubourg (en blanc) au sein du bas Montreuil, Source : Partenaires Développement



Figure 3 : Le périmètre de la ZAC de la Fraternité (rouge), source : Partenaires Développement.

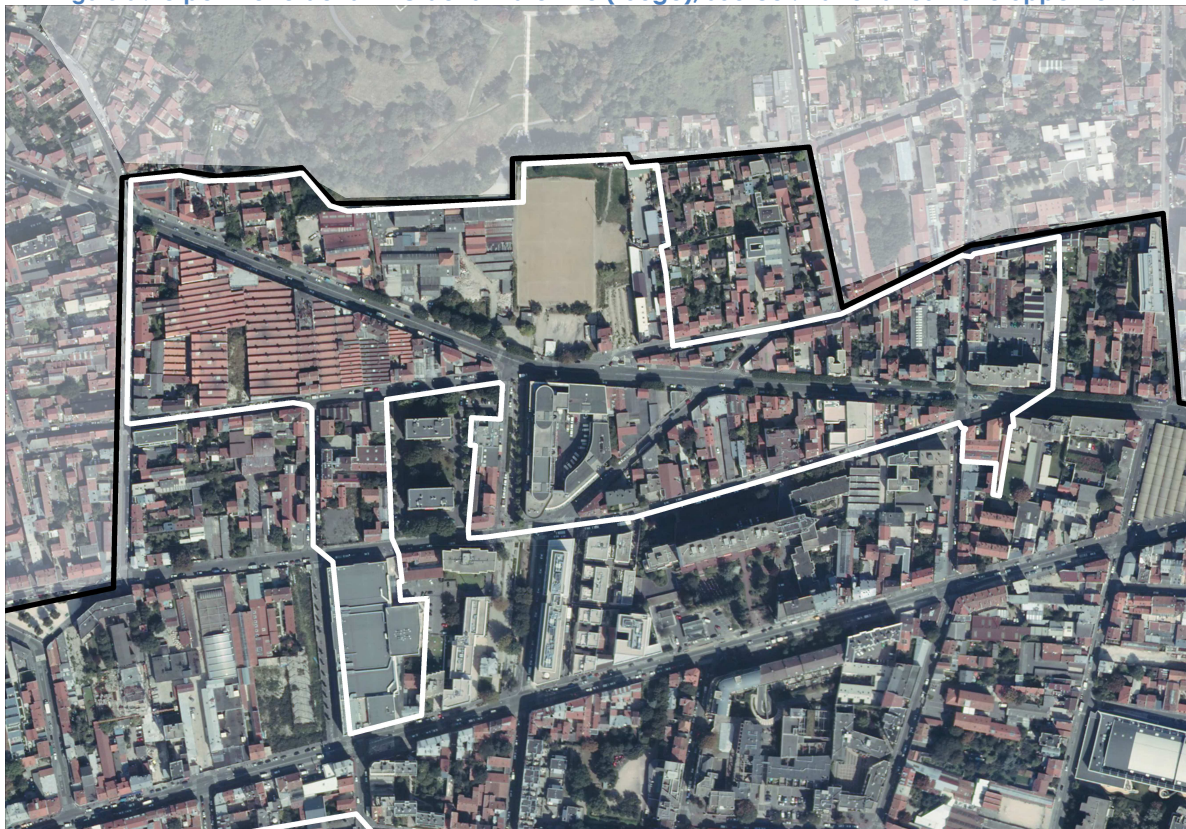


Figure 4 : Le périmètre de la ZAC multisite du Faubourg (blanc) (site Chanzy), Source : Partenaires Développement.



Figure 5 : Le périmètre de la ZAC multisite Du Faubourg (sites Marceau- au nord- et République - au sud)  
Source : Partenaires Développement



Figure 6 : Le périmètre de la ZAC multisite du Faubourg (sites Valmy - à l'ouest- et Robespierre - à l'est)  
Source : Partenaires Développement

# I. ETAT INITIAL

## 1. CLIMATOLOGIE

Le climat de l'agglomération parisienne est de type « semi-continentale ». Géographiquement, le site est en effet à la jonction de deux influences climatiques opposées : une influence continentale marquée par des arrivées de masses d'air de nord et d'est généralement froides, et une influence océanique de masses d'air plus douces. Le climat parisien est principalement marqué par des étés chauds et des hivers froids. Les données climatologiques fournies ci-après sont issues des stations météo de Paris-Montsouris (à 6 km au sud) et Roissy (16 km au Nord).

### 1.1. La température

Les températures sont relativement douces c'est à dire 4,7°C en moyenne en janvier. Il gèle 25 jours par an et la température dépasse 25°C 43 jours par an.

|                                   |     |     |     |     |     |      |     |     |     |     |     |     |    |
|-----------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|
| Température de l'air moyenne (°C) | 5   | 7   | 10  | 16  | 18  | 21   | 18  | 20  | 15  | 12  | 7   | 1   | 12 |
| Sélectionnez mois (Aide)          | Jan | Fév | Mar | Avr | Mai | Juin | Jui | Aoû | Sep | Oct | Nov | Dec | An |

Figure 7 : Températures de l'air – Source : Windfinder/ Paris-Montsouris.

### 1.2. Les précipitations

Les précipitations sont assez fréquentes mais restent généralement faibles. Une moyenne annuelle calculée sur les 30 dernières années a été déterminée à 650 mm. De plus les pluies sont réparties de manière homogène dans l'année même si on note des variations inter annuelles importantes.

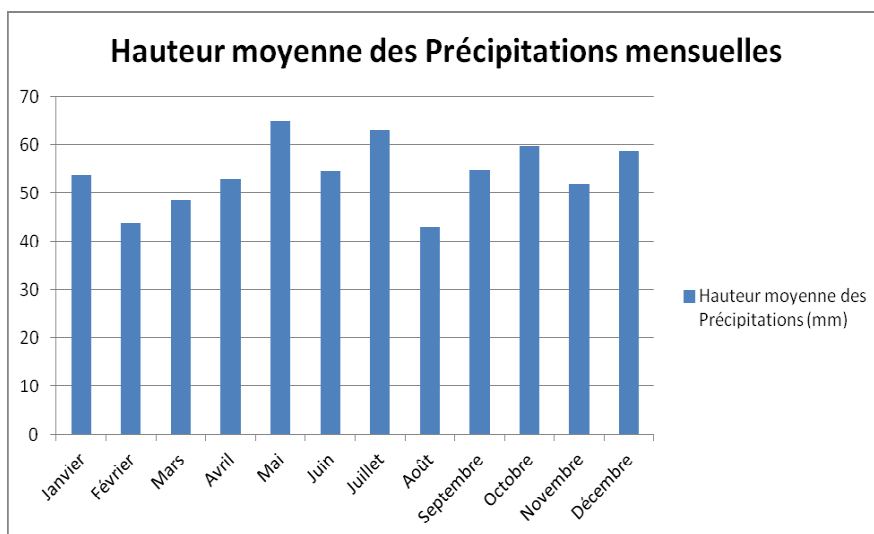


Figure 8 :Hauteur moyenne des précipitations annuelles – Source : Météo France / Paris-Montsouris

### 1.3. Les orages

La foudre se manifeste par des décharges électriques accompagnées d'une vive lumière (éclair) et d'une violente détonation, le tonnerre, se produisant essentiellement de mai à juin, environ 13 jours par an avec 3 jours par an de grêle et 11 jours de neige. Il est possible de déterminer une moyenne dans la ville de Montreuil et de la comparer à la moyenne française.

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| Moyenne en France                    | 20 |
| Moyenne dans la région Ile-de-France | 16 |
| Moyenne à Montreuil                  | 13 |

Figure 9 : Nombre de jours par an de tonnerre – Source [www.montreuil.fr](http://www.montreuil.fr).

Pour une meilleure représentation de l'activité orageuse, il est nécessaire de s'intéresser à la densité de foudroiement (nombre de coups de foudre reçu au km<sup>2</sup> par an). Le risque de foudre à Montreuil reste faible.

|                                      |              |
|--------------------------------------|--------------|
| Moyenne en France                    | 1,20 impacts |
| Moyenne dans la région Ile-de-France | 1,14 impacts |
| Moyenne à Montreuil                  | 0,97 impact  |

Figure 10 : Nombre de coups de foudre reçus au km/2 par an – Source [www.montreuil.fr](http://www.montreuil.fr).

### 1.4. Les vents

Les vents les plus forts sont relevés au Sud-ouest de Montreuil avec parfois des rafales de vent supérieures à 58 km/h en moyenne sur 44 jours par an.

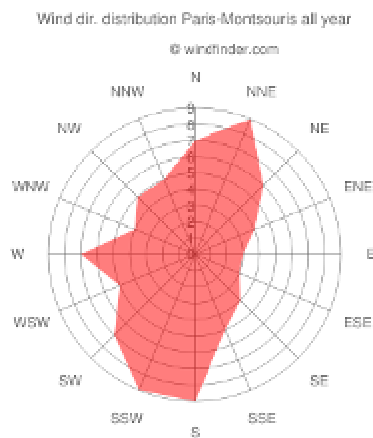


Figure 11 : Figure 4 : Rose des vents sur l'année – Source : Windfinder/station météo de Roissy.

### **1.5. Evolution climatique**

Il existe beaucoup d'incertitudes autour de l'évolution du climat local dans le contexte de réchauffement global. Météofrance a établi pour la région parisienne les tendances suivantes :

- Augmentation des températures (de l'ordre de 2 à 4 degrés en 2050)
- Augmentation de la pluviométrie en hiver, diminution au printemps/été
- Diminution de la présence d'eau dans le sol
- Augmentation du rayonnement solaire disponible global et notamment en été et réduction en hiver.

Les principaux changements sont donc l'augmentation des températures et la diminution de la présence d'eau dans le sol. Ceci aura pour conséquence principale de modifier les conditions de confort thermique en été et le risque d'augmentation d'émission de gaz à effets de serre et une modification de l'écologie du site.

## 2. GEOLOGIE ET RISQUES LIES AU SOUS-SOL

Les caractéristiques géomorphologiques font du Bassin Parisien un espace particulièrement propice à l'épanouissement des activités humaines. Les rivières y ont ouvert un quadrillage de vallées convergeant vers cet abaissement qui est joint à la mer par la vallée de la Seine. L'agglomération parisienne s'est implantée sur une île légèrement en aval du confluent de la Seine et de la Marne, au milieu d'une large plaine alluviale, dans le lit majeur du fleuve et entourée d'un cercle de faibles hauteurs, dernières avancées des plateaux tertiaires occupant le centre du Bassin Parisien. Des risques sont toutefois liés au sous-sol et doivent être intégrés dans tout projet d'aménagement.

### 2.1. Qualité du sol et sous-sol

Le sol de la ville de Montreuil est composé principalement d'une succession de strates de Marnes, Calcaires, Argiles. Grâce à une carte de géologie de Paris (n°183) au 1/50000<sup>ème</sup>, il est possible de connaître le type exact de géologie présent dans le bas Montreuil.

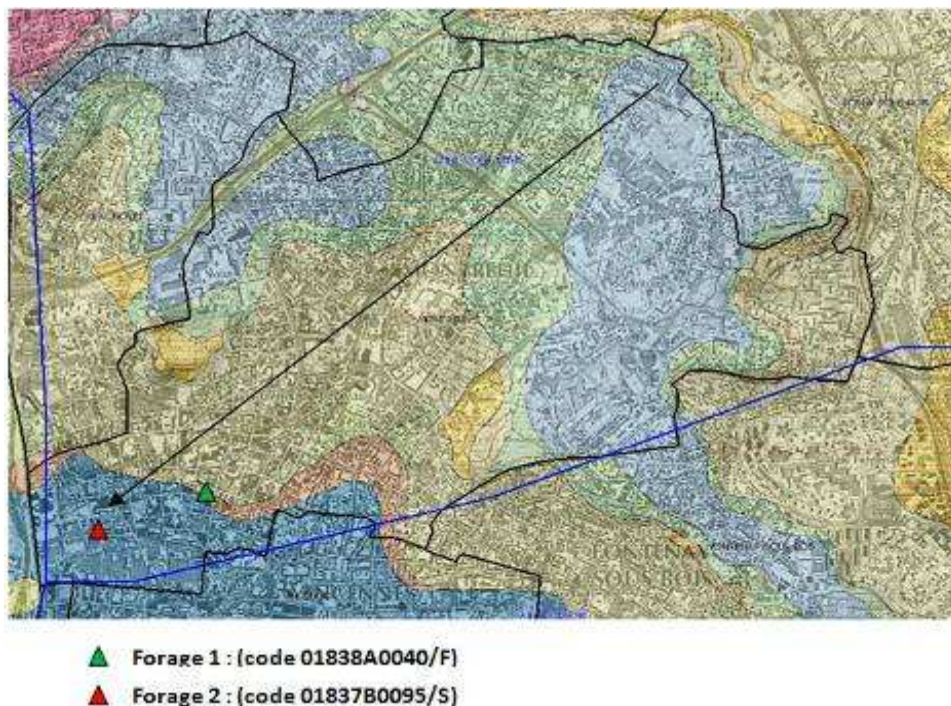


Figure 12 : Carte 1/50 000 de géologie de la ville de Montreuil – Source BRGM : [www.info-terre.fr](http://www.info-terre.fr).

Différentes strates se distinguent du nord-est au sud-ouest (sens de la flèche) : au nord, une géologie essentiellement composée de terrains tertiaires éocènes et oligocènes, qui reposent sur de la craie blanche campanienne, recouverte par des terrains quaternaires alluvionnaires en vallée et limoneux sur les plateaux. Le Bas de Montreuil est constitué essentiellement de sable Monceau et d'alluvions.

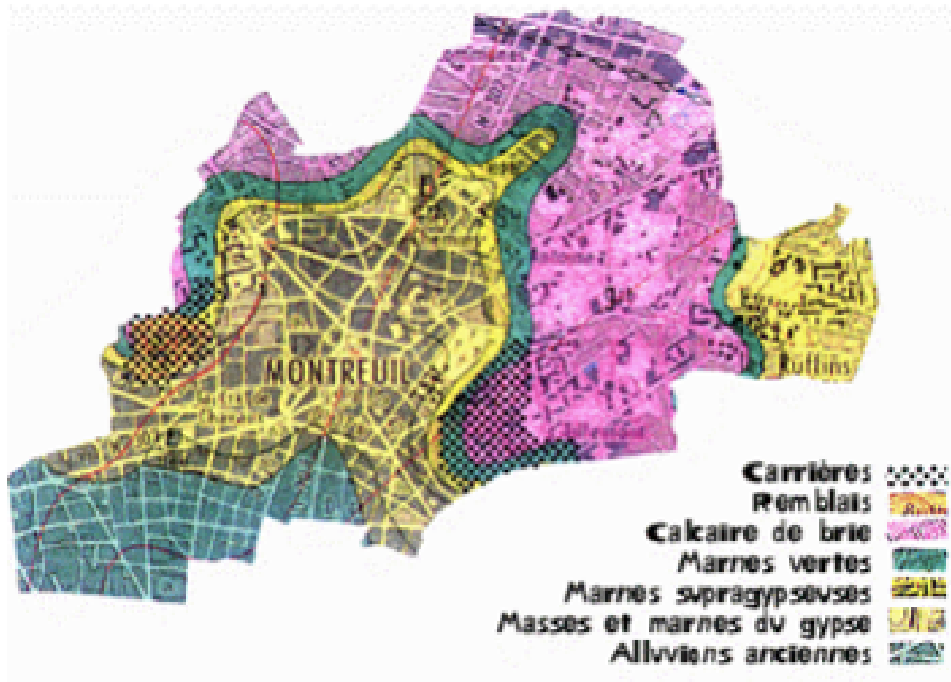








Figure 13 : Carte géologique de la ville de Montreuil avec légende – Source : observatoire de l'environnement.

Pour définir les différentes strates en profondeur, il est nécessaire d'analyser les forages effectués dans ce périmètre à différents niveaux.

**Forage 1 : (code 01838A0040/F) – Source BRGM**

| Profondeur | Formation                   | Lithologie  | Lithologie   | Stratigraphie |
|------------|-----------------------------|---|--|---------------|
| 1.80       | Remblais                    |  | Remblais   | Holocène      |
| 9.00       | Marnes infragypseuses       |  | Marnes blanches ou jaunâtres à feuillets argileux; présence de trémies de sel                    | Priabonien    |
| 21.00      | Calcaire de Saint-Duen      |  | Ensemble de marnes crème et de bancs calcareux coquilliers; intercalations de feuillets d'argile | Marinésien    |
| 29.80      | Sables ou grès de Beauchamp |  | Sable quartzeux vert foncé, argileux à la base; niveaux de grès                                  | Auversien     |
| 55.00      |                             |  | Ensemble indifférencié comprenant: - des marnes et caillasses- les calcaires grossiers           | Lutétien      |
| 80.00      |                             |  | Ensemble de sables et d'argiles  | Yprésien      |



**Forage 2 : (code 01837B0095/S) – Source BRGM**

| Profondeur | Formation                              | Lithologie                          | Lithologie                                   | Stratigraphie      |
|------------|--|-------------------------------------|--|--------------------|
|            |  |                                     | Avant-puits.                                 |                    |
| 10.65      |  |                                     | Sable argileux jaunâtre.                     |                    |
| 14.25      |  |                                     | Marne argileuse bleuâtre.                    |                    |
| 14.60      |  |                                     | Sable bleu.                                  |                    |
| 16.40      |  |                                     | Plaquettes de calcaire cristallin gris.      |                    |
| 17.85      |  |                                     | Marne blanchâtre.                            |                    |
| 18.10      |  |                                     | Plaquettes de calcaire cristallin gris.      |                    |
| 19.80      |  |                                     | Marne blanchâtre avec petites veines grises. |                    |
| 19.95      |  |                                     | Plaquettes de calcaire cristallin gris.      |                    |
| 22.00      | Sables ou grès de Beauchamp            |                                     | Marne blanchâtre avec petites veines grises. | Auversien          |
| 22.80      |  |                                     | Plaquettes de calcaire cristallin.           |                    |
| 24.35      |  |                                     | Marne argileuse jaunâtre.                    |                    |
| 25.10      |  |                                     | Plaquettes calcaires.                        |                    |
| 25.65      | Marnes et caillasses lutétiennes       |                                     | Marne grisâtre.                              | Lutézien supérieur |
| 26.25      |  |                                     | Calcaire cristallisé.                        |                    |
| 27.30      |  |                                     | Marne grisâtre.                              |                    |
| 27.95      |  |                                     | Calcaire grossier.                           |                    |
| 28.80      |  |                                     | Marne jaunâtre.                              |                    |
| 29.60      |  |                                     | Calcaire très dur.                           |                    |
| 29.95      |  |                                     | Marne jaunâtre tendre.                       |                    |
| 30.35      |  |                                     | Calcaire cristallisé.                        |                    |
| 31.30      | Calcaire grossier s.l. d'Ile-de-France |                                     | Marne graveleuse grisâtre.                   | Lutézien           |
| 31.65      |  |                                     | Calcaire très dur.                           |                    |
| 32.10      |  |                                     | Marne grisâtre.                              |                    |
| 32.55      |  |                                     | Calcaire cristallisé assez dur.              |                    |
| 33.15      |  |                                     | Marne argileuse grisâtre.                    |                    |
| 33.70      |  |                                     | Plaquettes de calcaire cristallisé.          |                    |
| 34.25      |  |                                     | Sable fin argileux grisâtre.                 |                    |
| 34.45      |  | Plaquettes de calcaire cristallisé. |  |                    |
| 36.10      |  | Sable fin argileux grisâtre.        |  |                    |
| 36.25      |  | Plaquettes de calcaire cristallisé. |  |                    |
| 39.05      |  | Sable fin argileux grisâtre.        |  |                    |
| 39.10      |  |                                     | Calcaire gris.                               |                    |

La géologie du bas Montreuil (au nord) - forage 1 - est principalement composée de Marnes infra gypseux, de Calcaire de Saint Ouen et sable de grès de Beauchamp. Le forage 2 révèle une superposition inversée des strates. Les marnes sont recouvertes par le sable ou grès de Beauchamp, le calcaire est notable à environ 30 m de profondeur.

## 2.2. Risques liés au sous-sol

### 2.2.1. Risques Sismiques

Les risques sismiques sont partout et restent présents à la surface du globe. L'intensité des séismes peut varier d'une région à une autre. Qu'il soit faible ou puissant, un séisme engendre systématiquement une usure matérielle. L'indice pour cette zone d'aménagement concertée est étudié ci-après.

Le projet du bas Montreuil est situé dans la zone 0 dite de « sismicité négligeable ». Il n'y a pas de prescription parasismique particulière et aucune secousse d'intensité supérieure à VIII n'y a été observée historiquement.

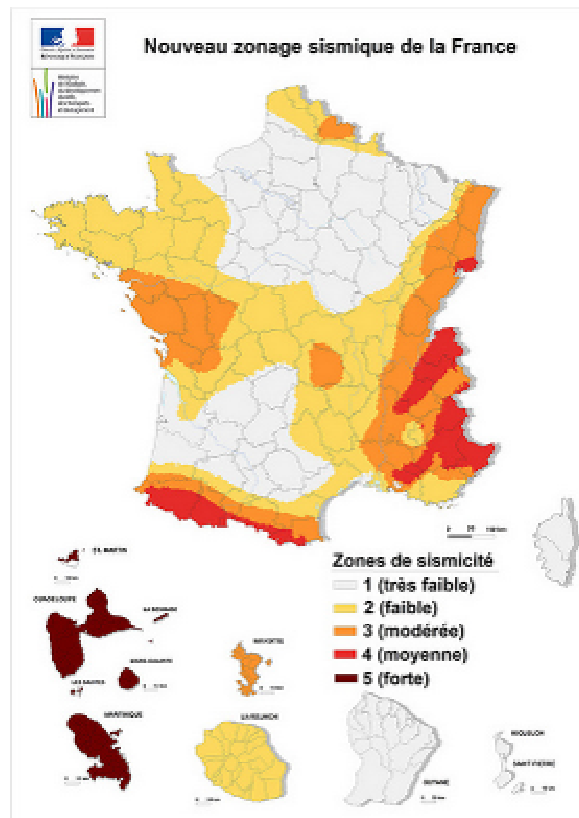


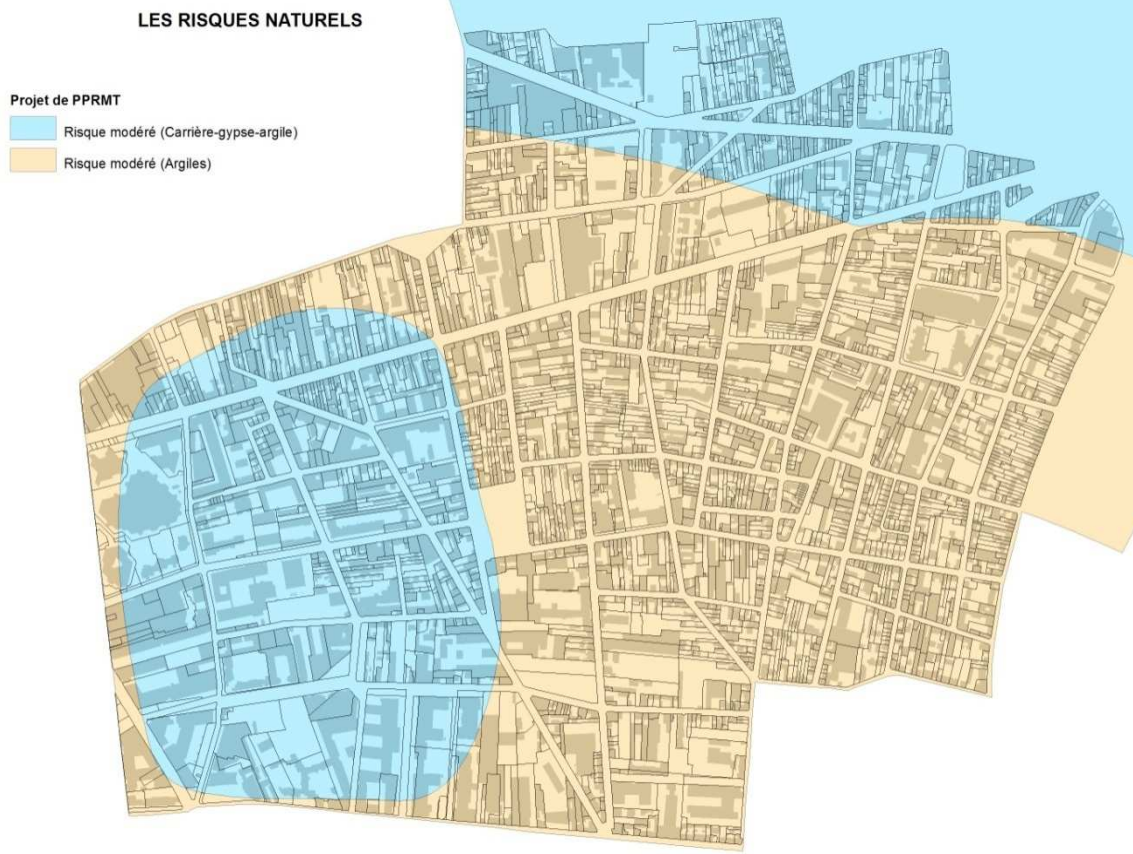
Figure 14 : Carte des zones sismiques en France – Source : [www.prim.net](http://www.prim.net)

### 1.1.1. Risques liés aux mouvements de terrain

La nature du sous-sol au droit du bas Montreuil induit des risques de mouvement de terrain consécutifs à des phénomènes géologiques de trois ordres :

- Retrait gonflement des sols argileux
- Dissolution des gypses
- Présence d'anciennes carrières (marnières).

Les cartes d'aléas établies par la DDE de la Seine-Saint-Denis pour la Préfecture ne montrent dans le bas Montreuil que des aléas faibles à moyens. En conséquence, l'ensemble du secteur d'étude est classée en zone de risque modéré dans le Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain :



**Figure 15 :** Carte des risques de mouvements de terrain – Source Urban-Eco, d'après DDE 93.

Des sondages géotechniques seront nécessaires pour chaque projet afin d'affiner ces données. Des mesures spécifiques seront à définir pour les fondations de chaque bâtiment.

### 2.2.2. Risques liés au gonflement et retrait des argiles

Le risque majeur observé est constitué par les argiles vertes présentes dans la zone. L'analyse de la carte d'aléa du BRGM montre en majorité une zone à faible aléa concernant le bas Montreuil. La zone à aléa moyen ne doit toutefois pas être négligée par les architectes.

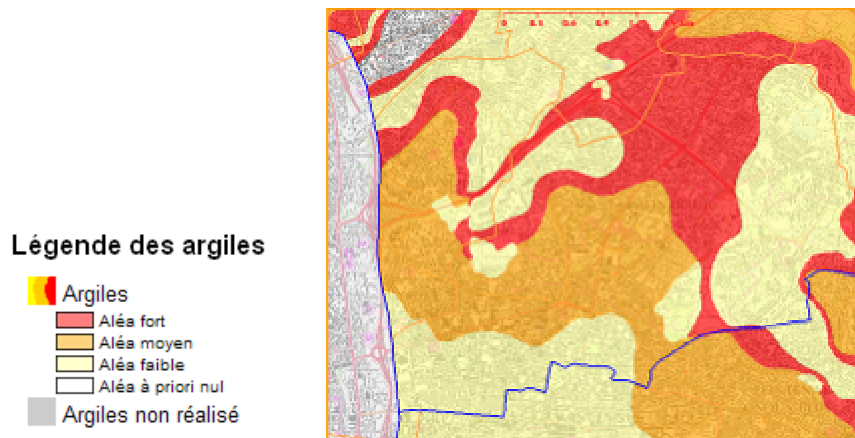


Figure 16 : Carte d'aléas liés au gonflement de l'argile – Source BRGM

En effet, les argiles sont composées pour une large part de minéraux spécifiques comme les silicates et en général de l'aluminium plus ou moins hydraté. Cette hydratation doit être intégrée lors de la construction d'immeubles - un matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau.



Figure 17 : Conséquence d'un retrait d'argile – Source : <http://www.argiles.fr>

Le sol qui se situe en dessous d'une maison sera protégé par ce phénomène d'hydratation mais le sol qui se situe en dehors du bâtiment sera exposé au phénomène. Un mouvement différentiel sera alors concentré à proximité des murs porteurs et particulièrement aux angles de la maison provoquant des fissures sur les bâtiments.

### **2.2.3. Risques liés à la présence d'anciennes carrières de calcaire ou de gypse**

Les bancs de gypse répartis aléatoirement dans l'horizon des marnes et caillasses se dissolvent provoquant des vides souterrains qui ainsi formés peuvent ensuite remonter à la surface et provoquer des affaissements ou des effondrements localisés.

Le Bas de Montreuil n'est pas touché ou très peu touché par ce phénomène de dissolution du à la faible présence du gypse.

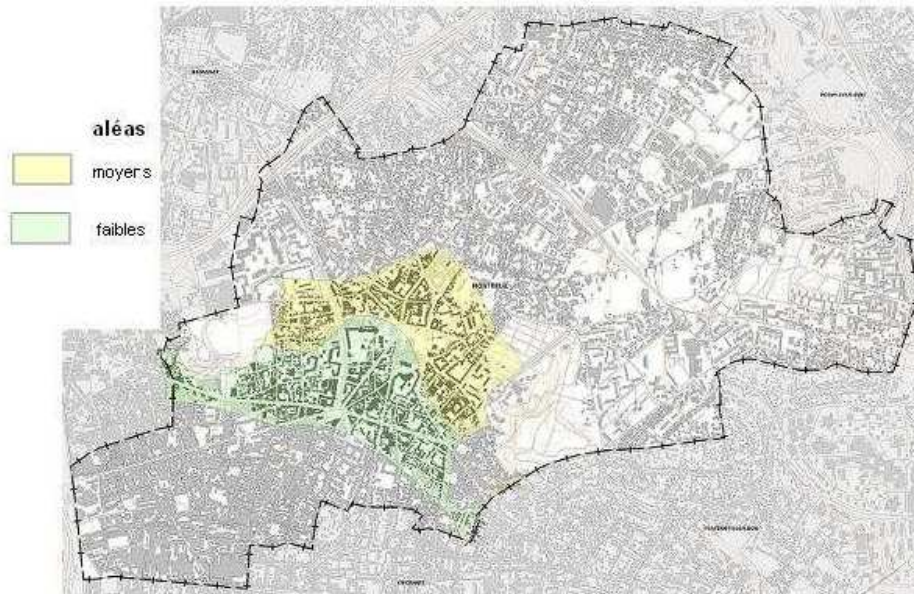


Figure 18 : Carte des aléas liés à la dissolution du gypse antéludien – Source Observatoire de l'environnement.

### 3. EAUX

#### 3.1. Contexte réglementaire

##### 3.1.1. SDAGE Seine-Normandie 2010-2015

Le site se trouve dans le sous-bassin « Seine et côtiers normands » du bassin Seine-Normandie, couvert par le **schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)** Seine-Normandie 2010-2015. Ce document donne les orientations de gestion des eaux superficielles et souterraines à mettre en œuvre sur l'ensemble du bassin pour atteindre une gestion quantitative équilibrée et sécurisée et une qualité des eaux respectant les seuils européens de « bon état » à l'horizon 2015.

Le « bon état » correspond, pour les eaux superficielles, au respect du « bon état chimique » et du « bon état écologique ». Le bon état chimique est défini par le respect d'un ensemble de seuils de concentration (les normes de qualités environnementales, notées NQE) pour les 41 substances visées par la directive cadre sur l'eau (notamment certains métaux, pesticides, hydrocarbures, solvants, etc.). Le bon état écologique correspond au respect de valeurs de référence pour deux types de paramètres ayant un impact sur la biologie :

- des paramètres biologiques : organismes aquatiques présents dans la masse d'eau : algues (indicateur Indice Biologique Diatomées noté IBD), invertébrés (indicateur Indice Biologique Global Normalisé noté IBGN) et poissons (indicateur Indice Poisson Rivière noté IPR).
- des paramètres physico-chimiques, et notamment : l'acidité de l'eau, la quantité d'oxygène dissous, la salinité et la concentration en nutriments (azote et phosphore).

Contrairement à l'état chimique, l'état écologique s'apprécie en fonction du type de masse d'eau considéré, les valeurs seuils pour les paramètres biologiques notamment varient d'un type de cours d'eau à un autre (fleuve de plaine, torrent...). Pour chaque type de masse d'eau, des sites de référence considérés de bonne qualité ont été identifiés et servent d'étalon pour définir les seuils du bon état.

Pour les eaux souterraines, le « bon état » correspond au respect du « bon état chimique » et du « bon état quantitatif ». Comme pour les masses d'eau de surface, l'état chimique se définit par le respect d'un ensemble de normes de qualité environnementales propres aux eaux souterraines, et lorsque aucune intrusion d'eau salée due aux activités humaines n'est constatée. Au-delà de la mesure directe des concentrations de polluant dans la nappe, le bon état implique également que la qualité des eaux souterraines n'empêche pas les eaux superficielles qu'elle alimente d'atteindre les objectifs d'état qui leur sont fixés. L'état quantitatif d'une eau souterraine est considéré comme bon lorsque les prélèvements ne dépassent pas la capacité de renouvellement de la ressource disponible, et que l'alimentation en eau des écosystèmes aquatiques de surface et des zones humides directement dépendantes est garantie.

La zone d'étude ne couvre aucune masse d'eau superficielle. Le site ne couvre qu'une masse d'eau souterraine au sens du SDAGE, l'Eocène du Valois (FRHR104), actuellement en bon état, et devant réaliser les objectifs de bon état à l'horizon 2015.

### 3.1.2.SAGE Marne Confluence et Contrat de bassin 2010-2015 de la Marne

**Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)** est un document de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin versant, aquifère...). Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau et il doit être compatible avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE). Le SAGE est un document élaboré par les acteurs locaux (élus, usagers, associations, représentants de l'Etat...) réunis au sein de la commission locale de l'eau (CLE). Ces acteurs locaux établissent un projet pour une gestion concertée et collective de l'eau. Ce projet se concrétise par un plan d'actions concrètes visant à mettre en œuvre les objectifs du SDAGE à l'échelle locale.

La zone d'étude est entièrement couverte par le périmètre du SAGE Marne Confluence, actuellement en cours d'élaboration. Il n'implique donc à l'heure actuelle aucune contrainte réglementaire particulière et seules les orientations et préceptes du SDAGE sont en vigueur.

Le Contrat de Bassin est un plan de programmation quinquennal à travers lequel l'Agence de l'Eau Seine-Normandie et la Région s'associent pour permettre la réalisation des actions du SDAGE. Le Contrat de Bassin de la Marne pour 2010-2015 est opérationnel depuis fin 2010 et poursuit en particulier les objectifs suivants :

- restauration de l'usage baignade dans la Marne,
- maîtrise de l'assainissement,
- restauration de la biodiversité,
- mise en valeur de l'identité paysagère.

### **3.2. Eaux superficielles**

#### **3.2.1. Réseau hydrographique**

Il n'y a plus de cours d'eau à Montreuil mais plusieurs cours d'eau s'y écoulaient autrefois :

- La Pissote, qui alimentait le château de Vincennes,
- le ru Orgueilleux,
- le ru Gobetue.

Ces cours d'eau ont été enterrés lors de l'urbanisation de la commune et la mémoire même de leur tracé semble s'être perdue. Seul en témoigne aujourd'hui une résurgence du ru Gobetue.

Compte tenu de la situation géologique sur le rebord du plateau, l'eau est peu profonde dans le sol. Les mares existantes, même créées artificiellement, témoignent de cette disponibilité de l'eau dans la ville. Certaines de ces mares sont d'anciennes fosses de refroidissement d'activités industrielles. Aujourd'hui elles ont des rôles importants :

- Humidification de l'air ambiant,
- Zone de vie de la faune aquatique
- Tout simplement plaisir des yeux.

Une mare est située à proximité du bas Montreuil dans le parc des Guilands (1) :

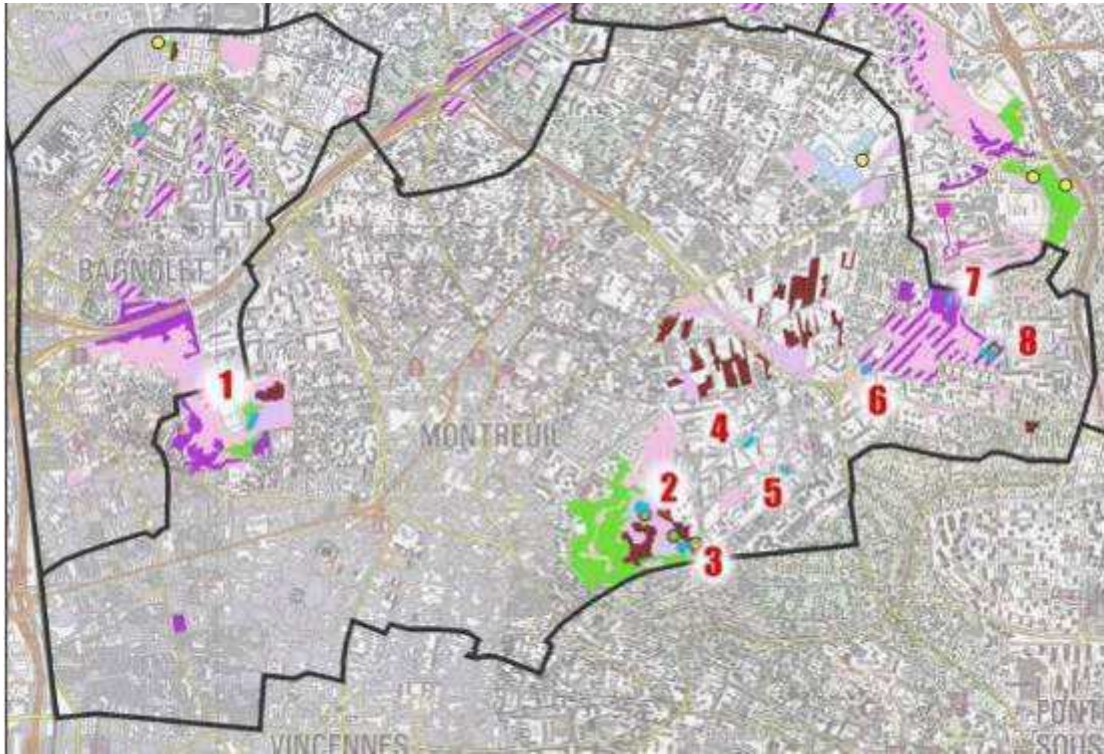


Figure 19 : Carte des différents points d'eau – Source Observatoire de l'environnement

Cette mare, située en surplomb n'entretient pas de lien fonctionnel avec le quartier.

### 3.2.2. Imperméabilité des sols et infiltrabilité

L'imperméabilisation est directement liée au développement urbain. Elle est définie comme étant la somme des routes, parkings, trottoirs et autres surfaces imperméables urbaines. L'imperméabilité de ces structures empêche l'eau de s'infiltrer dans le sol, ce qui génère des eaux de ruissellement.

Ces ruissellements peuvent entraîner une surcharge pour le système d'égouttage et occasionner des inondations. Les eaux qui ruissellent entraînent aussi des éléments plomb zinc, etc. : ce phénomène constitue une pollution pour l'environnement.

La ville de Montreuil dispose d'un rapport surface imperméabilisée (voiries, parkings, toitures) sur la surface totale de 0.43. L'imperméabilisation peut être définie comme étant élevée, due à l'urbanisation et la déclivité importante.





Figure 20 : Carte d'urbanisation, sans les voiries – Source observatoire de l'environnement.

Cette imperméabilisation élevée ajoutée au risque de mouvement de terrain, bien que modéré, induit des contraintes quand aux solutions admissibles pour la gestion des eaux pluviales. En fonction de la nature des aléas, certaines techniques de gestion peuvent être proscrites :

- Dans la zone limitrophe du parc des Guilands, concernée par un aléa moyen lié à la présence d'anciennes carrières, un aléa moyen de retrait gonflement des argiles et un aléa faible de dissolution des gypses, l'infiltration superficielle et l'injection dans les nappes profondes sont proscrits. Seule reste possible le stockage/restitution au réseau.
- Dans le tiers nord-est du bas Montreuil, soumis à un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles, l'infiltration superficielle est proscrite. Les eaux pluviales peuvent être gérées par stockage/restitution ou par injection profonde.
- Dans les deux tiers sud-ouest du bas Montreuil, toutes les techniques de gestion alternative des eaux pluviales peuvent être appliquées.

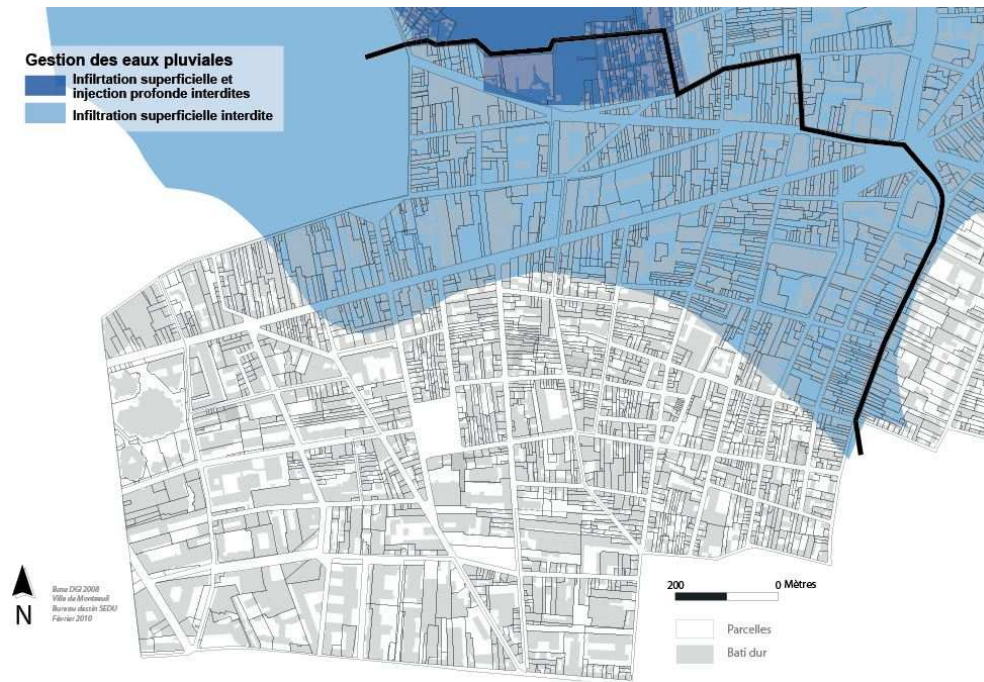


Figure 21 : L'infiltrabilité – Source : DEA (CG93), Urban-Eco.

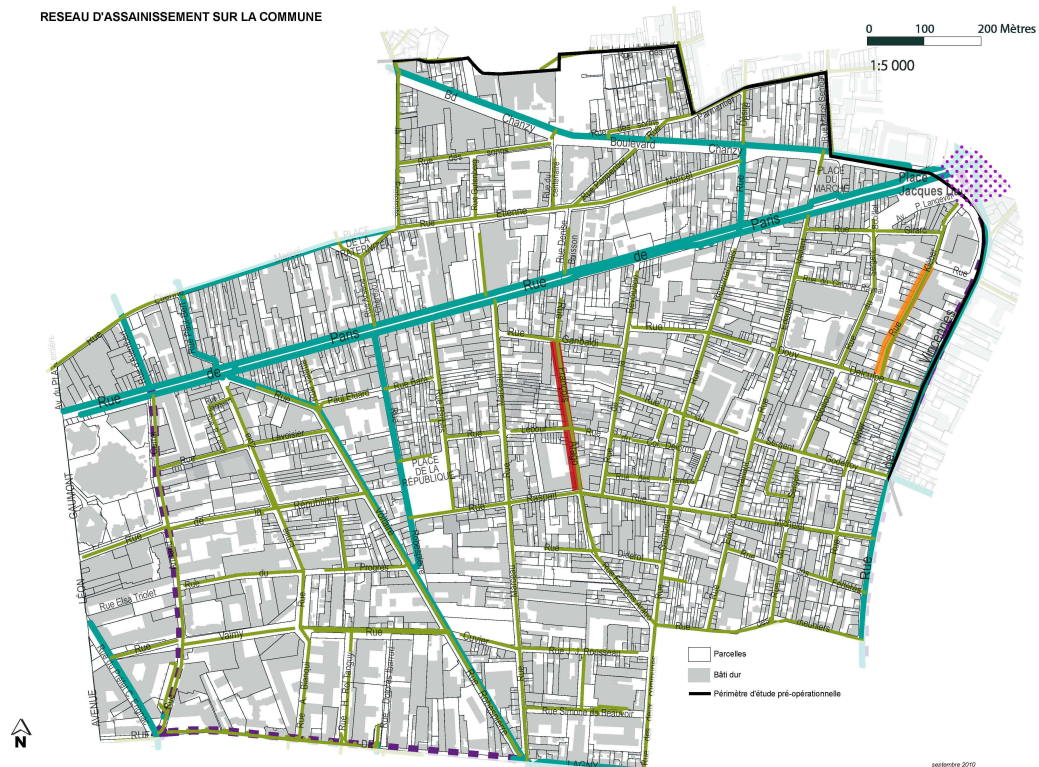
Dans le contexte urbain dense du bas Montreuil, l'infiltration superficielle manque de surfaces d'espaces verts pour opérer. L'injection profonde est onéreuse et les cuves nécessaires au stockage avant restitution au réseau concurrencent notamment la réalisation de places de stationnement. Les solutions devront être étudiées au cas par cas.

### 3.2.3. Un réseau d'assainissement unitaire vraisemblablement sous-dimensionné

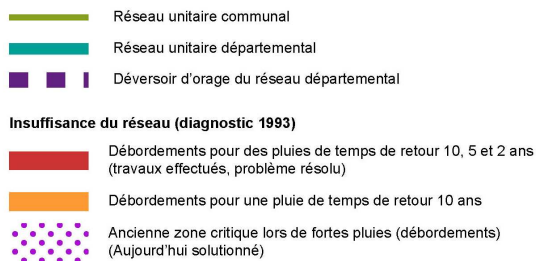
Lors d'orages importants, l'urbanisation dense accroît les forts ruissellements et la stagnation des eaux qui ne peuvent être évacuées en rivière ou en réseau sur les sols imperméabilisés. Près de la moitié des communes est exposée à des risques d'inondation par ruissellement pluvial urbain du au refoulement des eaux pluviales par les réseaux d'assainissement. Ce risque est d'autant plus fort que les sols sont saturés par les aquifères proches de la surface. Le dossier départemental des risques majeurs de Seine-Saint-Denis classe ainsi la commune de Montreuil en risque d'inondation par ruissellement pluvial «assez fort». Afin de prévenir ce risque, il est nécessaire d'éviter les apports brusques de grandes quantités d'eau dans les réseaux d'assainissement pluvial.

Dans le bas Montreuil, le réseau est exclusivement unitaire. Les collecteurs principaux sont gérés par le département et le chevelu des collecteurs secondaire et communal. Deux déversoirs d'orage sont également localisés dans le périmètre d'étude. Ils permettent de décharger les collecteurs départementaux en cas de risque de débordement suite à un très fort épisode pluvieux. Les eaux sont alors déversées vers le réseau du Val-de-Marne ou même directement dans la Seine. Ce dernier cas n'est envisagé que pour un phénomène critique. Ces deux déversoirs sont situés sous les rues de Vincennes et Armand Carrel.

Les eaux usées sont acheminées vers les stations d'épuration d'Achères (station Seine Aval du SIAAP) et, dans une moindre mesure, de Colombes (station Seine Centre du SIAAP).



**RESEAU D'ASSAINISSEMENT SUR LA COMMUNE**



**Figure 22 : Carte réseau d'assainissement – Source Setec international, d'après DEA (CG 93)**

Un bilan réalisé en 1993 faisait l'état des lieux du réseau afin de localiser les zones de refoulement et les actions à entreprendre à plus ou moins long terme : travaux de réhabilitation, de maçonnerie, comblement des fissures, etc. A cette occasion, seuls deux secteurs d'insuffisance du réseau ont été identifiés dans le bas Montreuil :

- rue François Arago (débordement pour un de temps de retour de 10, 5 et 2 ans),
- rue Kleber (débordement pour une pluie de temps de retour de 10 ans).

Le premier point a fait l'objet de travaux de rénovation en 1998. Le problème est désormais considéré comme réglé.

Deux zones critiques lors de fortes pluies avaient également été recensées en périphérie de la zone d'étude : au nord de la place de la Croix de Chavaux et à l'intersection de la rue de Vincennes et de la rue Colmet-Lépinay. Selon les services de la Mairie, les travaux réalisés sur le réseau d'assainissement ont permis de réduire voire résoudre le problème puisque aucun refoulement récent n'a été constaté, notamment lors des forts épisodes orageux de juillet 2010.

### 3.3. Eaux souterraines

L'Ile-de-France se situe au centre du bassin sédimentaire de Paris dont la structure générale en cuvette permet d'identifier les différentes formations déposées au cours des ères secondaire et tertiaire. Cette structure permet de définir des aquifères plus ou moins vastes localisés dans les terrains perméables et séparés entre eux par des formations peu perméables, constituées essentiellement d'argiles et de marnes. Différents aquifères sont présents en Ile-de-France et détectés dans la ville de Montreuil.

#### 3.3.1. Les aquifères en présence

##### Le Calcaire de Champigny

C'est une des nappes les plus exploitée d'Ile-de-France. Le réservoir de la nappe du Champigny est de type calcaire dominant, fissuré, avec de nombreux phénomènes karstiques. La couche imperméable de marnes supra gypseuses et de marnes vertes qui l'isole sur les plateaux, disparaît dans les vallées et sur certain coteau, lui conférant ainsi, en certaines zones, une vulnérabilité naturelle. Le toit du calcaire de Champigny est détecté de 43m à 98 m au nord du bas Montreuil.

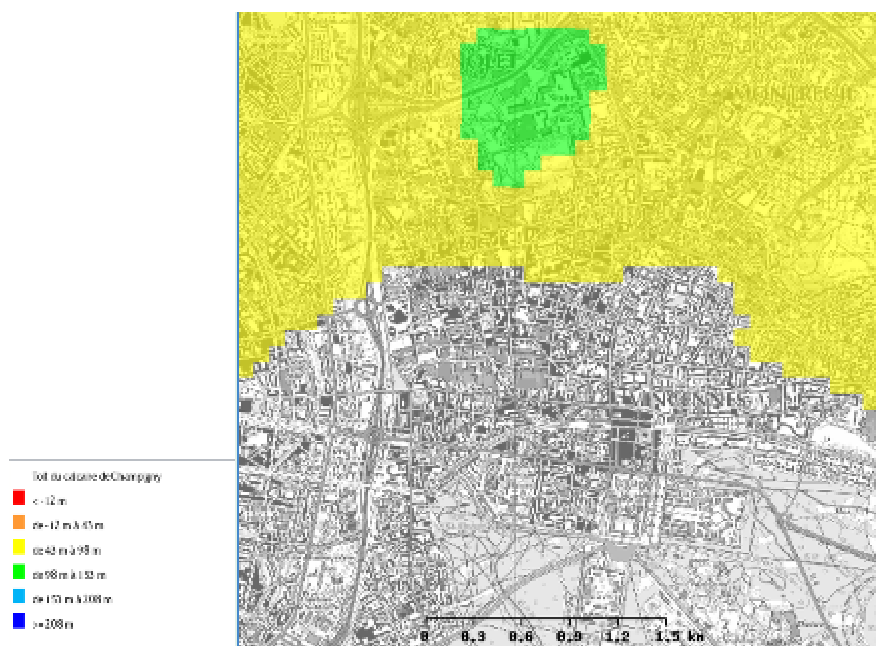


Figure 23 : Carte d'occupation du calcaire de Champigny – Source BRGM.

### Le calcaire de Saint-Ouen

Calcaire de St-Ouen (Bartonien ; Eocène) est un aquifère bicouche donnant des petites nappes perchées ; il est peu utilisé pour l'adduction d'eau potable. Il est présent sur une grande partie du bas Montreuil.



Figure 24 : Carte d'occupation du calcaire de ST Ouen– Source BRGM.

### Calcaire lutécien

La nappe du calcaire du Lutétien et des sables de l'Yprésien sont souvent regroupés sous le vocable de " nappe du Soissonnais ". C'est une série complexe perméable de l'Eocène inférieur composée principalement de couches sableuses et de calcaires grossiers. Son extension vers le sud est limitée et les changements de faciès y sont fréquents.

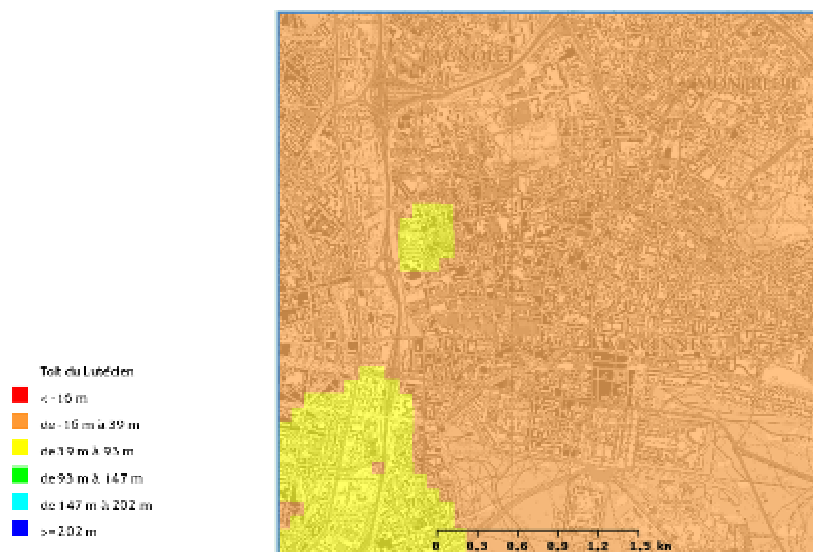


Figure 25 : Carte d'occupation du calcaire de Lutécien – Source BRGM.

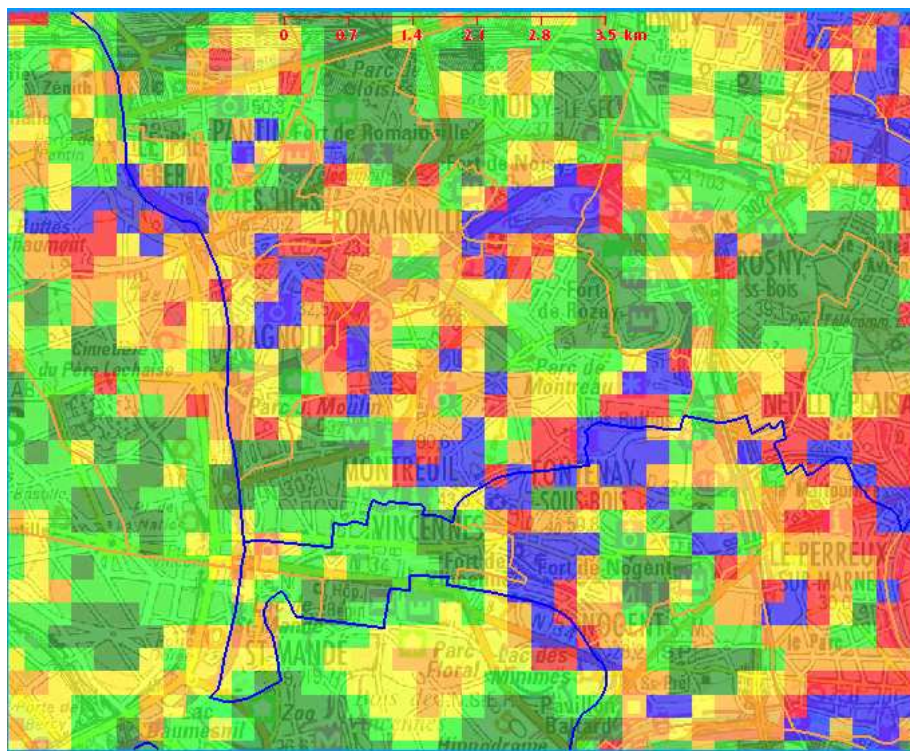
## Sparnacien

Le sparnacien est une couche argileuse, donc, imperméable ; elle constitue une limite entre deux couches et provoque la retenue de l'eau dans le sous-sol.

### 3.3.2. Les risques de remontées de nappes

Les nappes phréatiques sont contenues dans l'aquifère souterrain rencontré à faible profondeur. Elles sont le plus souvent exposées à la pollution provenant de la surface. Une remontée d'une nappe phréatique peut provoquer des inondations.

Le bas Montreuil n'est pas concerné par ce phénomène d'après la cartographie des risques de remontées de nappes.



### Légende des remontées de nappes

- Nappe sub-affleurente
- Sensibilité très forte
- Sensibilité forte
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité faible
- Sensibilité très faible
- Non réalisé

Figure 26 : Représentation des risques d'inondation liés à la remontée des nappes phréatiques – Source BRGM.

## 4. ENVIRONNEMENT NATUREL

### 4.1. L'enjeu global

La diversité de toutes formes de vie sur terre est communément appelée « la biodiversité ». Celle-ci devient un enjeu majeur depuis la forte croissance de l'activité humaine. La moitié des espèces (à l'échelle mondiale) pourrait avoir disparu d'ici 2050. Différentes constatations sont actuellement faites par les scientifiques : ainsi la diversité génétique des cultures et des animaux d'élevage est en baisse ; il y a un morcellement et une dégradation des écosystèmes. La disparition d'une espèce engendre la perte irréversible d'un patrimoine génétique important. Il est donc nécessaire de se préoccuper de la préservation de la biodiversité car elle représente pour l'homme un potentiel encore largement inconnu (pour se nourrir, se vêtir, se soigner...). Grâce à la biodiversité, la vie peut se maintenir sur terre tout en s'adaptant et en évoluant face au changement climatique futur.

Deux entités de la Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR1112013 « Sites de Seine-Saint-Denis » concernent Montreuil. Cette ZPS, l'une des huit que compte la région Île-de-France et qui ont été proposées au titre de la directive « Oiseaux » 79/409/CEE modifiée 2006/105/CEE, a été désignée par un arrêté interministériel du 26 avril 2006. Elle occupe une superficie totale de 1157 ha.

L'ensemble de la ZPS accueille 10 espèces inscrites à l'annexe 1 de la directive « Oiseaux », mentionnées dans le Formulaire Standard des Données (FSD) :

- 4 y nichent régulièrement : la Bondrée apivore, le Martin-pêcheur d'Europe, le Pic noir et le Blongios nain.
- 2 y ont niché dernièrement : la Pie-grièche écorcheur et la Gorgebleue à miroir ;
- 4 y effectuent des haltes migratoires et / ou y hivernent : les Busards cendré et Saint-Martin, le Hibou des marais et le Butor étoilé.

Le parc Jean Moulin – Les Guilands couvre 25 ha, dont 18 ha à Montreuil, et le parc des Beaumonts 22 ha, en totalité à Montreuil. Aucune de ces espèces qui ont motivé la désignation de la ZPS n'est nicheuse à Montreuil. Un couple de Pie-grièche écorcheur pourrait trouver dans le parc des Beaumonts un milieu favorable à la nidification et des individus ont été observés en stationnement migratoire.

Elaboré avec une évaluation environnementale renforcée, le PLU de Montreuil approuvé en avril 2011 permet, par son plan de zonage et son règlement, le maintien de ces habitats favorables.

## 4.2. Les réseaux écologiques

Le bas Montreuil occupe une position stratégique dans la trame verte et bleue régionale, entre les noyaux du site Natura 2000 de la Seine-Saint-Denis présents à Montreuil, en particulier le parc départemental des Guilands et le Bois de Vincennes. A une échelle plus large, le quartier s'insère dans un axe de déplacement des espèces à grand rayon d'action (oiseaux, chauves-souris) qui offre la possibilité de relier la Marne au canal de l'Ourcq.

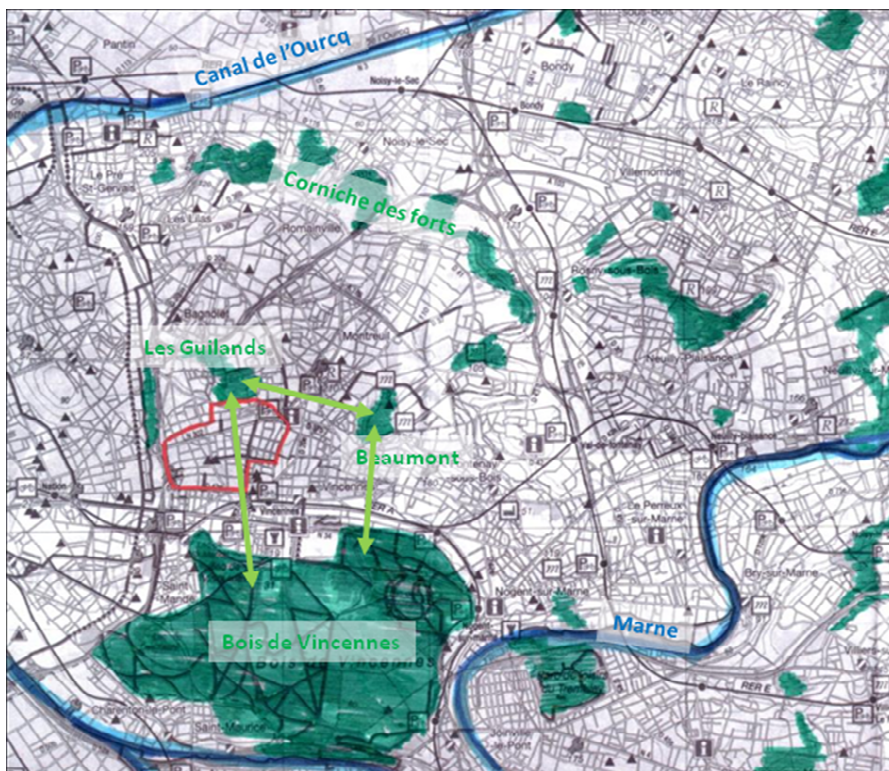


Figure 27 : Trame verte à Montreuil – Source : Urban-eco.



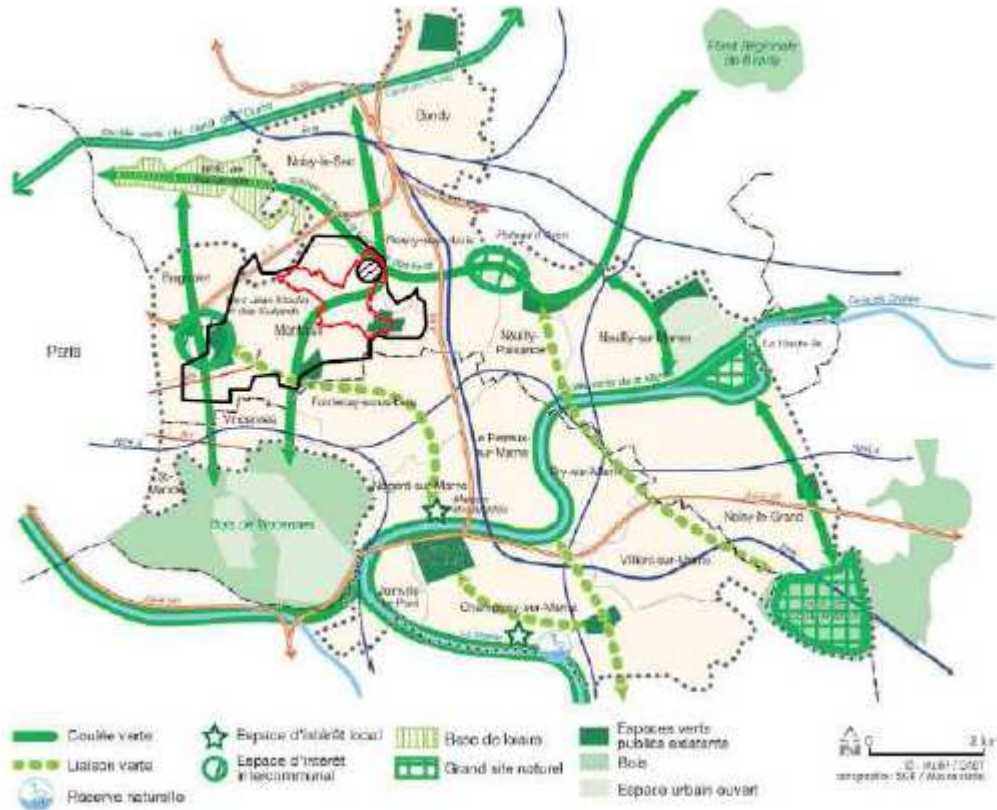


Figure 28 : La trame verte à l'échelle du département (Source : TRIBU)

Cependant, et malgré la présence de nombreux jardins dans l'est du secteur d'étude, la circulation des espèces entre ces entités semi-naturelles est difficile dans le contexte urbain dense du bas Montreuil (MNHN, 2008), en relation notamment avec le manque de visibilité de la végétation ceinte au cœur des îlots et à la quasi absence d'arbre d'alignement le long des voie nord-sud, hormis la rue Voltaire.

Globalement, la bas Montreuil est assez peu végétalisé. En effet, il ne comporte que 11% d'espaces verts, à 83% en pleine terre. Les rares espaces verts publics (square de la République, de l'Amitié, Denise Buisson et Virginia Woolf) occupent une superficie marginale. Il n'y a pas de vaste unité végétale d'un seul tenant.

**LA VEGETALISATION**

Espaces végétalisés  
 en pleine terre  
 hors-sol

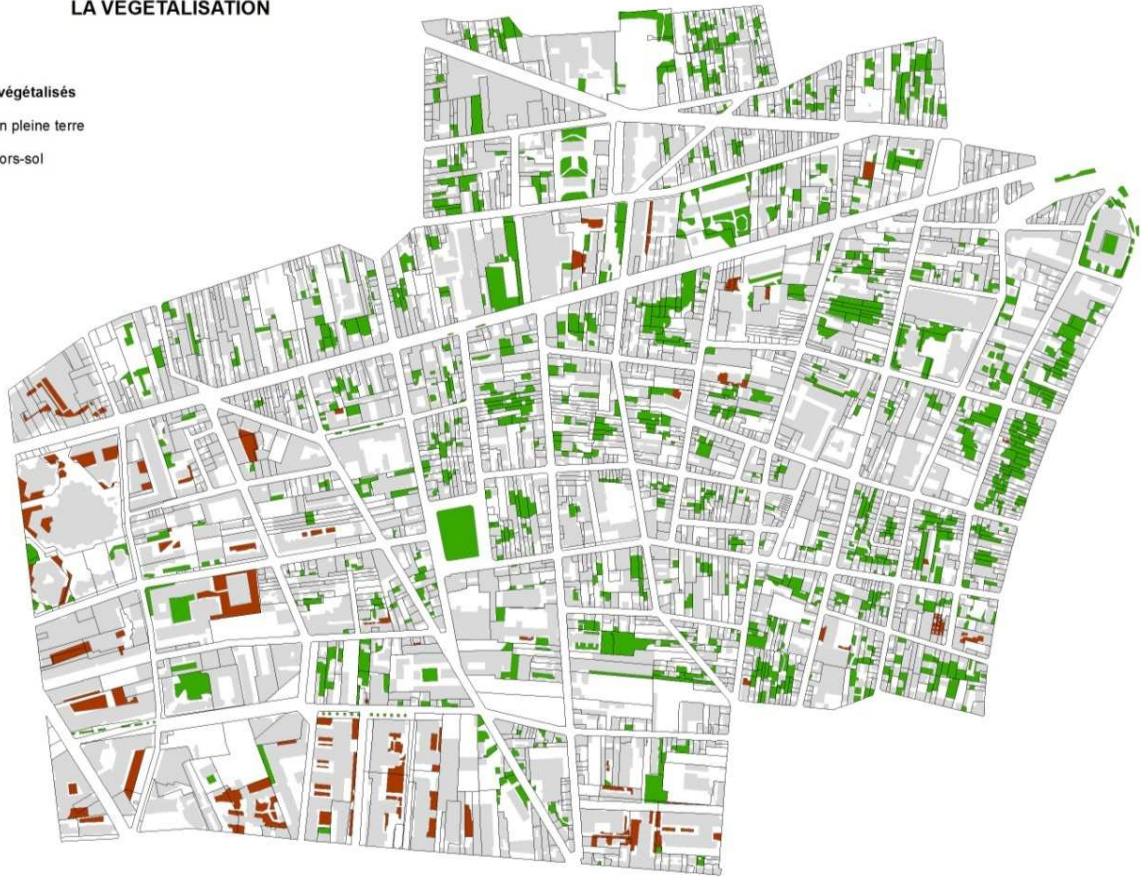


Figure 29 : Localisation des espaces végétalisés – Source : Urban-Eco.

Dans le détail, la répartition et la nature de la végétation dans le bas Montreuil sont très caractéristiques des secteurs morphologiques identifiés par le diagnostic urbain. Les espaces verts sont pratiquement en totalité des espaces de pleine terre dans le secteur morphologique « mixte » et dans celui de la « Ville – Jardin », qui ont été peu touchés par les remaniements récents. Ils ne sont plus qu'à 60% en pleine terre dans le secteur « industriel », en relation avec la construction d'immeubles de bureaux et commerciaux le long du périphérique et de la rue de Lagny. Dans les îlots remaniés, la quasi-totalité des espaces verts recréés sont hors-sol. Ce secteur comporte ainsi 91% des espaces verts hors sols du bas Montreuil, quand il ne représente que 44% de la superficie total du bas Montreuil.

|   | Superficie en m <sup>2</sup> |               |                      |               |
|---|------------------------------|---------------|----------------------|---------------|
|   | Total                        | Espaces verts | dont en pleine terre | dont hors-sol |
| bas Montreuil   | 1427084                      | 150591        | 124306               | 26285         |
| Secteur Industriel                                    | 626675                       | 59332         | 35345                | 23987         |
| Secteur Mixte   | 516235                       | 46505         | 45231                | 1274          |
| Ville-Jardin  | 265042                       | 39182         | 38158                | 1024          |
| Place de la République<br>Entrée du parc des Guillard | 19132                        | 5572          | 5572                 | 0             |

Figure 30 : La superficie des espaces végétalisés – Source Urban-Eco.

Dans les îlots anciens non remaniés, la végétation présente le plus souvent une structure complexe apte à accueillir une certaine biodiversité et à servir de zone relais au déplacement des espèces à grand rayon d'action. En effet, la végétation y est majoritairement pluristratifiée, associant des arbres de grands développements, des arbustes, buissons et une strate herbacée. Les essences semblent y être majoritairement indigènes. Les sols y sont surtout naturels, en pleine terre, aptes à faciliter le développement végétal et à participer à la gestion des eaux pluviales. Dans le bas Montreuil seuls le boulevard Chanzy et la rue Voltaire sont bordés par des alignements d'arbres continus. Les autres alignements ne concernent que de petits tronçons.

### **4.3. Présence d'espèces protégées**

Montreuil a adopté certaines pratiques pour maintenir et développer la biodiversité comme la réduction de l'utilisation des pesticides, la création de prairies urbaines, etc., et d'autres solutions sont à venir : gestion des squares, mise en place de continuités écologiques, sensibilisation des habitants et des acteurs locaux (conseils aux jardiniers, aux bailleurs, aux entreprises).

Une liste des espèces protégées peut être établie dans le bas Montreuil grâce à la présence de parcs ouverts comme le parc Jean Moulin sur lequel cette analyse a été effectuée (2007).

#### **La flore**

La base de l'Observatoire Départemental de la Biodiversité Urbaine (ODBU) rassemble, sur le territoire de la commune, 732 données relatives à 182 espèces, dont une protégée : *Viscum album* (Gui) et une espèce déterminante ZNIEFF : *Torilis nodosa* (Torilis noueux).

#### **Les oiseaux**

La base de l'ODBU rassemble 1 395 données, relatives à 64 espèces, toutes protégées par la Directive Oiseaux.

- Espèces à « enjeux Natura 2000 » : *Accipiter nisus* (Epervier d'Europe).

Parmi les espèces dites à « enjeux ODBU », on recense :

- *Accipiter nisus* (Epervier d'Europe),
- *Dendrocopos minor* (Pic épeichette),
- *Phylloscopus trochilus* (Pouillot fitis),
- *Muscicapa striata* (Gobemouche gris),
- *Delichon urbica* (Hirondelle de fenêtre),
- *Passer domesticus* (Moineau domestique),
- *Passer montanus* (Moineau friquet), et *Serinus serinus* (Serin cini).

### Reptile Amphibien

- *Alytes obstetricans* (Alyte accoucheur ; Crapaud accoucheur)
- *Rana temporaria* (Grenouille rousse)
- *Trachemys scripta elegans* (Tortue de Floride ; Trachémyde à tempes rouges)

Rana temporaria



Tortue de Floride



### Insectes

*Silpha tristis*  
*Rhagonycha fulva*  
*Pseudoophonus rufipes*  
*Protaetia cuprea*  
*Ophonus ardosiacus*  
*Ocypus olens*  
*Harpalus rubripes*  
*Harpalus affinis*  
*Glischrochilus hortensis*  
*Dorcus parallelipedus*  
*Dermestes frischi*  
*Calathus melanocephalus*  
*Barypeithes pellucidus*  
*Amara bifrons*  
*Amara aulica*

Harpalus rubripes



Amara



Pour l'herpétofaune, les champignons, aucune donnée n'existe dans la base.

### Mammifère

- *Vulpes vulpes* (Renard roux)



## 5. MILIEU HUMAIN

L'analyse du milieu humain se fonde sur les éléments issus d'un diagnostic socio-économique réalisé à l'échelle du bas Montreuil. Cette analyse intègre un état initial et des préconisations dans le cadre desquelles le projet urbain s'inscrit.

### 5.1. Population

#### 5.1.1. Démographie et composition des ménages

Le diagnostic socio-économique du bas Montreuil révèle que ce périmètre de la Ville abrite une population croissante qui compte plus d'enfants, et des disparités socio-économiques.

L'analyse des données des recensements de 1999 et 2006 montre que la population du secteur bas Montreuil est passée de 20 236 à 22 848 habitants entre ces deux dates, soit une augmentation de 12,9%, supérieure à l'augmentation de la population communale sur cette période :

|                           | Population en 1999 | Population en 2006 | Variation |
|---------------------------|--------------------|--------------------|-----------|
| <b>Bas Montreuil</b>      | 20 236             | 22 848             | 12.9      |
| <b>Ville de Montreuil</b> | 88 054             | 97 474             | 10.7      |

Figure 31 : Population du bas Montreuil et de la Ville de Montreuil en 1999 et 2006 - source RGP INSEE

Les quatre graphiques qui suivent illustrent l'évolution de la population du secteur entre 1999 et 2006 au regard des grands groupes d'âges de la population, de la structure familiale des ménages et de la composition des familles : **globalement, on constate une évolution à la hausse du nombre d'enfants entre les deux échéances.**

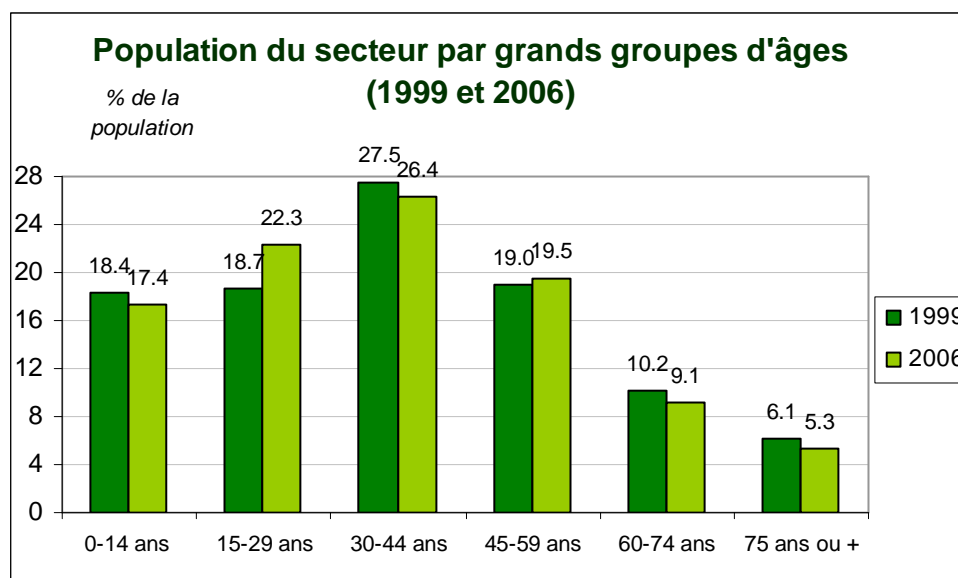


Figure 32 : Population du secteur par grands groupes d'âge en 1999 et 2006

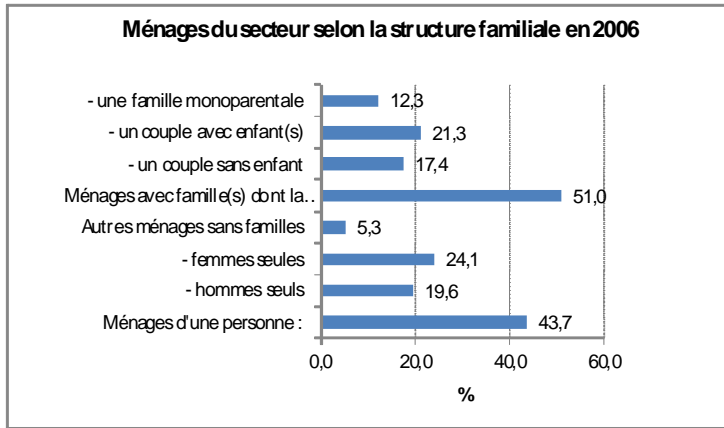


Figure 33 : Ménages du secteur selon la structure familiale en 2006

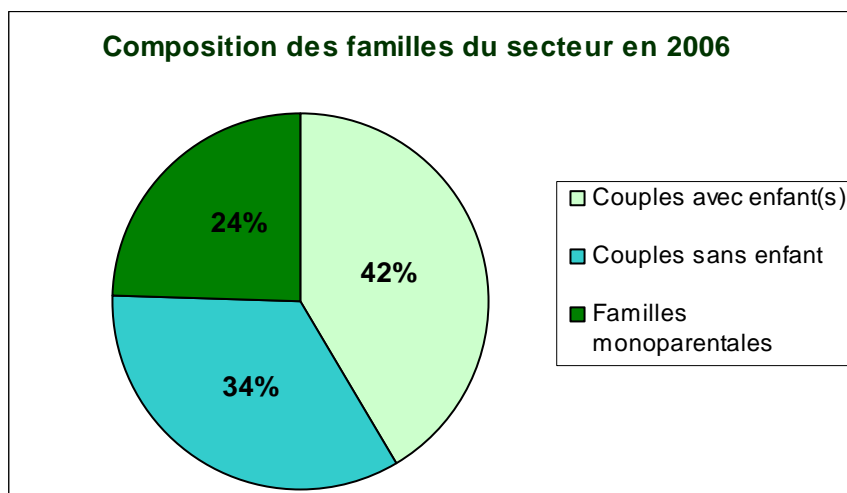


Figure 34 : Composition des familles du secteur en 2006

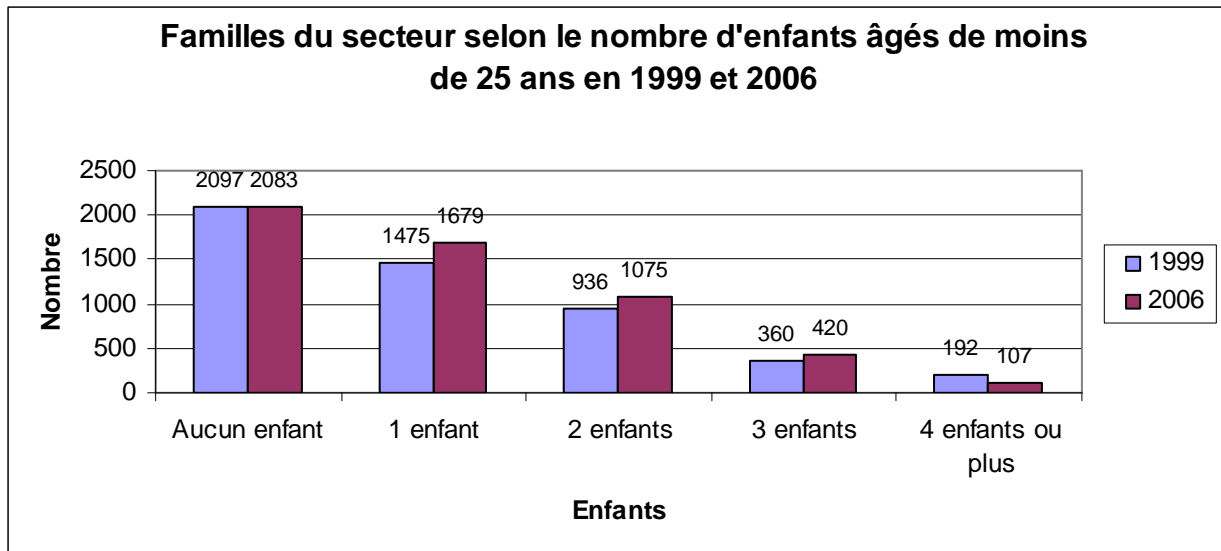


Figure 35 : Familles du secteur selon le nombre d'enfants âgés de moins de 25 ans en 1999 et 2006

Globalement sur le secteur, les 30-44 ans étaient les plus nombreux en 1999 et 2006 et la proportion de deux groupes d'âges a augmenté entre ces deux dates : les 15-29 ans et les 45-59 ans. Cette forte population d'adultes s'explique entre autres par **la forte proportion de ménages d'une personne : ils représentaient près de 44% des ménages en 2006 contre 51% de ménages avec familles.**

Le Rapport de présentation du PLU indique que si la tranche d'âge intermédiaire est bien représentée sur le secteur (République, Bobillot), des espaces sont caractérisés par une population âgée importante (Etienne Marcel-Chanzy).

**Les familles du secteur étaient composées en 2006 de 42% de couples avec enfants, 34% de couples sans enfants et 24% de familles monoparentales.**

Entre 1999 et 2006, le nombre de familles sans enfant est resté stable et le nombre de familles d'un, deux et trois enfants a augmenté. **Sur le secteur, le nombre d'enfants a évolué à la hausse entre 1999 et 2006.**

### 5.1.2. Profil socio-économique

Les trois graphiques qui suivent tentent de caractériser la population du secteur au regard de son diplôme, sa catégorie socioprofessionnelle, son activité et son origine : **on constate que sur le secteur, l'écart tend à se creuser entre les catégories de populations les mieux dotées et les autres.**

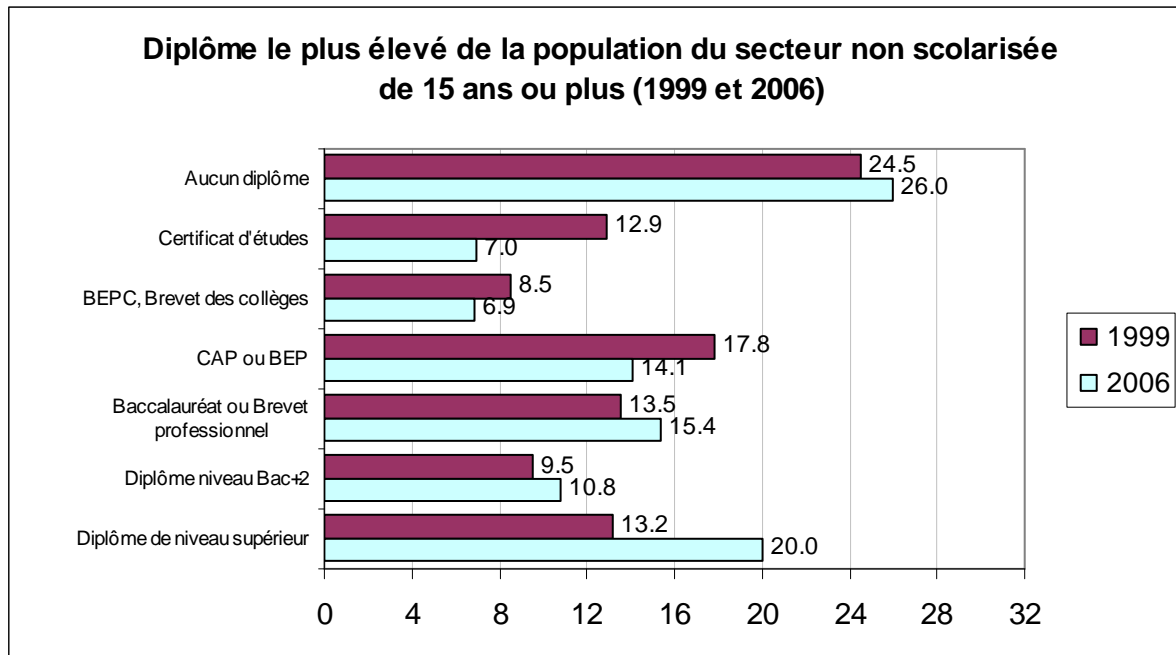


Figure 36 : Diplôme le plus élevé de la population du secteur non scolarisés de 15 ans ou plus en 1999 et 2006

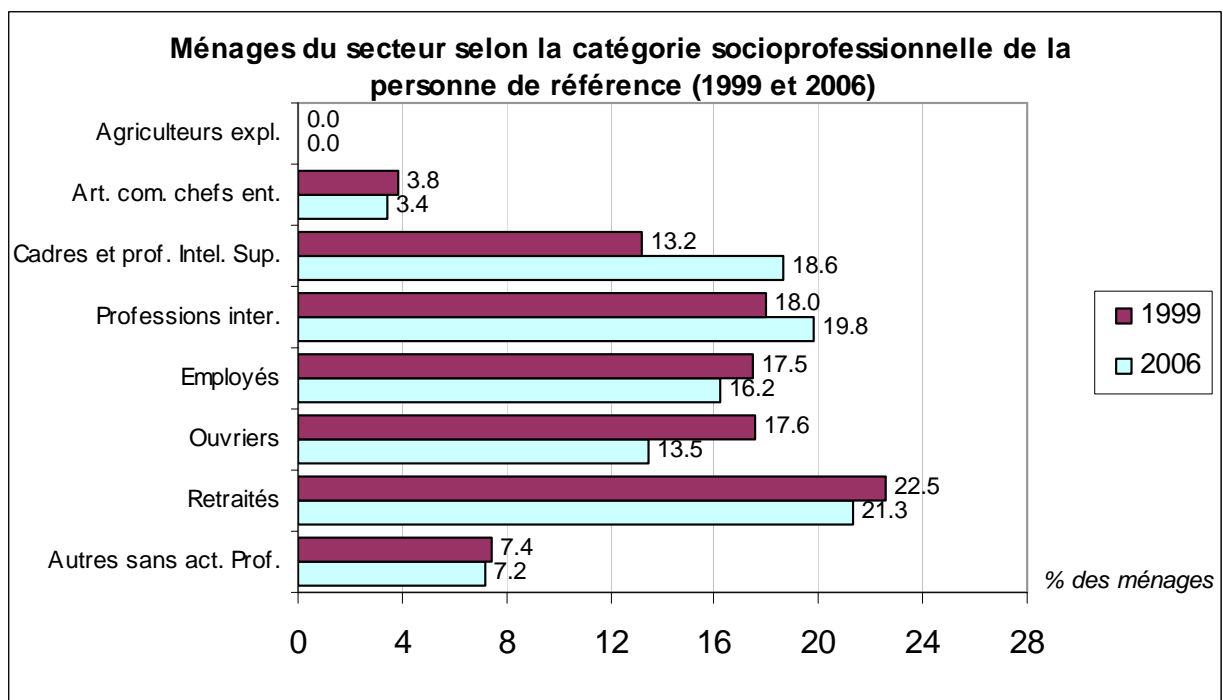


Figure 37 : Ménages du secteur selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence en 1999 et 2006



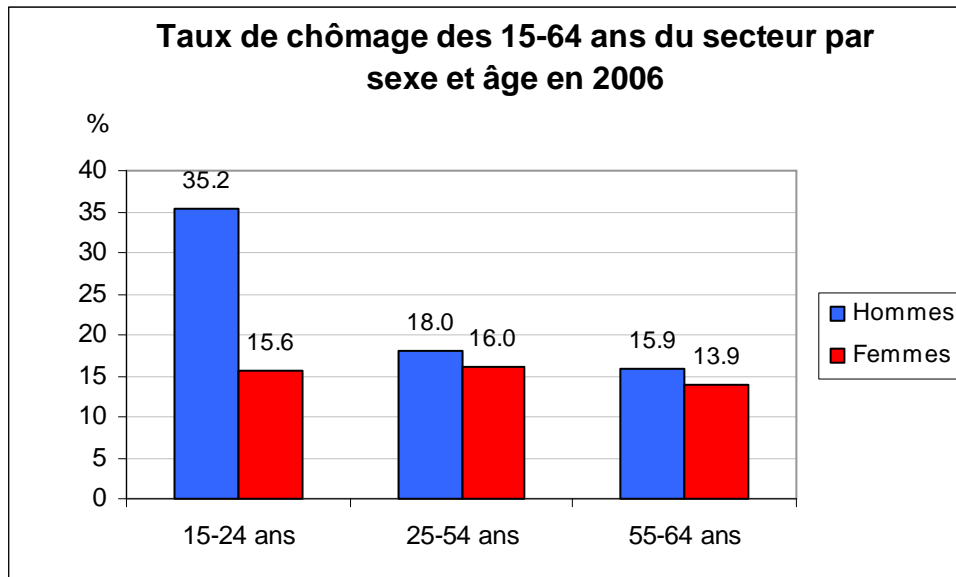


Figure 38 : Taux de chômage des 15-64 ans du secteur par sexe et par âge 2006

En ce qui concerne le niveau de diplôme de la population du secteur, deux situations ont connu une augmentation entre 1999 et 2006 : **les personnes bénéficiant d'un diplôme de niveau supérieur sont passées de 13 à 20%** ; **les personnes sans aucun diplôme sont passées de 24,5% à 26%**.

L'analyse des ménages selon la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence montre **une augmentation significative des « CSP + » sur le secteur** : la proportion de cadres et professions intellectuelles supérieures est passée de 13,2% en 1999 à 18,9% en 2006 ; la proportion de professions intermédiaires est passée de 18% à 19,8%.

En 2006, la population du secteur bas Montreuil comptait 76,3% d'actifs et 62,7% d'actifs ayant un emploi. Le graphique insiste sur le fait que sur le secteur, **les hommes de 15 à 24 ans sont particulièrement touchés par le chômage**, avec un taux de chômage de 35,2% pour cette catégorie en 2006.

**A noter par ailleurs qu'une part significative de la population du secteur est d'origine étrangère ou immigrée**, dans une proportion supérieure à celles connues à l'échelle communale : en 2006, le secteur bas Montreuil comptait 20,8% d'étrangers en moyenne et 27,3% d'immigrés.

**Ces analyses montrent que la population du secteur est mieux formée entre 1999 et 2006 mais des disparités subsistent voire s'accroissent entre les mieux et les moins bien dotés.**

### 5.1.3. Emploi et déplacements liés

Les trois illustrations suivantes permettent d'analyser les emplois du secteur, le lieu de travail des actifs du secteur et les migrations pendulaires à l'échelle de la Ville et du bas Montreuil : **il n'y a pas de corrélation entre les actifs occupés et leur lieu de résidence.**

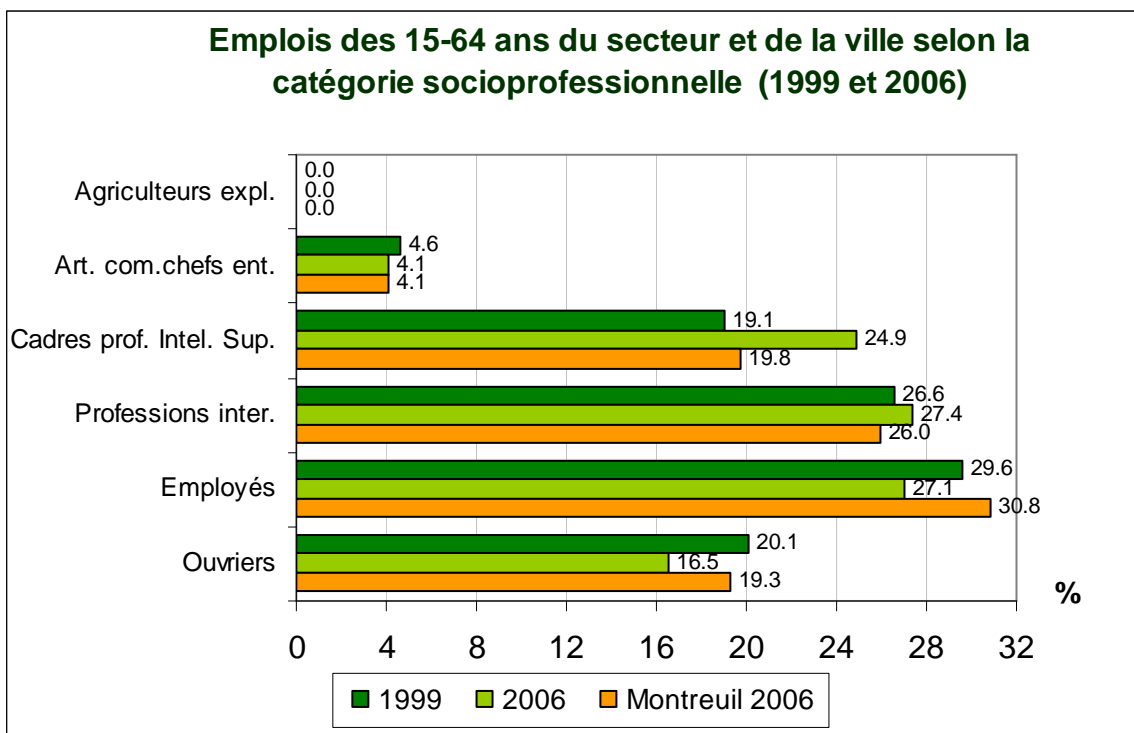


Figure 39 : Emplois des 15-64 ans du secteur et de la Ville selon la CSP en 1999 et 2006

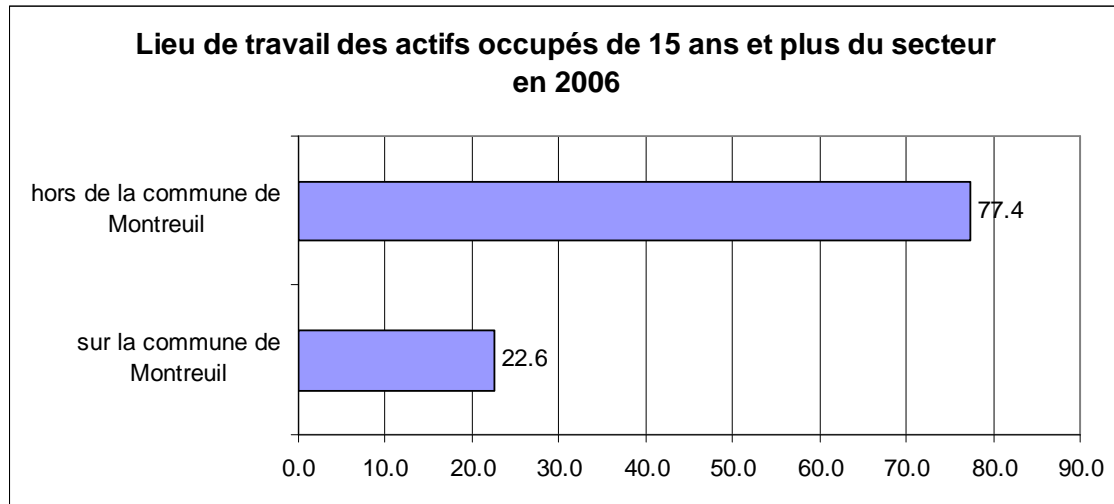


Figure 40 : Lieu de travail des actifs occupés de 15 ans et plus du secteur en 2006

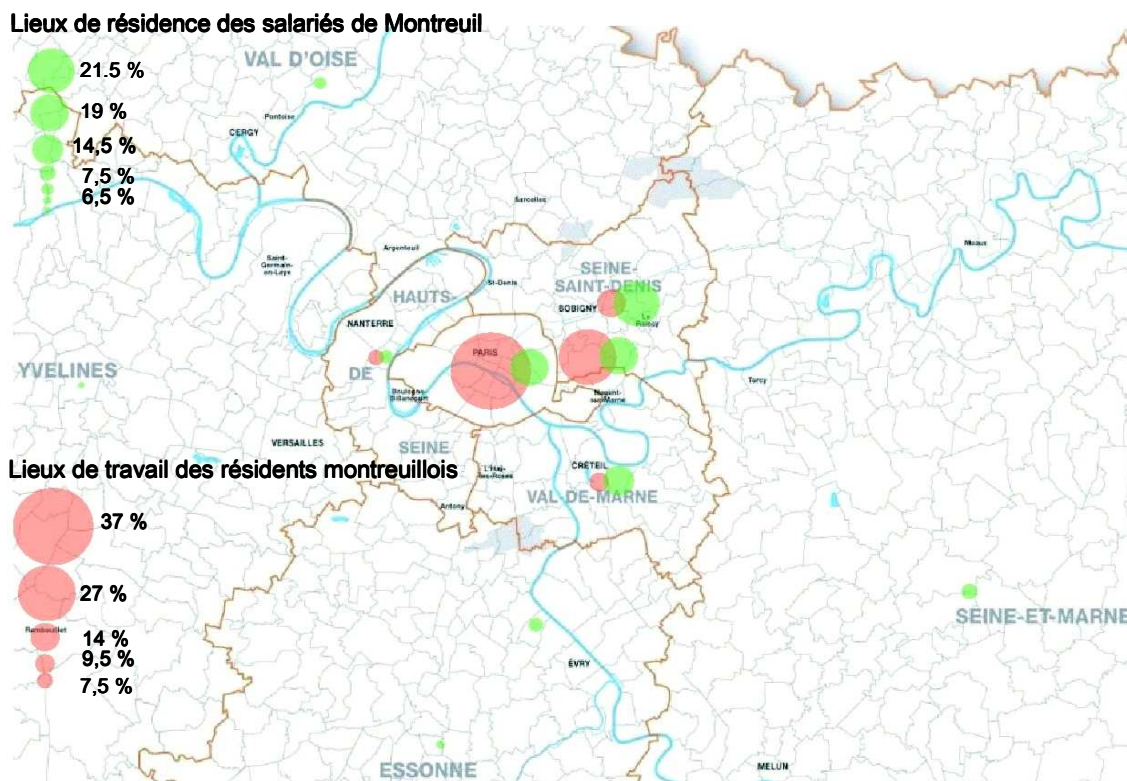


Figure 41 : Lieu de résidence des salariés et lieu de travail des résidents à Montreuil (source : Service du Développement économique de la Ville de Montreuil)

Sur le secteur bas Montreuil, **la percée des emplois des cadres et professions intellectuelles supérieures est significative** : en 1999, 19,1% des employés étaient cadres supérieurs contre 24,9% en 2006 sur le secteur, alors qu'ils étaient 19,8% à l'échelle communale.

**Les actifs occupés du secteur bas Montreuil travaillent peu sur le territoire communal** : ils étaient 22,6% à le faire en 2006.

Quant à l'analyse du lieu de résidence des salariés, elle montre les faits suivants (d'après l'Observatoire de l'économie, du commerce et de l'emploi de la Mairie de Montreuil :

- 9 % des salariés du bas Montreuil résident à Montreuil (1686 personnes)
- 17 % des salariés du bas Montreuil résident dans une autre commune de Seine-Saint-Denis (3293 personnes)
- 21 % des salariés du bas Montreuil résident à Paris (4034 personnes)
- 53 % des salariés du bas Montreuil ne résident ni en Seine-Saint-Denis ni à Paris (16 % dans le Val-de-Marne, 8 % en Seine-et-Marne, 7 % dans les Hauts-de-Seine, 5 % dans le Val d'Oise, 5 % dans l'Essonne, 8 % dans les Yvelines).

Ces chiffres font apparaître une problématique particulière au bas Montreuil, où, **par rapport à l'ensemble de la ville, les salariés résident deux fois moins à Montreuil et viennent globalement de plus loin.**

Ainsi, si les « CSP + » sont plus représentées sur le secteur bas Montreuil, de même que les emplois de « CSP+ », il n'y a pas de corrélation entre les actifs occupés et leur lieu de résidence : le secteur est marqué par de fortes migrations pendulaires.

L'analyse de la population sur le secteur bas Montreuil et au sein du périmètre bas Montreuil corrobore le fait que **la population en question est diversifiée, de par sa composition, la structure des ménages, des familles, l'origine, la formation et l'emploi.**

Ces données permettent d'orienter la programmation en matière de logements et d'activité : on constate notamment une augmentation du nombre d'enfants dans la population et des disparités socio-économiques qui tendent à se creuser au sein de la population du secteur.

## 5.2.Habitat

Le bas Montreuil se caractérise par un habitat ancien fait de petits logements, des opérations récentes prisées et des poches d'habitat dégradé qui persistent.

### 5.2.1.Un parc majoritairement ancien et composé de petits logements

Le parc de logement est analysé sur le secteur bas Montreuil à partir des données des recensements de l'INSEE de 1999 et 2006.

Les trois graphiques suivants étudient le parc de logements par types, les résidences principales selon la période d'achèvement et le nombre de pièces en 2006 : **on constate que le parc de logements est ancien et constitué en majorité de petits logements. Le secteur abrite de nouvelles résidences principales ces dernières années.**

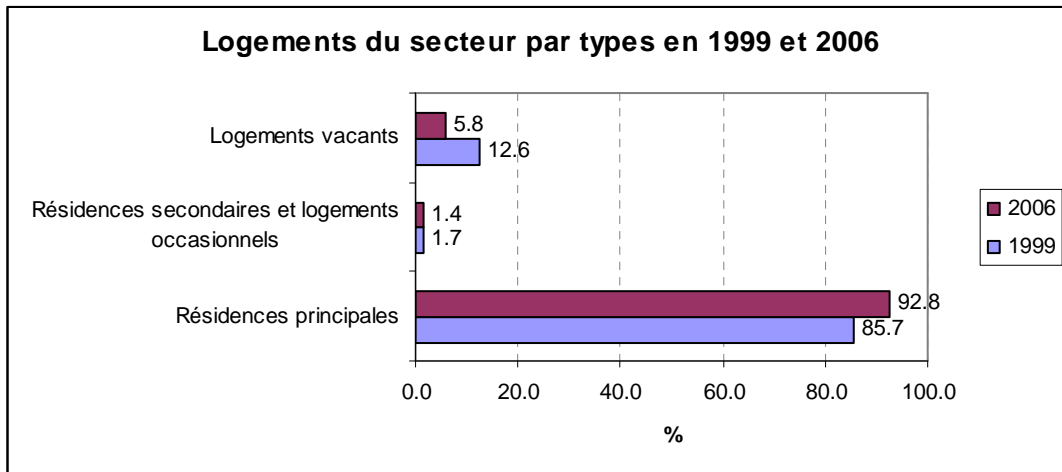


Figure 42 : Logements du secteur par types en 1999 et 2006

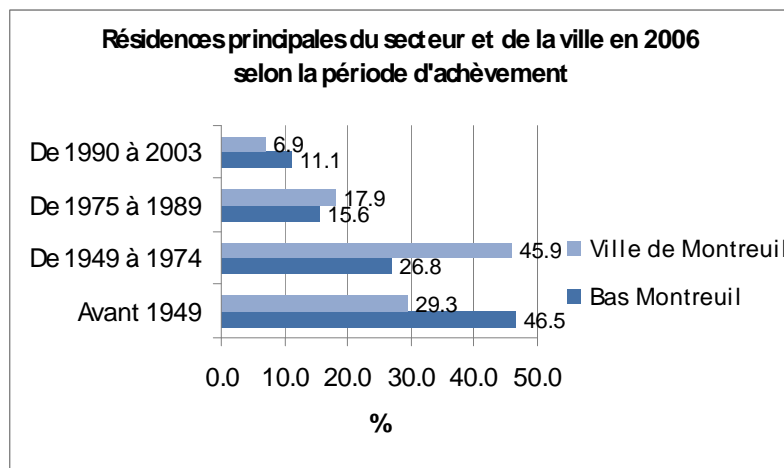


Figure 43 : Résidences principales du secteur et de la Ville en 2006 selon la période d'achèvement

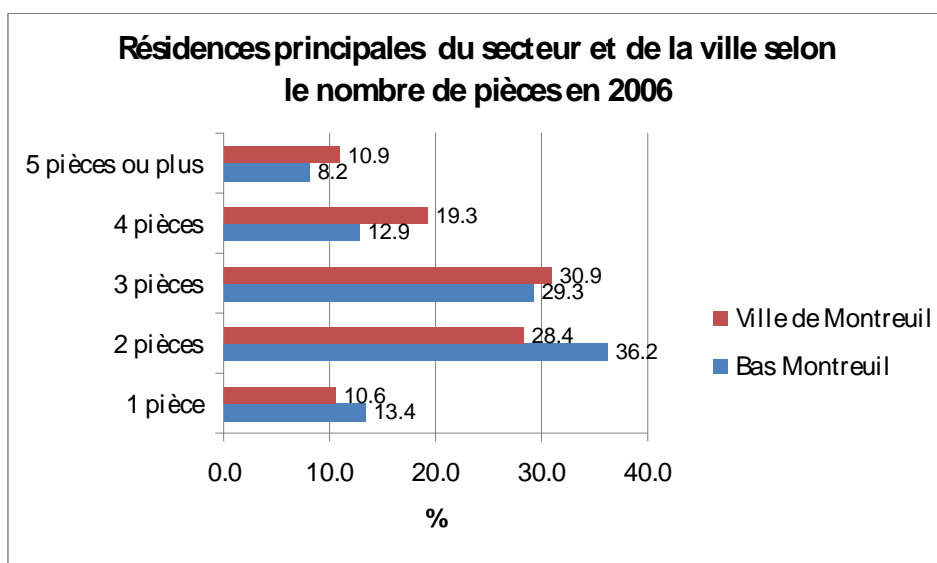


Figure 44 : Résidences principales du secteur et de la Ville en 2006 selon le nombre de pièces

Le point mort logement, a été estimé par la préfecture à travers la DDE pour la période 1990-99 à 350 logements par an à Montreuil nécessaires pour maintenir la population actuelle.

Entre 1999 et 2006, **le nombre de résidences principales au sein du parc de logements du secteur est passé de 85,7% à 92,8%** ; il y a peu de logements vacants (5,8% en 2006) et de résidences secondaires ou occasionnels.

**Le parc de logements du secteur est ancien** : 46,5% des résidences principales étaient construites avant 1949 en 2006, contre 29,3% à l'échelle de la Ville de Montreuil. On note cependant un regain des nouvelles constructions ces dernières années : 11, 1% du parc du secteur de 2006 avait été construit entre 1990 et 2003, contre 6,9% à l'échelle communale.

A noter une perte significative de logements entre 1990 et 1999 sur les quartiers bas Montreuil - République (-6%), bas Montreuil - Etienne Marcel - Chanzy (- 4%), qui s'expliquait par une forte mutation urbaine au profit du développement du parc tertiaire.

**Les logements sont majoritairement petits**, composés d'une pièce dans 13,4% des cas (contre 10,6% pour la Ville) et de deux pièces dans 36,2% des cas (28,4% pour la Ville).

Une part importante de logements petits et peu confortables accueillent de fait une plus grande proportion de ménages d'une seule personne. Les 3 quartiers du secteur du bas Montreuil comptaient plus de 42% de ménages d'une seule personne en 1999.

**Le parc locatif privé, localisé dans le bas Montreuil principalement, est constitué essentiellement de petits logements.** Il joue un rôle essentiel dans l'accueil de petits ménages, des jeunes et des étrangers.

Les deux graphiques qui suivent analysent le statut d'occupation des résidences et l'ancienneté d'emménagement des ménages : **on compte 30% de propriétaires, des ménages installés depuis longtemps sur le secteur et de nouveaux habitants arrivés ces dernières années.**

L'analyse du statut d'occupation des résidences principales du secteur révèle qu'en 2006, **30,2% des résidents du secteur étaient propriétaires** (33,6% à l'échelle de la Ville), **66,5% locataires** (63,5% pour la Ville) et **30,1% locataires du parc social** (33,3% pour la Ville, 50% à l'échelle nationale). Globalement, la part des propriétaires et des locataires du parc social a augmenté entre 1999 et 2006 :

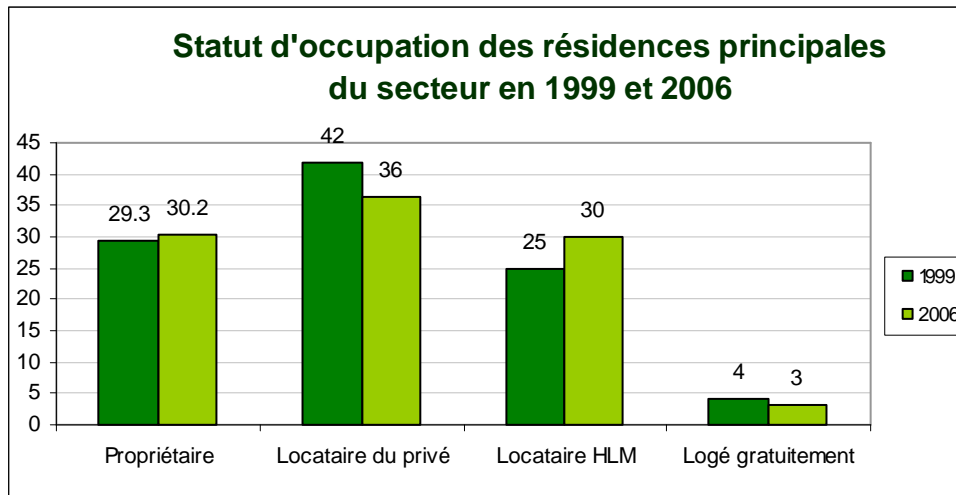


Figure 45 : Statut d'occupation des résidences principales du secteur en 1999 et 2006

Initialement sous représenté au regard de la distribution montreuilloise, **le parc locatif social se développe depuis 1998** (40% des logements programmés à l'horizon 2012 concernent le bas Montreuil). Ce développement répond à la très forte demande des habitants du quartier (26% des demandes selon le fichier communal 2000). Il existe une forte demande du bas Montreuil à rapprocher à l'attractivité et au taux élevé d'habitat insalubre dans ce secteur.

L'ancienneté d'emménagement des ménages dans leur résidence principale montre que 41% d'entre eux y habitaient depuis 10 ans ou plus en 2006 (contre 44% pour l'ensemble de la Ville). **De nouveaux habitants sont arrivés sur le secteur ces dernières années** : 23% avaient emménagés depuis 2 à 4 ans en 2006 (21% pour la Ville) et 15% depuis moins de deux ans (13% pour la Ville).

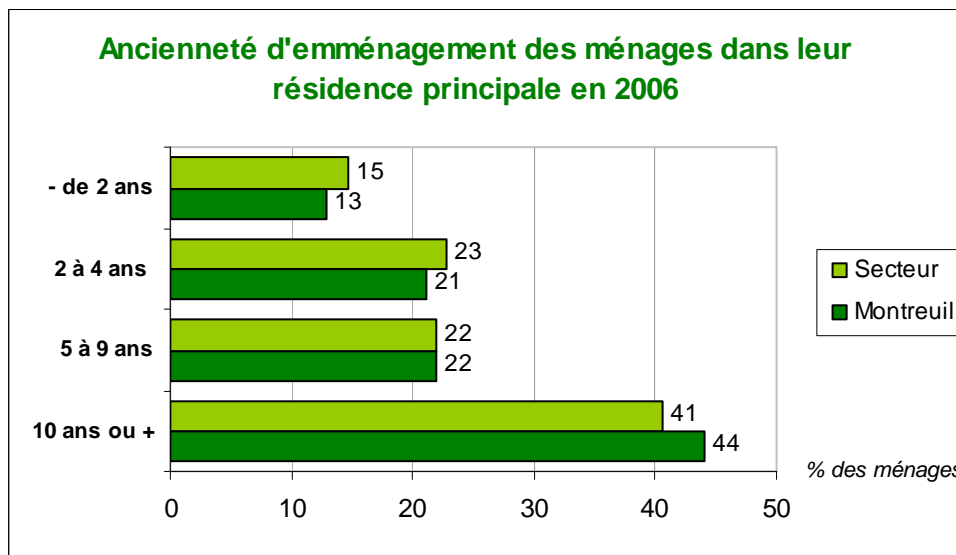


Figure 46 : Ancienneté d'emménagement des ménages dans leur résidence principale en 2006

### 5.2.2. Un quartier socialement mixte marqué par des disparités

L'analyse de la population et du parc d'habitat du secteur bas Montreuil et du périmètre de l'étude pré-opérationnelle pose la question de la mixité sociale sur ce secteur. Cette mixité de fait pourrait être remise en question par le développement des projets immobiliers identifiés dans la première partie de cette analyse. **L'analyse ci-après regarde de plus près sur le secteur bas Montreuil le parc de logements sociaux, l'habitat spécifique, le parc de logements dégradés et insalubres et les conditions de développement actuel du logement privé afin de préciser des objectifs de développement qualitatif du parc de logements sur le secteur.**

- **Un secteur qui comptait 28% de logements sociaux en 2006**

En 2006, le parc de logements sociaux du bas Montreuil représentait **30,44 % des logements** et se répartissait de la façon suivante dans le parc de logements : 28,12% de logements HLM, 1,67% de logements spécifiques, 0,64% de logements ANAH.

|   | Nombre de logements HLM | Nombre de logements spécifiques | Nombre de logements ANAH | Total        |
|---|-------------------------|---------------------------------|--------------------------|--------------|
| Bas Montreuil - République  | 873                     | 136                             | 11                       | 1020         |
| Bas Montreuil - Etienne Marcel - Chanzy   | 689                     | 33                              | 43                       | 765          |
| Bas Montreuil - Bobillot  | 1598                    | 19                              | 18                       | 1635         |
| <b>Total secteur Bas Montreuil</b>  | <b>3160</b>             | <b>188</b>                      | <b>72</b>                | <b>3420</b>  |
| <hr/>   |                         |                                 |                          |              |
| Total Ville de Montreuil  | 13655                   | 985                             | 76                       | 14716        |
| <hr/>   |                         |                                 |                          |              |
| <b>Proportion de logements sociaux par rapport au parc de logements sur le secteur Bas Montreuil (11 237 en 2006)</b> | <b>28.12</b>            | <b>1.67</b>                     | <b>0.64</b>              | <b>30.44</b> |

Figure 47 : Répartition des logements sociaux du secteur bas Montreuil en 2006 (Source : Observatoire Logement - Ville de Montreuil).

La volonté de la Municipalité est de développer le logement social pour répondre aux besoins de la population, dans une proportion de 40%, voire 50% dans le cadre d'emplacements réservés. **Un suivi des typologies de logements développées au-delà des emplacements réservés doit permettre de faire évoluer la programmation en lien avec la démographie et le peuplement sur le secteur.**



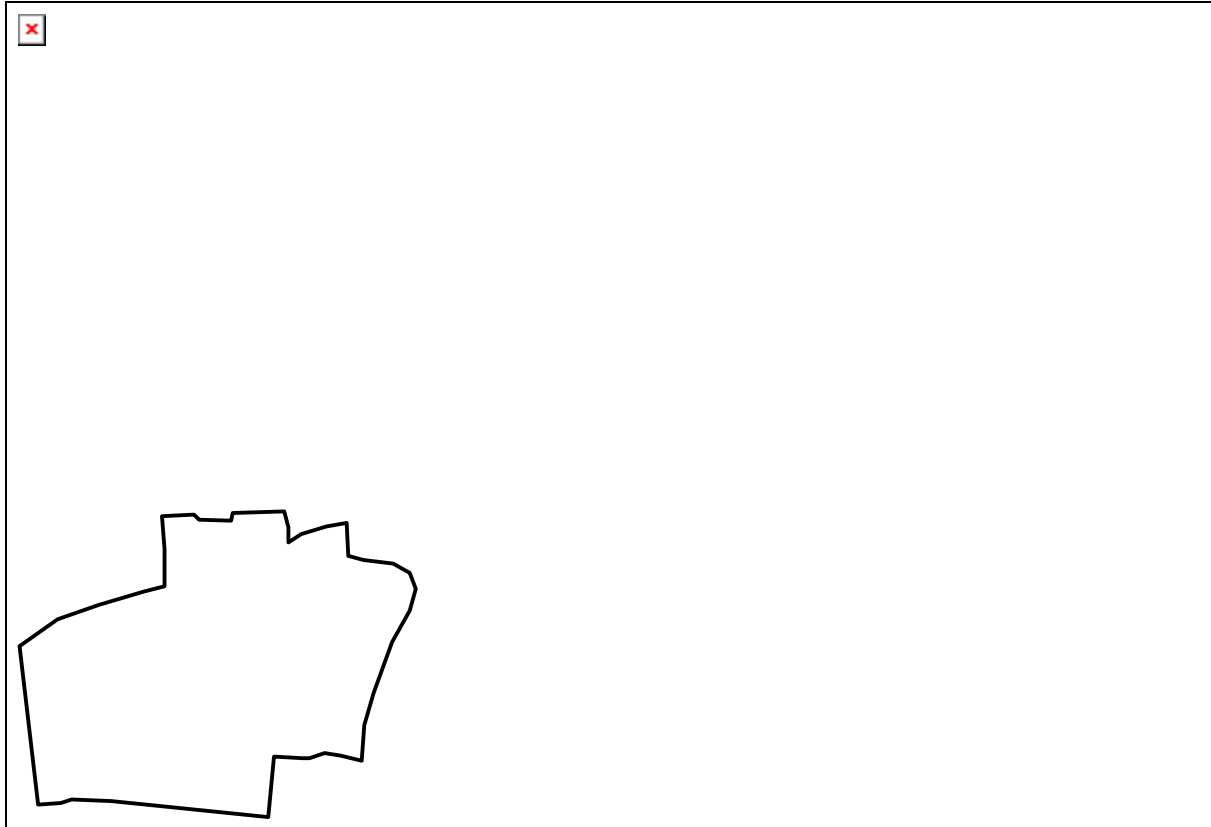


Figure 48 : Emplacements réservés pour réalisation de programmes de logement social et îlots exonérés de l'obligation des 25%

- **La problématique de l'habitat spécifique**

Le secteur bas Montreuil abrite des logements spécifiques à destination des travailleurs migrants. Par ailleurs, il faut préciser dans quelle mesure ce territoire est concerné par l'accueil d'autres populations dites spécifiques comme les populations Tsiganes et Roms mais aussi les personnes âgées, les personnes en situation de handicaps et les jeunes.

En ce qui concerne **les foyers de travailleurs migrants**, deux sont situés sur le secteur bas Montreuil (410 lits officiels au sein du foyer Bara et 176 personnes au sein du foyer informel Le Centenaire). Les objectifs affichés sont d'amorcer un programme de réhabilitation de ces foyers, en reconstituant une offre sur Montreuil permettant de reloger les habitants actuels.

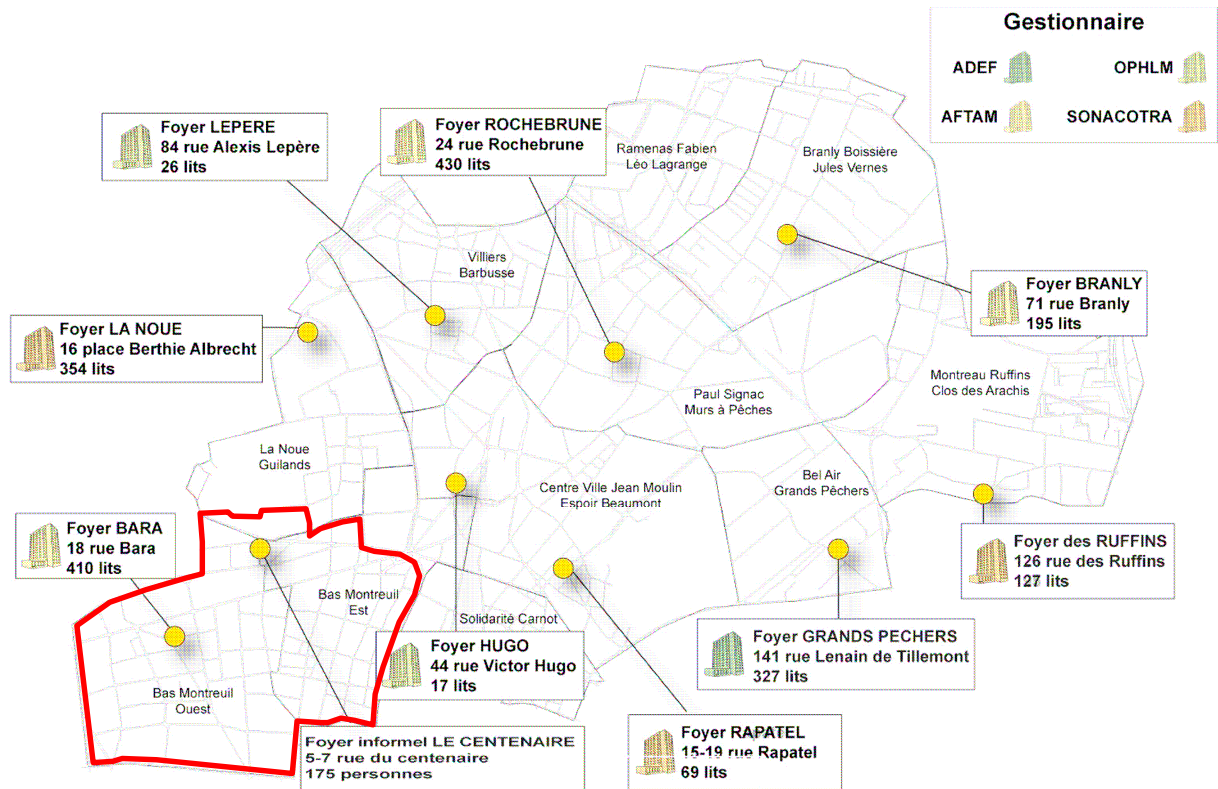


Figure 49 : Répartition des foyers de travailleurs migrants sur la commune et au sein du périmètre d'étude

En ce qui concerne **les populations Tsiganes** présentes à Montreuil, elles sont estimées à 300 ménages, dont 50 dans le secteur des murs à pêches. La volonté de Municipalité est d'identifier les terrains publics permettant de développer une offre d'habitat adaptée répondant aux besoins de ces ménages.

Les **populations Roms** présentes actuellement à Montreuil sont estimées à plus de 350 personnes. La municipalité souhaiterait réaliser sur des terrains lui appartenant 4 opérations de logements temporaires permettant de loger 260 roms sur une durée maximum de 5 ans, en mettant en place un dispositif d'accompagnement et d'insertion fort, débouchant sur un relogement classique.

En ce qui concerne le développement d'une offre de logements adaptée pour **le public des jeunes**, la programmation de logements sur le bas Montreuil (Bureau Municipal du 26/03/10) intégrait la création d'un foyer de jeunes travailleurs de 50 places. Enfin, la mise en œuvre d'un parc de logements adaptés aux **personnes âgées** et aux **personnes en situation de handicap** doit être facilitée au regard des évolutions de la démographie sur le secteur (et de la réglementation des bâtiments).

- **Un parc important de logements dégradés et insalubres et des procédures à l'œuvre pour assurer sa résorption et réhabilitation**

**Le périmètre de l'étude compte une présence importante de logements dégradés voire insalubres parmi le parc de logements privés.** En témoignent les cartes des immeubles frappés d'arrêtés d'insalubrité ou de péril. La présence ancienne et forte d'hôtels meublés sur le périmètre n'est pas sans rapport avec le phénomène.

Dans le cadre d'un protocole habitat indigne signé en 2002 pour 5 ans entre la Ville et l'Etat, une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) Insalubrité a été mise en œuvre en régie. Une MOUS Hôtels Meublés cible spécifiquement ces établissements. La Ville de Montreuil a sollicité l'Etat depuis fin 2010 pour la signature d'un nouveau protocole habitat indigne.

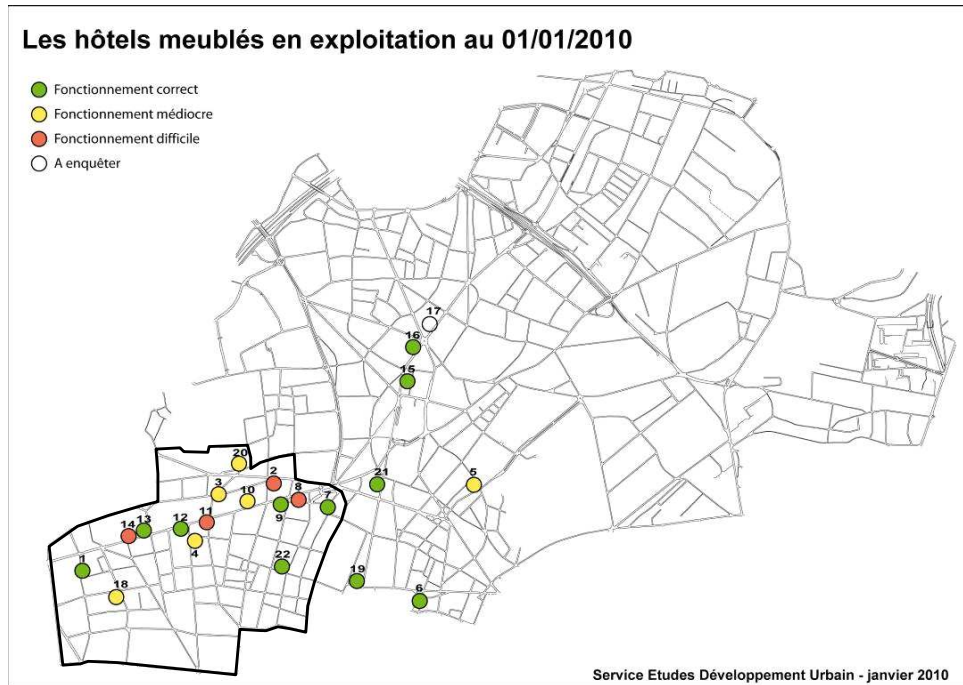
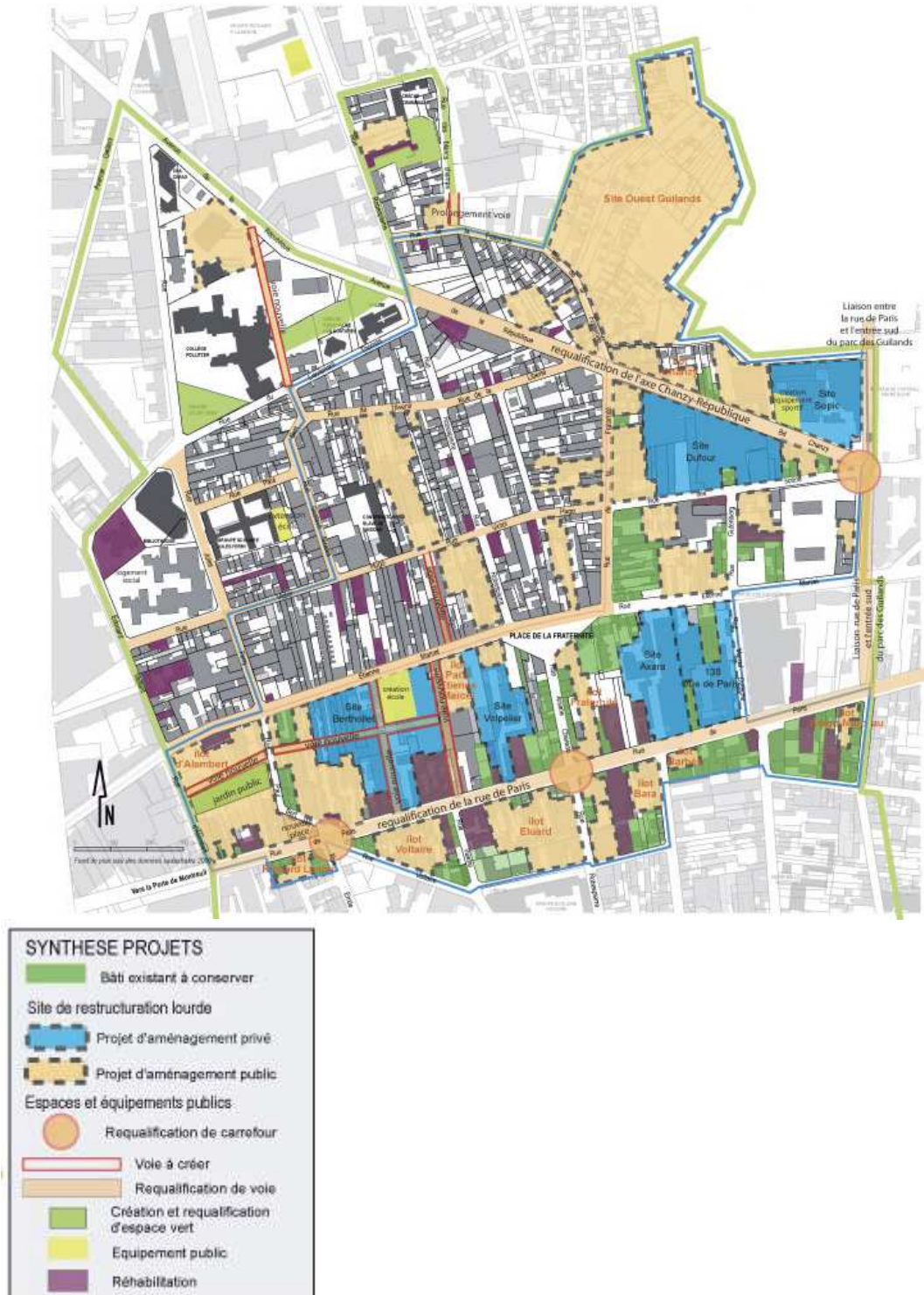


Figure 50 : Répartition sur la commune et au sein du périmètre d'étude des hôtels meublés en exploitation au 01/01/2010

Pour répondre à cette problématique, la ville de Montreuil a également mis en place **un dispositif d'OPAH Renouveau Urbain** intercommunale et a été retenue avec la Ville de Bagnolet au **programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)** sur un périmètre intégrant les îlots limitrophes de la rue de Paris particulièrement concernés.

- **Périmètre OPAH RU** : 37 immeubles sous arrêté d'insalubrité, 25 sous arrêté de péril, 11 hôtels comptant 151 chambres où gestion dure et dégradation avancée, 11 hôtels comptant 204 chambres où problèmes de gestion et dégradation
- **PNRQAD** : 469 logements démolis/restructurés, 1 293 logements construits dont 30% de logements sociaux



56 immeubles comprenant 879 logements ont été ciblés sur le bas Montreuil. Les résultats attendus sont la démolition de 469 logements sur le périmètre de l'OPAH RU et la construction de 1 293 logements dont 402 logements sociaux.

| Opérations                     | Bagnolet | Montreuil | Total        |
|--------------------------------|----------|-----------|--------------|
| Logements démolis/restructurés | 70       | 469       | <b>539</b>   |
| Logements construits           | 404      | 1293      | <b>1696</b>  |
| Dont logement sociaux          | 121      | 402       | <b>523</b>   |
| % logements sociaux            | 30%      | 31,1%     | <b>30,8%</b> |
| SHON activités/bureaux         | 9304     | 61491     | <b>70794</b> |

Figure 52 : Les résultats attendus dans le cadre de l'OPAH RU

**Le programme de réhabilitation et de résorption de l'habitat insalubre doit être mené de façon concomitante au développement des opérations privées de logements.** Le dossier de candidature au PNRQAD stipule que ces projets sont considérés comme un levier de l'action publique : ces opérations concourent en effet à produire des logements sociaux qui permettraient de reloger une partie des ménages sortant d'habitat insalubre.

Les opérations de logements en accession permettront de renouveler l'attractivité du territoire ; elles pourront aussi offrir des possibilités de trajectoires résidentielles aux habitants du secteur souhaitant accéder à la propriété.

- **Un marché de l'immobilier en plein développement et des prix tirés à la hausse**

«Le bas Montreuil, parfaitement desservi par le métro et attenant à Paris et Vincennes, est investi depuis plus de quinze ans par de nouveaux accédants proches des milieux artistiques. Parallèlement, l'implantation d'un parc tertiaire flambant neuf en limite de Vincennes attire une population de cadres issue de la capitale, intéressée par des prix nettement plus abordables qu'à Paris et par la relative facilité d'accès du quartier» (Direction des Etudes et de l'Observatoire immobilier du Crédit Foncier).

**Le marché immobilier du bas Montreuil est en effet en plein développement, les prix sont élevés** malgré l'existence de poches d'habitat dévalorisé, la clientèle parisienne y est importante et les investisseurs privés sont présents. Dans le bas Montreuil, délimité par la rue de Paris et les avenues Gabriel Péri et Stalingrad, les prix oscillent entre 3 500 et 4 200 €/m<sup>2</sup> selon la surface. La clientèle est essentiellement composée de jeunes ménages primo-accédants venant de Paris et de Montreuil et relevant de catégories socioprofessionnelles intermédiaires ou supérieures.

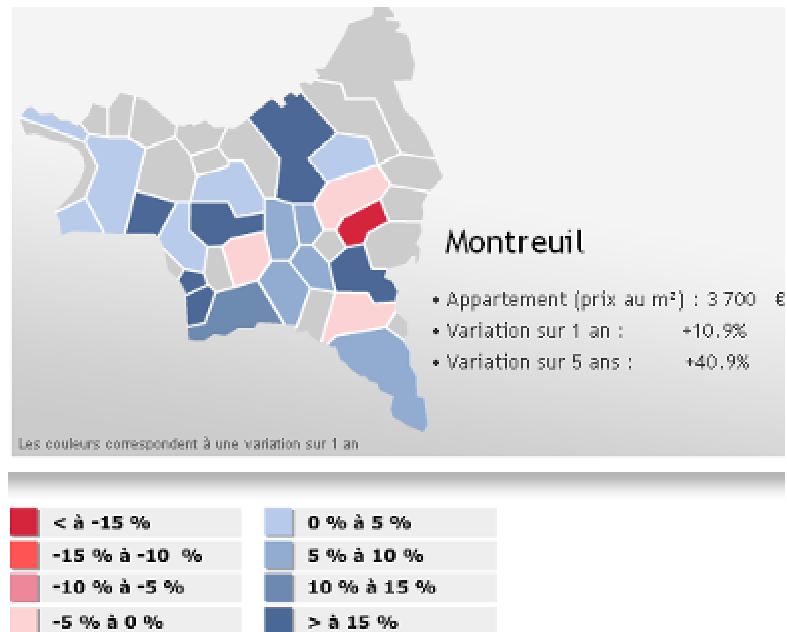


Figure 53 : Les prix de l'immobilier en Seine-Saint-Denis (source : Chambre des Notaires de Paris)

Si le développement concomitant des projets de résorption et de réhabilitation de l'habitat insalubre, des projets de logements sociaux et d'habitats spécifiques et des projets de logements privés en accession pourrait constituer un cercle vertueux et garantir une mixité sociale, ce développement ne pourra se faire que moyennant un encadrement adapté de la Municipalité au regard des objectifs formulés. Cela commence par un suivi des programmes développés, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif.

La caractérisation de la population et du parc de logements du bas Montreuil posent la question de la mise en œuvre d'une véritable mixité sociale, dans le cadre d'objectifs qualitatifs affinés et réaffirmés. En effet, la volonté d'accueillir sur ce territoire une population mixte, rend nécessaire la production de logements diversifiés.

Compte tenu de la pression exercée sur le marché immobilier, le parcours résidentiel d'un certain nombre de ménages ne pourra être facilité que par la mise en œuvre de projets denses dans le cadre d'opérations de remembrement. Cette nécessité pourra entrer en contradiction avec l'attachement d'une partie de la population du bas Montreuil au cadre de vie favorisé par le tissu urbain actuel. La Municipalité ne pourra infléchir la trajectoire induite par la pression en cours sur les marchés foncier et immobilier que via la mise en œuvre d'une politique volontariste en la matière.

### 5.3. Secteur d'activités

**Le bas Montreuil constitue un pôle tertiaire important au sein de l'agglomération parisienne. Toutefois, le développement d'une zone tertiaire mono fonctionnelle au sud du périmètre pose question.** Les objectifs de développement de bureaux et de locaux d'activité de la Municipalité nécessiteraient d'être précisés à l'échelle du bas

Montreuil, dans un contexte où se manifeste une volonté de rééquilibrage entre le Haut et le bas Montreuil.

### 5.3.1. Le bas Montreuil dans le panorama du tissu économique montreuillois

Le bas Montreuil compte **19 000 emplois, soit 57 % de l'emploi total de la ville**. Ces chiffres ne prennent pas en compte les nombreux emplois de droit public (France Agrimer et le ministère du budget représentent chacun 1500 emplois environ), (Observatoire de l'économie, du commerce et de l'emploi de la Mairie de Montreuil, juillet 2010).

**Les principaux employeurs de la ville sont implantés dans le bas Montreuil** : BNP-Paribas, Air France KLM, Nouvelles Frontières, Groupama, Ubisoft, D&O...). Le bas Montreuil constitue ainsi **un des principaux pôles tertiaires de l'Est parisien**.

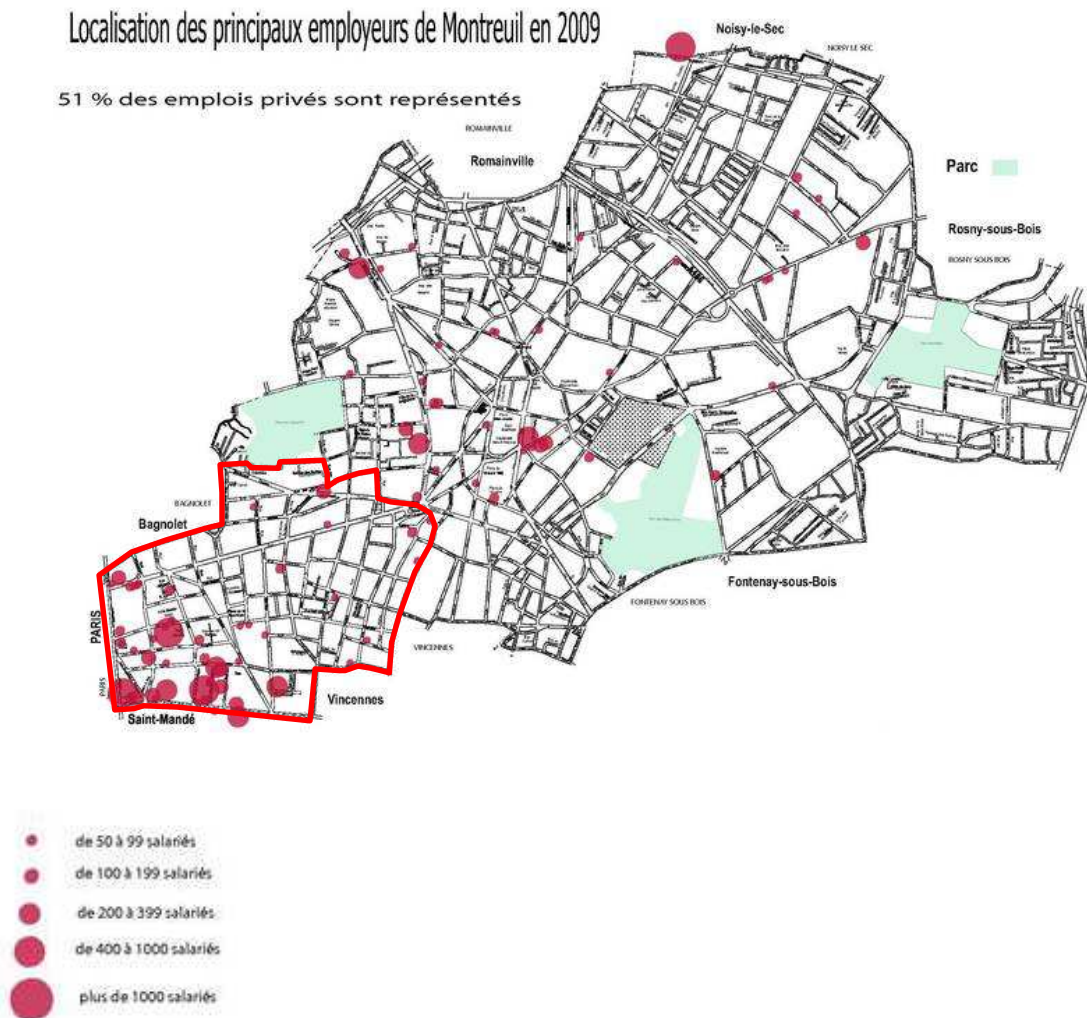


Figure 54 : Localisation des principaux employeurs de la Ville de Montreuil en 2007

Au cours de la période 2000-2007, l'économie de Montreuil a globalement connu un dynamisme réel, mais modeste en matière d'emploi. L'augmentation du volume de l'emploi est essentiellement le fait de **transferts d'établissements plutôt que de créations pures**.

La répartition des emplois (de droit privé) est la suivante : 39% dans les services, 19% dans l'action sociale et publique, 15% dans le commerce, 12% dans le bâtiment, 10% dans l'industrie et 6% dans les transports. 50% des emplois sont dans les entreprises de moins de 50 salariés (dont 20% dans les moins de 10).

**Le tissu économique de la ville est moyennement dense, géographiquement déséquilibré, et essentiellement composé de petites entreprises qui concentrent une grande part des emplois.**

En 2007, Montreuil comptait plus de 6 600 établissements inscrits au répertoire des entreprises. Ce tissu économique est caractérisé par une forte prédominance des micro-entreprises (moins de 10 salariés), qui représentent plus de 90 % des établissements (plus de la moitié des établissements n'ont aucun salarié).

Marquée par une forte désindustrialisation, l'économie actuelle de Montreuil présente certains **secteurs de spécialisation : l'action sociale / administration publique, la construction, les activités bancaires, la culture et les industries culturelles** (l'édition-imprimerie-reproduction principalement, mais également les activités audio-visuelles, les arts et les spectacles, l'édition de logiciels).

D'autres secteurs sont en revanche **sous-représentés : le commerce** en premier lieu (de détail en particulier), **les services** de manière générale, **l'industrie** dans une moindre mesure, ou encore **la recherche et développement**.

La ville de Montreuil connaît depuis la fin des années 90 un important renouveau : **325 000 m<sup>2</sup> de bureaux ont été construits entre 1990 et 2001 et 212 000 m<sup>2</sup> supplémentaires entre 2002 et 2007** (Service du Développement économique Ville de Montreuil, avril 2009).

### 5.3.2. Le parc marchand d'entreprise

**Une analyse menée par le GRECAM permet de préciser le diagnostic en matière d'activité à l'échelle du périmètre de l'étude pré-opérationnelle. L'objet de cette analyse est le parc marchand : il n'inclut pas les constructions "pour soi" ; il recouvre donc l'ensemble des immeubles construits en promotion, ou revenus sur le marché locatif après libération par un propriétaire occupant. Cette analyse intègre donc les mécanismes aujourd'hui en œuvre sur le Bas Montreuil** (les petits ateliers développés en propre ne sont par contre pas intégrés à l'analyse).



Le périmètre compte donc fin septembre 2010 366 917 m<sup>2</sup> de bureaux, 3 023 m<sup>2</sup> de surfaces d'activité mixtes et 5 088 ateliers répartis sur 35 programmes et disposant de peu de surfaces disponibles :

| Surface totale de bureaux | dont surface disponible | surface totale de mixtes | dont surface disponible | surface totale d'ateliers | dont surface disponible |
|---------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|
| 366 917                   | 19 991                  | 3 023                    | 0                       | 5 088                     | 400                     |

Figure 55 : **Etat des lieux du parc marchand d'entreprise : surfaces existantes dont surfaces disponibles (données GRECAM)**

48% des programmes existants ont moins de 5 ans, 19% ont 5 à 10 ans, 23% 10 à 30 ans et 11% ont plus de 30 ans :

| Age des bâtiments | Nombre d'opérations concernées | Surfaces considérés | %   |
|-------------------|--------------------------------|---------------------|-----|
| 1 à 5 ans         | 12                             | 179 386             | 48  |
| 5 à 10 ans        | 5                              | 69 223              | 19  |
| 10 à 30 ans       | 14                             | 83 817              | 23  |
| Plus de 30 ans    | 4                              | 39 125              | 11  |
| Total             | 35                             | 371 551             | 100 |

Figure 56 : **Age du parc marchand d'entreprise (données GRECAM)**

La carte ci-après présente une répartition par âge et par taille du parc marchand immobilier d'entreprise sur le périmètre d'étude pré-opérationnelle : l'offre la plus importante et la plus récente est située au sud du périmètre.

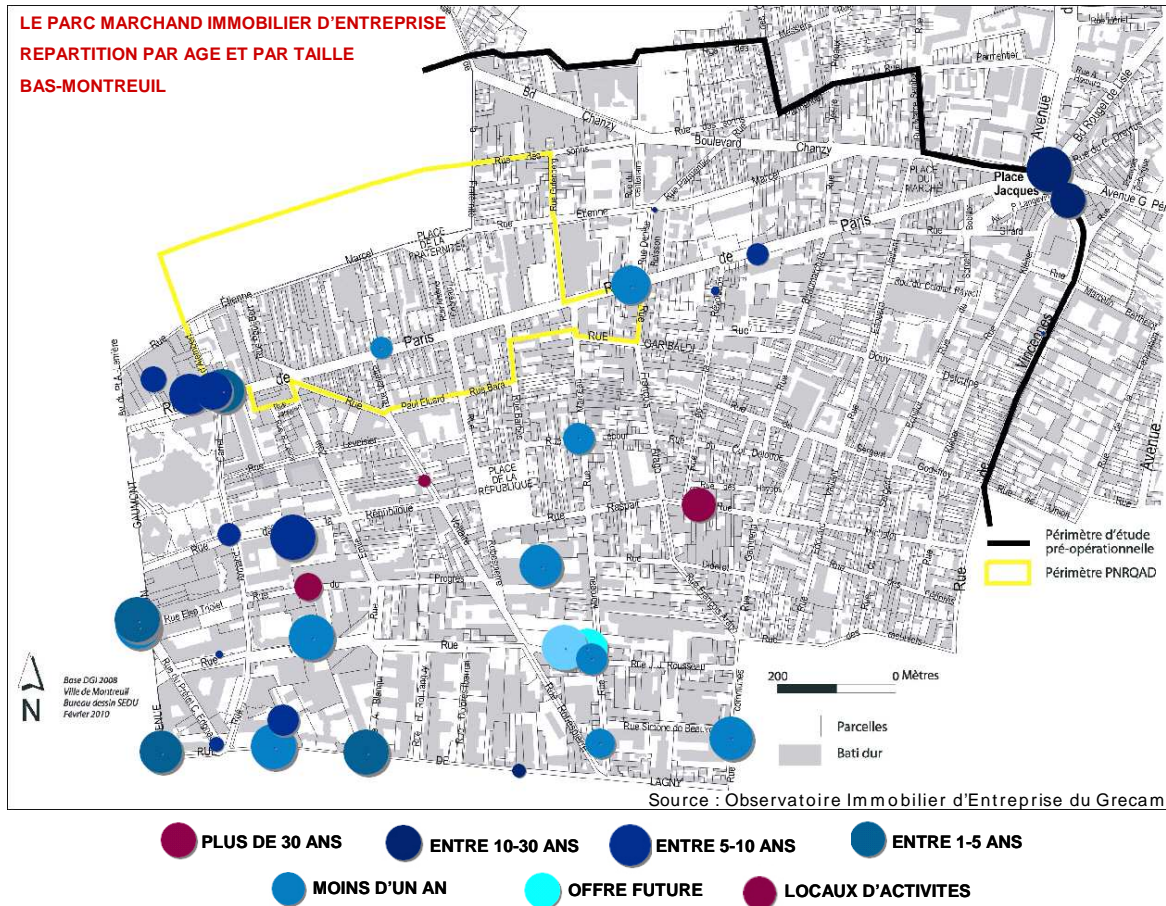


Figure 57 : Répartition par âge et par taille du parc marchand immobilier d'entreprise (données GRECAM)

### 5.3.3. Développement économique

La question du développement économique se pose en terme de renouvellement et adaptation de l'offre sur le secteur du bas Montreuil qui est déjà fortement tourné vers l'activité. Les principaux axes d'intervention en matière de développement économique à l'échelle de la commune sont les suivants :

- **Orienter le tissu économique vers trois filières choisies :**
  - la filière de l'image et du multimédia
  - la filière culturelle
  - l'éco-construction / nature urbaine
  
- **Développer le tissu économique**  
en accroissant les capacités d'accueil pour de nouvelles entreprises et permettre la mutation des entreprises présentes à travers notamment deux outils : le PLU et la convention d'agrément habitat activité, qui prévoit **la réalisation de 150 000 m<sup>2</sup> de bureaux et 20 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités de 2008 à 2013**, sachant qu'à ce jour, **les disponibilités immobilières immédiates sont peu importantes en bureaux et/ou**

**locaux d'activités (40.000 m<sup>2</sup> environ**, dont la Tour Neuf qui a elle seule totalise 34.000 m<sup>2</sup>).

**L'enjeu est de veiller à la réalisation de locaux pouvant accueillir des TPE PME (moins de 100 m<sup>2</sup> à des loyers abordables**, notamment pour garder les entreprises qui sortent de la pépinière) et à **l'implantation d'entreprises dans le haut Montreuil**.

- **Contribuer au rééquilibrage économique du territoire** via une programmation économique ambitieuse dans le haut Montreuil, une diversification des tailles d'entreprises dans le bas Montreuil

**Seules 20% des entreprises sont implantées dans le haut Montreuil** d'où un objectif de rééquilibrage du territoire.

Il existe **un nombre important de grands immeubles de bureaux avec utilisateurs uniques dans le bas Montreuil, au détriment de locaux destinés aux TPE PME**.

L'insertion par l'emploi des populations du secteur pose question. Les Centre d'Activités de Pointe et la pépinière d'entreprise sont des structures spécifiques, supports à la création d'entreprise, qui connaissent un vif succès sur le secteur.

## 5.4. Commerces

### 5.4.1.A l'échelle communale, une présence commerciale dans la moyenne en nombre, mais essentiellement organisée sur des petites surfaces et répondant à des besoins courants

L'analyse ci-dessous est intégralement issue du diagnostic et de l'étude de potentialités de l'appareil commercial menés en 2008 par le cabinet Pivadis.

Sur la base d'un recensement exhaustif sur site en date de Novembre 2008, la ville de Montreuil accueille 1.421 locaux commerciaux, dont **1.153 commerces et services en activité**. Avec 1 local pour 67 habitants (sur la base d'une population des ménages estimée par l'INSEE à Juillet 2005 de 96.073 habitants, contre 88.054 à Janvier 1999), la densité commerciale, en nombre de locaux, est proche du constat moyen français, mais supérieur à la densité moyenne du département, de l'ordre de 1 local pour 78 habitants. Le taux de locaux en court de mutation moyen ressort à 18,9%, soit un niveau nettement supérieur à la moyenne nationale, située aux alentours de 12%. Il est néanmoins conforme à la moyenne départementale. Sur les 268 locaux concernés, 253 sont apparemment vacants ou plus exploités commercialement, alors que 13 seulement sont en cours de mutation (travaux). Le plancher commercial, hors garages et hôtels, s'établit autour de **80.000 m<sup>2</sup>**, soit 830 m<sup>2</sup> pour 1.000 habitants. Ce chiffre est faible par rapport aux niveaux d'équilibre classiques, mais est fortement lié à l'environnement concurrentiel: cc Rosny 2, cc Bel Est, cc Val de Fontenay, proximité de Paris, avec très peu de grandes et moyennes surfaces.

|                            | Ville de Montreuil |     | Moyenne<br>"large zone" | comparatif<br>département |
|----------------------------|--------------------|-----|-------------------------|---------------------------|
| Alimentaire spécialisé     | 173                | 15% | 12%                     | 14%                       |
| Généraliste                | 33                 | 3%  | 2%                      | 3%                        |
| Equiperment de la personne | 84                 | 7%  | 12%                     | 9%                        |
| Equiperment de la maison   | 116                | 10% | 10%                     | 9%                        |
| Hygiène santé beauté       | 156                | 14% | 12%                     | 14%                       |
| Culture loisirs            | 78                 | 7%  | 11%                     | 8%                        |
| Cycles auto                | 104                | 9%  | 10%                     | 12%                       |
| Cafés Hôtels Restaurants   | 300                | 26% | 20%                     | 22%                       |
| Services en agence         | 109                | 9%  | 11%                     | 10%                       |

**Figure 58 :** Recensement de l'offre commerciale sur la Ville de Montreuil en 2008 (source : Pivadis).

La composition de l'offre commerciale à l'échelle de la Ville de Montreuil montre une composition particulière. Tout d'abord, comme la plupart des communes limitrophes de Paris, et historiquement, la part de bars et restaurants est très importante. Ainsi, sur la commune, 26% des établissements sont un bar, un restaurant ou un hôtel. Deuxième caractéristique, l'offre est prioritairement orientée vers la réponse aux besoins courants. Un comparatif en valeur, compte tenu de la population communale confirme la première analyse, soulignant l'importance des Cafés Hôtels Restaurants (66 établissements de plus que le niveau d'équilibre théorique), ou de l'alimentaire spécialisé (33 en plus). A l'inverse, cette analyse souligne la grande faiblesse de l'offre en équipement de la personne (-56 établissements par rapport à l'équilibre théorique) et en culture loisirs (-51).

L'analyse menée par Pivadis insiste également sur les points suivants :

- une **organisation en séquences avec des linéaires discontinus, plutôt qu'en pôles / en centralités,**
- une **structure en très mauvais état et un tissu commercial extrêmement fragile,** qui présente une rotation relativement rapide et une évolution défavorable
- **des évasions (51%)** fortement soutenues par la fréquentation des hypermarchés et grandes surfaces spécialisées en dehors de la commune.

Les projets immobiliers en cours sur le territoire laissent envisager une croissance du marché, qui selon Pivadis, pourrait se manifester de la façon suivante :

*Sur base population 2004*

|                                       | Alimentaire | Equipement de la personne | Equipement de la maison | Hygiène beauté | Culture loisirs | Dépenses commercialisables | Automobile | Cafés Hôtels Restaurants | Total |
|---------------------------------------|-------------|---------------------------|-------------------------|----------------|-----------------|----------------------------|------------|--------------------------|-------|
| 01 - CENTRE VILLE                     | 16,0        | 4,6                       | 5,9                     | 3,3            | 6,0             | 35,8                       | 11,7       | 3,3                      | 50,8  |
| 02 - SOLIDARITE CARNOT                | 22,5        | 6,7                       | 8,5                     | 4,7            | 8,6             | 51,0                       | 16,8       | 4,8                      | 72,7  |
| 03 - BAS MONTREUIL                    | 12,3        | 3,4                       | 4,4                     | 2,5            | 4,5             | 27,0                       | 8,8        | 2,4                      | 38,2  |
| 04 - LA NOUE                          | 14,4        | 4,1                       | 5,3                     | 3,0            | 5,4             | 32,1                       | 10,5       | 3,0                      | 45,6  |
| 05 - VILLIERS BARBUSSE                | 11,0        | 3,2                       | 4,1                     | 2,3            | 4,1             | 24,8                       | 8,1        | 2,3                      | 35,2  |
| 06 - MURS A PECHE                     | 18,5        | 5,4                       | 6,9                     | 3,9            | 6,9             | 41,6                       | 13,6       | 3,9                      | 59,1  |
| 07 - HAUT MONTREUIL / BOISSIERES      | 27,7        | 7,7                       | 9,9                     | 5,6            | 10,2            | 61,1                       | 20,0       | 5,5                      | 86,6  |
| 08 - MONTREAU / RUFFINS               | 21,1        | 5,7                       | 7,4                     | 4,3            | 7,5             | 45,9                       | 14,8       | 4,0                      | 64,7  |
| 09 - BEL AIR                          | 12,3        | 3,4                       | 4,4                     | 2,5            | 4,5             | 27,0                       | 8,8        | 2,4                      | 38,2  |
| TOTAL VILLE DE MONTREUIL              | 197,8       | 56,8                      | 72,9                    | 40,9           | 74,1            | 442,6                      | 145,0      | 40,8                     | 628,3 |
| TOTAL réévalué à 2007                 | 202,3       | 58,1                      | 74,5                    | 41,8           | 75,8            | 452,5                      | 148,2      | 41,7                     | 642,4 |
| TOTAL projeté à 2014 (hors inflation) | 224,9       | 64,6                      | 84,6                    | 47,4           | 84,3            | 505,8                      | 159,7      | 47,3                     | 712,8 |

Figure 59 : Développement de l'offre commerciale envisagée (Pivadis)

#### 5.4.2.A l'échelle du bas Montreuil, la nécessaire restructuration de la rue de Paris en pôle commercial de proximité

En limite du périmètre d'étude, le bas Montreuil est polarisé par les centres commerciaux de la Grande Porte et de la Croix de Chavaux, mais subit l'emprise de Bel Est à Bagnolet qui draine une partie de l'évasion commerciale.

Le centre commercial Bel Est est une locomotive commerciale importante du périmètre, située sur la commune de Bagnolet, et dispose d'un rayonnement sur tout l'Est parisien. Accessible en bordure de périphérique et en sortie immédiate du métro (ligne 3), il offre une superficie de 215 000 m<sup>2</sup> sur 62 unités commerciales, dont un hypermarché Auchan de 16 000 m<sup>2</sup>.

Le centre commercial Grande Porte est le premier pôle commercial de la commune, loin de l'attractivité des pôles concurrents. Ouvert en 1995, ce centre commercial est relativement petit (42 000 m<sup>2</sup>), avec un accès voiture plus difficile et éloigné des sorties de métro de la ligne 9. Il compte 54 cellules commerciales dont un hypermarché Carrefour de 7 000 m<sup>2</sup>. Ce centre fait l'objet de nombreux projets d'études de restructuration.

Sur le périmètre, **le commerce de détail est situé prioritairement sur la rue de Paris** : le tissu est fragile et vieillissant ; il nécessite une restructuration afin de devenir une véritable polarité commerciale.

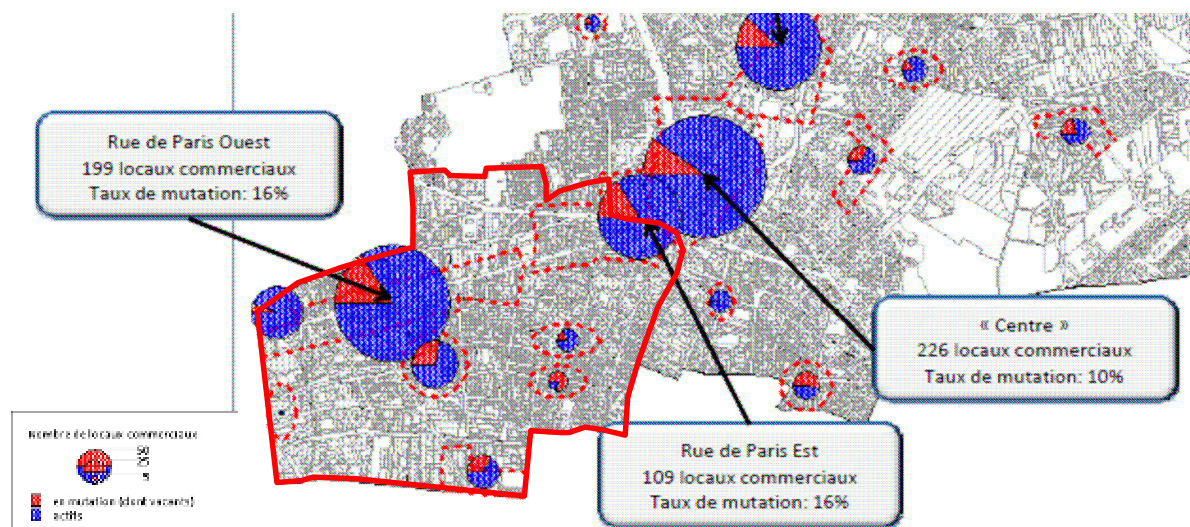


Figure 60 : Les polarités commerciales sur le périmètre (Pivadis)



Figure 61 : La densité commerciale sur la rue de Paris (Pivadis)

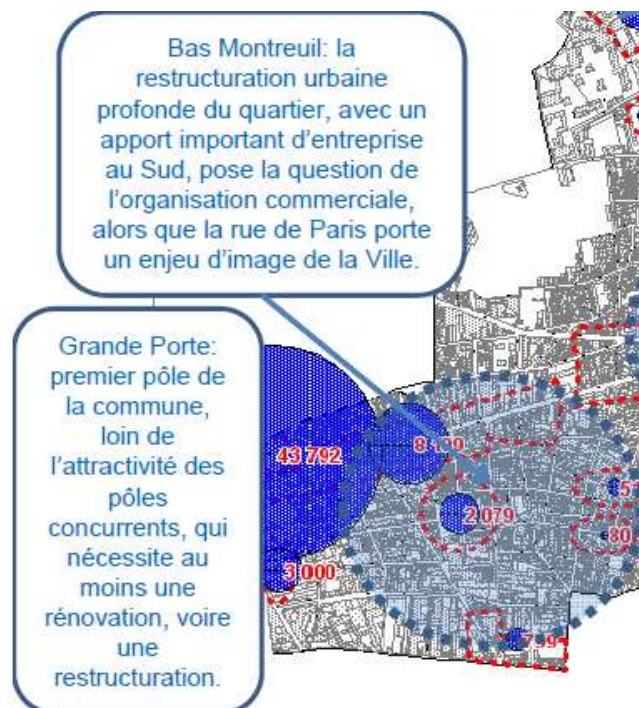


Figure 62 : Identification des principaux enjeux commerciaux sur le secteur (Pivadis)

L'enjeu majeur de l'organisation commerciale du bas Montreuil se pose en termes de restructuration du pôle de la rue de Paris. La démultiplication d'offres de services de proximité, à destination des habitants et des actifs, au sein du bas Montreuil, limiterait considérablement la capacité à changer la commercialité de la rue de Paris. La rue de Paris doit pouvoir être un véritable pôle intermédiaire structurant le quartier du bas Montreuil, avec une réponse complète aux besoins courants, quotidiens, des habitants et des actifs de cette partie de la ville, en capacité de fournir une alternative à la fréquentation du centre ville ou de Vincennes.

Dans cette logique de développement de pôles commerciaux de proximité structurants, se pose la question du développement de commerces en rez-de-chaussée, au cœur des programmes immobiliers, pour répondre aux besoins d'hyper-proximité des habitants et des actifs et participer à l'animation du secteur.

**Ce développement doit être pensé en complémentarité et non en concurrence avec l'offre existante ou en cours de restructuration et dans une logique de mutabilité des locaux.**

**La rue de Paris constitue aujourd'hui l'artère principale du quartier ; l'accès en voiture étant difficile sur cet axe souvent engorgé, les commerces qui s'y sont développés sont surtout des commerces de détail et notamment des commerces de bouche à destination d'une clientèle piétonne. La question du développement de moyennes surfaces spécialisées adaptées à d'autres modes d'achat (et notamment à un accès en voiture) se pose.**



## 5.5. Equipements

L'analyse des équipements de petite enfance, scolaires et sportifs se fait sur la base de la population actuelle : il s'agit d'une photographie de l'existant.

### 5.5.1. Petite enfance : un bon taux de réponse des crèches municipales et départementales, d'autres solutions à envisager pour assurer un bon niveau de réponse aux familles

La carte ci-dessous présente les capacités actuelles des crèches sur le périmètre de l'étude pré-opérationnelle et les projets d'ouvertures de places :

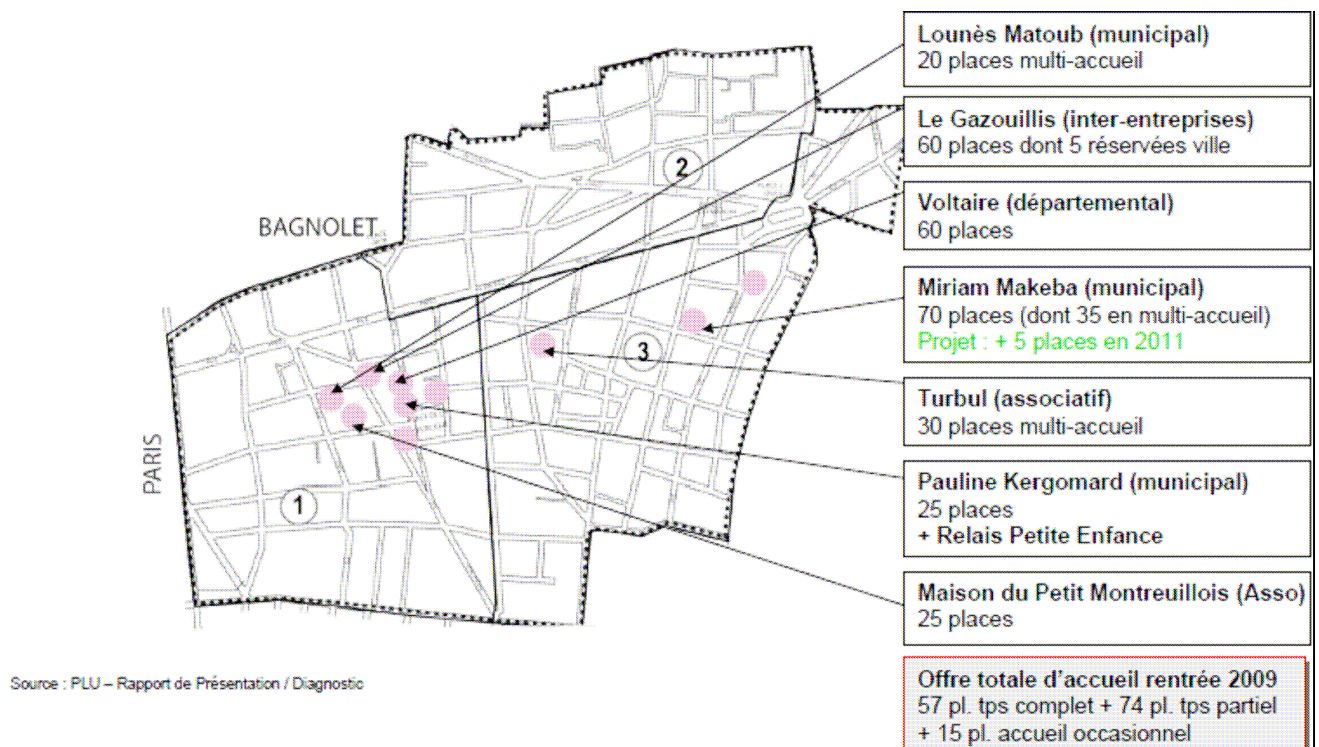


Figure 63 : L'offre petite enfance sur le périmètre d'étude

L'offre totale d'accueil pour la rentrée 2009 était donc la suivante :

- 57 places en temps complet
- 74 places en temps partiel
- 15 places d'accueil occasionnel

Un projet d'ouverture de 5 places supplémentaires devrait intervenir sur la crèche Miriam Makeba en 2011/2012.

**Le taux moyen de réponse aux demandes des familles des crèches municipales et départementale est satisfaisant sur le secteur bas Montreuil : il était de 24 % en 2010 et 19,4% en 2009.**

Il existe plusieurs projets à proximité dans le secteur du centre ville : 60 berceaux dans le quartier de la mairie et 25 berceaux dans l'îlot de l'Eglise.

Ainsi, le **Contrat enfance 2008-2012 ne priorise pas spécifiquement le bas Montreuil** qui est assez bien loti, comparativement aux autres secteurs de la Ville.

Les familles qui n'ont pas de places en crèche trouvent une solution auprès des **Assistantes Maternelles et Auxiliaire Parentales (à domicile)**. **Le recours important aux auxiliaires parentales (garde à domicile) est une particularité du bas Montreuil** qui s'explique du fait de la concentration de « CSP + » sur le secteur.

Même si la situation du bas Montreuil est plutôt bonne, la Ville est tenue de maintenir un bon niveau de réponse aux demandes des familles dans un contexte où **l'entrée en maternelle est de plus en plus repoussée**.

Le développement de nouveaux projets de logements ne doit pas signifier invariablement le besoin d'ouverture de nouvelles places en crèches municipales et départementales.

#### **Certaines des pistes à étudier sont les suivantes :**

- Favoriser la recherche de montages mutualisés (crèche associatives, crèches inter-entreprises, Délégation de Service Public...),
- Adapter des logements pour les Assistantes Maternelles dans les programmes de logements,
- Continuer le développement des Relais Petite Enfance ou des salles polyvalentes qui constituent de bons accompagnements aux modes de prise en charge privés,

la solution d'accueil par assistante maternelle présentant par ailleurs un intérêt en terme d'emploi local.

#### **5.5.2. Equipements scolaires : la nécessité de trouver une réponse à la montée pédagogique dès 2013**

Les équipements scolaires du bas Montreuil sont anciens, il n'y a pas eu de construction récente. L'offre d'accueil scolaire à la rentrée 2009 était la suivante :

- 31 classes maternelles
- 50 classes élémentaires

Un potentiel d'ouverture de 13 classes supplémentaires est envisagé pour la rentrée 2013 :

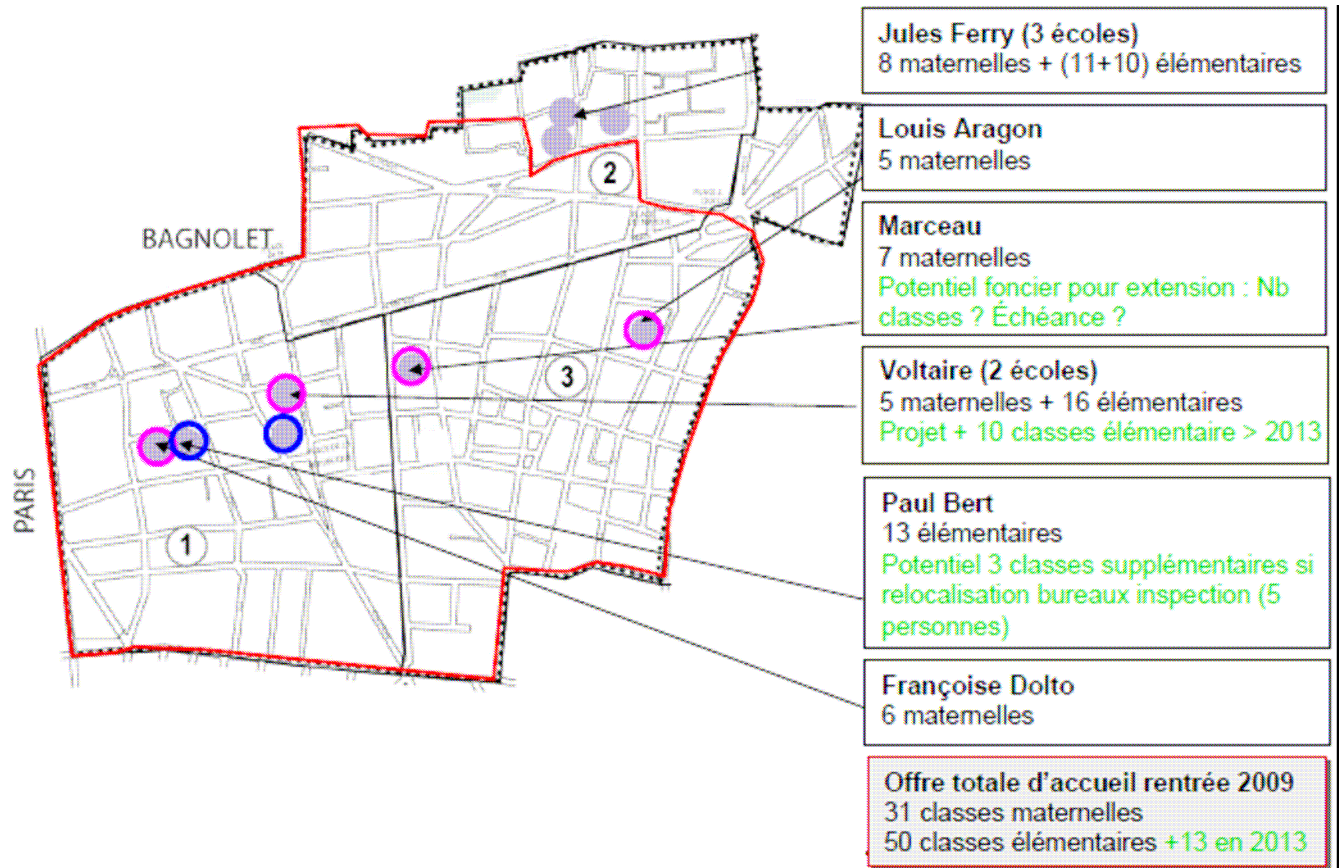


Figure 64 : L'offre scolaire sur le périmètre d'étude

Cette carte de l'offre scolaire peut être regardée en lien avec les cartes de sectorisation des maternelles et élémentaires en 2009. Ces cartes sont toutefois amenées à évoluer au regard des demandes formulées au sein du secteur bas Montreuil.

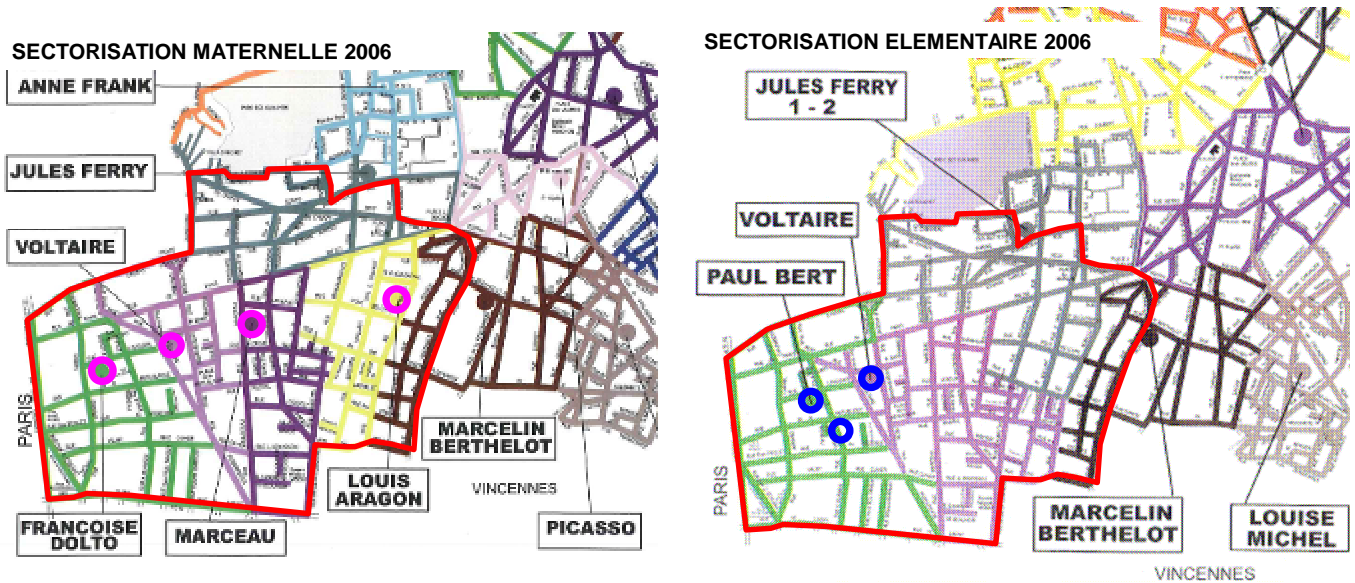


Figure 65 : Cartes de sectorisation des maternelles et élémentaires en 2009

Les effectifs scolaires du secteur bas Montreuil se répartissaient de la façon suivante en 2009 :

| Écoles                       | Année scolaire 2009/2010 |                                  |                    | Ecart // Capacité d'accueil |
|------------------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------|-----------------------------|
|                              | Nbre de classes          | effectifs au 6/11/09 TP intégrés | capacité d'accueil |                             |
| L.ARAGON                     | 5                        | 129                              | 135                | 6                           |
| F.DOLTO                      | 6                        | 153                              | 150                | -3                          |
| MARCEAU                      | 7                        | 175                              | 175                | 0                           |
| VOLTAIRE                     | 5                        | 126                              | 125                | -1                          |
| J.FERRY                      | 8                        | 208                              | 216                | 8                           |
| <b>Secteur Bas Montreuil</b> | <b>31</b>                | <b>791</b>                       | <b>801</b>         | <b>10</b>                   |

Figure 66 : Effectifs des écoles maternelles (2009-2010), (source : PLU)

| Écoles                       | Année scolaire 2009/2010 |                       |                    | Ecart // Capacité d'accueil |
|------------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------------|
|                              | Nbre de classes          | effectifs au 06/11/09 | capacité d'accueil |                             |
| P.BERT                       | 13                       | 305                   | 299                | -6                          |
| VOLTAIRE                     | 16                       | 358                   | 368                | 10                          |
| J.FERRY 1                    | 11                       | 284                   | 275                | -9                          |
| J.FERRY 2                    | 10                       | 249                   | 250                | 1                           |
| <b>Secteur Bas Montreuil</b> | <b>50</b>                | <b>1196</b>           | <b>1192</b>        | <b>-4</b>                   |

Figure 67 : Effectifs des écoles élémentaires (2009-2010), (source : PLU)

La population scolaire montreuilloise avoisinait 10 500 élèves en 2009, dont environ **2 000 élèves sur le bas Montreuil**. La tendance observée sur l'ensemble de la

commune est une **montée pédagogique correspondant à 10 ouvertures de classes par an** ; liée au rajeunissement de la population plus qu'à l'augmentation du nombre de naissances.

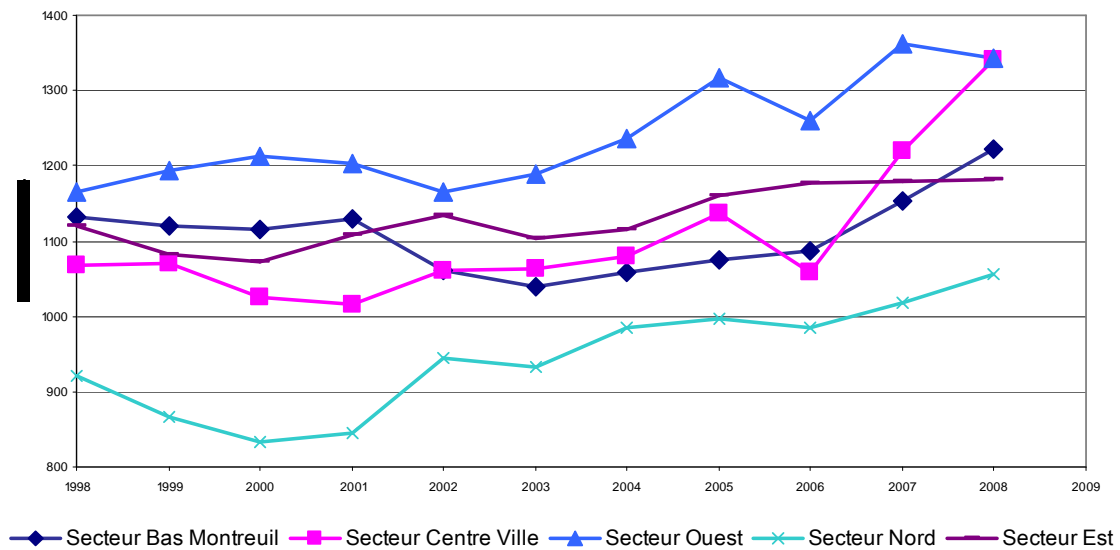


Figure 68 : Montée pédagogique sur la Ville de Montreuil entre 1998 et 2009

Les **projets d'ouverture de classes dans le bas Montreuil à l'horizon 2013** vont permettre de **répondre à la montée pédagogique des 3 prochaines années**.

**Des risques de tensions sont prévisibles au niveau des maternelles** car les ouvertures de classes programmées ne concernent que les élémentaires (Voltaire et Paul Bert).

L'état du bâti scolaire est constitué par un **patrimoine vieillissant**. Les possibilités d'extension et/ou de densification des groupes scolaires existants doit être regardé de plus près. Un groupe de travail sur le sujet a été mise en place au sein de la Ville de Montreuil. La possibilité de restructuration du groupe scolaire Marceau doit notamment être étudiée.

Un emplacement a été réservé dans le cadre du PLU pour développer à moyen terme un groupe scolaire sur le secteur bas Montreuil.

### 5.5.3. Des équipements sportifs saturés

L'offre en équipements sportifs se répartie de la façon suivante sur le périmètre bas Montreuil :

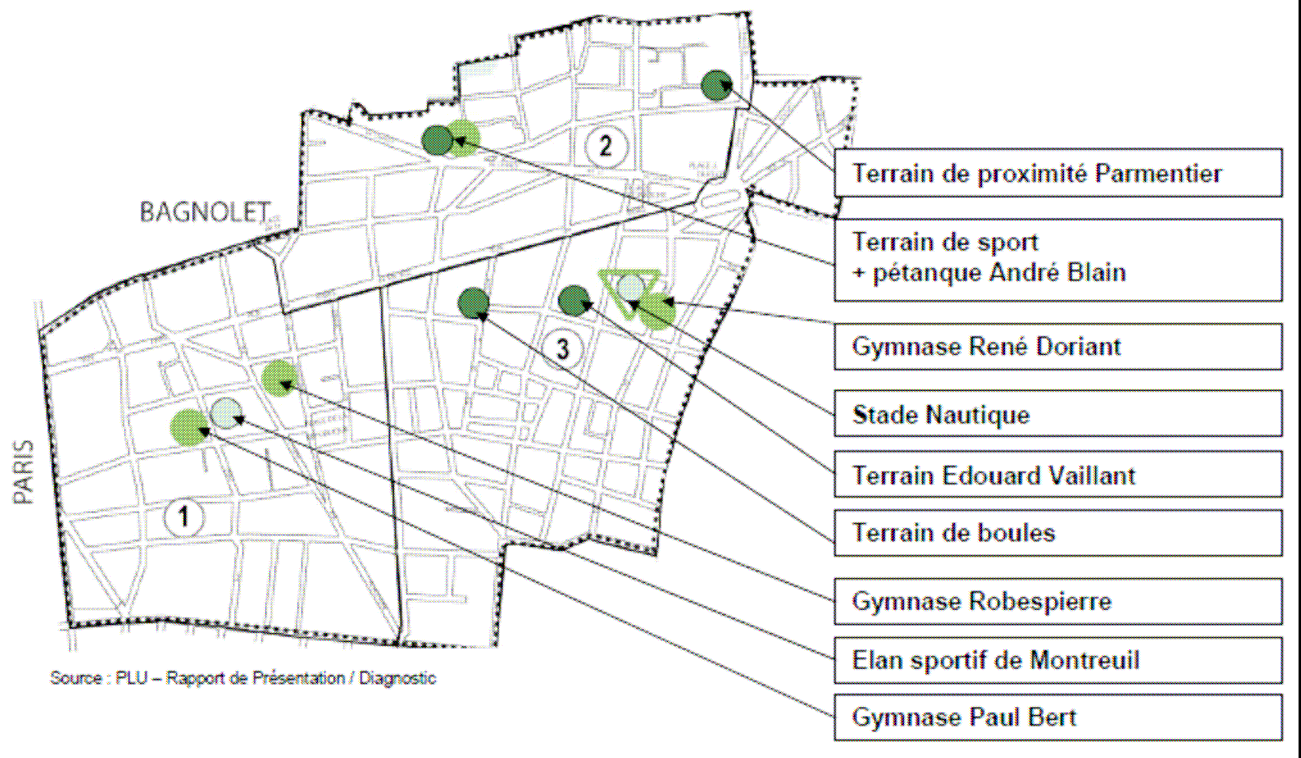


Figure 69 : Les équipements sportifs sur le secteur bas Montreuil en 2009

De manière générale, les équipements sportifs sont **plutôt vétustes** (exception faite de la piscine qui a été rénovée en 2006) et posent des **difficultés d'entretien**.

#### Les plannings d'occupation par les scolaires et les associations sont saturés.

La ville est en difficulté récurrente pour répondre aux besoins formulés en matière de **foot en salle et sports de combats**. Il s'agit toutefois de se méfier des phénomènes de mode sur ces disciplines. Le leitmotiv est plutôt de privilégier la **polyvalence** pour les équipements municipaux. La limite de la polyvalence est la nécessité d'obtenir des homologations pour organiser des compétitions.

Une recherche de **solutions à l'échelle intercommunale est** en cours en matière d'équipements sportifs. Les besoins en piscine sont aujourd'hui assurés par le stade nautique Maurice Thorez et un desserrement serait possible à partir de juillet 2013 avec la création de la base de loisirs aquatiques.

**La Ville doit assurer la réponse aux besoins scolaires, qui ne sont que partiellement satisfaits** : en effet seuls les élémentaires peuvent disposer des gymnases municipaux (ils sont prioritaires en journée) mais les maternelles ne sortent pas de l'école pour faire du sport. Dans les nouveaux projets de groupes scolaires, l'enjeu est de favoriser l'intégration de locaux sportifs dans l'enceinte des écoles.

**La ville devra donc faire évoluer ses équipements sportifs proportionnellement à la montée pédagogique.** Cela doit être intégré dans la programmation des nouveaux équipements scolaires.

**En conclusion, les capacités d'accueil supplémentaire des équipements scolaires sont aujourd'hui limitées. Les projets d'ouverture de classes sur le bas Montreuil à l'horizon 2013 vont permettre de répondre à la montée pédagogique des 3 prochaines années.**

**Les équipements sportifs sont saturés et pourront difficilement répondre aux besoins suscités par les projets d'ouverture de classes prévus.**

**Du fait de l'état existant, l'augmentation de la population scolaire prévisible compte tenu des projets de logements identifiés ainsi que des gisements identifiés pour des programmes de logements potentiels ne peut pas être accueillie dans les équipements actuels et doit conduire à une programmation de nouveaux équipements intégrant une offre sportive dans le cadre du Programme des Equipements Prévisionnel des deux ZAC.**

## 5.6. Déplacements

### 5.6.1. Une frame viaire contrainte

Le périmètre d'étude est desservi par un réseau viaire dense, faiblement hiérarchisé et avec des voies relativement étroites, caractéristique d'un tissu urbain ancien. De plus, ces voies sont en grande majorité à sens unique, notamment dans toute la partie sud-est du bas Montreuil.



Figure 70 : Les sens uniques - Source Setec inter

Le trafic a été élevé sur les axes de circulation primaires, qui connectent Paris et Bagnolest au centre ville de Montreuil. D'après le diagnostic du rapport de présentation du PLU, qui reprend des données de 2001 du CG93, le Boulevard Chanzy et la rue de Paris supportaient une charge de trafic respectives de 12 000 à 18 000 véhicules/jours et 15 000 à 17 000 véhicules/jours.

Au sein du périmètre d'étude, le couple des rues Marceau et Robespierre constituent des axes secondaires nord-sud importants (2 500 à 3 000 véhicules/jours en 2001), interrompu vers le nord au niveau de la rue de Paris. En matière de



circulation est-ouest, la rue de la République à double sens et les rues de Valmy/Cuvier sont prolongées plus à l'est par un faisceau de rues à sens unique.

Ces données sont complétées par l'étude circulation stationnement en annexe, qui précise que ce trafic de transit semble avoir diminué en 10 ans. Les difficultés de circulation semblent plus liées aux pratiques des automobilistes telles que le stationnement sauvage.

### 5.6.2. Un stationnement saturé

Deux types de stationnements sont observés dans le bas Montreuil :

- Stationnement bilatéral : Rue de Paris et Boulevard Chanzy
- Stationnement unilatéral sur tout le reste du secteur

Il existe 3 zones de stationnement :

- Zone Rouge : stationnement de courte durée (2h)
- Zone rouge commerce : Stationnement de très courte durée (+/- 30 minutes)
- Zone verte : stationnement de longue durée



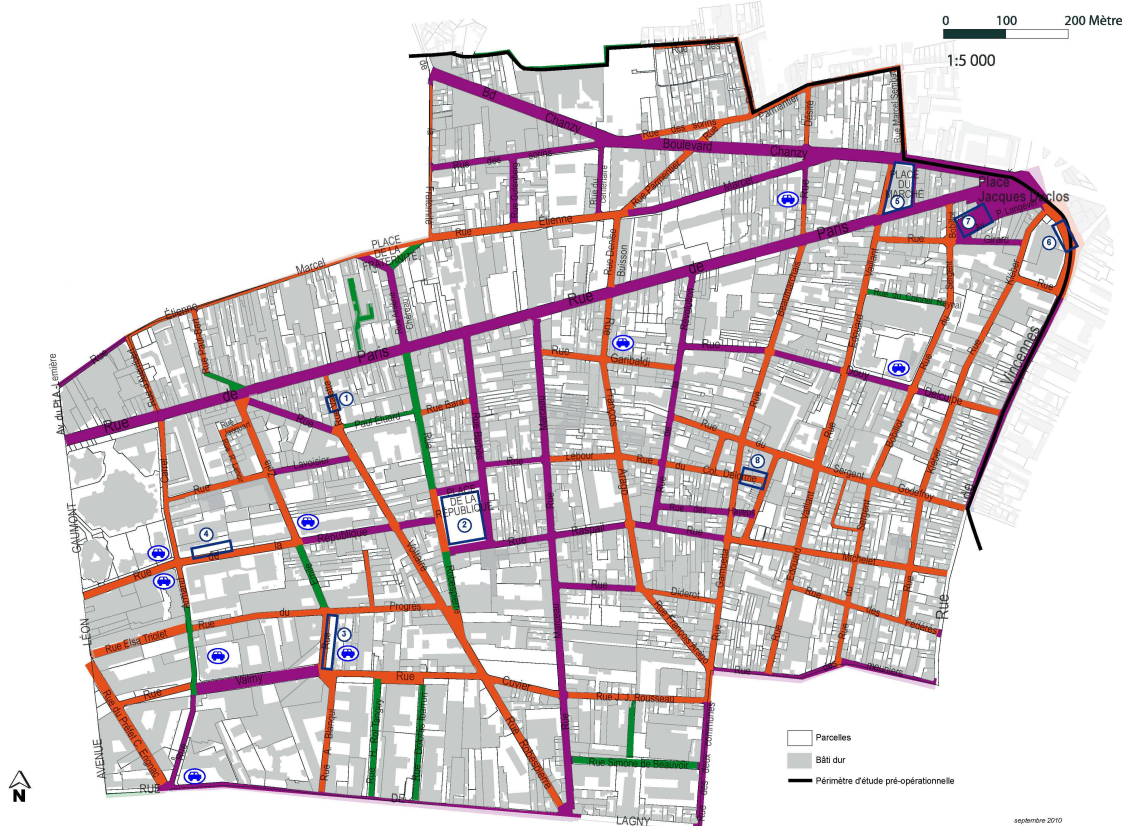
Figure 71 : Les 3 zones de stationnement dans le bas Montreuil– Source Mairie de Montreuil.

Le stationnement bilatéral sur voirie est concentré sur les axes principaux, notamment la rue de Paris et le Boulevard Chanzy. La rue de Paris, qui concentre la majeure partie des commerces de la zone est régie par un stationnement payant rotatif, limité à 2h00, afin de favoriser le stationnement des usagers de courte durée.

Sur le reste du secteur, le stationnement sur voirie majoritairement résidentiel, est unilatéral. Le diagnostic du rapport de présentation du PLU indique que l'est du secteur est saturé, avec un taux d'occupation de 125% de jour et 115% de nuit en 2004. En effet, dans les quartiers Bobillot et République, moins de 40% de logements dans les immeubles disposent d'une place de parking, contre un peu plus de 60% sur Etienne Marcel-Chanzy.

Le stationnement hors voirie est constitué de parkings en ouvrage, le plus souvent privé, notamment dédiés au parc de logements gérés par les bailleurs sociaux. Ces parkings sont globalement sous-utilisés. La saturation de l'espace public s'explique en partie par le faible taux de verbalisation.

Le stationnement hors voirie est à privilégier afin de réduire la place de la voiture dans l'espace public et ainsi favoriser les circulations des piétons, des cycles et des bus. La mutualisation du stationnement résidentiel tertiaire et commercial doit être encouragée sur les nouveaux programmes.



**STATIONNEMENT**

- Parkings souterrains
- Stationnement bilatéral
- Stationnement unilatéral
- Pas de stationnement
- Stationnement en bataille
- ① Poche de 8 stationnements
- ② Place de la République : sur les 4 faces, directement autour du square
- ③ Sur parcelle non encore aménagée
- ④ Poche de 16 stationnements
- ⑤ Sur la place du Marché, hors jours de marché
- ⑥ Poche de 10 stationnements, rue de Vincennes
- ⑦ 33 stationnements
- ⑧ Stationnement en épi, environ 8 places

- Parcelles
- Bâti dur
- Périmètre d'étude pré-opérationnelle

Figure 72 : Types de stationnement observés - Source Setec inter

### 5.6.3. Une bonne couverture par les transports en commun

Le territoire du bas Montreuil est globalement bien couvert par les transports en communs. Même si la couverture réelle est inférieure aux secteurs de proximité indiqués † dans le PLU approuvé, 67% de son territoire est à moins de 500m d'un accès aux transports ferroviaires :

- Métro 9, stations Robespierre et Croix de Chavaux
- Métro 11, stations porte de Vincennes et Berault
- RER A, station Vincennes

Les 3 lignes de bus qui traversent le quartier permettent de compléter la desserte dans les secteurs plus éloignés des stations de RER et de métro que sont l'ouest du boulevard Chanzy ou le sud de la rue Robespierre :

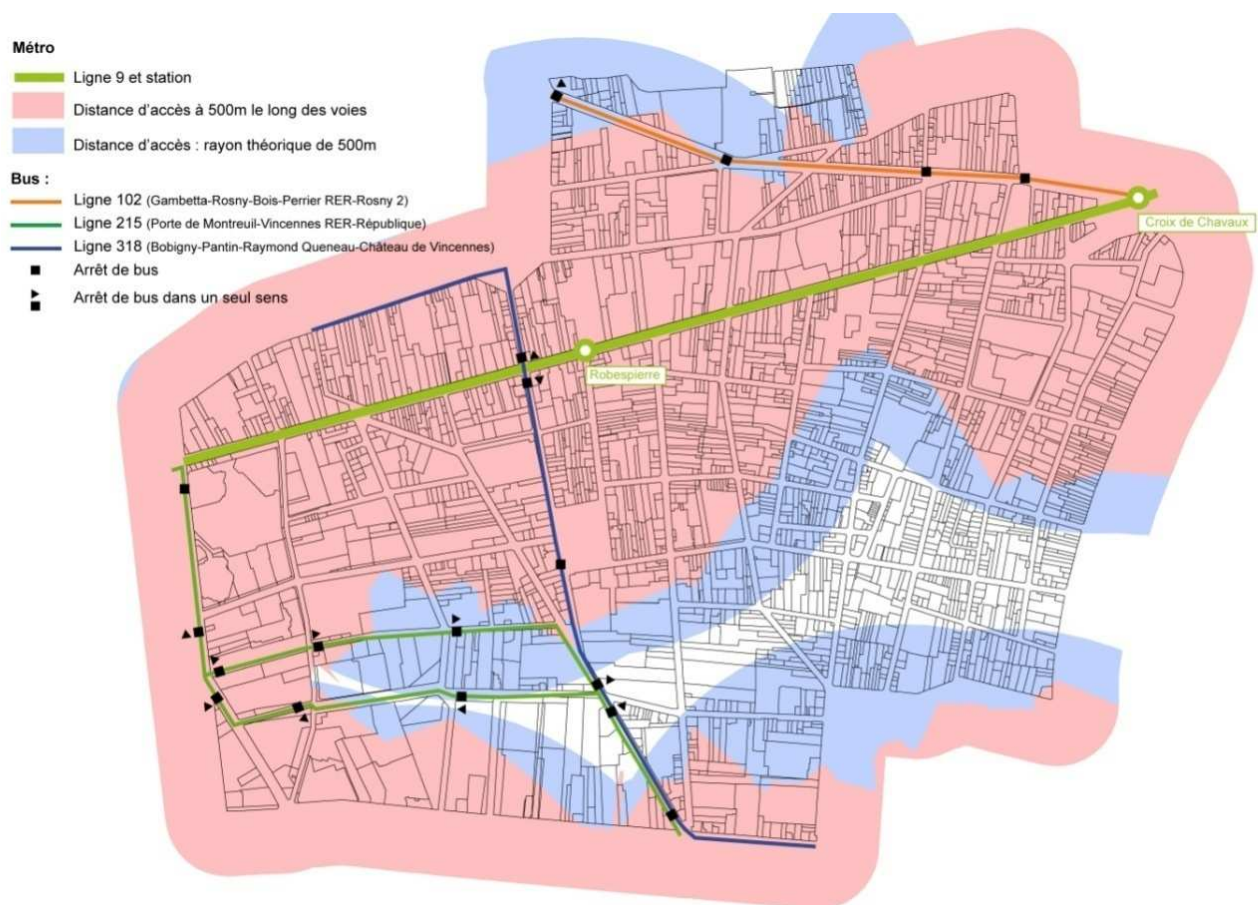


Figure 73 : Transports en commun dans le bas Montreuil-Source : Urban-Eco

Plusieurs îlots au sud-est du secteur d'étude en limite de Vincennes restent relativement mal desservis par les transports en commun.

Des tests sur l'effet de l'ouverture des voies prévues dans les emplacements réservés du PLU n'a pas montré une réelle augmentation du territoire situé à moins de 500m des stations de métro et de RER, hormis l'emplacement réservé C7 qui rapproche le

secteur situé au nord du boulevard de Chanzy entre l'entrée du parc des Guilands et Bagnolet.

Cependant, l'éventuelle ouverture de l'emplacement réservé C4 réduirait de 200m le trajet entre son extrémité nord et la station de métro Robespierre.

#### 5.6.4. La circulation des cycles favorisée

La Ville de Montreuil a développé depuis longtemps une politique volontariste en faveur des cycles : installation d'arceaux de stationnements répartis sur tout le territoire, généralisation progressive des zones 30 et donc des contre-sens cyclables, extension du réseau Vélib' vers Montreuil en 2009... malgré les difficultés inhérentes au faibles gabarit et à l'encombrement des rues du bas Montreuil.

D'ici 2013, l'ensemble du bas Montreuil passera en zone 30, à l'exception de la rue de Paris, du boulevard Chanzy et peut-être de la rue de Vincennes. L'ensemble des rues du bas Montreuil seront de ce fait à double-sens pour les cycles.



Figure 74 : Le « Réseau vert » de Montreuil – D'après : Ville de Montreuil

A vélo, le bas Montreuil se parcourt en moins de 10 mn d'est en ouest et du Nord au sud, avec par exemples un parcours en 6mn de la Croix de Chavaux à la place de la République et moins de 9mn de cette même place au RER de Vincennes équipé en arceaux. Certaines voies se prêtent mal à la pratique du vélo, comme la rue de Paris, mais l'itinéraire plus au Nord par le boulevard Chanzy puis la rue Etienne

Marcel est une alternative. Les connexions avec Paris sont assez bonnes, par contre le réseau n'est pas continu vers l'Est.

Il y a 10 stations de Véli'b dans le bas Montreuil, dont 5 doubles. Elles sont principalement localisées le long de la rue de Paris et de l'avenue de la République et offrent près de 370 points d'attache. Le bas Montreuil bénéficie de plus de la proximité des stations des communes limitrophes, notamment à Paris, Saint-Mandé et Vincennes (Porte de Montreuil, Rue de Lagny, Stations de métro Saint-Mandé – Tourelle et Bérault, station de RER Vincennes...). Le nombre de points d'attache accessible dépasse alors 600.

Le bas Montreuil compte plus de 300 places de stationnements pour les cycles (arceaux), répartis en une trentaine de poches comptant chacun de 2 à 35 places. L'offre de stationnement est cependant lacunaire dans le sud-est du quartier et à proximité des stations de métro Robespierre et Croix-de-Chavaux. Ces dernières ont par contre été équipées en Vélib'.

#### **5.6.5. Réseaux**

L'étude d'impact comprend l'analyse des plans des réseaux suivants :

- conduite de gaz haute pression,
- fibre optique,
- chaleur urbaine,
- télécoms.

La zone d'étude n'est concernée par aucune conduite de gaz haute pression ni par aucun réseau de chaleur urbaine.

En revanche, le réseau fibre optique (réseau COLT) passe rue de Paris entre la Place de Montreuil et la rue Paul Bert, rue Edouard Vaillant, rue Armand Carrel, rue Voltaire et rue de Lagny.

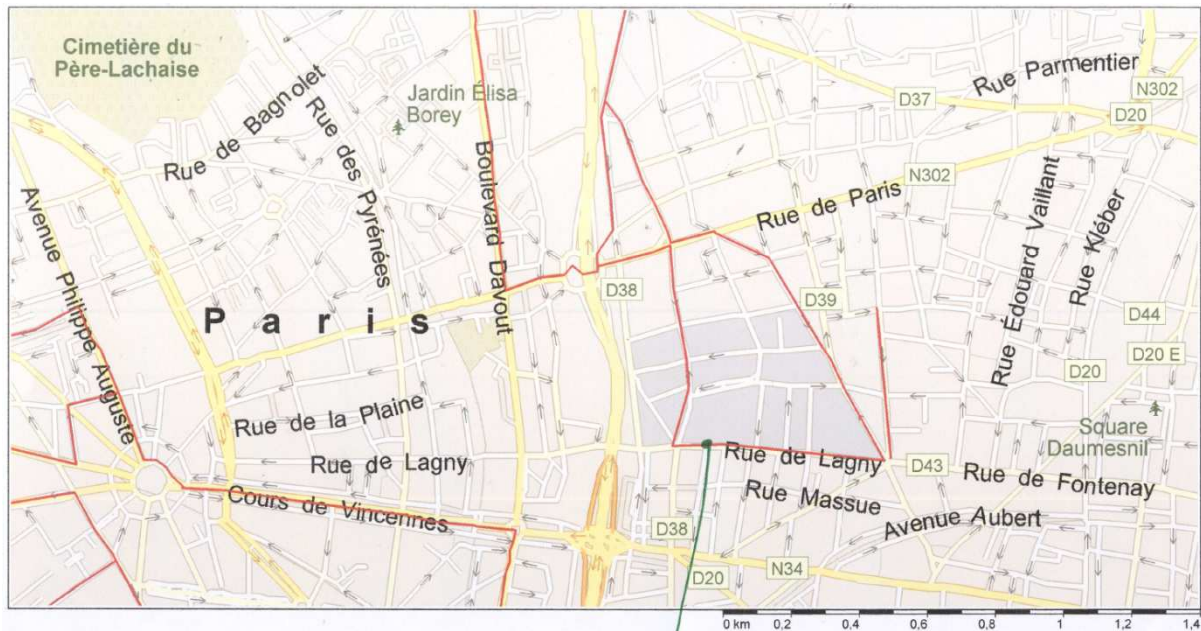


Figure 75 : Le réseau de fibre optique dans le bas Montreuil.

Les réseaux télécoms passent sur l'ensemble des rues de la zone d'étude.

### 5.7. Contexte foncier

La ville s'est ainsi dotée d'une convention avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France signée en mars 2010 avec l'objectif de pouvoir cibler très précisément les quelques sites stratégiques sur les quels des terrains nécessitent une maîtrise foncière.

Une des deux ZAC est concernée par une intervention publique lourde et notamment des acquisitions foncières voire des expropriations pour ce qui concerne la problématique spécifique de résorption de l'habitat insalubre dans le périmètre de la rue de Paris concerné par le Programme National de Rénovation des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

Sont présentés sur la carte ci-dessous les sites sous maîtrise foncière publique (Ville de Montreuil, Département et OPHLM).

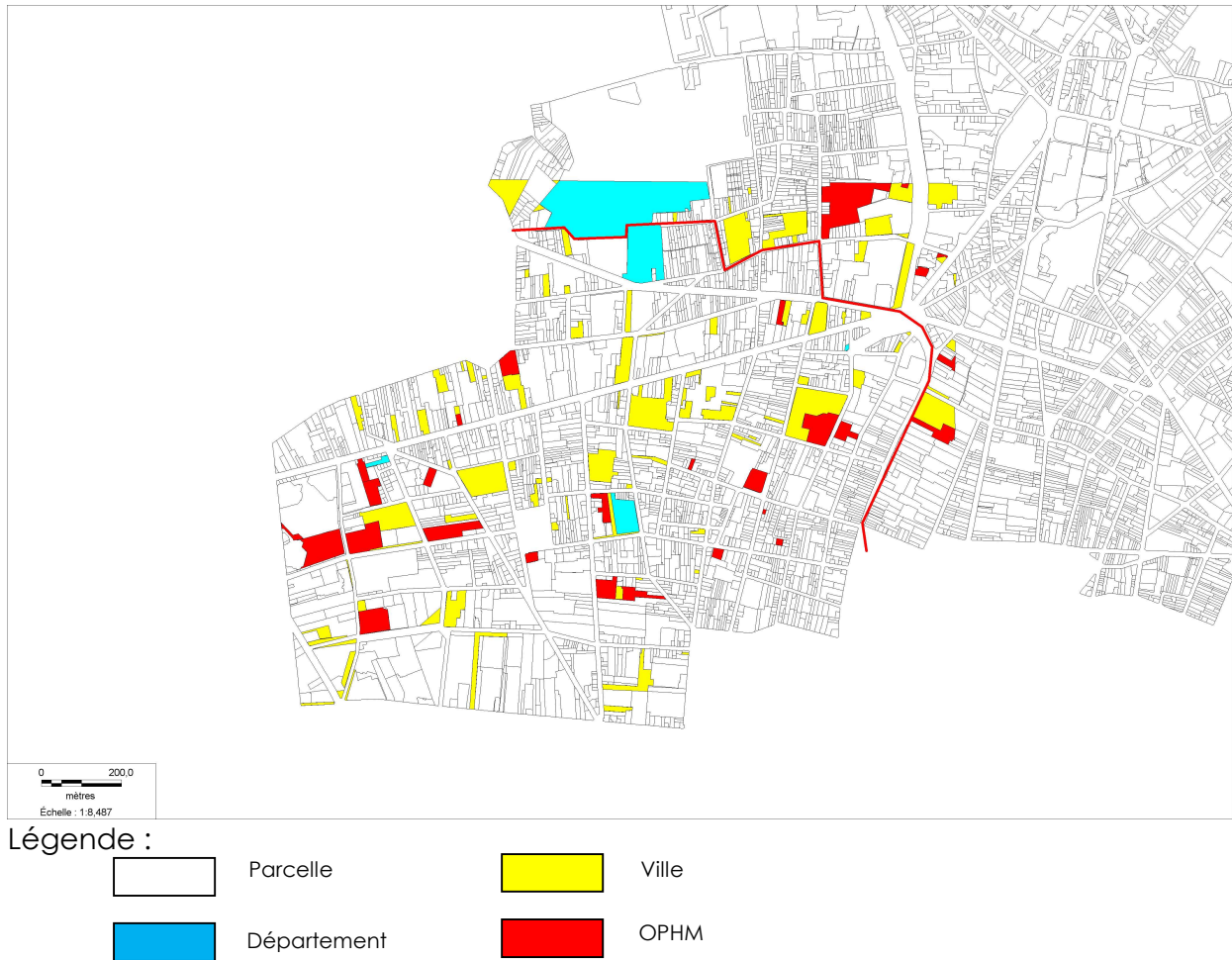


Figure 76 : Structure foncière du bas Montreuil (Partenaires développements)

## 5.8. Contexte réglementaire

### 5.8.1. Le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF)

Le SDRIF est un document d'aménagement et d'urbanisme définissant, pour l'ensemble du territoire de l'Ile de France et pour une durée de vingt-cinq ans, des objectifs devant être pris en compte dans les plans d'aménagement locaux. Les orientations définies concernent non seulement l'aménagement de l'espace mais aussi les évolutions sociales, économiques et environnementales du territoire.

Le SDRIF constitue à la fois :

- un document cadre stratégique tenant lieu de schéma régional de développement et d'aménagement du territoire voué à orienter et mettre en cohérence les différentes composantes du territoire et ses acteurs,
- un document d'urbanisme prescriptif avec lequel les documents locaux (Schémas de Cohérence Territoriale, Plans Locaux d'Urbanisme, etc.) se doivent d'être conformes.



La révision et les nouvelles orientations du SDRIF de 1994 ont trouvé leur socle dans plusieurs axes d'orientation actés lors du Conseil régional du 26 mai 2005 :

- la densification des pôles urbains existants dans une démarche de qualité urbaine,
- la résorption de la crise du logement, en articulant logements, desserte en transports collectifs et services urbains,
- le rééquilibrage du développement économique et de l'emploi entre le Sud-Ouest et le Nord-Est de l'agglomération francilienne,
- la préservation mais aussi la valorisation des espaces ouverts et des ressources naturelles.

Le nouveau SDRIF a été adopté par délibération du Conseil Régional le 25 septembre 2008.

Il se pose les défis suivants :

- favoriser l'égalité sociale et l'équilibre territorial pour une meilleure cohésion sociale,
- anticiper les mutations et de répondre aux enjeux environnementaux globaux, en particulier liés au climat et au renchérissement des énergies fossiles,
- anticiper les mutations économiques pour maintenir le positionnement stratégique et le rayonnement mondial de l'Ile de France.

Pour relever ces défis, le SDRIF pose des orientations et des objectifs régionaux en termes :

- d'augmentation et de diversification du parc de logement, incluant le rééquilibrage des zones de logement et l'amélioration de la qualité des bâtiments,
- de structuration du territoire pour accompagner son développement économique, notamment en structurant et en augmentant l'attractivité des pôles et l'offre en locaux,
- d'optimisation et de développement du réseau de transport de voyageurs et de marchandises pour favoriser l'accessibilité de la région, en particulier en développant son potentiel multimodal et la diversité du réseau,
- de structurer et de préserver les espaces naturels, notamment en les valorisant, en réduisant leur exposition aux nuisances, et en recréant les connectivités écologiques nécessaires,
- de doter la métropole d'équipements et de services de qualité.

Du point de vue des transports, en particulier, il s'agit de développer la multimodalité du réseau pour optimiser le fonctionnement d'un réseau routier actuellement dominant et saturé. Cela passe, en particulier, par le développement des transports collectifs et la favorisation des modes de déplacement doux, par l'amélioration de leur accessibilité, de leur lisibilité et de leur maillage.

La portée juridique du SDRIF a été modifiée : en particulier, les Plans Locaux de Déplacement se doivent désormais d'y être conformes.

### **5.8.2. Le Plan Local d'Urbanisme de Montreuil**

*La commune de Montreuil est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 2 avril 2011.*

## **Les zonages réglementaires**

Le PLU définit un zonage du territoire communal décrivant l'affectation des parcelles et leur vocation. Plusieurs types de zones sont ainsi définis par le PLU de Montreuil : les zones urbaines et les zones naturelles.

### ▪ **Les zones urbaines**

Elles sont notées zones «U» et correspondent à des secteurs déjà urbanisés dans lesquels «les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter» (R. 123.5 du Code de l'Urbanisme).

Il existe à Montreuil 6 types de zones urbaines (UA, UC, UD, UH, UM, et UX) délimitant des zones résidentielles ou mixtes mêlant habitat et activité, et des zones d'affectation spécifique réservées à des équipements communaux, des zones d'activité, etc. où des règles particulières d'urbanisation sont définies compte tenu de leurs contraintes particulières.

Le bas Montreuil est essentiellement concerné par la zone UC, qui correspond aux centralités commerçantes existantes ou projetées.

Les zones UM, au centre de la zone d'étude, et UH, à l'Est, correspondent respectivement aux secteurs mixtes et aux secteurs à dominante résidentielle.

### ▪ **Les zones naturelles**

Elles sont notées **zones «N»**. Elles sont «à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels» (R. 123-8 du Code de l'Urbanisme).

La zone d'étude concerne une zone Np, la place de la République située au centre du bas Montreuil et correspondant aux espaces non bâtis du parc Montreuil.

## **Les emplacements réservés**

Les **emplacements réservés**, également définis par les documents d'urbanisme, définissent des sites, bâtis ou non, à réserver en vue de l'implantation d'un projet précis, et en anticipent l'acquisition en gelant toute autre construction en leur sein.

La zone d'étude couvre 12 Emplacements Réservés pour l'aménagement de voiries et d'espaces publics.

La zone couvre également 9 espaces dont l'occupation du sol est réglementée afin de permettre la création de logements locatifs sociaux.

## **Les Espaces Boisés Classés**

Les documents d'urbanisme définissent enfin des **Espace Boisés Classés**, qui interdisent les changements d'occupation du sol de la parcelle visée susceptible de compromettre la préservation ou la création du boisement qu'elle supporte.

La zone d'étude couvre une petite superficie d'Espace Boisé Classé (EBC1) au nord.

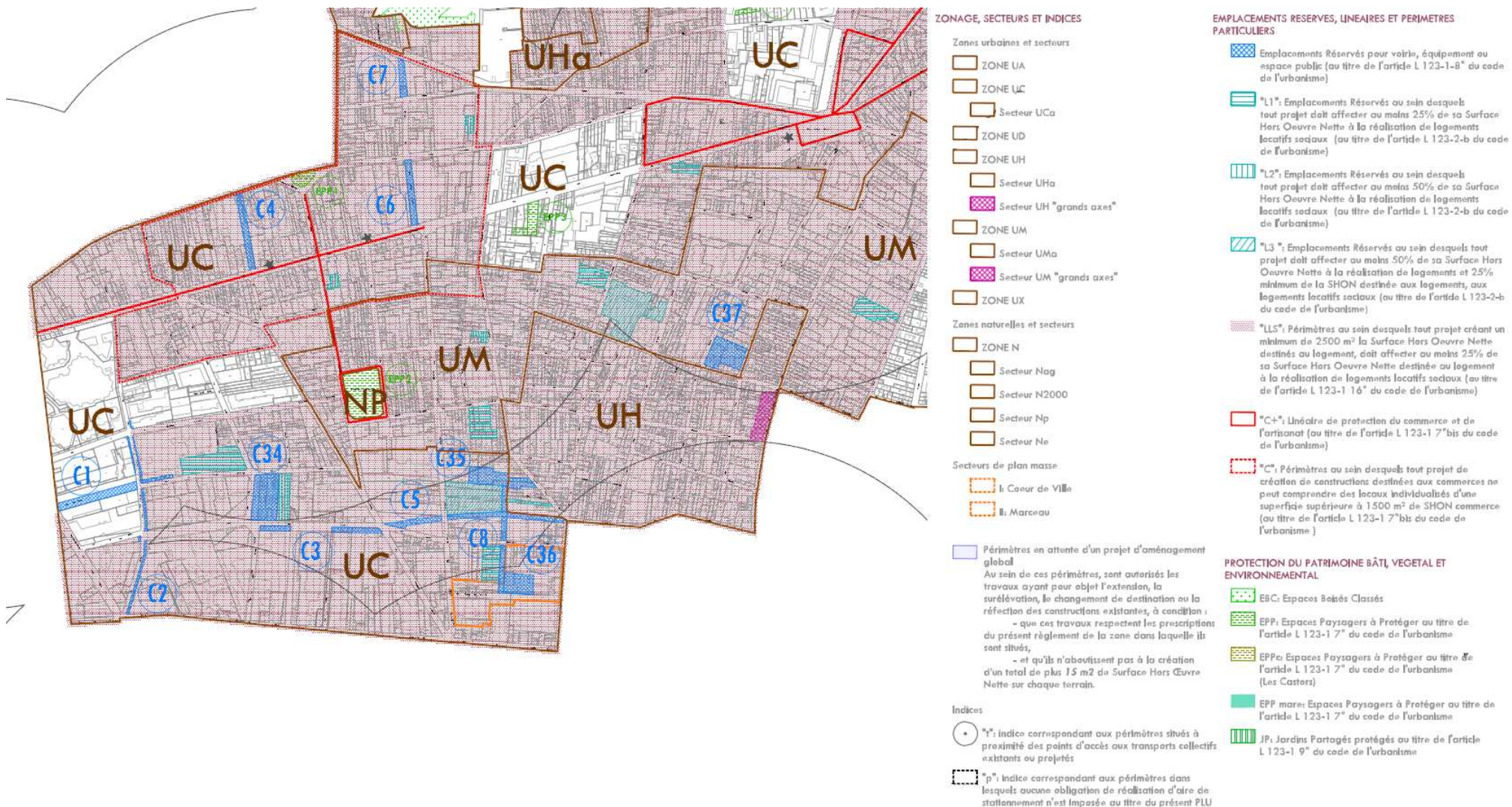


Figure 77 : Zonage réglementaire du PLU sur le bas Montreuil, espaces boisés classés et emplacements réservés

### Les servitudes

Sont également définies par les documents d'urbanismes des **zones de servitudes**, qui correspondent à des secteurs sur lesquels s'appliquent des règles particulières liées à leur situation par rapport à des infrastructures publiques ou de réseau spécifiques. On distingue ainsi des zones de servitude linéaire, liées aux réseaux, et des zones de servitude de surface, liées à des équipements spécifiques.

La zone d'étude est aussi concernée par des servitudes de **dégagement aéronautique**, liées à la proximité des aéroports d'Orly et du Bourget, et limitant la hauteur des constructions à 339 mNGF dans la partie sud-ouest de la zone d'étude et 349 mNGF dans le reste de la zone.

Les servitudes liées à la protection de **monuments historiques** impliquent l'obtention de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France pour la construction et l'aménagement des zones concernées. Deux monuments inscrits sont situés sur la zone qui est donc pour l'essentiel de sa surface couverte par les périmètres de protection associés.

Le sud-ouest de la zone d'étude est couvert par le périmètre de protection d'un monument classé, l'Eglise Saint Louis, située sur la commune voisine (Vincennes).

Les servitudes liées au **passage de canalisations haute pression** de transport et de distribution de gaz obligent à réserver, dans l'aménagement des sites concernés, un libre passage et accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance de ces installations.








De la même façon, les **installations sportives** font l'objet de servitudes limitant les possibilités de changement d'affectation des terrains concernés. La zone d'étude concerne deux installations sportives.





La zone d'étude est également concernée par plusieurs zones de **servitude d'alignement**, interdisant de construire ou de procéder à des travaux confortatifs.

Il existe également, sur la commune de Montreuil, des servitudes liées :

- aux **abords de cimetières**, impliquant des limitations particulières au droit à bâtir,
- aux **sites et monuments naturels**, interdisant leur destruction ou leur modification sauf autorisation ministérielle,
- **aux transmissions radioélectriques**, concernant la protection des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat contre les obstacles et les champs électromagnétiques et limitant la hauteur des constructions.

La zone d'étude n'est pas concernée par ces dernières.

-  Limite communale
-  Protection des monuments historiques
-  Protection des sites
-  Servitude aérienne de dégagement (cote NGF)
-  Transmissions radioélectriques -  
Protection contre électromagnétisme obstacles
-  Faisceau hertzien (cote NGF)
-  servitude non demandée

-  Canalisation de gaz (haute pression)
-  Voisinage de cimetière
-  Protection des installations sportives
-  Servitude d'alignement

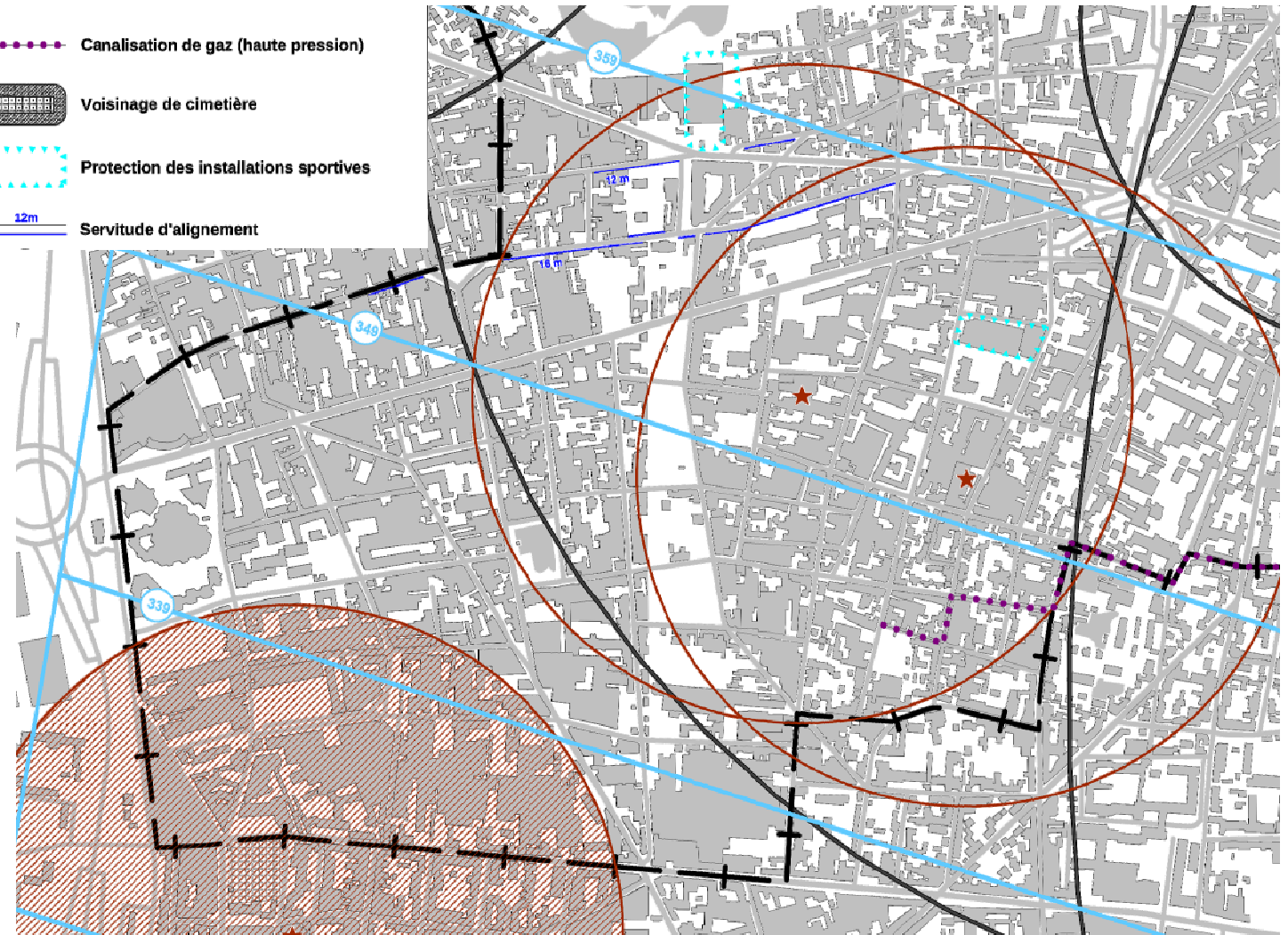


Figure 78 : Les servitudes

## 5.9. Pollutions et Risques Technologiques

L'infiltration de substances polluantes ou d'anciens dépôts sont des pollutions susceptibles d'engendrer une nuisance ou des risques pérennes pour les personnes ou l'environnement.

### 5.9.1. Recensement des sites potentiellement pollués

Le BRGM propose une base de données des sites industriels ou activités de service à dimension nationale. Ces sites sont référencés car il est probable qu'une pollution est survenue sur le sol et sous-sol. Les bases de données utilisées sont Basol et Basias.

**La base de données BASOL** du Ministère de l'Ecologie (répertoire des sites et sols pollués ou potentiellement) ne recense à Montreuil que 2 sites pollués, tous deux en dehors du bas Montreuil.

Il s'agit des sites suivants :

- Le relais Total du parc Monceau au 146/152 boulevard Theophile Sueur  
Où une fuite de carburant est survenue en 1993 provoquant une pollution ponctuelle.
- La station service Shell, au 1/3 rue Jean Lolive, où une fuite de carburant a provoqué une pollution ponctuelle et fut traitée en 1995.

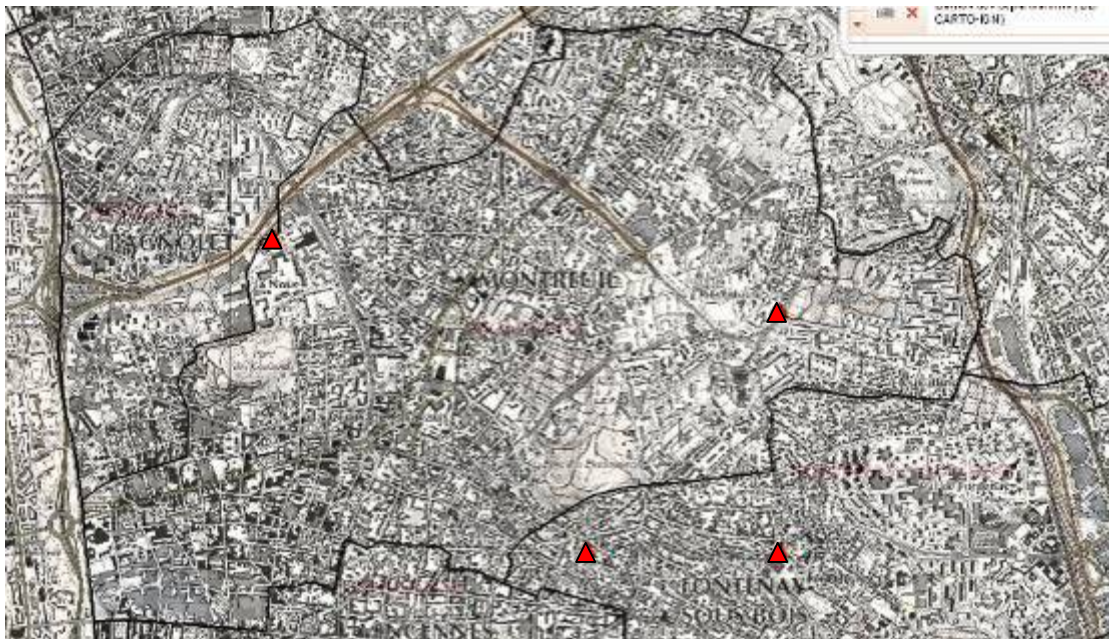


Figure 79 : Carte de recensement des sites pollués faisant l'objet d'une action des pouvoirs publics à Montreuil (en dehors du périmètre d'étude) – Source BRGM.

Cependant, **la base de données BASIAS** du BRGM (Inventaire historique de sites industriels et activités de service) recense 162 sites dans le bas Montreuil. Il s'agit pour plus de la moitié des cas d'établissements liés au secteur automobile : garages,

concession, stations-services, etc. L'état de la pollution des sols sur ces sites, dont seulement 32 sont toujours en activité, n'est pas connu. Ces sites sont potentiellement pollués, avec un risque pour l'environnement et la santé des populations. Des diagnostics préalables à tout projet y sont nécessaires, en fonction des anciennes activités connues.

**Sites industriels (BASIAS)**

- En activité
- Activité terminée
- Ne sait pas



Figure 80 : Les sites Industrialisés – Source BASIAS – Source BRGM, Urban-Eco

**5.9.2. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)**

D'après la base de données nationale sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement du Ministère de l'Ecologie (<http://installationsclassees.ecologie.gouv.fr/>), aucun établissement classé SEVESO n'est situé sur le périmètre d'étude ou à proximité. Il n'y a donc pas de périmètre avec prescription lié à des activités à risques dans le bas Montreuil.

Le diagnostic de l'Etat Initial de l'Environnement du PLU de Montreuil comptait 107 installations soumises à autorisation et 690 à déclaration, d'après une liste transmise par la préfecture. La base de données sur les Installations Classées n'en compte que 14 soumises à autorisation sur le territoire communal. Six d'entre elles, toutes en fonctionnement, sont situées dans le bas Montreuil :

| Nom établissement                  | Activité principale               | Activités nécessitant autorisation et / ou déclaration  |
|------------------------------------|-----------------------------------|---|
| BERTHOLLET AMM INDUSTRIES EX JLTS  | Traitement de surface             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Revêtement métallique ou traitement de surfaces</li> </ul>   |
| CARREFOUR                          |                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alimentaires (préparation ou conservation) produits d'origine animale</li> </ul>   |
| BNP PARIBAS REPM IMMEUBLE VALMY II | Activités administratives, bureau | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réfrigération ou compression (installation de) pression</li> <li>• Parcs de stationnement couverts</li> </ul>  |
| PARIS CHARPENTE                    | Traitement du bois                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bois, papier, carton ou analogues (dépôt de)</li> <li>• Travail du bois ou matériaux combustibles analogues</li> <li>• Mise en œuvre de produits de préservation du bois et dérivés</li> <li>• Métaux et alliages (travail mécanique)</li> </ul> |
| SIF EX EURL VALMY MONTREUIL        | Activités administratives, bureau | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liquides inflammables (stockage) Combustion (installation de)</li> <li>• Réfrigération ou compression (installation) pression</li> <li>• Parcs de stationnement couverts</li> </ul>  |
| SNEM                               | Traitement de surface             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nettoyage, dégraissage, décapage avec organohalogénés ou solvants organiques</li> <li>• Revêtement métallique ou traitement de surfaces</li> <li>• Vernis, peinture, colle, ... (application, cuisson, séchage)</li> </ul>                       |

Si leur fonctionnement justifie une surveillance, ces ICPE sont relativement peu préoccupantes et n'apportent pas de contrainte particulière pour le renouvellement urbain du bas Montreuil. Une éventuelle cessation d'activité devrait néanmoins être suivie de près pour vérifier le bon déroulement du démantèlement des installations et de la dépollution du site.





### ICPE

ICPE soumise à autorisation recensées sur le site [installationsclassees.ecologie.gouv.fr](http://installationsclassees.ecologie.gouv.fr) (localisation approximative)

- ① BERTHOLLET AMM INDUSTRIES EX JLTS
- ② CARREFOUR
- ③ BNP PARIBAS
- ④ PARIS CHARPENTE
- ⑤ SIF EX EURL VALMY MONTREUIL
- ⑥ SNEM

Figure 81 : Localisation des ICPE du bas Montreuil – Source : Ministère de l'Ecologie

### 5.9.3. Le transport de matières dangereuses

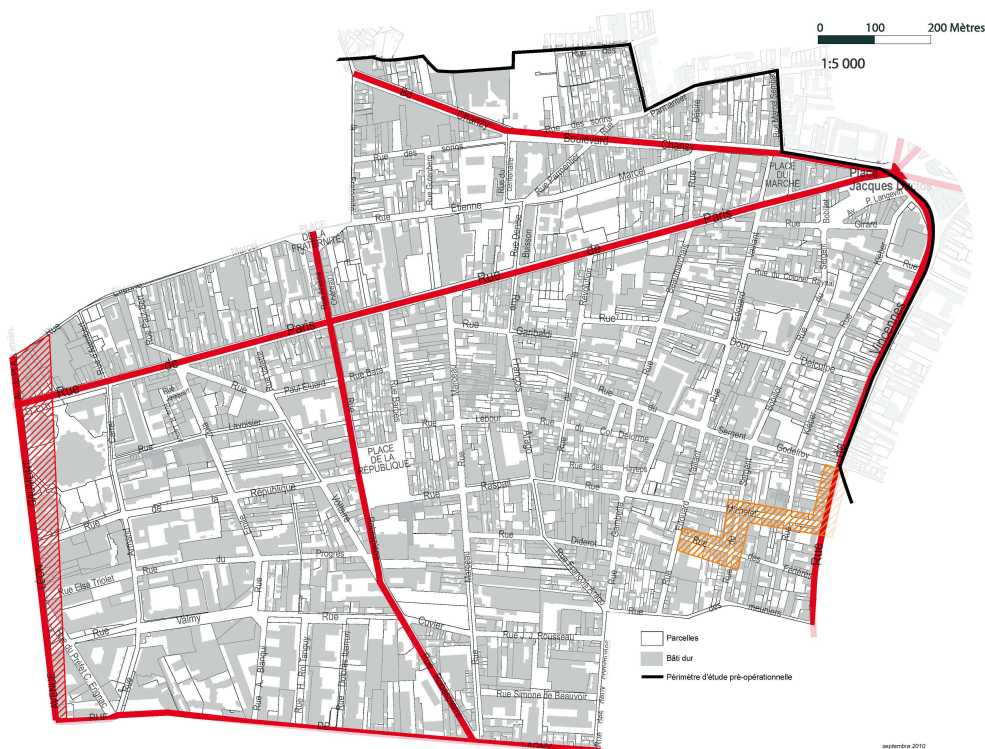
Le bas Montreuil est concerné par 2 des 4 moyens de Transports de Matières Dangereuses (TMD) recensés par le DDRM de la Seine-Saint-Denis :

- le transport par routes,
- le transport par canalisation.

#### Transport par canalisation

Le bas Montreuil est concerné par deux types de canalisations transportant des matières dangereuses : les canalisations de gaz haute pression (réseau GRTgaz) et les canalisations de transport d'hydrocarbures liquides (réseau TRAPIL). Seules les conduites de gaz traversent le site d'étude, mais la conduite du TRAPIL, située sur le territoire parisien est à moins de 250m à l'ouest de la limite de Montreuil.

L'extrémité Sud-est de la zone d'étude est soumise à un risque lié à la canalisation de transport de gaz haute pression identifiée sur le secteur. Toute la partie ouest de la zone d'étude est soumise à un risque lié à la canalisation de transport d'hydrocarbures située sur la commune parisienne. Parmi les secteurs stratégiques retenus, seul le secteur « Bobillot » est concerné par ce risque :



#### RISQUE LIE AU TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES




-  Axes routiers de transport de matières dangereuses
-  Présence d'une canalisation de gaz haute pression (zone de vigilance/restriction de 30m)
-  Zone de vigilance/restriction liée à une canalisation de transport d'hydrocarbures (canalisation en dehors de la commune)

Figure 82 : Localisation des risques TMD concernant le bas Montreuil – Source : DDTM et DRIEE-IF

La présence de ces canalisations implique des contraintes en matière d'urbanisme concernant les projets nouveaux relatifs aux établissements recevant du public (ERP) et aux immeubles de grande hauteur (IGH), et rend obligatoire la consultation de leurs exploitants pour les projets d'urbanisme situés à proximité :

| Produit transporté     | Caractéristiques des canalisations | Exploitant | Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation  |  | Zone justifiant vigilance et information                      |
|------------------------|------------------------------------|------------|--|--|---|
|                        |                                    |            | Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes | Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent | Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme |
| Gaz haute pression     | DN 150<br>PMS 40 bar               | GRTgaz     | <b>5 m</b>   | <b>30 m</b>  | <b>30 m</b>   |
| Hydrocarbures liquides | Diamètre 10''                      | TRAPIL     | <b>10 m</b>  | <b>215 m</b>   | <b>275 m</b>  |

La prévention des risques technologiques associés aux canalisations de transport impose de maîtriser l'urbanisation à proximité de ces ouvrages. Les restrictions en matière de développement de l'urbanisation ne concernent que l'implantation ou l'extension des ERP (Etablissement Recevant du Public) de plus de 100 personnes et des immeubles de grande hauteur (IGH). La politique de prévention des risques s'articule autour de deux principes :

- le premier est d'éloigner le plus possible, un projet d'ERP de plus de 100 personnes de la canalisation afin de ne pas aggraver la situation existante (en dehors d'une zone centrée sur l'ouvrage de 20 m de part et d'autre pour le gaz).
- le second consiste à étudier, si l'éloignement du projet est impossible en dehors de la zone de restriction de l'urbanisation et que son maintien est jugé essentiel par la collectivité, la compatibilité du projet par rapport au niveau de sécurité de la canalisation. Une analyse d'acceptabilité des risques conduite par le transporteur pour l'aménageur est alors requise. Elle examinera en fonction des caractéristiques du projet et du niveau de protection de la canalisation, le respect des règles d'éloignement définies dans la circulaire précitée en fonction du scénario d'accident à retenir.

Le recours à des mesures compensatoires destinées à renforcer le niveau de sécurité de la canalisation peut être nécessaire afin de réduire le scénario d'accident à prendre en compte et donc de limiter la zone de restriction. Ainsi pour la canalisation de gaz, la mise en œuvre de protection mécanique (dalles béton...) contre les risques d'agression lors de travaux tiers permettra d'abaisser la zone

d'éloignement à respecter à 5m pour un établissement accueillant des personnes à mobilité normale et comportant ses évacuations à l'opposé de la canalisation.

La charge du financement des mesures compensatoires supplémentaires incombe généralement à l'aménageur qui modifie la sensibilité de l'environnement. Il s'agit du fruit d'un dialogue entre les différentes parties prenantes. Ces mesures devront être effectives avant l'exploitation du bâtiment (ERP ou IGH) prévu.

Il peut cependant arriver dans certains cas que le projet ne puisse être viable en l'état notamment s'il est très proche de la canalisation (zones comprises entre 5m et 40m selon le type d'ouvrage, les modalités d'évacuation du public, sa mobilité et l'importance du projet).

### **Transport par route**

Les six principales voies du bas Montreuil sont concernées par du transport de matières dangereuses :

- avenue Léon Gaumont,
- rue de Lagny,
- rue de Vincennes
- rue de Paris,
- boulevard de Chanzy
- rue de Robespierre / rue Arsène Chéreau.

## 6. PAYSAGE

### 6.1. La transformation du tissu urbain du bas Montreuil : une analyse historique

Le développement successif des activités de carrières, de la culture maraîchère et des activités industrielles a façonné le paysage de Montreuil et maintenant reflète son évolution historique et économique, analysée par le Studio d'Architecture et d'Urbanisme (SAU) Eleb-Harlé et décrite ci-après.

L'histoire horticole (3 siècles) a bien sûr laissé des traces dans le paysage de la ville :

- Le parcellaire en bandes longues et étroites (les ateliers et usines s'y sont d'ailleurs installés sans le bouleverser), qui donne à voir d'étroites façades sur des rues s'élevant sur plusieurs étages (environ 10 m de large soit la largeur d'une parcelle), des passages (souvenirs des voies d'accès aux clos).
- Les « costières en dehors » : le long des chemins de desserte, pour cultiver les deux faces des murs en limite de propriété, ceux-ci sont élevés en retrait de la voie, ce qui crée un jeu de vides et de pleins.
- Des murs visibles de la rues ou dans les jardins qui sont encore visibles dans beaucoup de quartiers mais peu mis en valeur et qui prennent avec le temps la couleur du ciment.

A partir du milieu du XIXe, Montreuil connaît un fort mouvement d'industrialisation qui va induire une urbanisation massive et modifier le paysage communal. La compréhension du tissu industriel actuel de Montreuil passe par une lecture chronologique de l'industrialisation de la ville.

Le patrimoine industriel peut être classé en trois catégories :

- les vestiges de l'industrie montreuilloise antérieurs à 1914,
- la petite industrie et les grandes usines postérieures à 1920 dans le bas Montreuil,
- les industries implantées sur le coteau et le plateau de Montreuil.

L'industrie montreuilloise est caractérisée par des établissements de taille réduite (moins de 20 employés) au regard des sites industriels du département. Se substituant à l'arboriculture et au maraîchage, l'industrialisation s'est d'abord opérée dans le bas Montreuil au cours de la deuxième moitié du XIXe siècle par la délocalisation des entreprises artisanales parisiennes. D'abord structurée autour de trois pôles - chimie, céramique et travail du bois - l'industrie se diversifie après 1870 avec l'apparition de la peausserie, puis de la petite métallurgie et de la construction mécanique. Au début du XXe siècle, le développement de nouvelles industries mécaniques a complété le processus urbain.

### **6.1.1. Des chemins des vignes et des chemins de l'eau aux îlots et parcelles contemporaines**

L'analyse des cartes historiques du bas Montreuil a porté sur la formation et l'évolution de la trame urbaine de la fin du XVII<sup>e</sup> siècle à nos jours. L'interprétation de cet Atlas cartographique met en évidence plusieurs caractéristiques morphologiques singulières qui confèrent son identité à cette entité urbaine et aux différents quartiers qui la composent.

L'analyse de l'évolution historique de l'urbanisation du bas Montreuil confirme aussi des caractères du paysage urbain, visibles in situ : des rues de gabarit très divers, urbanisées à des époques différentes, selon des types urbanistiques et architecturaux (petits ensembles homogènes ou éléments isolés, témoins d'une période donnée) et des régimes différents (urbanisation lentes des lotissements et rapide des quartiers industriels et de bureaux, faubourg etc..).

En effet les caractères morphologiques des secteurs au sein du bas Montreuil, correspondent à des cantons de cultures du sol de géométries différentes (horticultures, vignes et autre modes) dont l'imbrication, étagées du Nord au sud et d'est en ouest, a conduit à des dimensions de parcelles variées selon les dominantes vignes ou autres cultures.

En somme une mosaïque de formes urbaines sur un maillage de voies très articulées dans le temps et dont les largeurs semblent diminuer d'Ouest en Est.

Fond de plan Cadastre 2009 - synthèse des interprétations :  
Formations et transformation du réseau des rues du Bas Montreuil

viabilisation  
ouverture, prolongement

- 90-2000
- années 30
- Fin XIX<sup>e</sup>
- Mi XIX<sup>e</sup>
- XVIII<sup>e</sup>

Redressement  
régularisation,  
élargissement

- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 

Projet

- 

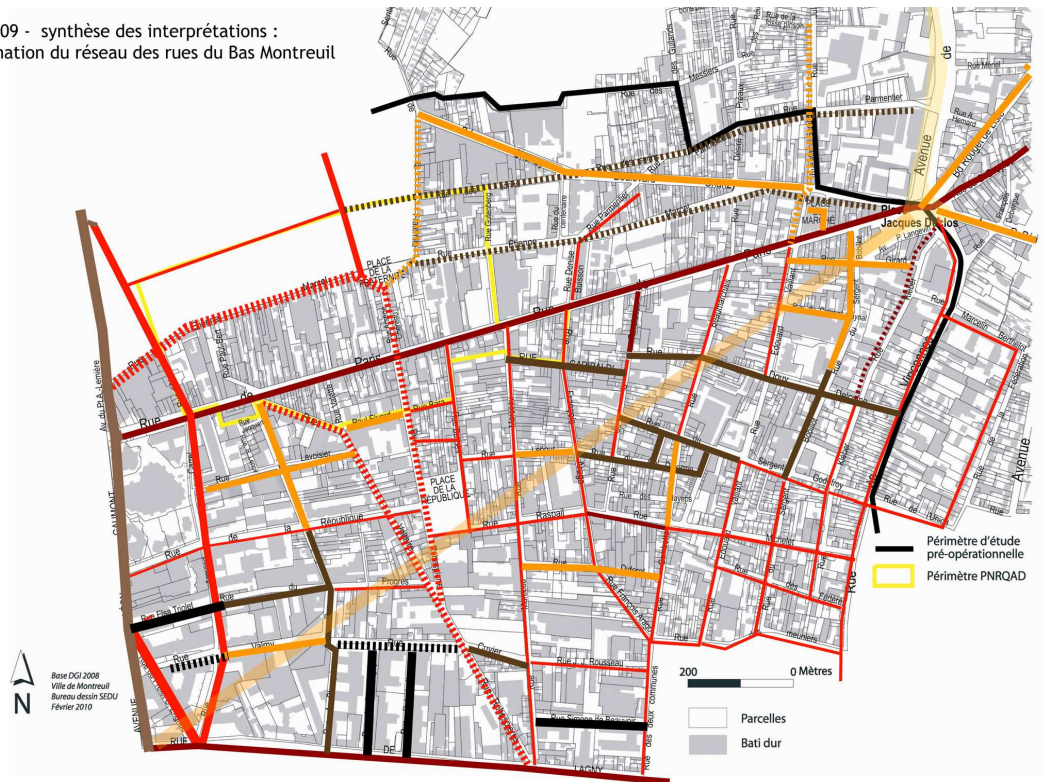


Figure 83 : Formation et transformation du réseau des rues du bas Montreuil – Source SAU.

Un autre constat porte sur les périodes d'urbanisation, leur rythme (lent ou rapide) et leur régime (planifié ou non). Les formes de planifications de voies structurantes se sont limitées à l'ouverture du tracé de la rue de Paris sous l'ancien régime et du Bd de Chanzy, projet des années 20-30. La création de voies de lotissements industriels, réalisée par les architectes voyers, à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, est accompagnée de régularisation d'îlots et de remembrements parcellaires. Par la suite, les élargissements et régularisations semblent avoir été rares et réalisées de façon progressive, jusqu'au années 90. Une période de transformation plus rapide s'engage alors : des ouvertures de voies nouvelles et des rénovations tant des secteurs industriels à l'Ouest que de plus petites unités au sein de ZAC.

L'urbanisation connaît plusieurs périodes d'extension intéressant les différents secteurs :

- Une extension du faubourg qui s'agglomère progressivement autour et le long de la rue de Paris, d'abord faible et lente au cours du XIX<sup>e</sup> siècle puis de façon plus dynamique au tournant du siècle.
- Une extension au Sud Ouest du noyau historique, au cours de la première moitié du XIX<sup>e</sup>. Sur les parcelles de cultures de vignes, se dessinent alors quelques rues de lotissement sur les chemins existants qui seront « progressivement » régularisés.
- Dans les années 1870-95, des implantations industrielles apparaissent sur la rue de Lagny, et des voies nouvelles viennent parachever la division de grands cantons de culture à l'ouest en limite de Paris (l'extension de Paris et l'enceinte de Thiers sont

alors réalisées). Cette urbanisation est rapide et tend à un remplissage sans création de voies nouvelles sur des parcelles ou des îlots de grande taille.

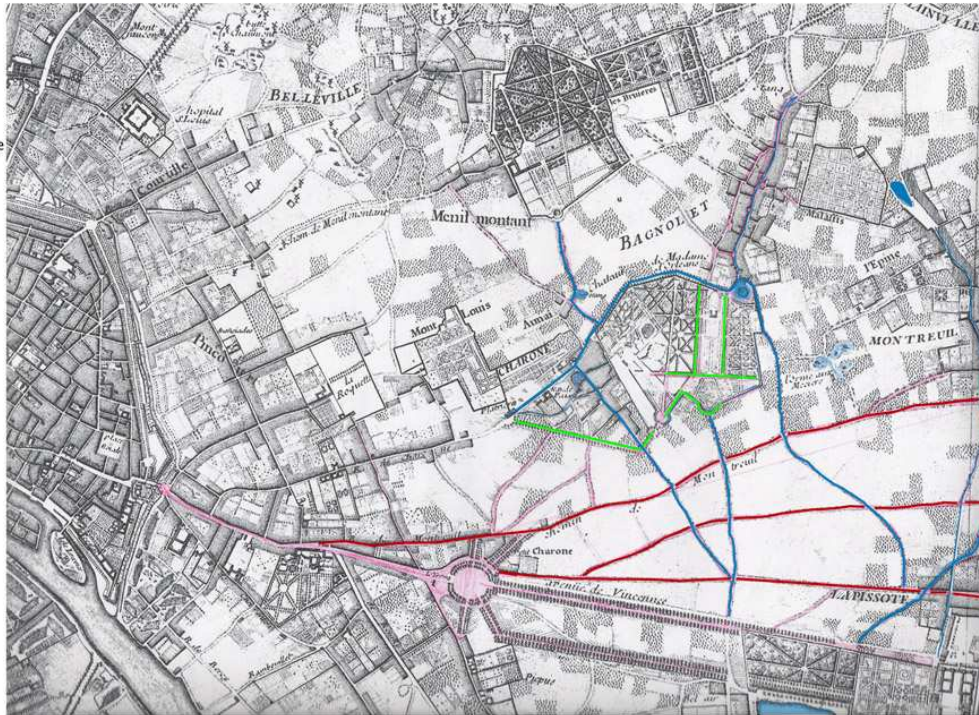


Figure 84 : Carte de l'abbé DelaGrive 1746. Les voies naturelles vers Paris, et « les chemins de l'eau » (Source : SAU).

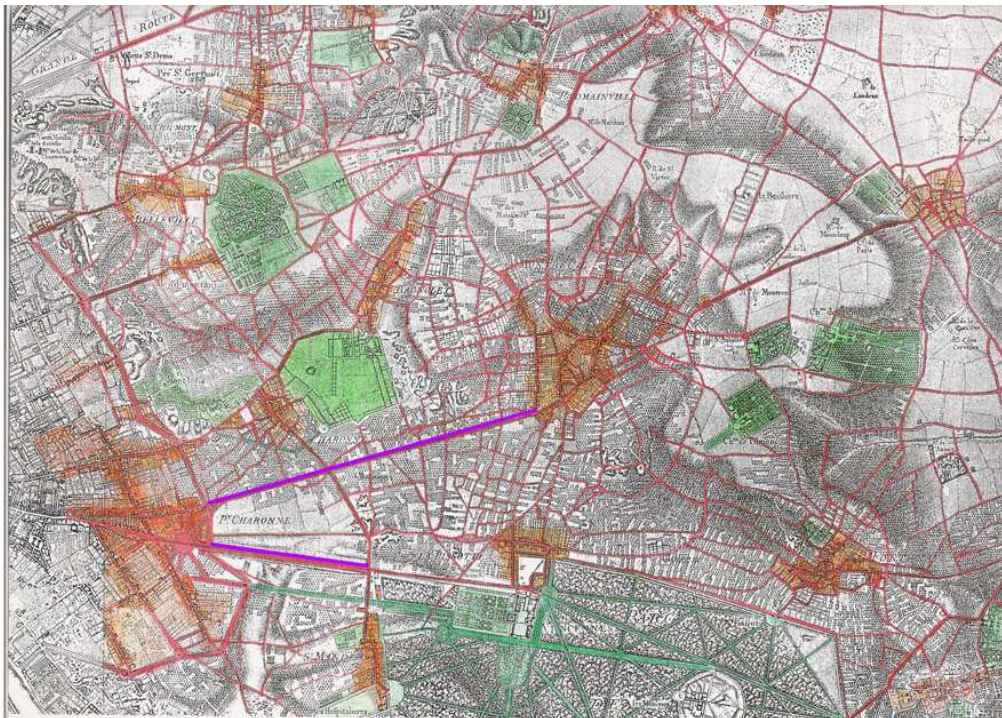


Figure 85 : Carte des Chasses du Roi, début XVIII<sup>e</sup>. Le réseau des radiales, voies redressées, et les chemins de culture (Source : SAU).



ATLAS HISTORIQUE: Le renforcement des voies majeures et stratégiques avec l'enceinte de Paris, la cristallisation de la trame mineure -

Premières manifestations d'une urbanisation agglomérée le long des voies et des comblements d'emprises importantes par l'industrie

Interprétation de la carte d'Etat Major de 1895 -

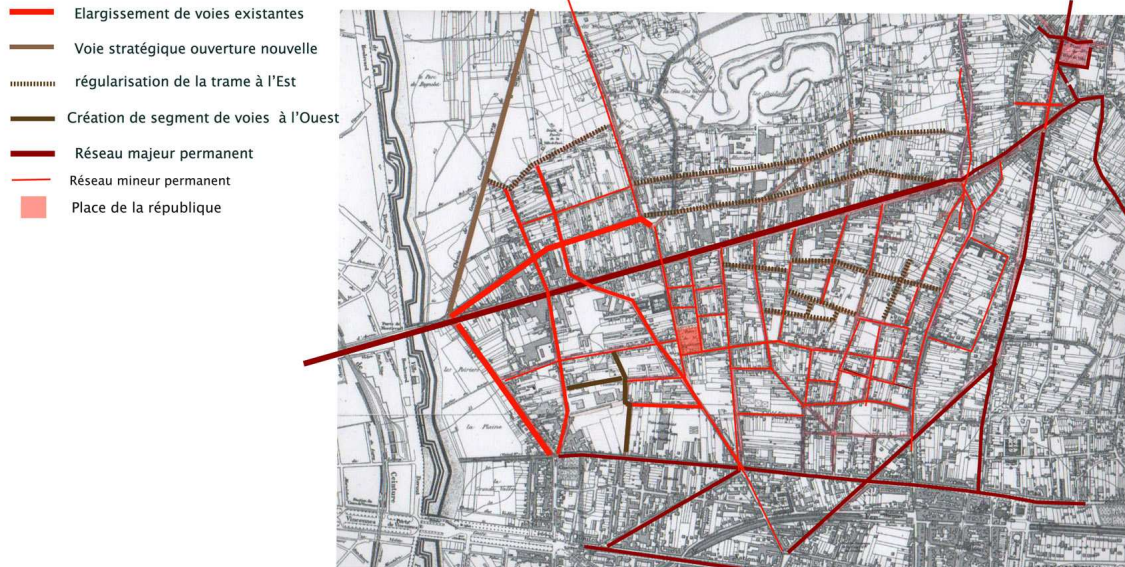


Figure 86 : Premières manifestation d'une urbanisation le long des voies – Source : SAU.

ATLAS HISTORIQUE: Interprétation de la carte d'Etat Major de 1933

Le processus de parachèvement et de rationalisation du réseau se poursuit avec en particulier la création de lotissements industriels à l'Ouest et à l'Est , et l'ouverture du Bd de Chanzy. Un projet de percée traverse le Bas Montreuil de part en part de la Croix de Chaveau à la rue de Lagny.

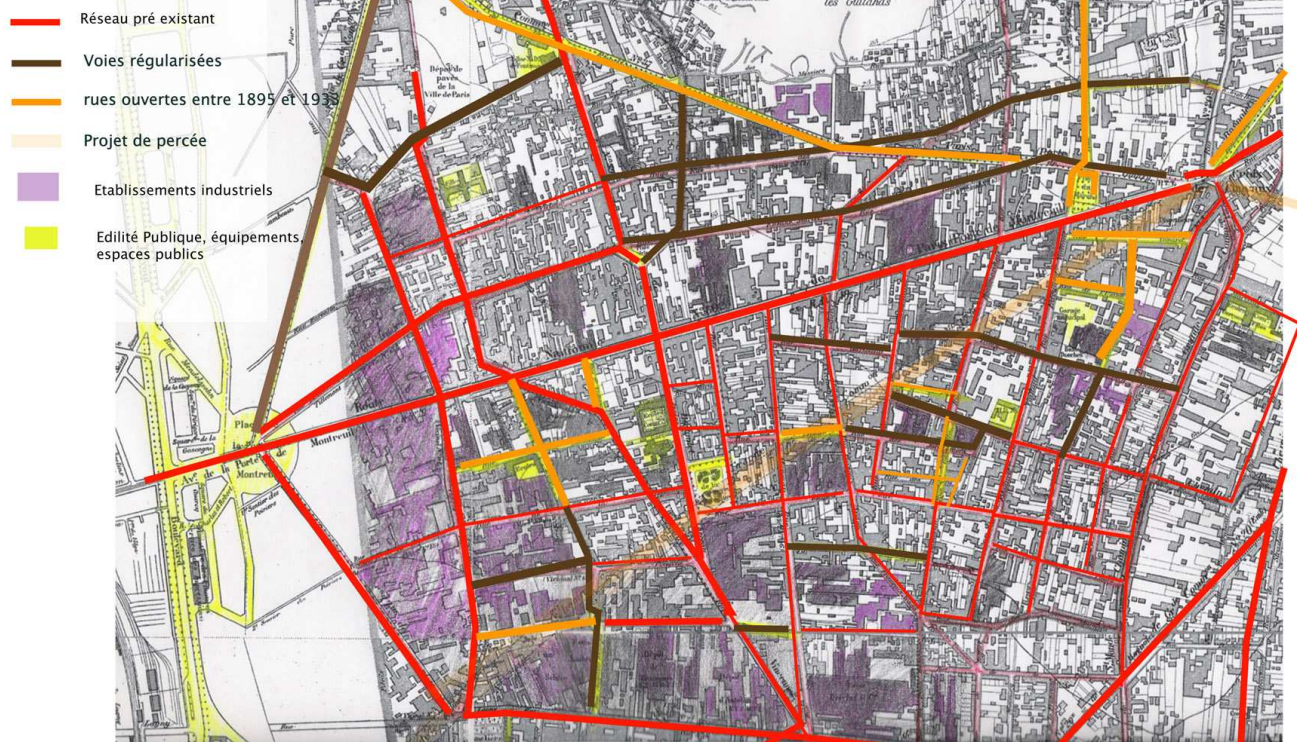


Figure 87 : Interprétation de la carte de l'Etat Major – Source : SAU.

A la fin du XIX<sup>e</sup> et au début du XX<sup>e</sup> la trame générale est en place, en dehors du projet d'ouverture du Bd de Chanzy, seules des régularisations et des compléments de maillage interviennent. Les tissus se combent par densification imbriquant locaux d'activité et habitat. La partie centrale du secteur, va recevoir, au tournant du siècle et dans l'entre deux guerres, les premiers équipements collectifs : la Place de la République, église, crèche, école et dispensaire... Elle avait été ménagée jusque là par son caractère productif et son manque de viabilité, avant la régularisation de la rue Robespierre et de la rue Voltaire et la canalisation des rûs des Orgueilleux et de Bagnolet.

Dans la seconde partie du XX<sup>e</sup> les changements n'affectent plus la structure, mais son remplissage ou son démantèlement. Les projets de percements d'une voie entre la Place de la Croix de Chavaux et la porte de Vincennes, ou de desserte autoroutière, ne résisteront pas dans l'après guerre à la difficulté d'ouvrir ce tissu compact.

Des opérations de rénovation permettront la construction de logements sociaux dans les années 60 et 70. La déprise industrielle s'installe durablement par la suite et la ville procède à un nombre important de délimitation de périmètres de ZAC. Les restructurations affectent principalement la porte de Paris, avec le siège de la CGT et le centre commercial (1980-90), la ZAC Garibaldi, le quartier de Bureaux dans le Sud Ouest en bordure du Périphérique. D'autres périmètres sont aujourd'hui tombés hors délais de réalisation, mais leurs traces a persisté au sein de certains périmètres de Plan Masse ou de projets connus comme Volpelier Decaux ou Axara Barda.

Fond de plan 2009 - synthèse des interprétations : largeur des rues et secteurs homogènes .

La largeur des voies est un indicateur qui recoupe celui des périodes de formation des différents secteurs qui composent le bas Montreuil . Elle informe sur les caractères morphologiques des tissus urbains qui s'y sont développés ou qui peuvent y être développer.

Largeurs des rues

- 20m et +
- entre 14 et 20 m
- 12 m
- 10 m
- 8 m

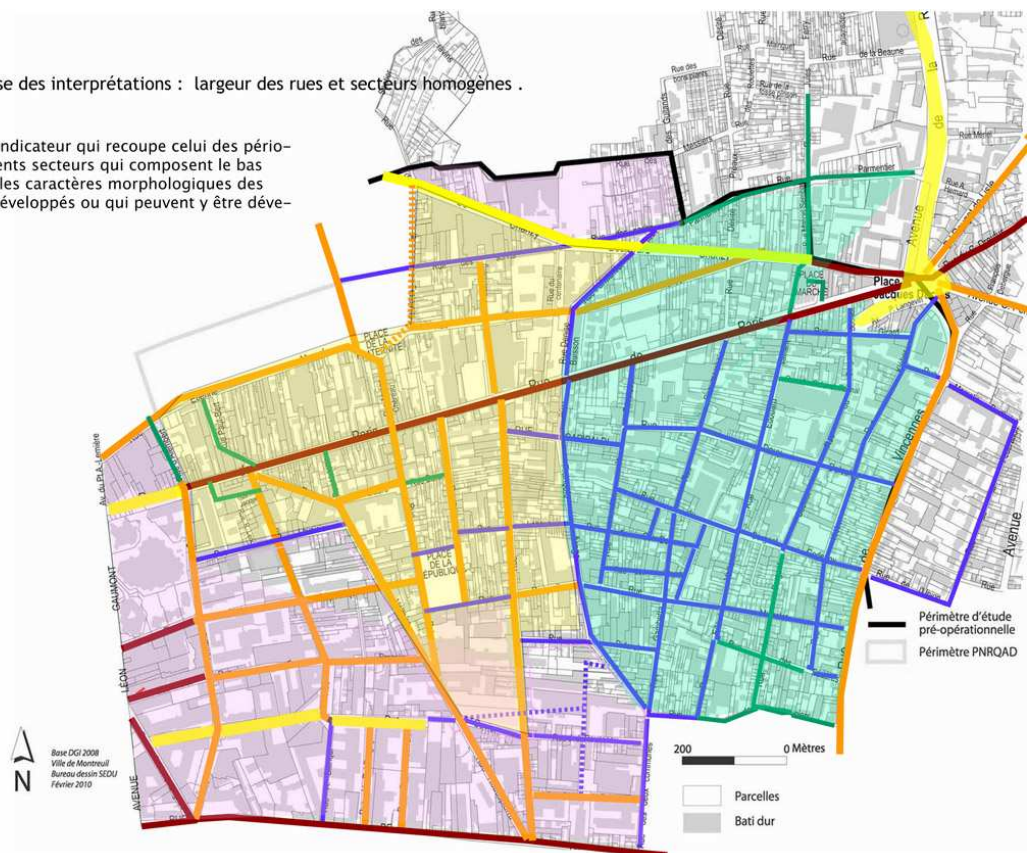


Figure 88 :

Localisation des différentes largeurs des rues et secteur homogènes.

8 décembre 2011

etude-impact-bas-montreuil\_v3\_111207

98

### 6.1.2. La trame des voies

Le réseau des voies comporte une armature ancienne de voies longues qui structurent fortement la trame générale. Le réseau de rues courtes et étroites, 8 à 10 m, très articulé, comme tricoté, est formé de segments et de sous ensemble souvent de largeur diverses, d'Ouest en Est, avec de fortes inflexions aux croisements.

Tout d'abord viennent dans la hiérarchie les radiales et les rocades : grands chemins de communication contournant Paris ou y conduisant. Ils forment la trame essentielle des grandes rues d'aujourd'hui. Ils sont le support des premiers lotissements d'extension à l'Ouest du centre historique, et des voies nouvelles ouvertes au Sud Ouest pour l'implantation industrielle, en contact avec l'enceinte de Paris. Le réseau mineur repose sur cette structure permanente : dans le sens Nord-Sud sur les voies longues, dites « naturelles », issues des rus ou ruisseaux (sens de la plus grande pente, du coteau vers la vallée de la Seine) ; dans le sens Est-Ouest, celui du rapport à la capitale, sur des voies discontinues, segments parallèles aux voies de sorties.

Chaque segment de rue créé s'est raccordé ou a prolongé une voie préexistante. Il en résulte un maillage contrasté de voies aux largeurs diverses, au sein d'une structure ancienne, où aucune rue n'a été ouverte de part en part d'un seul tenant. Ce qui confère à l'ensemble un aspect peu lissé, plutôt discontinu, mais très articulé, avec de multiples inflexions, ménageant ainsi des angles de vue « pittoresques » plutôt que des perspectives recherchées.

Enfin on peut souligner le fait que la trame a peu évolué, si on excepte les réalisations du nouveau quartier tertiaire. Depuis la fin XIX<sup>e</sup> siècle et le début du XX<sup>e</sup>, peu d'élargissement ou de régularisation, ce qui conduit à s'interroger sur l'état des réseaux et sur les travaux de voiries dans les dernières décennies (soit depuis les années 1970-80).



Exemples de voies étroites -8m de large- : rue F. Arago, rue D. Préaux, rue Kléber.



Exemples de voies moyennes -10 à 12m - : rue de la République, rue Robespierre, rue E. Zola, rue Raspail.



Exemples de voies larges -12 à 20 m- : rue de Paris, Bd de Chanzy, rue Robespierre, rue de Valmy.

Figure 89 : Exemples de voies du bas Montreuil

## 6.2. L'image de la ville dans le bas Montreuil

### 6.2.1. Une analyse à l'échelle du bas Montreuil

Le Studio d'Architecture et d'Urbanisme Eleb-Harlé (SAU) analyse l'image du paysage urbain dans le bas Montreuil à partir de deux cartes : la première expose les principaux éléments constitutifs (voies, limites, repères et polarités, sous-secteurs...), la seconde expose les caractéristiques plus fines des ambiances urbaines (ambiances végétales, horizons verts et ouvertures vers le ciel, rythme des linéaire de façade, ensembles urbains homogènes...).



Figure 90 : Les éléments constitutifs du paysage du bas Montreuil (Source : SAU)

- **Les voies structurantes** sont les voies longues ou continues par lesquelles on traverse le quartier. Elles desservent des polarités (commerces équipements), et sont ponctuées de repères (équipements, bâti remarquable..). Elles sont également identifiées par la présence de points de vue remarquables (Le clocher de l'église Saint André, depuis la rue Voltaire et la rue Lebour, par exemple).
- **Les limites** sont supportées par les voies. On observe des limites nettes, qui forment barrière (Bd Chanzky, peu perméable au Nord, ou rue Cuvier, avec contraste fort), elles opèrent généralement du nord au sud, mais il existe aussi des limites plus douces, en transition où l'on passe d'une ambiance à l'autre progressivement, plus généralement d'est en ouest, comme autour de la rue Emile Zola, ou de la rue de la révolution.



Figure 91 : Les ambiances urbaines du bas Montreuil (Source : SAU)

- **La présence végétale** : alignements et massifs ou arbres isolés sur l'espace public, mais aussi débordements végétaux depuis le foncier privés, autant de ponctuations vertes disséminés sur tout le bas Montreuil, mais caractéristique du secteur Vincennes-Beaumarchais, petite « ville jardin »
- La topographie : plutôt douce sur l'ensemble du site, elle s'affirme dans certaines rues, et soutient l'orientation cardinale.
- **Les ouvertures vers le ciel**, qui peuvent être larges ou étroites, et qualifient les rues ou leurs séquences...
- **Les ensembles bâti cohérents** : unités homogènes quand à leur période d'édification, ou leur destination, marqué parfois par des gabarits continus et contrastant avec l'environnement (rue Barbès, rue A. Chéreau).

### **6.2.2. Une analyse par sous-secteurs**

Trois grands paysages urbains se dessinent :

- Le secteur tertiaire à l'architecture de grande échelle.
- Un secteur mixte plus vernaculaire, commercial et artisanal, à l'architecture domestique de petits collectifs, où les emprises d'activités et les entrepôts sont largement présents, et où le renouvellement a introduit des immeubles collectifs d'habitat social.
- Un secteur résidentiel où domine l'habitat de maison de ville de faible hauteur, la présence végétale y est importante dans le paysage des rues.

Les observations in situ des caractéristiques des ambiances urbaines permettent de distinguer au sein de ces ensembles, des séquences et des seuils qui introduisent des transitions d'ambiance et d'échelle du paysage urbain, et nous autorise à identifier des sous-ensembles d'homogénéité relative qui se déclinent comme suit :

#### **Le secteur tertiaire « monumental »**

C'est une entité homogène qui ne se fractionne pas en sous ensemble. Cependant il crée à ses limites des effets de ruptures et de transitions d'échelles parfois brutales, comme rue Cuvier et rue Robespierre. Des contrastes importants au sein de certaines voies (rue Cuvier, rue du Progrès, rue J.J. Rousseau, rue Emile Zola) sont provoqués par des bâtiments vestiges. Ce secteur nettement identifiable est marqué par une forte monofonctionnalité tertiaire, et pâtit d'un manque de polarités commerciales, mais aussi culturelles ou de loisirs.



Figure 92 : Le secteur tertiaire « monumental » (Source : SAU)



### **Le cœur de Quartier**

Il se dessine clairement autour des rues de la République, rue Raspail, rue Robespierre et rue Marceau, ses franges sont plus nettes au Sud qu'au Nord et à l'Est et en transition au Sud Ouest. Le rythme serré des façades sur certaines rues témoigne de la présence de parcelles étroites et longues, sur lesquelles on retrouve des halles et des entrepôts abritant des activités. La rue Barbès se distingue par une séquence de gabarit bas et très homogène. De même la Place de la République



présente sur sa rive Ouest un ensemble bâtiments construits fin XIX<sup>e</sup> début XX<sup>e</sup>, qui offre une qualité architecturale plutôt remarquable. Ce secteur se caractérise par la présence d'horizons verts et de vues sur des points de repères, du fait de la présence de bâtiments remarquables.



Figure 93 : Le cœur de quartier (Source : SAU)



### **A l'est, une « ville-jardin »**

Ce secteur Est du bas Montreuil apparaît comme remarquable au vu de 3 facteurs :

- la densité de bâtiments repérés comme patrimoine bâti au PLU
- L'intensité de la présence végétale dans l'espace public, favorisée par du foncier privé planté en limite sur rue
- L'importance numérique des parcelles étroites qui rythment le linéaire des façades

C'est un secteur aux qualités urbaines et paysagères importantes, la topographie subtile se combine avec la perception d'horizons verts internes au secteur formés par les intersections plantées. Cependant l'espace public est peu qualifié : difficultés d'orientation, absence de hiérarchisation...

Les polarités culturelles et de loisirs y sont bien représentés. Si le secteur apparaît comme principalement résidentiel, les activités n'en sont pas absentes, disséminées sur tout le périmètre, elles se regroupent cependant rue Kléber et rue du sergent Bobillot. On notera l'importance de l'artisanat d'art : ferronneries, facteurs d'instruments de musique, et des métiers de communication graphiques et audiovisuelles.



Figure 94 : Une « ville-jardin » à l'Est (Source : SAU)



### **La rue de Paris, du « faubourg originel » au « faubourg remanié »**

La première séquence comporte une ponctuation singulière en entrée Ouest, avec le centre commercial de la grande porte, et une séquence assez longue marquée par la densité de façades commerciales, entre la rue d'Alembert et la rue Robespierre. La dissymétrie de la voie est assez marquée par la différence des types de constructions, plus vernaculaire sur le coté sud, où les bâtiments d'un seul étage sont plus nombreux qu'au Nord.



La seconde séquence est marquée par la dilatation de l'espace au droit des rénovations, entre la rue Denise Buisson et la rue Désiré Préaux ; cette dilatation s'accompagne d'une respiration végétale qui distingue cette séquence de la précédente. A l'approche de la place de la Croix de Chavaux la voie se resserre et la présence de petits îlots crée un rythme particulier. Peu de polarités importantes et une faible présence de bâtiments remarquables font que ce secteur n'a pas une identité très marquée, la Place du Marché et celle de la Croix de Chavaux en sont les constituants phares.



Figure 95 : La rue de Paris (Source : SAU)

### Le boulevard Chanzy « des confins »

Du boulevard Chanzy et la rue Etienne Marcel, se dessine à l'est du bas Montreuil, une aire de confins avec des îlots ouverts, à l'occupation peu dense et très diverse, dont l'ambiance « verdoyante » au nord est marquée par la proximité du Parc des Guilands. Ce secteur est très hétérogène, marqué par la juxtaposition de séquences contrastées le long des voies : petites unités de rythme serré et importance des grandes emprises industrielles. Le boulevard fonctionne comme une barrière, peu irrigué vers le nord, mais il présente un alignement de platanes palissés (puis Tilleuls) de belle ordonnance. La topographie est très marquée, et contribue à une bonne orientation. L'îlot Dufour est un repère visuel fort et un bâtiment remarquable qui pourrait contribuer à la valorisation, tant spatiale que fonctionnelle de ce secteur. Les îlots au Nord Est, hérité d'un parcellaire maraîcher présentent des qualités paysagères et environnementales importantes en contiguïté du Parc des Guilands, mais l'habitat y est plutôt dégradé...





Figure 96 : Le boulevard Chanzy (Source : SAU)

### 6.3. Le patrimoine bâti

Le périmètre du bas Montreuil est concerné par des servitudes liées à la protection de monuments historiques, ce qui implique l'obtention de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France pour la construction et l'aménagement des zones concernées. Deux monuments inscrits sont situés sur la zone qui est donc pour l'essentiel de sa surface couverte par les périmètres de protection associés : il s'agit des fours des porcelaineries Samson et de la halle des studios Pathé. Le sud-ouest de la zone d'étude est couvert par le périmètre de protection d'un monument classé, l'Eglise Saint Louis, située sur la commune voisine (Vincennes).

L'ensemble du périmètre du bas Montreuil présente des constructions anciennes, qui apportent à différents égards une identité particulière au secteur, ces constructions, parfois modestes, parfois ostentatoires sont une opportunité pour asseoir une identité riche dans la perception du quartier. Les figures des tourelles, ornement des maisons de ville du quartier Bobillot, jouent par exemple comme un signal, un clin d'œil d'appartenance.

Le repérage effectué en vue d'établir des protections au PLU laisse de côté certains bâtiments remarquables, véritables jalons de l'histoire, notamment industrielle, du bas Montreuil :

- La Halle longue de tranchage et déroulage sur le site Berthollet, sa voisine plus petite est simplement repérée, sans protection forte.
- La Halle Eiffel, et la cheminée encore en élévation sur le site Barda, donnant sur la rue de Paris.

Dans le patrimoine mineur des maisons de ville et de faubourg, certains bâtiments modestes, mais cependant remarquables par leurs modénatures, ou leur caractère représentatif d'un type serait à considérer avec plus d'intérêt.

Le PLU a repéré ponctuellement des éléments de patrimoine bâti, sans pour autant délimiter des ensembles urbains cohérents. Certains, comme celui de la rue Barbès ou de la rue Arsène Chéreau, présentent des caractéristiques de hauteurs qui pourraient être menacées par leur inscription en zone UC.

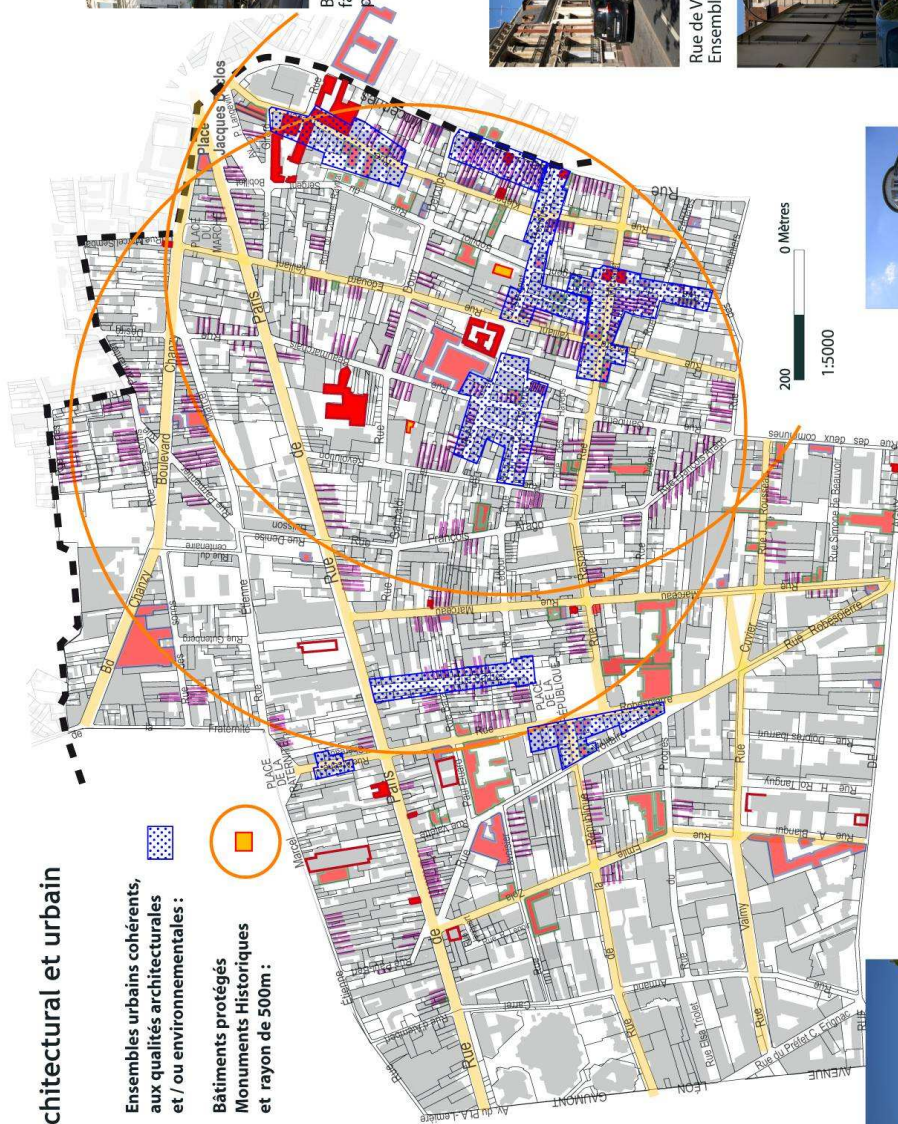
Il sera nécessaire d'exercer une vigilance spécifique sur ces ensembles ainsi que de façon générale sur les secteurs morphologiques. Comme le rappelle un des grands objectifs de la ville, il s'agit de favoriser une mutation qui mette en valeur l'existant en évitant la table rase.



**Le patrimoine architectural et urbain**

- Repères : Bâtiment remarquable**
- Patrimoine exceptionnel \*\*\* protégé PLU
  - Patrimoine remarquable \*\*
  - Patrimoine représentatif \*
  - Bâtiment remarquable non recensé

- Ensembles urbains cohérents, aux qualités architecturales et / ou environnementales :**
- 
- Bâtiments Protégés Monuments Historiques et rayon de 500m :**
- 



Bvd Chanzy, Maison de ville façade céramique protégé PLU



Rue de Vincennes Ensemble homogène



Etablissement Chapal, rue Kléber protégé PLU



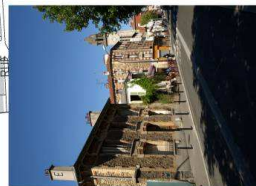
HBM rue E. Vaillant, protégé PLU



201 rue de Paris Maison de faubourg



Place de la République et abords, unité de style et période de construction



2 rue Emile Zola



Rue de Paris Halle Eiffel et cheminée, non protégée

Figure 97 : Le patrimoine architectural et urbain du bas Montreuil (Source : SAU)

#### **6.4. Le patrimoine végétal et l'espace public**

L'analyse du paysage révèle différents types d'aménagement végétal :

- Les alignements doubles (Platanes rue voltaire et Bd Chanzy).
- Les alignements simples (rue Est-Ouest du périmètre).
- Les alignements sur le domaine public « épaissi » par des plantations sur le foncier privé (opérations d'aménagements récentes)
- Les plantations ponctuelles, arbres isolés, marquant les angles des rues, ou à l'occasion de retraits d'alignements
- Les plantations en alignement et massifs arbustifs.
- Les débordements de végétation
  - Grimpantes
  - Arbres
  - Arbustes
  - Alignements isolés situés sur du foncier privé et participant du paysage urbain
  - Petits jardins privés ouverts sur la rue.

Les ambiances paysagères du quartier sont présentées sous forme d'ensembles de repérage photographique, ils illustrent les thématiques urbaines de la place du végétal sous ses différentes formes.



les alignements d'arbres



les arbres isolés



les débordements de végétation



les squares, jardins publics et places

D'une manière générale, la végétalisation de l'espace public, facteur de qualité est très inégale sur le bas Montreuil :

- Les alignements d'arbres sur voirie sont peu nombreux (continus rue Voltaire, Bd Chanzy, ils sont discontinus rue Kléber, marquant les carrefours, ponctuels rue du Sgt Godefroy, rue du Col. Delorme, rue Raspail, à l'occasion des retraits d'alignement).
- les squares et jardins sont peu nombreux et de petite dimension, de qualités inégales, car très sollicités.

**Le diagnostic d'un mauvais fonctionnement des espaces publics** est établi et souligne de façon générale :

- Des liaisons urbaines manquantes, en particulier Est Ouest, sur le mode mineur (liaison douces) ou majeure : transversale permettant de désengorger la rue de Paris.
- Des dysfonctionnements en termes de circulation et de stationnement, sur une trame urbaine faible (largeur de rue), qui risquent d'être aggravés par les réalisations futures.
- Des axes de transit et des carrefours accidentogènes.
- L'absence d'un réseau de circulation douce adapté.
- Un état de la voirie médiocre, qui se double de carences qualitatives en particulier sur les grands axes (rue de paris, bd de Chanzy), mais aussi dans les voies étroites du cœur de ville.
- Une carence quantitative des espaces plantés.
- Ces dysfonctionnements, ajoutés à la présence de l'habitat dégradé, participent d'une image négative qui rejaillit sur l'ensemble du bas Montreuil.

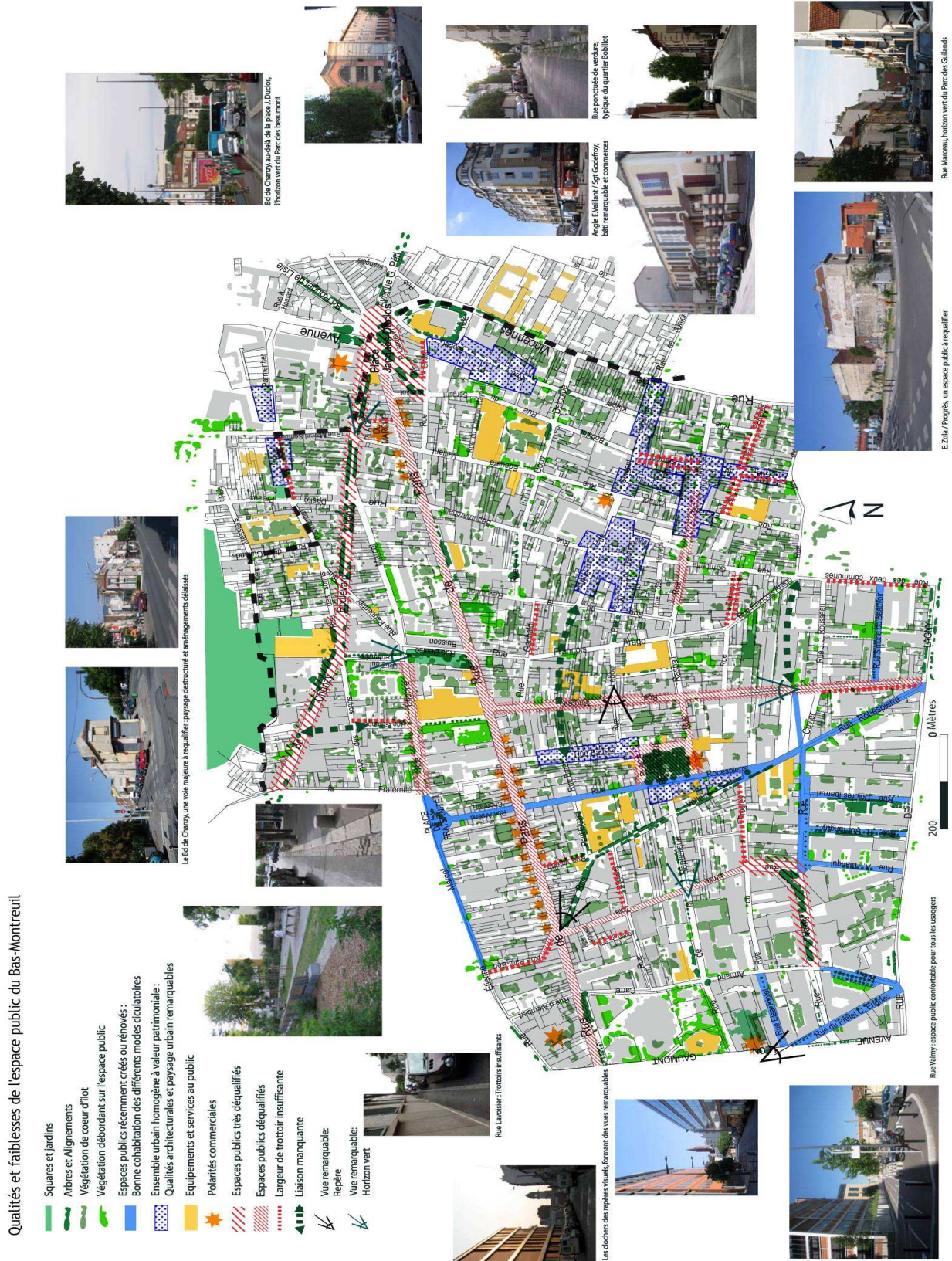


Figure 98 : Qualités et faiblesses de l'espace public dans le bas Montreuil (source : SAU/Hélène Saudecerre paysagiste)

### **6.5. Archéologie**

Cinq sites à potentialités archéologiques sont identifiés sur la commune de Montreuil : deux sites d'occupation ancienne, un site médiéval et moderne, un bourg ancien, et un site d'occupation médiévale.

Sur ces sites, les travaux définis aux a), b) et c) du 1° de l'article 1<sup>er</sup> du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 (travaux soumis à permis de construire ou de démolir, ou à autorisation au titre des articles R442-1 et 2 du code de l'urbanisme) doivent être soumis pour examens aux Services Régionaux pour l'Archéologie.

Sur les autres secteurs de la commune, ces travaux ne doivent être soumis pour examen que dans la mesure où leur superficie excède 5000m<sup>2</sup>. Aucun de ces sites n'est inclus dans la zone d'étude.

## 7. CADRE DE VIE

### 7.1. Ambiance sonore

#### 7.1.1. Pollution acoustique

La pollution acoustique n'est pas un facteur négligeable dans une ville. Elle peut être provoquée par diverses sources (trafic aérien, trafic routier....) dont les conséquences peuvent devenir une gêne passagère voire avoir une répercussion grave pour la santé si elles sont répétées. Le bas Montreuil est marqué par quelques pollutions sonores de 70 à 75 dB.

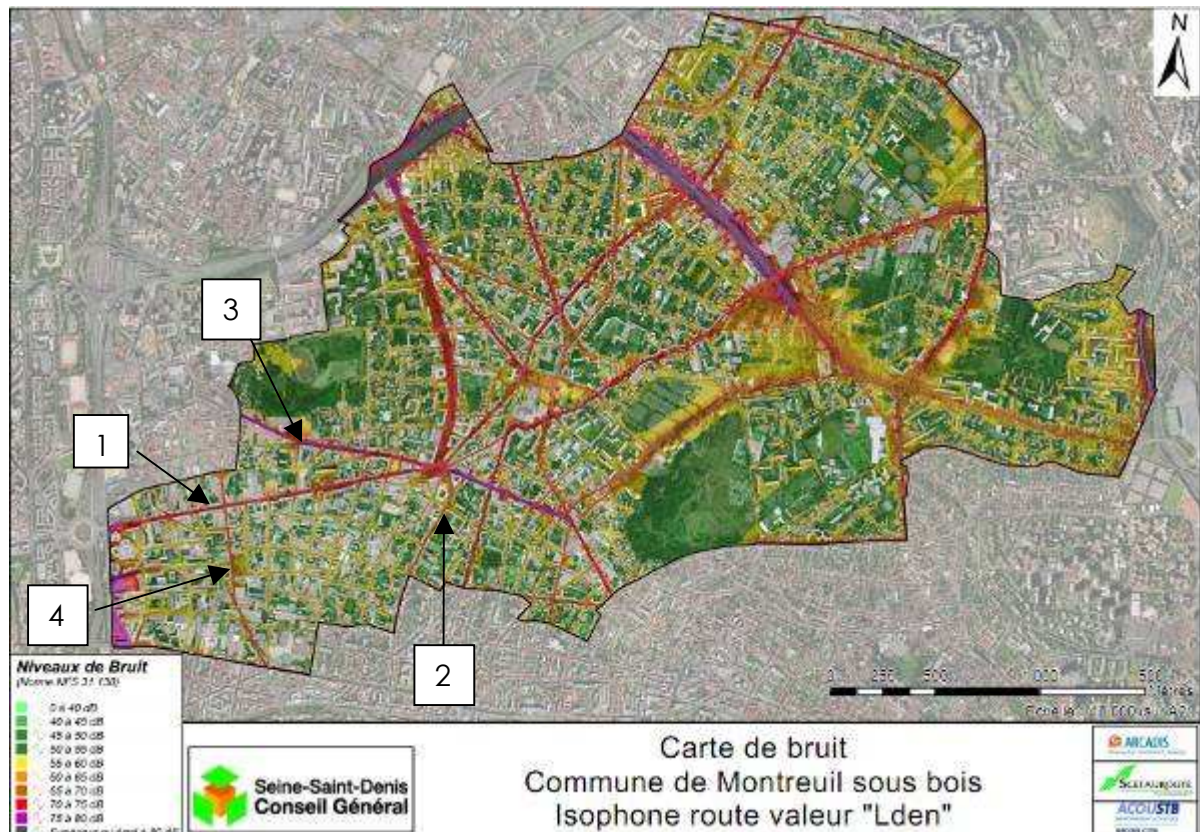


Figure 99 : Carte de bruit dans la commune de Montreuil – Source CG63

Le Conseil Général de la Seine-Saint-Denis a fait réaliser par le cabinet SEEVIA une cartographie de bruit, toutes sources cumulées dans le département de Seine-Saint-Denis en 2007. Outre les données sur le trafic, cette modélisation tient compte du relief, des bâtiments, de la nature du revêtement routier et des protections anti-bruit.

Cette étude a été réalisée antérieurement au percement de certaines voies :

- rue Elsa Triolet, où le bruit diffuse vraisemblablement comme dans la rue de la République,
- rue Henri Rol Tanguy et rue Dolorès Ibaruri, où le bruit diffuse vraisemblablement comme dans la rue Auguste Blanqui.

L'évaluation de la population soumise au bruit est basée sur le recensement de 1999. Compte tenu de la méthode utilisée pour évaluer la part de la population des quartiers soumise à un bruit nuisible (croisement de population à l'îlot avec les isophones), il n'est pas possible de remplacer la population 1999 par la population 2006 pour actualiser le nombre d'habitant soumis à un bruit nuisible par quartier.

Depuis l'étude, le seuil réglementaire de nuisances sonores nocturnes a été différencié du seuil de nuisances sonores sur 24 heures. Il est désormais fixé à 62 dB(A) de au lieu de 65 dB(A) au moment de l'étude. Le seuil de bruit nuisible sur 24 heures n'a pas changé et est resté à 65 dB(A).

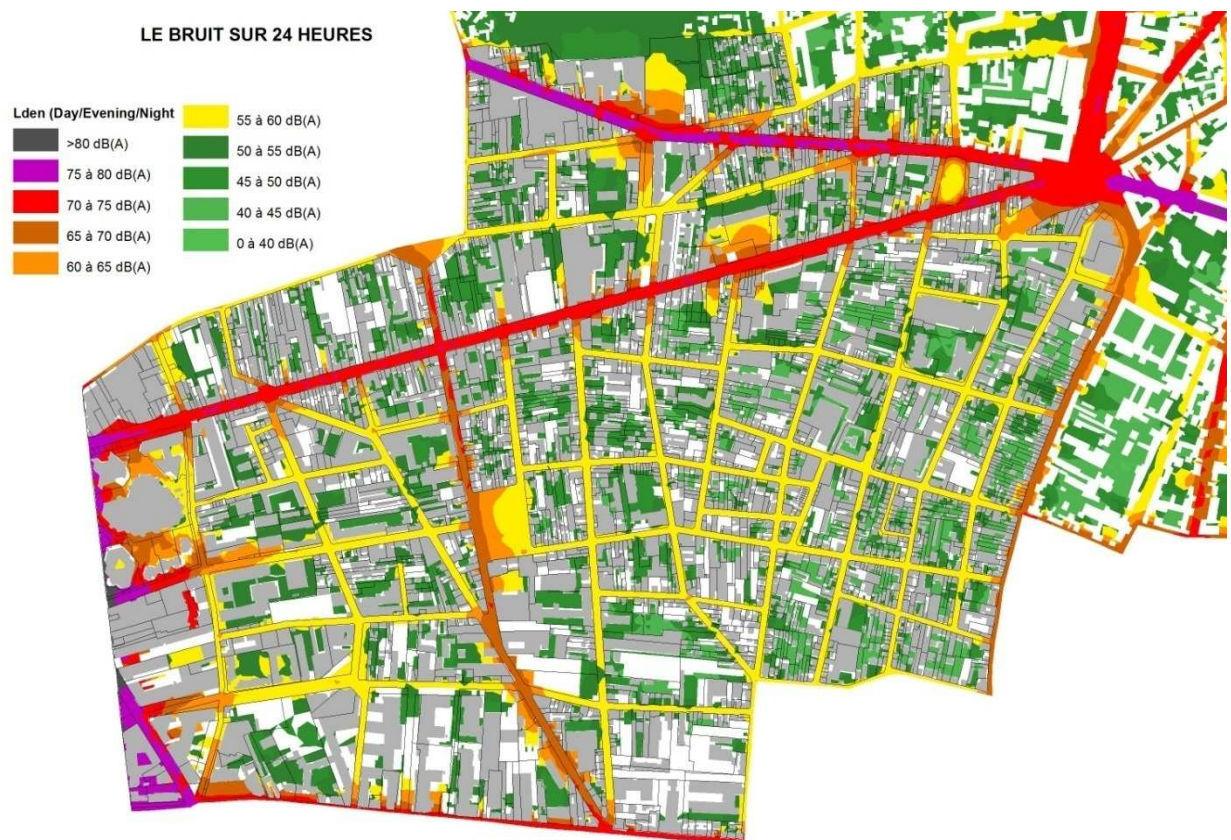


Figure 100 : Le bruit sur 24 heures (L<sub>DEN</sub>) – Source : CG93 , Urban-Eco

Le bas Montreuil est soumis à des nuisances sonores aussi bien le jour que la nuit, générées essentiellement par la circulation routière sur les grands axes qui le traversent : boulevard de Chanzay et rue de Paris, rue Chéreau/rue Robespierre ou le longent : boulevard périphérique parisien, rue de Lagny et rue de Vincennes.



Rue de Paris



Rue de Vincennes



Boulevard Chanzy



Rue Robespierre



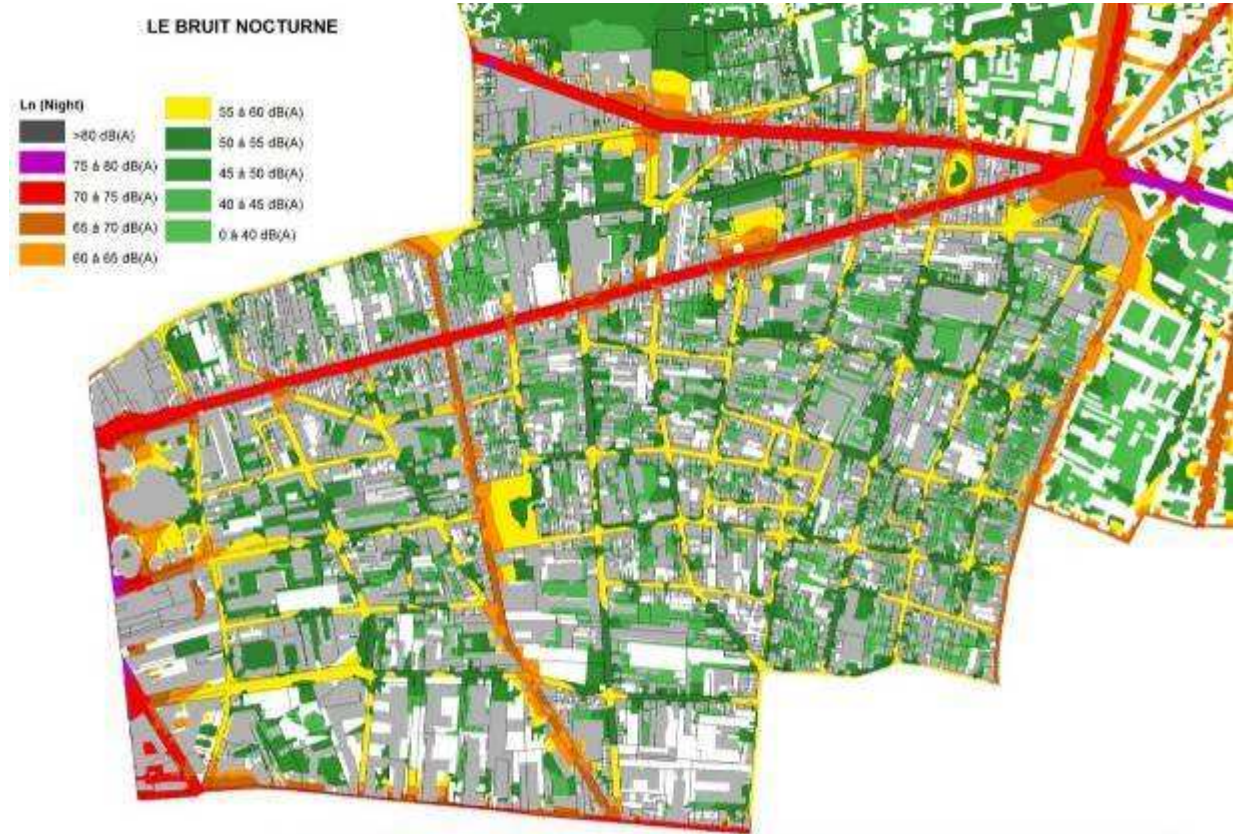


Figure 101 : Le bruit nocturne (Ln) – Source : Urban-Eco

Selon l'étude du CG 93, 54% des habitants du bas Montreuil sont soumis à un niveau de bruit sur 24 heures dépassant le seuil de nuisance et 12% de nuit. Le détail par quartier s'établit comme suit :

| Quartiers             | Population 1999 | Population soumise à un bruit Lden > 65 dB(A) |              | Population soumise à un bruit Ln <sub>night</sub> > 65 dB(A) |              |
|-----------------------|-----------------|---|--------------|--|--------------|
|                       |                 | %   | Nb habitants | %  | Nb habitants |
| 1 B.M. République     | 6234            | 70  | 4360         | 11   | 690          |
| 2 B.M. Etienne Marcel | 5902            | 60  | 3540         | 20   | 1180         |
| 3 B.M. Bobillot       | 9373            | 40  | 3750         | 7  | 660          |

Depuis 1999, la population du bas Montreuil a légèrement augmenté de 13%. D'autre part, le seuil de bruit nocturne a été baissé de 3 dB(A), ce qui correspond à un bruit divisé par 2. Ainsi, les 12% de population soumis à un bruit nocturne en dépassement de seuil sont vraisemblablement sous-estimés et les chiffres absolus de nombre d'habitants subissant des nuisances sonores doivent avoir aussi légèrement augmenté.

## 7.2. Qualité de l'air

La pollution atmosphérique est un indice important car il représente l'état actuel de la circulation et du climat. Même faible, la pollution peut avoir des effets néfastes sur la santé et l'environnement.

Les polluants des gaz peuvent engendrer une augmentation des affections respiratoires, une dégradation de la fonction ventilatoire, une dégradation des défenses de l'organisme aux infections microbiennes.

L'indice ATMO caractérise la qualité de l'air globale sur une échelle de 1 à 10 pour l'ensemble de l'agglomération parisienne (100 000 habitants). Cet indice est déterminé à partir des niveaux de pollution mesurés au cours de la journée par les stations urbaines et périurbaines. L'évolution de l'indice pour l'année 2010 indique une tendance à une pollution faible à Montreuil.

### Evolution de l'indice pour l'année 2010 à Montreuil

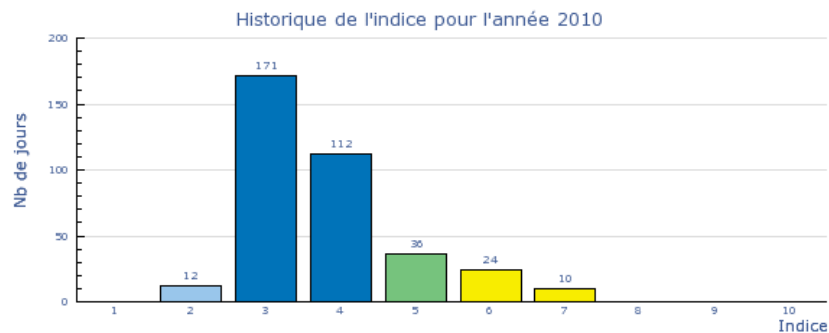


Figure 102 : Historique de l'indice ATMO – Source : Airparif.

La pollution atmosphérique reste actuellement faible (3/10) au niveau du Bas de Montreuil. Mais c'est un indice qui peut varier au fur et à mesure de la semaine.

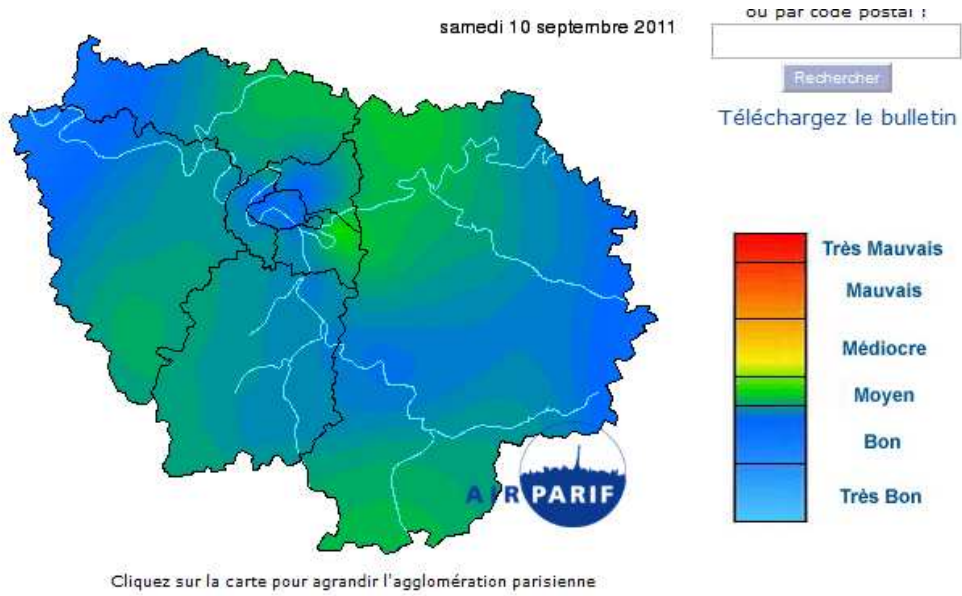


Figure 103 : Qualité de l'air en Ile-de-France Indice ATMO le 10 septembre 2011 – Source - Airparif.

## II. LE PROJET

### 1. PRESENTATION DU PROJET

#### 1.1. Contexte urbain

Le contexte urbain au sein duquel s'inscrit le projet du bas Montreuil est présenté dans différentes parties de l'état initial de la présente étude ; ses principales caractéristiques sont résumées ci-après.

##### 1.1.1. Un quartier de faubourg à l'identité affirmée

#### Un tissu mixte

Le quartier du bas Montreuil forme une entité homogène à forte identité. Il s'agit d'une zone mixte ancienne correspondant à la notion de faubourg. Fait de contrastes et d'une hétérogénéité assez complexe, ce quartier s'est formé à partir d'un parcellaire agricole maraîcher en lanière, et s'est urbanisé au cours du 19<sup>e</sup> siècle, accueillant les activités industrielles et artisanales chassées de Paris par les rénovations haussmaniennes.

Les îlots se sont constitués à partir d'un maillage de rues qui marquent autant le lien fort avec Paris (rues orientées est-ouest) que l'indépendance de la banlieue vis à vis de la capitale (rues orientées nord-sud), et se caractérisent par une imbrication des constructions très marquée, qui laisse peu de place aux espaces libres, qui sont le plus souvent minéraux.

La mixité urbaine est à dominante économique, et s'exprime tant à l'échelle de l'îlot que de la parcelle. Les terrains sont en général construits sur toute leur profondeur, et ont reçu des constructions très diversifiées allant de l'atelier à l'usine.

Les bâtiments s'organisent autour de cours qui permettent les circulations à l'intérieur du terrain. Les passages se font soit sous porche, soit directement depuis la rue par des portails qui laissent voir les profondeurs du terrain.

Peu d'îlots offrent à voir leur cœur, du fait des continuités de façades en bordure de rue, directement à l'alignement. Quelques îlots ouverts existent néanmoins au sud et au Nord du secteur, qui ne sont pas concernés directement par le renouvellement urbain.

Le quartier concentre enfin, de par son histoire, un grand nombre d'éléments patrimoniaux, notamment industriels, architecturalement intéressants et témoignant d'un passé prospère, mais souvent dégradés. Malgré un règlement d'urbanisme longtemps opposé aux mutations du bâti industriel vers l'habitat, un certain nombre de bâtiments ont été réhabilités, rénovés, adaptés aux besoins d'activités nouvelles ou de création de logements.

### **Un peuplement typique d'un tissu de faubourg**

Le quartier compte une proportion importante de ménages jeunes (surtout dans la tranche 20-39 ans), de petite taille, avec une forte proportion de personnes seules, actifs, mais avec un taux de chômage important, avec des revenus modestes, et souvent d'origine étrangère (30% de la population du quartier).

### **Un habitat ancien marqué par la problématique de l'habitat indigne**

Le quartier du bas Montreuil est avant tout un secteur composé majoritairement d'habitat privé. L'habitat y est surtout collectif, même si le parc de logements individuels n'est pas négligeable. L'habitat social est présent dans l'ouest et le centre du secteur, en bordure du périphérique, dans les opérations d'aménagement des années 70 et 90. Le parc de logements privés est ancien, 70% dans le bas Montreuil date d'avant 1949.

Au delà des données générales sur l'habitat, il faut insister sur la problématique spécifique de l'habitat indigne, qui a un poids considérable sur le secteur. L'habitat indigne est présent de manière diffuse sur l'ensemble du territoire communal. Il est particulièrement présent sur le tissu de faubourg ancien du bas Montreuil, avec une concentration particulièrement forte sur les îlots limitrophes de la rue de Paris.

Cette forte concentration d'habitat dégradé ne s'explique pas seulement par l'ancienneté du bâti. Les dégradations réelles du parc de logements résultent d'une combinaison de facteurs non seulement techniques mais aussi liés à la propriété, à la gestion et à l'occupation.

- une structure de la propriété parfois problématique,
- l'insuffisance ou absence de gestion des immeubles et des logements,
- une insalubrité structurelle liée à la mauvaise qualité de construction,
- des transformations et changements de destination des logements,
- une dégradation aussi liée à des problèmes d'occupation,
- des logiques de marchand de sommeil.

Les politiques publiques locales n'ont pas permis de traiter efficacement l'habitat dégradé. Les immeubles les plus difficiles, pour les raisons évoquées ci dessus, ne sont pas réhabilitables avec les outils traditionnels d'intervention à l'échelle de l'immeuble et doivent faire l'objet d'autres types d'interventions.

### **Des espaces publics qui fonctionnent mal**

On peut faire le constat d'un déficit d'espaces publics, en richesse de fonctions et en qualité d'usage, qui donne du quartier une image peu valorisante. Ce déficit d'espaces publics se marque par :

- des liaisons urbaines manquantes,
- des dysfonctionnements en matière de circulation et de stationnement automobile,
- des axes de transit et des carrefours accidentogènes,
- l'absence d'un réseau de circulations douces adapté,
- un état de la voirie médiocre,
- des carences quantitatives évidentes, notamment au niveau des espaces verts,
- des carences qualitatives marquées sur les grands axes de circulation.

### **Un tissu commercial fragile**

Les activités de commerce de détail sont essentiellement développées d'une part dans le diffus en réponse à des besoins locaux, et d'autre part dans le cadre de grosses opérations d'aménagement.

L'importance des centres commerciaux

Les dépenses commerciales du quartier se polarisent principalement sur les centres commerciaux Grande Porte et celui de la Croix de Chavaux, de dimension plus modeste, avec un supermarché comme moteur d'attractivité. Ils servent non seulement aux achats de moyenne et de grande importance, mais également de magasin de proximité.

Un commerce traditionnel très fragile

Le commerce de détail est essentiellement concentré au nord du quartier sur les pôles commerciaux de la rue de Paris et de la Croix de Chavaux. Le commerce traditionnel souffre d'un contexte de forte concurrence avec les centres commerciaux Grande Porte et Bel Est, mais également de l'attractivité des pôles commerciaux intermédiaires que sont Vincennes au Sud, Paris à l'Ouest. Cette fragilité du tissu commercial est marquée par :

- des commerces vieillissants, d'aspect extérieur dégradé, avec un besoin réel d'investissements de remise en état, eux-mêmes installés dans des immeubles nécessitant de grosses rénovations,
- une surreprésentation des activités cafés-hôtels-restaurants, traditionnellement très présents dans les tissus de faubourg, et une offre très faible en équipement de la personne,
- une offre assez bas de gamme,
- un fort taux de mutation : 16% de vacances sur la rue de Paris, à comparer à la moyenne, déjà élevée, du département (15%),

- Ce faible dynamisme est accentué par une moyenne d'âge élevée des commerçants.

Cette fragilité connaît une intensité particulière sur la séquence commerciale de la rue de Paris, qui constitue la principale polarité de l'est du quartier. L'attractivité commerciale souffre également des carences d'aménagements des espaces publics. Si les achats se font essentiellement à pied, le confort des piétons n'est pas pour autant assuré, en raison des faibles largeurs des trottoirs, de l'hétérogénéité du mobilier urbain, et de traversées difficiles, qui rendent les cheminements problématiques et nuisent à la lisibilité de l'offre.



### **1.1.2. Un quartier stratégique globalement attractif**

#### **Un secteur stratégique d'interface avec Paris**

Le quartier est immédiatement limitrophe de Paris, territoire valorisé, et fait le lien entre Paris et le centre ville de Montreuil (Croix de Chavaux-Mairie). Le quartier a également un statut d'entrée de ville, avec un enjeu d'image important.

Le bas Montreuil bénéficie par ailleurs d'une desserte variée et relativement complète, comprenant la proximité des axes routiers majeurs (périphérique, A3 ; A86), et la présence d'un réseau de transports en commun dense : la ligne 9 du métro, avec notamment les stations Robespierre et Croix de Chavaux, et trois lignes de bus.

#### **Un pôle d'emplois important**

Le quartier du bas Montreuil constitue un pôle d'emplois de première importance à l'échelle communale, et représente avec plus de 19000 emplois 30% des entreprises et 40% des emplois de la commune. Le secteur est identifié dans le SDRIF comme un des pôles de développement économique de la région Ile de France.

Le fort déclin des activités industrielles a été compensé par un renouvellement économique par les activités de service, à partir des années quatre-vingt-dix. Il s'agit d'une part de petits établissements, dans le secteur des services aux entreprises et du multimédia notamment, qui s'installent dans le diffus en réinvestissant d'anciens locaux industriels, et d'autre part de gros établissements, qui s'établissent dans les opérations importantes d'immobilier développées dans le cadre de ZAC ou de reconversions de grandes friches industrielles, avec :

- des entreprises privées : BNP, Air France, Nouvelles Frontières, Ubisoft;
- des organismes sociaux : URSSAF,
- des administrations : France Agrimer, Tribunal Administratif, commission de recours des réfugiés.

#### **Une attractivité renouvelée pour les activités économiques**

Depuis le milieu des années 1990, après une nouvelle et forte vague de désindustrialisation qui a décimé une bonne partie du tissu industriel et artisanal traditionnel qui avait traversé la crise économique des années soixante-dix/quatre-vingt, on assiste de manière significative à une forte tertiarisation de l'économie montreuilloise, en lieu et place des friches industrielles : 537 000 m<sup>2</sup> de bureaux ont été construits entre 1990 et 2007, à la fois en ZAC dans le cadre d'opérations d'urbanisme, et dans le diffus, sur de grandes parcelles privées en mutations.

Ce phénomène a été marqué notamment par l'arrivée de grandes entreprises sur le bas Montreuil. Toutes ces grandes opérations de bureaux ont été développées dans le quart sud-ouest du bas Montreuil, faisant de ce secteur un pôle tertiaire de premier ordre dans l'Est Parisien. De plus, si l'augmentation du nombre d'établissements à Montreuil est remarquable depuis 2000, le bilan est plus mitigé en matière de retombées pour l'emploi local, car moins de 20 % des emplois nouvellement implantés sont occupés par des Montreuillois.

### **Attractivité pour les ménages**

La population a sensiblement évolué depuis 1999, avec l'accentuation d'une polarisation de la fragilité sociale sur certains îlots, principalement les îlots nord de la rue de Paris, qui comptent la plus forte proportion d'ouvriers et de chômeurs, et la croissance des catégories socioprofessionnelles des cadres et des professions intermédiaires dans le sud du quartier bas Montreuil. Ce renouvellement se caractérise par plus de cadres, professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires, et moins d'ouvriers et de retraités. Il en découle particulièrement pour le bas Montreuil un accroissement des familles avec enfants, en demande de services urbains.

### **Une attractivité différenciée selon les secteurs et des prix immobiliers en forte hausse depuis 10 ans**

L'attractivité du bas Montreuil se reflète sur les marchés immobiliers. Cette valorisation moyenne doit cependant être différenciée en fonction des sous-secteurs. Sur les îlots situés au nord de la rue de Paris, les prix sont en moyenne 20% inférieurs à la moyenne du quartier, mais toujours largement supérieurs aux moyennes communales.

Le marché locatif est tendu, avec des loyers moyens à la relocation oscillant entre 19 et 20 € / m<sup>2</sup> hors charges, ce qui correspond aux moyennes de loyers des arrondissements de l'est de Paris. On observe même, sur des petites surfaces, des loyers au m<sup>2</sup> bien supérieurs à ces moyennes, de l'ordre de 30€/m<sup>2</sup>. C'est également le cas pour les hôtels meublés, dont le niveau de loyer reflète fidèlement les tensions du marché. Une preuve supplémentaire de cette tension est que les loyers moyens restent eux, au contraire des prix à l'achat, uniformément élevés quelle que soit la localisation à l'intérieur du secteur, y compris dans les îlots les plus dégradés.

### **Un territoire de projets**

Le secteur est enfin situé au coeur d'un espace de projets avec notamment l'identification dans le SDRIF du sud de Bagnolet et de l'ouest du bas Montreuil comme pôle de développement économique de la région Ile-de-France, et le Grand Projet de Renouvellement Urbain de la porte de Montreuil situé sur le territoire

de la Ville de Paris, qui développe un programme comprenant la couverture du périphérique, la relocalisation du marché aux Pucés, la construction de logements et d'activités pour un total de 70 000 m<sup>2</sup> de SHON, l'arrivée du tramway T3 dit des « Maréchaux ». La porte de Montreuil est marquée par son centre commercial qui manifeste des projets de restructuration, voire d'extension.

### **1.1.3. Les risques d'une évolution non maîtrisée**

#### **Inadaptation des équipements et espaces publics existants**

Le potentiel important en logements du quartier risque de générer des besoins importants en équipements publics qui ne sont, à ce jour, pas pris en compte, qu'il s'agisse d'équipements scolaires, de petite enfance, ou encore d'équipements sportifs. Les équipements existants ne pourront pas accueillir de nouveaux publics. L'arrivée de populations nouvelles générera également des demandes nouvelles d'équipements, culturels notamment.

Les voiries et réseaux du bas Montreuil ne sont pas adaptés en l'état pour accueillir de nouveaux logements et activités.

#### **Des risques d'éviction des populations les plus vulnérables**

L'attractivité du territoire pour les opérateurs privés porte aussi le risque d'une éviction des populations traditionnelles du quartier.

#### **Un risque de disparition du tissu économique traditionnel**

Dans le cadre du renouvellement urbain, Les activités artisanales et semi-industrielles, qui font la richesse du tissu économique montreuillois, risquent d'être prises en étau entre le développement de l'immobilier tertiaire, d'une part, et le développement d'opérations résidentielles d'autre part. Une offre nouvelle d'immobilier d'entreprises destinées aux PME et à l'artisanat n'existe pas à ce jour.

## **1.2. Enjeux et objectifs de renouvellement urbain**

### **1.2.1. Orientations politiques**

Les enjeux et objectifs de renouvellement urbain sur le bas Montreuil s'inscrivent dans les orientations politiques définies. La Ville souhaite aujourd'hui renforcer son action en matière de production de logements afin de répondre à la pénurie de logements. Elle s'est pour cela fixée comme objectif, dans le cadre d'une convention d'équilibre habitat / activité avec l'Etat, d'autoriser sur 5 ans, 3 500 logements sur la ville, tout en préservant l'équilibre actuel entre logements sociaux et logements privés. La Ville envisage également, dans ce cadre, de favoriser le

développement des activités économiques en fixant un objectif de création de 150 000 m<sup>2</sup> de SHON d'activités et de bureaux sur l'ensemble du territoire.

La Ville a redéfini parallèlement le Plan Local d'Urbanisme qui est en application depuis avril 2011. Les orientations du projet d'aménagement et de développement durable à l'échelle de la ville sont :

- L'affirmation du caractère populaire de la ville et du maintien de l'équilibre actuel du parc de logement et l'amélioration du cadre de vie intégrant une ambition d'écologie urbaine élevée.
- La lutte contre les inégalités sociales et territoriales entre le haut et le bas Montreuil par l'implantation d'équipements structurants.
- La contribution à la réduction de la crise du logement avec la volonté de réalisation de 3500 logements sur 5 ans soit 7000 logements supplémentaires à horizon de 10 ans, conformément à la convention « habitat-activité » que la ville a signé avec l'Etat.
- L'intégration des engagements de réduction de la consommation énergétique et de lutte contre le réchauffement climatique.
- La poursuite d'un développement économique plus harmonieux et plus équilibré, profitant au territoire.
- La lutte contre la pression foncière en s'appuyant notamment sur l'établissement foncier régional.

### **1.2.2.Enjeux**

Le projet de création de deux ZAC dans le bas Montreuil répond aux enjeux suivants qui se posent à l'échelle du bas Montreuil, et de façon plus prégnante sur les cinq sites constitutifs de la ZAC :

#### **Un quartier stratégique en mutation**

Le bas Montreuil joue le rôle de porte d'entrée de la ville. A ce titre ce quartier a donc un impact sur le développement et l'image de l'ensemble de la commune. Le renouvellement urbain et la mutation de ce quartier peu dense majoritairement desservi par le métro ligne 9 ou le RER, constitue un enjeu en terme de développement durable à l'échelle de l'agglomération. Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en avril 2011 porte donc des objectifs ambitieux en matière de création de logement. Toutefois, malgré son attractivité et la pression foncière qu'il subit, le quartier souffre d'un véritable déficit de cadre de vie lié à la qualité des espaces publics comme à celle de nombreux bâtiments insalubres. Le bas Montreuil

bénéficie d'un potentiel de renouvellement urbain considérable en première couronne parisienne, avec une attractivité réelle bien que différenciée selon les secteurs du quartier.

### **La nécessité d'encadrer et de réguler des interventions privées**

De nombreux projets privés sont donc à l'étude par des promoteurs et propriétaires d'emprises foncières mutables. Le risque est celui d'interventions peu ou mal encadrées entraînant :

- l'accentuation des inégalités entre un bas Montreuil en difficultés (population et bâti) et un bas Montreuil prospère et dynamique,
- l'absence des bénéfices de la valorisation foncière en termes d'infrastructures et de superstructures alors même qu'elle crée une augmentation des besoins,
- le blocage des possibilités d'évolution du tissu urbain par des coups partis ou des restructurations ponctuelles sans vision globale.

Il s'agit donc de faire participer l'ensemble des opérateurs au coût du renouvellement urbain dans le cadre d'un projet d'ensemble et d'une vision partagée du devenir du secteur.

### **Des moyens d'intervention publique limités mais des atouts sur lesquels s'appuyer**

Néanmoins la maîtrise foncière de la ville de Montreuil est faible dans le bas Montreuil, et ses capacités d'acquisition sont limitées. La ville s'est dotée d'une convention avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France avec l'objectif de pouvoir cibler les sites stratégiques sur lesquels des terrains nécessitent une maîtrise foncière.

Le quartier dispose néanmoins d'atouts importants sur lesquels pourra s'appuyer sa mutation : un tissu urbain mixte, une forte attractivité, la proximité du métro, une population très impliquée dans son cadre de vie, des associations et des lieux culturels, un tissu d'activité dense, de grandes emprises foncières mutables.

### **1.2.3. Les objectifs de la municipalité sur l'ensemble du bas Montreuil**

#### **Le développement d'une offre diversifiée de logements**

« résorber l'habitat dégradé, et contribuer au renouvellement urbain et à la production de logements, en respectant une diversité des typologies d'habitat, des catégories d'occupants, et des statuts (logement social, accession sociale, accession libre) »

La ville vise un développement de l'offre de logements par une densification maîtrisée et une programmation équilibrée de logements en accession et de logements sociaux. Parallèlement, l'objectif de la ville est de favoriser la réhabilitation ou démolition/reconstruction des nombreux logements insalubres, et une partie du quartier est à ce titre inscrite au programme de rénovation des quartiers anciens dégradés (PNRQAD).

#### **La création et la rénovation des espaces publics et des équipements publics et privés**

« améliorer la qualité des espaces publics et espaces verts du quartier, créer les équipements nécessaires aux besoins des habitants actuels et des nouveaux habitants »

Etant donné les limites des équipements existants, la construction de nouveaux équipements sera nécessaire pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs. Par ailleurs, les dysfonctionnements des espaces publics et équipements dégradés voire saturés participent à la déqualification du quartier et à l'impression de densité. L'objectif de la ville est donc de rénover les équipements et espaces publics existants, notamment les voiries et les équipements scolaires et d'en créer de nouveaux, notamment une école, des crèches, des équipements sportifs et des espaces verts.

#### **La mise en valeur de la forme urbaine, du paysage et du patrimoine et du tissu culturel caractéristiques de ce quartier**

« préserver les qualités architecturales et paysagères du bas Montreuil »

L'objectif sera de favoriser une mutation qui mette en valeur le bâti existant : il s'agit de tirer bénéfice des qualités du tissu urbain et de sa morphologie, ainsi que du patrimoine bâti repéré et qui fait sens et de valoriser les initiatives habitantes, la diversité et les lieux culturels et sociaux qui fondent l'identité du quartier.

#### **Le maintien et le développement de la mixité des fonctions et de l'offre commerciale**

« favoriser le maintien et l'installation d'activités économiques diversifiées en mixité avec l'habitat. »

Maîtriser la concurrence entre la vocation «logement» et la vocation «développement économique» pour les sites de projets et les gisements à venir, de manière à tendre vers un équilibre à l'échelle de la ville. Il s'agit également de définir la place souhaitable des petites et très petites et moyennes entreprises et artisans dans le tissu urbain du bas Montreuil, ainsi que de favoriser le maintien et le développement du tissu commercial.

### **1.3. Historique de l'opération et démarches engagées par la Ville**

C'est sur la base de ce diagnostic, de ces enjeux et objectifs politiques que la Ville de Montreuil a mis en place en juillet 2010 un dispositif d'études pré-opérationnelles sur le bas Montreuil :

- **une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine** a travaillé sur un diagnostic urbanistique, paysager et environnemental. Elle a proposé des scénarios capacitaires sur les sites mutables du périmètre et a esquissé un plan-guide des constructions et des aménagements ;

- **une équipe spécialisée en programmation urbaine et montage opérationnel** a précisé un diagnostic socio-économique du territoire du bas Montreuil et a proposé des scénarios programmatiques différenciés en matière de logements, activités et équipements. Elle a proposé des périmètres opérationnels à la Ville de Montreuil.

- D'ores et déjà, la ville a validé la mise en place de dispositifs de financement des équipements publics. Trois Programmes d'Aménagement d'Ensemble sont retenus et ont été approuvés par le conseil Municipal lors de la séance du 23 juin 2011 : un PAE dans le secteur Ouest de la rue de Paris (échelle du PNRQAD), un PAE Nord-Sud et un PAE Est-Ouest. Les deux premiers PAE préfigurent les périmètres pressentis des deux ZAC à créer dans le quartier du bas Montreuil.

#### **La ZAC « de la Fraternité » sur le secteur Ouest de la rue de Paris**

Son emprise correspond au périmètre du Programme National de Rénovation des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) retenu par le ministère du Logement en décembre 2009. Ce périmètre de ZAC doit s'accompagner d'une intervention publique lourde et notamment des acquisitions foncières voire des expropriations pour ce qui concerne la problématique spécifique de résorption de l'habitat insalubre dans le périmètre de la rue de Paris concerné par le PNRQAD.

#### **La ZAC multisite « du Faubourg »**

D'autres sites stratégiques dans le quartier sont sensibles et sont répartis dans différents sous-secteurs. Ils nécessitent également une intervention d'aménagement cohérente et encadrée par la Ville. Dans ce cadre la Ville accompagnera les opérateurs privés et ne procédera qu'aux acquisitions foncières nécessaires à la réalisation d'équipements et aménagements publics.

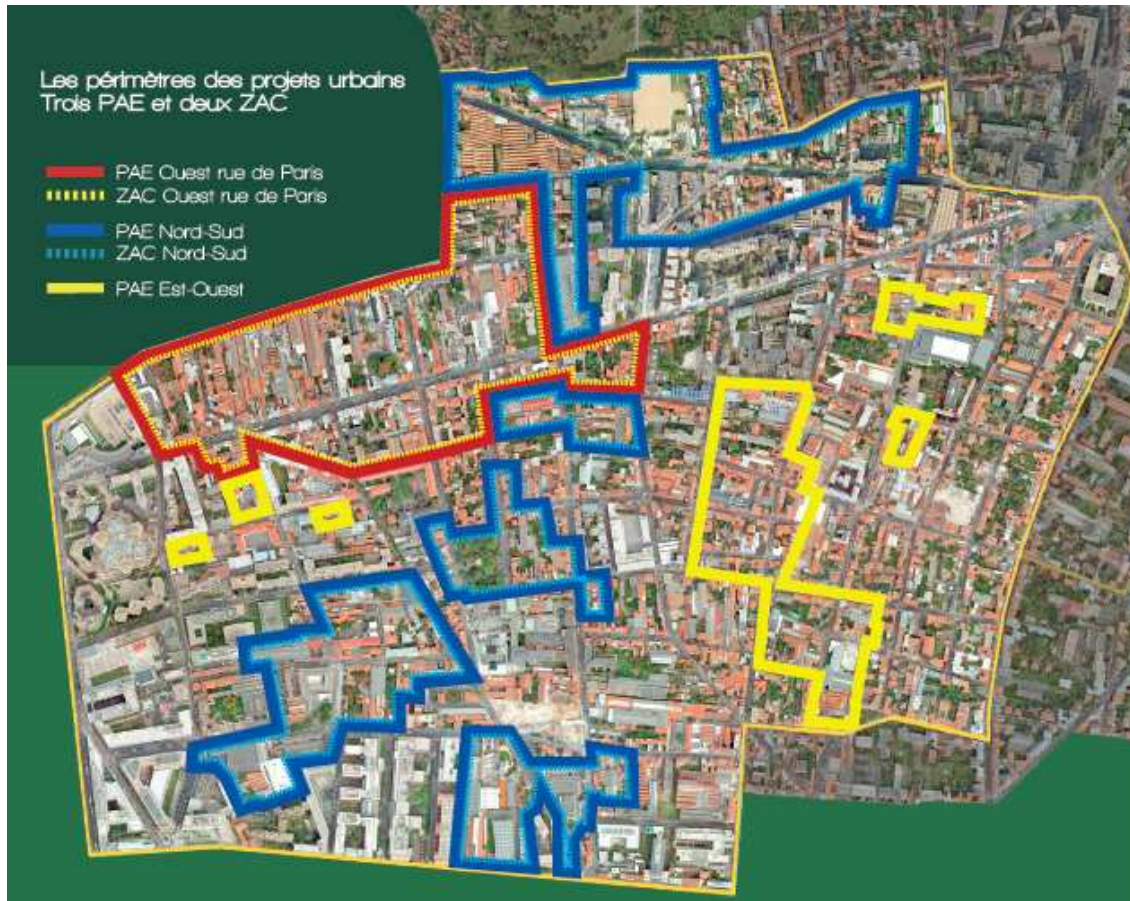


Figure 104 : Les périmètres opérationnels des projets urbains du bas Montreuil

- **une équipe spécialisée en concertation** a travaillé en parallèle des équipes de programmation et maîtrise d'œuvre urbaine.

- De septembre 2010 à janvier 2011, la Ville de Montreuil a lancé une concertation en amont et dès le démarrage des études « pré-opérationnelles » engagées à l'échelle du bas Montreuil. Plusieurs rencontres publiques ont eu lieu, facilitant l'expression des points de vue sur le cadre de vie actuel du quartier. Au fil des mois, les projets urbains se sont précisés. La parole des habitants a permis de nourrir et enrichir le débat et la réflexion sur le bas Montreuil.

Les échanges avec les habitants, ont porté sur :

- la rénovation de l'espace public, l'amélioration de la circulation et du stationnement
- la résorption de l'habitat insalubre
- la création d'une offre nouvelle de logements
- la création d'équipements publics et de nouveaux espaces verts
- le maintien et l'installation d'activités économiques, commerciales et artisanales
- la préservation des qualités architecturales et paysagères



Au fil des débats et du travail, le projet s'est dessiné. Le Conseil municipal du 12 mai a lancé la concertation préalable à la création de deux Zones d'Aménagement Concertée. Elle s'est déroulée de juin à novembre 2011.

- **une équipe spécialisée en déplacements** a également mené un diagnostic du bas Montreuil en matière de circulation et stationnement et les effets induits par le projet d'aménagement proposé.

#### **1.4. Le projet urbain**

Le projet urbain du bas Montreuil répond à trois grands objectifs en lien avec les principes du développement durable :

- Garantir un développement équilibré par une nouvelle offre de logements sociaux et de commerces de proximité
- Proposer de nouveaux équipements publics pour répondre aux besoins des habitants
- Rénover l'espace public pour améliorer le quotidien et la qualité urbaine du bas Montreuil.

Le développement durable est en effet la recherche d'une harmonie entre cohésion sociale, croissance économique et respect de l'environnement. Ainsi, mixité des activités (équilibre entre habitations et locaux économiques) et mixité sociale (habitants aux profils variés) sont recherchées. Au niveau écologique, le projet se veut exemplaire : mobilité douce, gestion des eaux, biodiversité urbaine, architecture économe en énergie.

La ville durable est aussi une ville compacte, qui évite l'étalement urbain. Logements et activités se rapprochent des stations de métro, services et commerces sont accessibles par des modes de transports doux. Privilégiant le respect de l'existant, le projet accompagne la transformation du site par des actions de réhabilitation et de mise en valeur du patrimoine et du paysage, témoins de la diversité de l'histoire de Montreuil et de son identité.

##### **1.4.1. Un quartier mixte**

Le projet d'aménagement du bas Montreuil mêle logements, commerces et bureaux pour favoriser l'animation du quartier et répondre aux besoins des habitants et usagers. La mixité, traduite dans la programmation, passe par une mixité fonctionnelle et une mixité sociale. Le mélange des fonctions s'oppose au zoning, particulièrement résidentiel et des zones d'activités secondaires puis tertiaires qui a beaucoup marqué l'histoire du quartier.

La mixité fonctionnelle est donc introduite dans tous les programmes, à l'échelle du quartier, de l'îlot et des bâtiments. Le projet prévoit ainsi 35% d'activités répartis en locaux artisanaux, commerces et bureaux. Des locaux commerciaux, pour PME ou pour des services sont prévus en rez-de-chaussée et la superposition des programmations d'habitat et de bureaux est envisagée.

Le projet comporte un nombre important de logements, qui contribuent à une densité visée par le SDRIF, particulièrement en proche couronne. S'engageant concrètement dans la lutte contre la crise du logement, ces logements s'adressent à tous, indépendamment de la situation familiale ou du niveau de ressources, avec une proportion de logements sociaux de l'ordre de 40 %.

Le projet intègre notamment la rénovation de l'habitat insalubre, de part et d'autre de la rue de Paris, dans le cadre du Programme de Rénovation Nationale des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD). Sur le reste du bas Montreuil, et particulièrement au sein de la ZAC du Faubourg, la collectivité prévoit d'accompagner les constructeurs sur des projets à développer sur de grandes parcelles foncières, afin de promouvoir le développement du logement social et la qualité architecturale et urbaine des programmes. La promotion de la qualité architecturale, urbaine et paysagère est ainsi un objectif majeur, plus prégnant sur certains sites où des enjeux de préservation sont identifiés.



Figure 105 : Principes d'intervention sur le Bas Montreuil

#### 1.4.2. Un quartier équipé

Le projet doit donner les conditions d'un « vivre ensemble » de qualité en construisant des équipements publics nécessaires à la vie de tous les jours (écoles, crèches, équipements sportifs). Le projet prévoit donc de répondre aux besoins induits en équipements, notamment scolaires, par le programme de construction de logements.

Des capacités d'extensions de groupes scolaires existants ont été identifiées sur le quartier. Trois sites ont été identifiés pour envisager la construction de nouveaux équipements et notamment d'un groupe scolaire ; l'un de ces sites est un emplacement réservé au PLU.



Figure 106 : Équipements publics projetés

### 1.4.3. Un cadre de vie agréable et qualitatif

La ville durable est aussi une ville fluide, où une mobilité nouvelle est encouragée. Le projet prévoit de faciliter les déplacements doux, avec une desserte piétonne et cycles de nouveaux passages et chemins et l'optimisation des espaces de rencontre.

La desserte locale passera intégralement en zone 30 et le stationnement sera moins organisé à la parcelle que dans des parkings mutualisés, pour optimiser les usages et l'espace.

Places, boulevard, rues et squares végétalisés doivent favoriser le confort des piétons et offrir aux usagers un meilleur cadre de vie, tout en encourageant la nature en ville. L'architecture des bâtiments et la création de commerces et d'équipements en rez-de-chaussée des immeubles donnent qualité et animation au paysage quotidien.

La ville est aussi fluide pour les autres espèces animales et végétales, avec une place de la nature dans la conception des espaces publics et des continuités écologiques entre les espaces naturels riches que compte la ville.



Figure 107 : Rénovation de l'espace public



Figure 108 : Espaces verts

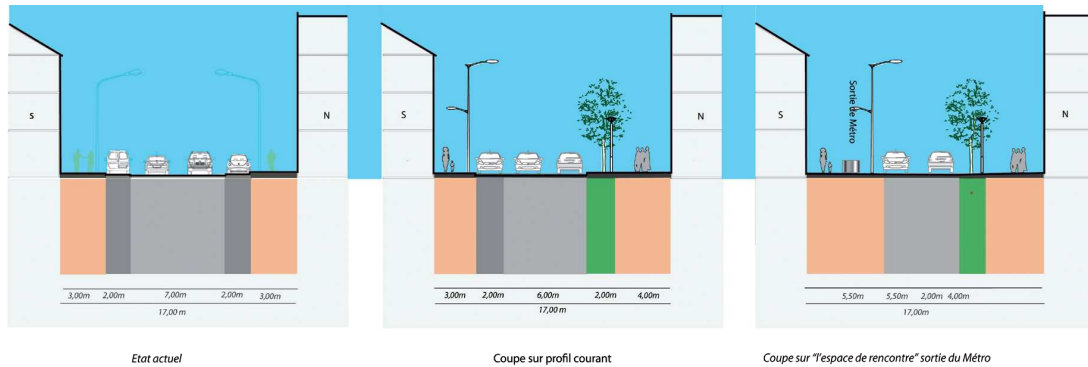


Figure 109 : Coupe de principe sur la rue de Paris

### 1.5.Principaux éléments de programme

Le **programme de construction** envisagé par périmètre de projets est le suivant ; ce programme vient dans un premier temps remplacer les logements démolis (dont 273 dans le secteur PNRQAD) :

|                      | M <sup>2</sup> SHON logements | Nombre de logements | M <sup>2</sup> SHON activités |
|----------------------|-------------------------------|---------------------|-------------------------------|
| ZAC DE LA FRATERNITÉ | 80 000                        | 1 000               | 33 706                        |
| ZAC DU FAUBOURG      | 115 500                       | 1 444               | 65 000                        |
| PAE EST-OUEST        | 44 478                        | 635                 | 14 217                        |
| PROJETS EN COURS     | 62 847                        | 898                 | 35 294                        |
| <b>TOTAL</b>         | <b>302 825</b>                | <b>3785</b>         | <b>148 217</b>                |

Le projet prévoit de répondre aux **besoins induits en équipements scolaires** par le programme de construction et envisage l'extension de groupes scolaires existants et la construction de deux nouveaux groupes scolaires à 15 ans.

Un **programme d'aménagement des espaces extérieurs** a d'ores et déjà été acté dans les délibérations mettant en œuvre les PAE sur le bas Montreuil, - deux des PAE étant des préfigurations des ZAC de la Fraternité et du Faubourg :

#### ZAC de la Fraternité :

- Requalification de la rue de Paris (Contribution à hauteur de 50%)
- Création du square cœur d'îlot D'Alembert
- Prolongement de la rue Catherine Puig (Emplacement Réservé au PLU)
- Requalification de la rue Etienne Marcel
- Création de l'espace Etienne Marcel - Paul Bert

- Requalification de la Rue Paul Bert
- Traitement du carrefour Rue de Paris/E.Zola/P. Bert.

ZAC du Faubourg :

- Percement de la voie sur le site Dufour (Emplacement Réservé au PLU)
- Traitement de la Place boulevard Chanzy/entrée des Guilands
- Traitement de la Placette boulevard de Chanzy/rue Etienne Marcel
- Requalification de la place de la République
- Création de l'espace vert planté Zola
- Requalification de voiries sur Zola/Valmy
- Aménagements cyclables et signalisation sur Cuvier/Valmy
- Traitement des Ilots rue des deux communes/Cuvier
- Création de la voie nord-sud Marceau Rousseau (Emplacement Réservé au PLU)
- Création d'un espace vert sur le terrain d'aventure (Emplacement Réservé au PLU)
- Création d'une voie est-ouest (Emplacement Réservé au PLU)
- Aménagement d'un corridor biologique rue Marceau
- Aménagement du square Virginia Wolf (Emplacement Réservé au PLU).

PAE Est-Ouest :

- Aménagement de voies vertes sur Bobillot
- Traitement du Carrefour Sergent Godefroy/ Edouard Vaillant
- Traitement du Carrefour Angle Beaumarchais /Douy Delcupe
- Aménagements cyclables et signalisation rue Raspail/Michelet.

### **1.6.Planning prévisionnel de réalisation**

Les PAE sont en application depuis le Conseil Municipal de Juin 2011. Les ZAC de la Fraternité et du Faubourg doivent être créés lors du Conseil Municipal de Décembre 2011. Les travaux de construction et d'aménagement devraient durer dix à quinze ans.

## 2. JUSTIFICATION DU PARTI RETENU

### 2.1. Justification globale du projet

Le secteur du bas Montreuil est l'objet d'une forte pression foncière, notamment liée à l'attractivité de la proximité de Paris et à la présence de transports en communs lourds. Le plan local d'urbanisme approuvé en avril 2011 définit des objectifs ambitieux de construction de nouveaux logements dans ce secteur anciennement dédié à un développement uniquement axé vers le bureau.

Les objectifs du projet urbain du bas Montreuil sont :

1. de contribuer au renouvellement urbain, lutte contre l'habitat insalubre et à la production de logements diversifiée en typologies d'habitat, catégories d'occupants, et statuts (logement social, accession sociale, accession libre),
2. d'améliorer la qualité des espaces publics et espaces verts du quartier et d'en créer de nouveaux,
3. de créer les équipements nécessaires aux besoins des habitants actuels et des nouveaux habitants,
4. de préserver les qualités architecturales et paysagères du bas Montreuil,
5. de favoriser le maintien et l'installation d'activités économiques et de commerces diversifiées en mixité avec l'habitat.

Des sites stratégiques ont été identifiés aux endroits où l'intervention publique est nécessaire pour harmoniser le développement, préserver le patrimoine, aménager les équipements et espaces publics nécessaires et résorber l'habitat insalubre. Pour répondre à ces objectifs, la ville souhaite mettre en place deux Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) dans le bas Montreuil, la ZAC de la Fraternité et la ZAC du Faubourg pour lesquelles la concertation a été engagée lors du Bureau Municipal de mai 2011. Le programme de ces deux ZAC s'inscrit pleinement dans le projet d'aménagement développé à l'échelle du bas Montreuil.

La justification globale du projet d'aménagement se trouve dans les réponses qu'il propose aux ambitions politiques et à travers son inscription dans les documents réglementaires que sont le SDRIF à l'échelle régionale et le PLU au niveau communal.

Ce projet répond aux principes du développement durable aux échelles globale et locale. Ces principes ont été vérifiés dans le cadre d'une étude itérative entre les prestataires de la Ville spécialisés en programmation urbaine, montage opérationnel, conception urbaine et analyse environnementale ; ils ont été testés avec les élus et confrontés aux habitants et usagers dans lors des multiples rendez-vous de concertation mis en place.

## 2.2. Justification du site retenu

La justification du site retenu pour le projet du bas Montreuil, et plus particulièrement des périmètres des ZAC de la Fraternité et du Faubourg, est liée à la volonté de la Ville de Montreuil de réguler la pression foncière constatée sur cette partie du territoire communal et d'encadrer le développement des constructions, leurs typologies, leur qualité et le financement des équipements et aménagements induits par ces constructions.

La définition des sites de projet s'est fondée sur une analyse de la dureté foncière fine réalisée en 2010 par le cabinet «QuelleVille?» notamment au regard du statut de la propriété, de la vitalité des activités et de l'état du bâti.

Cette analyse a été précisée par les urbanistes du Studio d'Architecture et d'Urbanisme Eleb-Harlé qui, à l'aide de visites de terrains et d'études capacitaires sur chacun des îlots mutables à court, moyen et long termes, ont permis de resserrer le périmètre d'intervention. Cette analyse s'est fait en lien avec les possibilités permises par le PLU sur chaque zone et a été complétée par l'analyse des projets suivis dans le cadre de la permanence promoteurs de la Ville.

Le site du projet se décline ainsi suivant des **périmètres opérationnels** distincts :

- les **projets en cours**, suivis en amont dans le cadre de la permanence promoteurs puis dans le cadre de l'instruction des permis de construire ;
- les parcelles susceptibles de porter des projets de construction dans le tissu diffus du bas Montreuil ; ces sites ont été regroupés au sein du **PAE Est-Ouest**, afin de permettre à la Ville de mieux encadrer les constructions à venir et de faire participer les constructeurs au financement des aménagements et d'équipements induits ;
- la **ZAC** de la Fraternité, de part et d'autre de la rue de Paris, dont le périmètre est concerné par une problématique spécifique d'éradication de l'habitat insalubre induisant une intervention publique lourde ;
- la **ZAC multisite du Faubourg** dont le périmètre abrite de grandes parcelles dont les mutations doivent être encadrées pour garantir la mixité sociale et fonctionnelle des ces espaces et la qualité urbaine développée ; cette ZAC est concernée par une maîtrise foncière publique limitée, restreinte à l'acquisition de parcelles stratégiques pour implanter des espaces publics structurants.

C'est l'ensemble de ce périmètre du bas Montreuil qui fait l'objet de la présente étude d'impact, le projet d'aménagement sur les ZAC de la Fraternité et du Faubourg est néanmoins central et le dispositif opérationnel de ZAC choisi pour le mettre en œuvre rend d'ailleurs l'étude d'impact obligatoire sur ces périmètres.



## 2.3. Justification de l'aménagement retenu

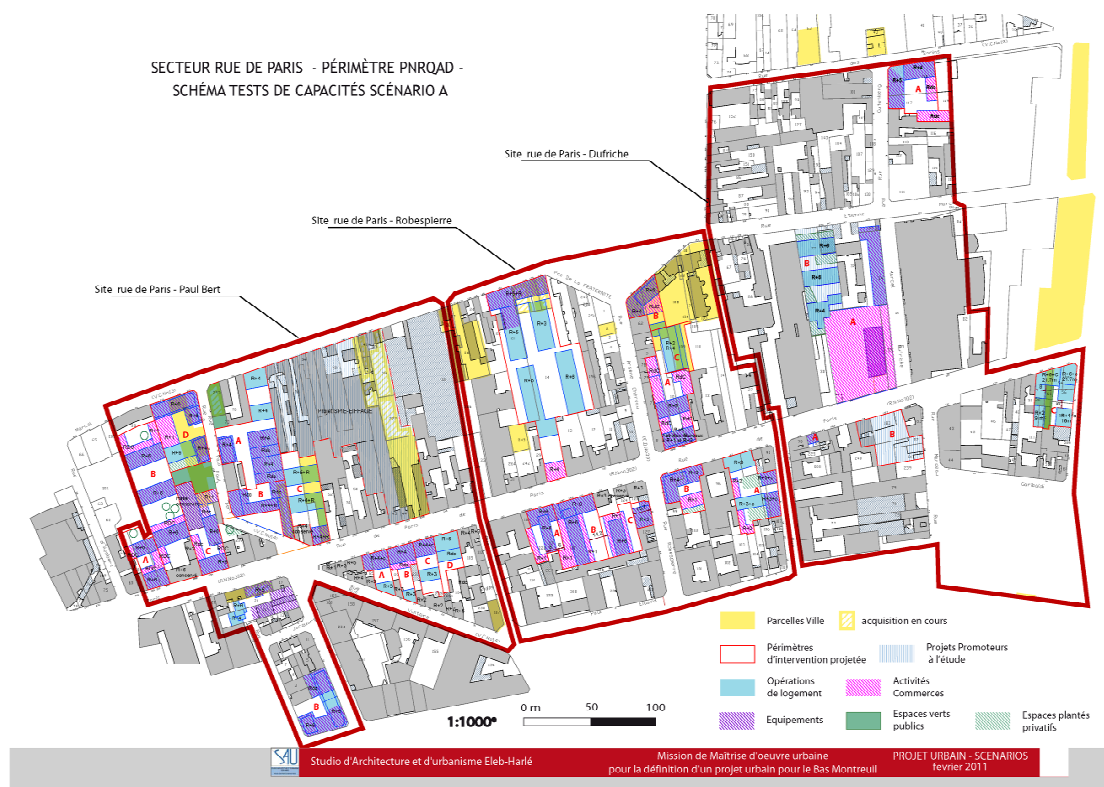
### 2.3.1. Modalités d'élaboration du projet urbain

Le projet urbain a été élaboré de manière itérative entre les spécialistes en conception urbaine, en environnement, en programmation urbaine et bilans financiers, en lien avec les services de la Ville et les Elus, et en concertation avec les habitants et usagers du quartier et de la Ville.

Deux scénarios de construction et d'aménagement ont ainsi été bâtis. Les tests de capacités ont permis de faire varier les paramètres suivants :

- potentiel constructible,
- programmation des équipements et espaces publics,
- intervention publique en acquisition.

Le scénario A présente une constructibilité « maximum » de logement, l'intervention publique en acquisition y est importante, et les équipements et espaces publics programmés sont ceux induits par les besoins générés par la forte constructibilité ; il est le reflet d'un développement « au fil de l'eau », non régulé, dans la poursuite de la tendance observée ses dernières années, avec la réalisation de grands programmes de logements et d'opérations sur des sites remembrés, regroupant plusieurs parcelles et générant des assises foncières vastes peu communes dans le bas Montreuil. Le scénario B, dit « régulé » présente une constructibilité plus faible.



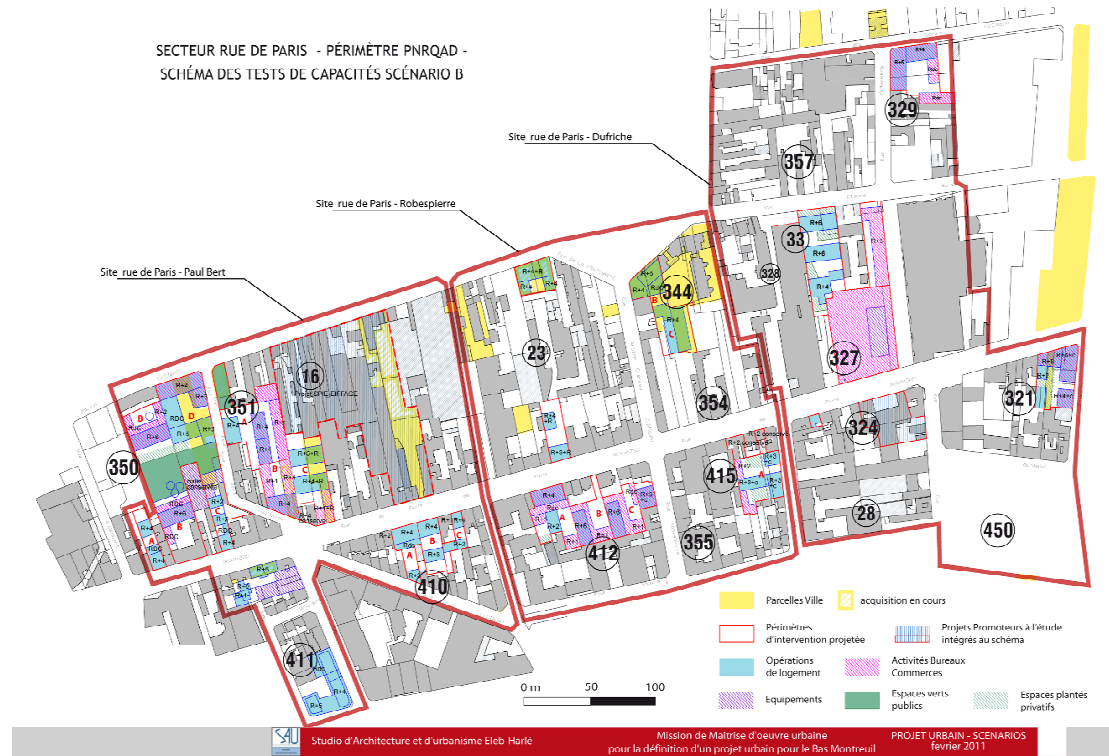


Figure 110 : Exemples de schémas de tests de capacités différenciés selon les scénarios A et B sur le périmètre PNRQAD (Studio d'Architecture et d'Urbanisme Eleb-Harlé)

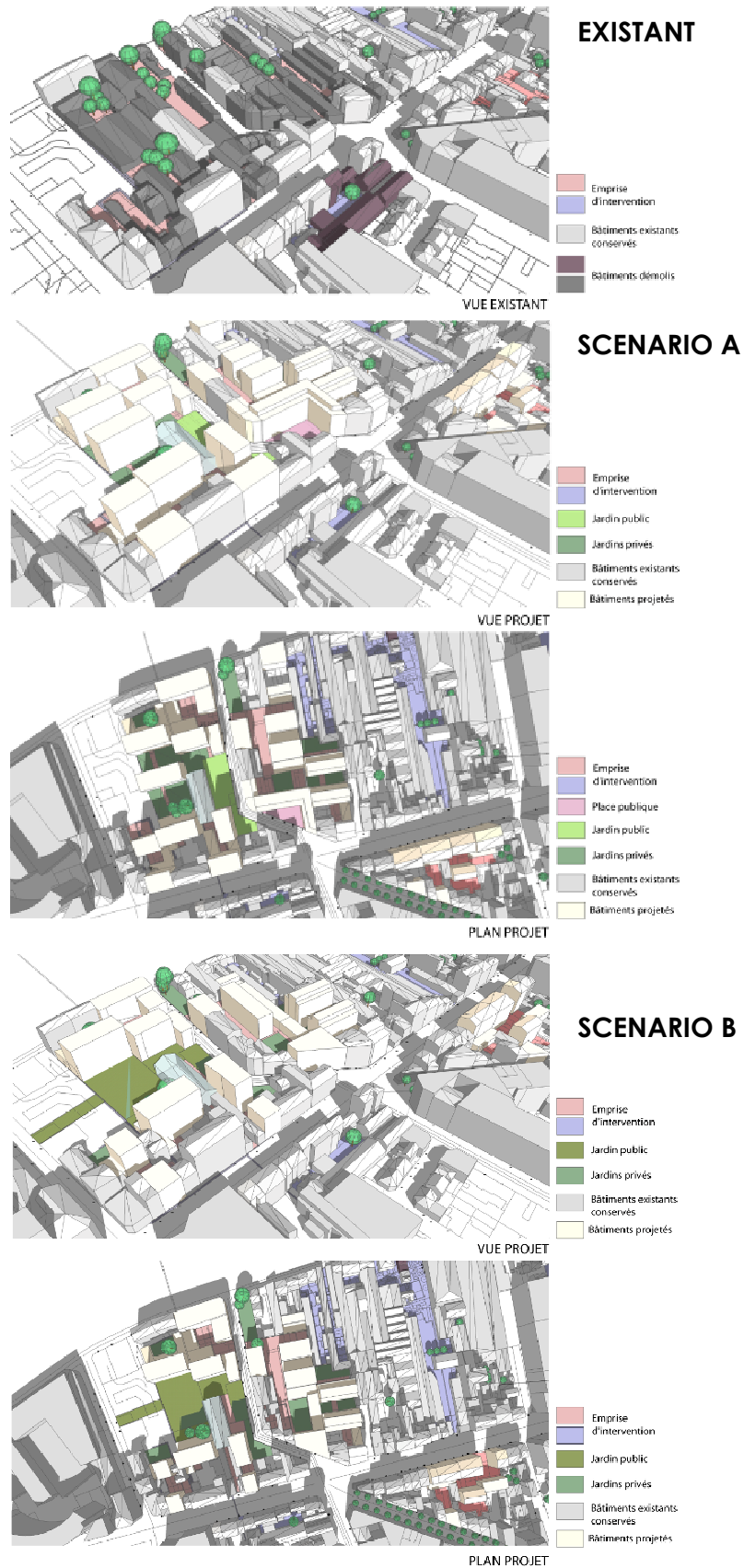


Figure 111 : Exemples de tests de capacités différenciés selon les scénarios A et B sur le périmètre PNRQAD - Elevations 3D sur l'îlot d'Alembert (Studio d'Architecture et d'Urbanisme Eleb-Harlé)

Le réalisme économique des ces deux scénarios a été testé à l'aune de bilans financiers ; les paramètres suivants ont été déterminants pour évaluer un équilibre acceptable par la collectivité du bilan d'aménagement :

- densité de construction,
- répartition habitat/activité,
- part de logements sociaux,
- besoins induits en équipements publics,
- programme d'aménagement des espaces extérieurs.

Les objectifs de développer une mixité sociale et fonctionnelle, un quartier équipé et agréable à vivre ont été des leitmotivs permanents dans le cadre de l'élaboration du projet urbain, de même que la nécessité de permettre le financement des équipements et espaces publics induits par le programme de construction.

Un projet urbain « optimisé » a ainsi été étudié, sur la base des scénarios A et B, pour répondre à ces objectifs. La recherche d'un équilibre a porté sur une limitation des emprises concernées et sur une optimisation de leur constructibilité. L'enjeu a été de maintenir les objectifs de qualité architecturale et urbanistique tout en recherchant une meilleure utilisation des emprises en termes de logements reconstruits. Aussi la régularité des lots a été améliorée par des remodelages fonciers intégrant des fonds de parcelles faiblement ou non construits.

### **2.3.2.Démarche de concertation du public**

Le projet a été élaboré dès l'amont en concertation avec les habitants. Cette démarche et ses apports sont présentés pour chaque ZAC dans le document de bilan de la concertation.

### 2.3.3. Justification environnementale

Le projet d'aménagement retenu répond plus spécifiquement aux enjeux environnementaux suivants, analysés par le cabinet Urban-Eco :

- **la biodiversité et nature en ville**, sous l'angle notamment des trames vertes et bleues et de l'incidence du projet sur le site Natura 2000. La prise en compte de ces deux aspects est une obligation réglementaire en plus d'être une nécessité environnementale. Ils fonctionnent conjointement : en effet, les seuls incidences éventuelles du renouvellement urbain sur le site Natura 2000 sont à chercher dans son effet sur les connexions écologiques (maillage d'espaces végétalisés, végétalisation d'accompagnement des voies...);
- **la gestion des eaux pluviales**, dans le cadre réglementaire et technique départemental, en tenant compte des contraintes topographiques et géologiques et dans une volonté de mise en valeur du paysage de l'eau en ville ;
- **la qualité du cadre de vie**, envisagée sous l'angle du paysage urbain, de la végétalisation et de ses conséquences sur le climat urbain et les îlots de chaleur, et sur la réduction des pollutions (gaz à effet de serre, particules, NOx...)
- **les déplacements, notamment les déplacements doux** (piétons et vélos), pour offrir une alternative efficace et sûre aux déplacements en véhicules individuels, et articulée avec l'offre de transports en commun dense et efficace dans le bas Montreuil.

Le diagnostic environnemental a fait émerger les enjeux environnementaux suivants :

- économiser les ressources naturelles ;
- protéger la santé des habitants et des usagers du bas Montreuil ;
- renforcer les connexions écologiques et améliorer la gestion des eaux pluviales.

Ces enjeux ont été partagés et croisés avec les enjeux urbains et programmatiques. Ils ont offert une grille de lecture qui a aidé au choix entre les différents scénarii de renouvellement urbain proposés. Déclinés en objectifs opérationnels, ils permettent l'amélioration continue du projet urbain dans un travail itératif et pluridisciplinaire :

- afin d'appréhender leur intégration au stade actuel d'avancée du projet,
- afin d'alerter la Ville sur les potentiels et contraintes environnementaux des sites d'évolution probables identifiés,
- et afin de proposer des solutions pour une meilleure insertion à terme des enjeux environnementaux dans la Ville, notamment dans les réaménagements des espaces publics et le cas échéant des adaptations du PLU.

- A noter que sur certains sites stratégiques la ville peut instaurer des précisions supplémentaires à l'îlot sous forme d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernant des quartiers ou des secteurs particuliers du territoire communal à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles sont optionnelles, définies alors, en cohérence avec le PADD du PLU. La Ville travaille aujourd'hui sur trois secteurs d'orientations d'aménagement dans le bas Montreuil : Rue de Paris, Chanzy/Dufour et Valmy/République/Marceau.

Dans ces secteurs les préconisations proposées concernent :

- Les circulations routières, piétonnes, publiques ou privées ainsi que les percées visuelles,
- Les espaces publics types places ou élargissements de voiries,
- Les équipements publics notamment scolaires,
- Les hauteurs spécifiques,
- Les activités économiques à créer (commerces) ou préserver (typologie de cours d'artisanat),
- Les éléments de patrimoine à mettre en valeur et préserver,
- Les espaces à planter, publics ou privés, (alignements d'arbres, retraits plantés...).

Les impacts et mesures étudiées dans le présent dossier à l'échelle du bas Montreuil et plus particulièrement sur les périmètres des ZAC de la Fraternité et du Faubourg ont ainsi vocation à être précisés à l'échelle de l'îlot dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Suivant les échelles d'implication des enjeux environnementaux, ceux-ci ont une pertinence d'analyse différente à chaque étape du projet. Le tableau ci-dessous récapitule les niveaux de réponse aux enjeux environnementaux, en l'état actuel du projet et à ces différentes échelles :

- les cases « **verte** » identifient les enjeux auxquels le projet répond en son état actuel
- les cases « **orange** » identifient les enjeux auxquels le projet répond partiellement
- les cases « **rouge** » identifient les enjeux auxquels le projet ne répond pas encore

**Enjeu : économiser les ressources naturelles**

| Enjeu     | Objectifs stratégiques  | Échelle du projet urbain | Échelle du projet d'îlot | Échelle du projet de détail (PC) |
|-----------|---|--------------------------|--------------------------|----------------------------------|
| Foncier   | Densifier les îlots remaniés - CES 60 à 75 %  |                          |                          |                                  |
| Énergie   | Proscrire le recours à la climatisation   |                          |                          |                                  |
|           | Valoriser le potentiel de production d'énergie solaire :  | Futures OA               |                          |                                  |
|           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Couvrir 60% des besoins en ECS par le solaire</li> <li>• Installer des capteurs photovoltaïques sur les locaux d'activité favorables</li> <li>• Envisager des bâtiments passifs</li> </ul> |                          |                          |                                  |
| Matériaux | Préférer la réhabilitation à la démolition / reconstruction   |                          |                          |                                  |

|     |  |  |  |  |
|-----|--|--|--|--|
|     | Utiliser les matériaux de réemploi                       |  |  |  |
| Eau | Systematiser les systèmes d'économie d'eau               |  |  |  |
|     | Réutiliser les eaux pluviales pour des usages non nobles |  |  |  |

**Enjeu : réduire la dépendance à la voiture**

| Enjeux                          | Objectifs stratégiques  | Échelle du projet urbain | Échelle du projet d'îlot | Échelle du projet de détail (PC)   |
|---------------------------------|---|--------------------------|--------------------------|------------------------------------|
| Sécuriser les déplacements doux | Généraliser les contre-sens cyclables                                     |                          |                          |                                    |
|                                 | Hierarchiser les typologies de voirie                                     |                          |                          |                                    |
|                                 | Créer des traversées piétonnes dans les îlots massifs                     | Futures OA               |                          |                                    |
| Adapter le stationnement        | Limiter les stationnements VL sur la voie publique                        |                          |                          |                                    |
|                                 | Offrir des stationnements cycles sur la voie publique, à proximité des TC |                          |                          |                                    |
|                                 | Offrir des stationnements cycles dans les bâtiments                       |                          |                          | A minima selon le règlement du PLU |

**Enjeu : protéger la santé des habitants**

| Enjeux                       | Objectifs opérationnels   | Échelle du projet urbain | Échelle du projet d'îlot | Échelle du projet de détail (PC) |
|------------------------------|---|--------------------------|--------------------------|----------------------------------|
| Lutter contre le bruit       | Favoriser un urbanisme écran pour protéger les habitants du bruit routier   | Futures OA               |                          |                                  |
|                              | Assurer la bonne isolation phonique du bâti   |                          |                          |                                  |
| Lutter contre les pollutions | S'assurer que les zones constructibles ont fait l'objet de diagnostics de pollution sur les anciens sites industriels |                          |                          |                                  |
|                              | Réduire le trafic automobile pour diminuer la pollution de l'air  |                          |                          |                                  |

|  |  |            |  |  |
|--|--|------------|--|--|
|  | Réduire les besoins en chauffage des logements pour diminuer la pollution de l'air | Futures OA |  |  |
|  | Réduire la pollution de l'air intérieur  |            |  |  |

**Enjeu : préserver et renforcer les connexions écologiques et gérer les eaux pluviales**

| Enjeux  | Objectifs opérationnels   | Échelle du projet urbain | Échelle du projet d'îlot | Échelle du projet de détail (PC)   |
|---|---|--------------------------|--------------------------|------------------------------------|
| Préserver les cœurs d'îlots verts               | Densifier la végétalisation des cœurs d'îlots à l'occasion des remaniements | Futures OA               |                          |                                    |
|   | Préserver les espaces verts de pleine terre                                 |                          |                          | A minima selon le règlement du PLU |
|   | Limiter l'imperméabilisation des sols                                       |                          |                          | A minima selon le règlement du PLU |
| Renforcer la végétalisation des espaces publics | Compléter les alignements d'arbres existants                                |                          |                          |                                    |
|   | Créer de nouveaux espaces verts publics                                     | ER Futures OA            |                          |                                    |
|   | Diversifier la structure de la végétalisation                               |                          |                          |                                    |



### III. IMPACTS ET MESURES DE REDUCTION DES NUISANCES

La présente analyse des impacts et la définition des mesures portent sur la réalisation des aménagements au sein du bas Montreuil et plus particulièrement au sein des deux périmètres de ZAC suivants :

- ZAC de la Fraternité,
- ZAC du Faubourg.

Il est à noter que les aménagements envisagés à ce stade des études constituent des aménagements ponctuels dans un site entièrement urbanisé.

Les impacts peuvent être temporaires ou permanents. C'est pourquoi le chapitre IV traite spécifiquement de la phase travaux.

De plus, les impacts peuvent être directs, c'est-à-dire inhérents au projet sans aucun intermédiaire, ou indirects. Un effet indirect résulte d'une relation de cause à effet ayant pour origine un impact direct ou une mesure de protection.

Pour chaque impact, une mesure de protection est préconisée. Il peut s'agir, selon le cas :

- d'une mesure de suppression ou de réduction qui vise à supprimer ou à atténuer les impacts négatifs du projet,
- d'une mesure de compensation qui a pour objet d'offrir une contrepartie à des effets dommageables non réductibles,
- d'une mesure d'accompagnement généralement destinée à compléter ou valoriser le projet et optimiser ses effets positifs.

#### 1. CLIMATOLOGIE

Le projet n'est pas de nature à impacter le climat local, et s'inscrit dans une logique de développement durable. Les projets de ZAC du bas Montreuil font ainsi une large place aux déplacements doux et prévoient des bâtiments et des formes urbaines économes en ressources naturelles et permettant d'exploiter des ressources renouvelables. Ces conceptions urbaines, destinées à réduire la nécessité du recours aux énergies fossiles génératrices de gaz à effet de serre, concourent à réduire les comportements anthropiques à l'origine du réchauffement climatique.

Les projets de ZAC du bas Montreuil prévoient de permettre, dans la mesure du possible, la construction de logements bioclimatiques, c'est-à-dire d'immeubles espacés les uns des autres de façon à éviter les ombres portées par les uns sur les

autres. Ce type de construction permet de tirer le meilleur parti du rayonnement solaire et de diminuer ainsi les besoins en ressources naturelles.

## **2. GEOLOGIE ET SOLS**

### **2.1. Impacts potentiels**

Les projets du bas Montreuil se situent au droit d'une zone à risque de mouvement de terrain modéré lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles et aux cavités souterraines.

Le périmètre de la ZAC de la Fraternité et les deux périmètres les plus au nord de la ZAC du Faubourg se trouvent au droit d'un secteur de risque moyen. Les autres périmètres des projets du bas Montreuil se situent au sein d'une zone à risque faible. Le phénomène de retrait et gonflement des argiles est à l'origine de mouvements de sol pendulaires localisés pouvant entraîner des fissures importantes sur les bâtiments. Ces sinistres entraînent des coûts de réparation très lourds et peuvent dans certains cas entraîner la démolition du bâtiment.

Les projets du bas Montreuil se trouvent, pour la partie du périmètre le plus au nord de la ZAC du Faubourg, dans une zone à risque de dissolution du gypse considéré comme faible. Les autres périmètres ne sont pas concernés par ces risques.

### **2.2. Mesures**

Des dispositions constructives concernant les matériaux de constructions, la récupération des eaux pluviales et les sous-sols permettent de prévenir les sinistres liés à ces mouvements de sols. Le PPR Mouvements de terrain du département de Seine-Saint-Denis est intégré dans le PLU de Montreuil et délimite les zones où appliquer ces dispositions.

Les bâtiments et équipements construits dans le cadre des projets du bas Montreuil incluront les précautions et dispositions constructives afin de tenir compte de ce contexte géologique.

### **3. EAUX SOUTERRAINES ET SUPERFICIELLES**

#### **3.1. Assainissement pluvial et risque inondation**

##### **3.1.1. Impacts potentiels**

La commune de Montreuil se trouve dans une zone à risque d'inondation par les eaux pluviales considéré comme fort par le Dossier des Risques Majeurs établi par le département de Seine-Saint-Denis. Ce risque est lié au refoulement des eaux de ruissellement, lors d'épisodes pluvieux importants, à l'entrée d'un dispositif d'assainissement pluvial insuffisant.

Les aménagements et constructions prévus par les projets pourraient être susceptibles de générer des modifications du ruissellement des eaux pluviales en termes de chemins d'écoulement et de quantités écoulées (augmentation de l'imperméabilisation). Ces modifications auraient pour conséquence l'apport d'eaux pluviales supplémentaires en certaines entrées du réseau d'assainissement pluvial et aggraver le phénomène de refoulement. Le risque d'inondation par les eaux pluviales non assimilées par le réseau peut dans ce cas être augmenté.

Toutefois, le bas Montreuil est aujourd'hui très densément urbanisé, et présente peu de surfaces non imperméabilisées. Les projets de réaménagement et de requalification, en incluant la création de nouveaux espaces verts en pleine terre, devraient au contraire entraîner une réduction de la surface imperméable.

##### **3.1.2. Mesures**

Les projets d'aménagement du bas Montreuil intègrent des préconisations et des orientations pour l'assainissement pluvial des opérations à mener, tenant compte des contraintes particulières en matière de rejet telles que l'interdiction d'injection profonde ou l'infiltration superficielle.

Ainsi, les principes d'aménagement retenus sont de favoriser la rétention des eaux pluviales sur place grâce à la création d'espaces végétalisés (dont au moins 20 % de pleine terre), au niveau des espaces publics, des espaces communs privés, et de toitures végétalisées, afin de minimiser le rejet au réseau d'assainissement. Ces principes seront notamment appliqués dans la rue Paul Bert dans le secteur de la rue de Paris au sein de la ZAC de la Fraternité.

L'étude de systèmes de rétention des eaux pluviales en bassin est également préconisée pour les opérations d'envergure, comme dans le secteur de Chanzy ou de Valmy au sein de la ZAC du Faubourg. Dans le secteur de Valmy par exemple, la

rétenion des eaux pluviales sera prévue dans les espaces publics végétalisés de la place de la République et des squares Progrès-Zola et V. Wolf.

La réutilisation des eaux pluviales sera privilégiée pour l'arrosage des espaces verts, et des usages internes aux logements (toilettes).

Les préconisations du SDAGE en termes de débit de rejet pour l'imperméabilisation de surfaces nouvelles seront notamment vérifiées.

Les modalités d'assainissement de chaque opération seront plus précisément définies aux stades ultérieurs de définition des projets et dans les dossiers Loi sur l'eau.

### **3.2. Assainissement et qualité des eaux rejetées**

#### **3.2.1. Impacts potentiels**

Si aucun cours d'eau ne se trouve au niveau des projets du bas Montreuil, ces projets se situent au sein du bassin de la Marne et du périmètre du Contrat de Bassin Marne Vive aujourd'hui opérationnel, et également au sein du périmètre du futur SAGE Marne Confluence. Les orientations de ces documents prévoient en particulier la maîtrise de l'assainissement. Les projets du bas Montreuil se trouvent de plus au droit de plusieurs aquifères et en particulier de la masse d'eau « Eocène du Valois » définie par le SDAGE.

Les projets d'aménagement et de construction tels que ceux envisagés dans le bas Montreuil sont susceptibles d'impacter la qualité des eaux. Les eaux usées des nouveaux logements, bureaux et zones d'activité, mais également les eaux pluviales ayant ruisselé sur les surfaces imperméables des toitures, voiries, etc. sont en effet chargées en divers polluants. Ces eaux polluées, en s'infiltrant dans le sol, sont donc susceptibles de contaminer les aquifères sous-jacents. Acheminées vers un réseau pluvial et rejetées au milieu, elles peuvent également impacter les eaux superficielles environnantes.

La grande distance séparant la zone de projet de tous les cours d'eau du site des projets du bas Montreuil permet toutefois d'écarter a priori le risque d'impact qualitatif direct sur les eaux superficielles.

### **3.2.2.Mesures**

Les eaux usées de tous les nouveaux bâtiments seront dirigées vers le réseau d'assainissement de la commune de Montreuil et traitées avant rejet au milieu conformément aux dispositions actuelles.

## 4. ENVIRONNEMENT NATUREL

### 4.1. Impacts potentiels

#### 4.1.1. Impacts sur les zones Natura 2000 et les autres zones réglementaires

Le secteur du bas Montreuil se trouve à proximité du site du Parc des Guilands appartenant à l'ensemble Natura 2000 « Sites de la Seine Saint Denis » (FR1112013). Cette Zone de Protection Spéciale est instaurée pour la protection des oiseaux.

Les projets du bas Montreuil n'empiètent pas sur le site classé, la première frange bâtie se situant en contrebas du parc et les hauteurs étant limitées par le cadre réglementaire du PLU qui avait fait l'objet d'une évaluation environnementale renforcée à ce titre, il n'y a aucun impact négatif particulier des projets sur le site Natura 2000. Par contre des impacts positifs peuvent être générés.

#### 4.1.2. Perte de biodiversité

La zone des projets est densément urbanisée et se caractérise par des profils très minéralisés et peu propices à la biodiversité. Néanmoins, elle se trouve dans un secteur stratégique des trames vertes et bleues régionales et bénéficie de ce fait d'un fort potentiel écologique.

Des projets d'aménagement et de construction tels que ceux prévus sur le bas Montreuil sont tout d'abord susceptibles de porter atteinte aux éléments de milieu naturel existants :

- la suppression de végétation : alignements d'arbres, parcs et espaces verts, et, le cas échéant, espèces végétales remarquables,
- la suppression d'habitats autres que la végétation : anciens bâtiments, toitures et gouttières, etc. pouvant avoir été investis par les oiseaux et la faune urbaine.

La destruction de ce type d'habitat pourrait perturber les espèces faunistiques occupant les lieux, voire entraîner leur départ du site. Certaines espèces urbaines sont protégées du fait de leur vulnérabilité ou de leur rareté. Leur perturbation ou la suppression de leur habitat augmente le risque de disparition et représente une atteinte à la biodiversité, et est, en vertu de l'article L411-2 du code de l'environnement, soumise à dérogation du Comité National de Protection de la Nature (CNPN).

Le lézard des murailles a par exemple été observé sur la commune de Montreuil dans le cadre des études de biodiversité réalisées pour la ZAC Boissière-Acacia, à l'extrême opposé du territoire communal. Il est donc possible que cette espèce protégée au niveau national soit également présente sur le site des ZAC du bas Montreuil.

#### **4.1.3. Dégradation des continuités écologiques**

La disparition d'habitats naturels ou anthropiques porterait, plus généralement, atteinte à la qualité naturelle du site mais pourrait également avoir un impact sur le réseau des trames vertes et bleues en dégradant les corridors existant entre des points névralgiques tels que le bois de Vincennes (au sud), et le parc Jean Moulin-les Guilands, classé Natura 2000 (au nord), le parc des Beaumonts (à l'est), et plus généralement entre le Canal de l'Ourcq et les berges de la Marne.

Les enjeux de liaison écologique nord-sud entre le Parc des Guilands immédiatement au nord du bas Montreuil et le Bois de Vincennes au sud sont énoncés dans le PLU de la commune et repris dans le parti d'aménagement du projet.

### **4.2. Mesures**

#### **4.2.1. Préservation du patrimoine naturel**

Les projets du bas Montreuil prévoient la protection du patrimoine végétalisé lors des opérations à mener. Les squares, alignements d'arbres et espaces verts existants seront ainsi au maximum conservés. Leur réaménagement sera réalisé autour de la conservation des éventuels éléments remarquables.

En dehors de ces espaces dédiés, la requalification des rues et quartiers des ZAC du bas Montreuil prévoit la préservation des alignements d'arbres par le ménagement d'un espace suffisant entre la canopée et les façades. Ainsi, sur le secteur de Valmy (ZAC du Faubourg) par exemple, les constructions neuves seront alignées à 3,5 m des alignements d'arbres. Sur le secteur de Chanzy (ZAC du Faubourg), les bâtiments construits seront en retrait de 1,5 m par rapport aux arbres.

Des investigations de terrain seront réalisées à des stades d'étude ultérieurs afin de vérifier l'éventuelle présence d'espèces animales ou végétales remarquables au niveau des îlots et des bâtiments concernés par les projets du bas Montreuil.

La découverte d'habitats ou d'espèces remarquables menacés par le projet aura pour conséquence la recherche de solutions alternatives et, le cas échéant, l'établissement de dossiers de demande de dérogation au titre de la protection des espèces protégées.

#### **4.2.2. Renforcement de la trame verte et création d'espaces verts**

Les projets du bas Montreuil prévoient par ailleurs la requalification, le renforcement, et la création de nouveaux espaces verts, d'une part par le respect des dispositifs du PLU en ce qui concerne les emprises au sol et la végétalisation et d'autre part par l'aménagement de nouveaux espaces publics et espaces verts.

Globalement, les parcelles des sites d'intervention et d'évolution probable représentent 15,6% de la superficie des parcelles du bas Montreuil. L'artificialisation de leurs sols peut être estimée par l'examen de la superficie des espaces verts de pleine terre. 38 des 68 sites ont des sols totalement artificialisés. Leur renouvellement ne consommera pas de nouveaux espaces et l'application des règles de végétalisation du PLU est l'opportunité d'une renaturation partielle de leurs sols.

Leur application à ces sites et l'aménagement de nouveaux espaces réservés en espaces verts conduit à une création nette d'espaces végétalisés : augmentation pour les espaces verts de pleine terre (+7,2%), un gain important pour les espaces complémentaires conduisant à une croissance nette des espaces végétalisés. Les superficies sont ainsi multipliés par 2,9 à 4,1 en équivalent pleine terre, soit par 4,1 à 8,7 dans l'hypothèse d'une réalisation des espaces végétalisés complémentaires en toiture végétalisée intensive.

**Extraits du PLU : Emprise eu sol et végétalisation**

| Zone au PLU     | Article 9 : emprise au sol |               | Article 13 : taux d'espaces verts et végétalisés |                             |                           |
|-----------------|----------------------------|---------------|--|-----------------------------|---------------------------|
|                 | CES « de base »            | CES « bonus » | fondamentaux                                     | complémentaires « de base » | complémentaires « bonus » |
| UC <sub>1</sub> | 80 %                       | 90 %          | 5 %  | 10 %                        | 20 %                      |
| UC              | 70 %                       | 80 %          | 10 %   | 15 %                        | 20 %                      |
| UM              |                            |               |  |                             |                           |
| UL              |                            |               |  |                             |                           |

Les terrains du Bas-Montreuil doivent comprendre :

- 10 % (5 % en UC<sub>1</sub>) de leur surface totale en espaces verts fondamentaux de pleine terre.
- et 15 % (10 % en UC<sub>1</sub>) minimum de leur surface totale en espaces végétalisés complémentaires. Ceux-ci ne peuvent en aucun cas être comptabilisés au titre des espaces verts fondamentaux de pleine terre. Leur superficie totale s'obtient en additionnant les superficies élémentaires d'espaces végétalisés pondérées selon le coefficient défini ci-dessous :

| Type de végétalisation  | Coefficient |
|---|-------------|
| Espaces verts de pleine terre   | 1,0         |
| Toitures terrasses végétalisées intensives et espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de 0,80 mètre | 0,6         |
| Toitures terrasses végétalisées extensives, d'une profondeur inférieure 0,80 mètre et murs végétalisés            | 0,2         |

Ainsi, dans le Bas-Montreuil, une surface pondérée équivalente à 25 % (15 % en UC<sub>1</sub>) des terrains doit être végétalisée.



Application du PLU aux sites d'évolution probable

- Création d'EV de pleine terre
- Régression des EV de pleine terre, compensée
- Réduction des espaces verts



Figure 112 : Application des règles de végétalisation du PLU aux sites de projets et d'évolution probable (Source : Urban-Eco)

Ainsi, au sein du périmètre d'étude sont envisagés :

Sur la ZAC de la Fraternité :

- la création d'un square, baptisé square d'Alembert, au nord de la rue de Paris entre les rues d'Alembert et Paul Bert, et un petit espace vert à proximité, au niveau de la rue Paul Bert,

Sur la ZAC du Faubourg :

- le réaménagement de l'espace vert de la place de la République,
- la création d'un espace vert entre les rues Cuvier, Progrès et Emile Zola,
- l'agrandissement et le réaménagement de l'espace vert existant au niveau des rues Diderot et d'Arago,
- l'agrandissement et le réaménagement du petit parc de la rue Simone de Beauvoir,
- la création d'un espace vert au coin des rues Robespierre et Etienne Marcel.

La création de parcs et jardins conduit ainsi à la création de 5 600 à 6 500 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

Des espaces plantés privés de taille plus réduite sont également prévus dans tous les cœurs d'îlots, avec pour plusieurs d'entre eux la création de véritables jardins plantés en plein terre.

La requalification des espaces publics prévoit également une végétalisation en dehors des espaces verts : la rue de Paris (ZAC de la Fraternité) sera ainsi plantée d'un alignement d'arbres renforçant la trame verte est-ouest. La rue Marceau, axe structurant le bas Montreuil dans la direction nord-sud, sera également réaménagée et plantée d'alignements d'arbres.

Les alignements d'arbres existants pourront être renforcés, et plusieurs mails piétons seront créés.

De la même façon, les nouvelles voies seront plantées d'alignement d'arbre ou pourvues d'aménagements paysagers végétalisés. La végétalisation des voies pourra ainsi être assurée en combinant un alignement d'arbre dense (distance entre les arbres  $\leq 6$  m) et un couvre-sol continu ou une haie au pied, selon les exemples suivants. Les bandes végétales pourront être utilisées pour la gestion des eaux de voirie :

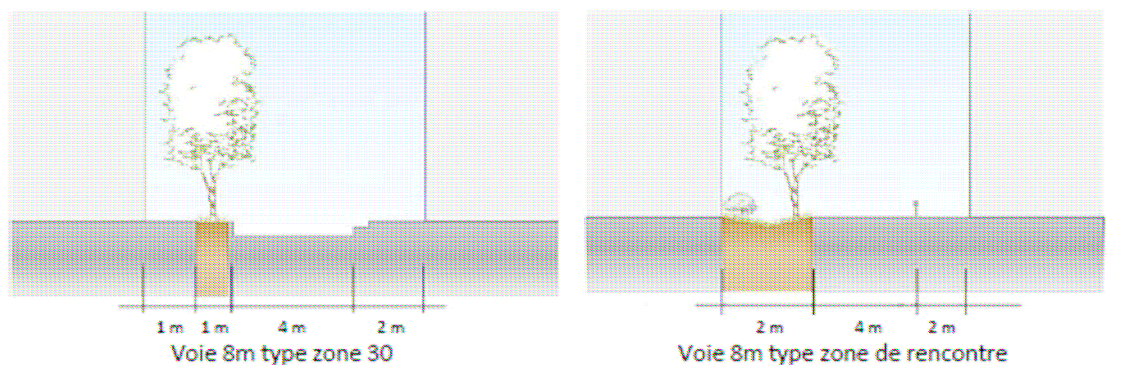


Figure 113 : Exemples de végétalisation des voies (Source : Urban-Eco)

Ces aménagements verts et paysagers, situés au niveau des zones identifiées dans l'état initial comme des corridors écologiques potentiels, viendront renforcer ces continuités entre les centres verts du nord, du sud et de l'est.

#### 4.2.3. Prise en compte du site Natura 2000 limitrophe : FR1112013 « Sites de la Seine Saint-Denis », site du Parc des Guilands

L'existence de la ZPS du Parc des Guilands en limite nord de la zone visée par les projets de ZAC du bas Montreuil sera particulièrement prise en compte dans l'aménagement de ces secteurs. Ainsi, les alignements d'arbres et créations d'espaces verts publics ou privés sur le secteur de Chanzy viendront renforcer le réseau vert autour de ce site et la transition avec les espaces urbains.

Les matériaux verriers réfléchissants seront proscrits pour les bâtiments limitrophes de cette zone de protection de l'avifaune afin de limiter les risques de collision aviaire. Les taux d'opacité des matériaux utilisés feront l'objet de préconisations (25% minimum).

## 5. MILIEU HUMAIN

### 5.1. Démographie

#### 5.1.1. Impacts potentiels

Les projets du bas Montreuil prévoient la création à l'horizon de 15 ans :

- 1 000 logements nouveaux pour la ZAC de la Fraternité (80 000 m<sup>2</sup> SHON),
  - 1 444 logements nouveaux pour la ZAC du Faubourg (115 500 m<sup>2</sup> SHON),
- et environ :
- 556 logements nouveaux dans le reste du tissu urbain du bas Montreuil (44 478 m<sup>2</sup> SHON),
  - 786 logements nouveaux dans le cadre des projets de construction déjà en cours (62 847 m<sup>2</sup> SHON),

Soient en tout 3 785 logements (environ 302 825 m<sup>2</sup>) neufs.

Cette création de logements viendra dans un premier temps remplacer les logements actuels dégradés qui seront démolis dans le cadre du renouvellement naturel du bâti et dans le cadre spécifique du PNRQAD ( 273 logements insalubres dont une centaine de chambres d'hôtels meublés). Un relogement des habitants actuels sera ainsi à prévoir. Dans un second temps, ces logements vont permettre d'accueillir une augmentation de la population. Environ 8 000 habitants sont ainsi attendus dans le quartier à 15 ans, dont :

- 2 200 environ pour la ZAC de la Fraternité,
- 3 200 environ pour la ZAC du Faubourg,
- 1 200 environ pour le PAE Est-Ouest.
- 1 700 environ pour les autres projets en cours.

La population attendue étant majoritairement une population de jeunes actifs et de ménages avec enfants, les classes d'âge basses seront plus nombreuses. Le taux d'accroissement de la population pourrait donc se voir augmenté.

Par ailleurs, l'amélioration de la qualité des logements et les prix d'achats des logements (hors logements sociaux locatifs qui compteront pour 40% des logements développés), ainsi que l'implantation de nombreux bureaux, pourra attirer une population plus aisée que celle occupant actuellement les quartiers dégradés. Les catégories socio-professionnelles représentées seront donc diversifiées et modifiées, avec une augmentation des effectifs de population des catégories de cadres et professions du secteur tertiaire.

### **5.1.2.Mesures**

L'augmentation de l'offre en logement et l'accroissement de population attendu en conséquence est un impact positif et souhaité du projet, dont l'essence même est la recherche de l'amélioration du milieu humain. Toutes les mesures liées au milieu humain sont destinées à accompagner cet effet positif afin de le rendre durable et d'en éviter les éventuels pendant négatifs. Voir notamment les mesures explicitées ci-après en matière d'habitat, d'équipements et d'espaces publics et de déplacements.

La ville veillera à mettre en place un accompagnement social pour le relogement des habitants actuels et le maintien du lien social dans le quartier. Elle veillera par ailleurs à l'équilibre des typologies de logements en précisant l'équilibre des programmes des 40% de logements sociaux prévus dans le projet.

## 5.2.Habitat

### 5.2.1.Impacts potentiels

Les projets d'aménagement du bas Montreuil comprennent la démolition de bâtiments de logements dégradés et la construction de nouveaux immeubles de hauteur R+4 à R+6, avec des espaces plantés privatifs et des commerces en pied d'immeubles.

En particulier, les quartiers résidentiels dégradés du nord du bas Montreuil se verront requalifiés. Outre leur nombre, la qualité des logements sera également modifiée, avec la résorption des copropriétés dégradées et de l'habitat insalubre.

Sur le secteur de la rue de Paris par exemple, il sera pris soin de concevoir des logements aux bonnes conditions d'ensoleillement y compris pour les rez-de-chaussée et pour les pièces donnant sur les cours et cœurs d'îlots.

Les principes développés consisteront à éviter les ombres portées par un bâtiment sur ses voisins et à repenser les règles de retrait par rapport aux limites séparatives et d'espacement entre les bâtiments d'une même propriété en ce sens.

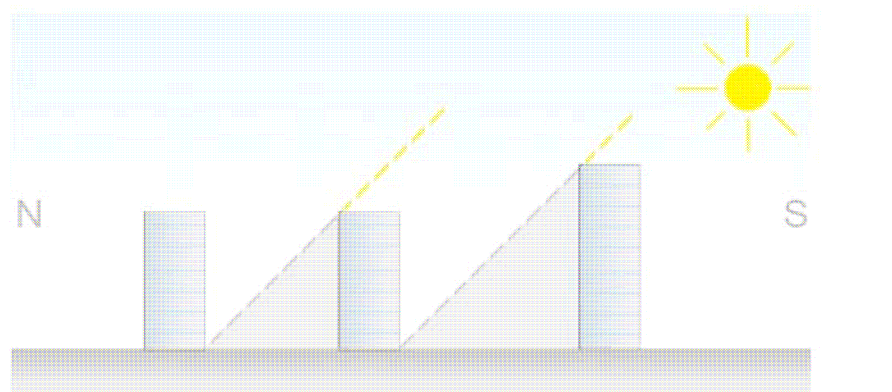


Figure 114 : Principes de développement de logements bioclimatiques (Source : Urban-Eco)

Selon leurs formes globales, certaines parcelles sont plus ou moins favorables à l'implantation de bâtiments bioclimatiques. Certains « sites d'évolution probable » identifiés nécessiteraient de s'affranchir des limites parcellaire actuelles pour bien exploiter le solaire passif. D'autres sont trop petits et nécessiteraient une réflexion à une échelle plus large.

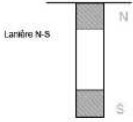
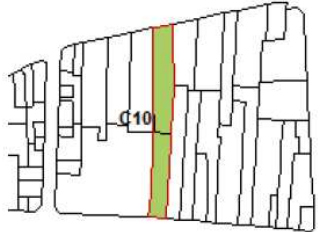


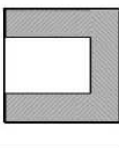




| Cas théorique  | Exemple dans le Bas-Montreuil :<br>site d'évolution probable n°   |
|--|---|
|  <p>Parcelle en lanière N-S : favorable</p>   | <p>39 :</p>   |
|  <p>Parcelle compact, le long d'une rue E-W : favorable</p>   | <p>412 :</p>    |
|  <p>Parcelle compacte, le long d'une voie N-S : moyennement favorable</p>  | <p><i>Nota</i> : cas théorique, non présent dans le Bas-Montreuil, néanmoins intéressant pour justifier le regroupement éventuel de parcelles présenté ci-dessous</p> |
|  <p>Parcelle en lanière E-W : défavorable</p>   | <p>278 :</p>    |
|  <p>Parcelles en lanière E-W : le travail sur plusieurs parcelles est nécessaire pour pouvoir exploiter le potentiel solaire passif</p> | <p>278 et 417 :</p>   |

Figure 115 : Exemples d'implantation de bâtiments bioclimatiques selon les types de parcelles (Source : Urban-Eco)

### 5.2.2. Mesures

Les projets d'aménagement ont pour objet la destruction de logements vétustes pour les remplacer par des immeubles d'habitation neufs et permettant d'accueillir une population supérieure en nombre à la population actuelle.

L'impact des projets sur l'habitat étant positif, aucune mesure supplémentaire n'est prévue.

### 5.3. Equipements publics

#### 5.3.1. Impacts potentiels

Le bas Montreuil est aujourd'hui pourvu de plusieurs écoles, gymnases et autres équipements publics.

L'augmentation des effectifs de population du fait de l'attractivité des nouveaux logements, activités et bureaux envisagés dans le cadre des projets de ZAC, pourrait entraîner un phénomène de saturation des équipements publics.

Par ailleurs, des projets d'aménagement tels que ceux des ZAC du bas Montreuil pourraient perturber la vie locale des quartiers en déséquilibrant la répartition des zones de logements, d'activités et d'équipements. Les pôles de commerces, d'activité, de culture et de loisirs, risquent en effet de perdre de leur attractivité et de leur rôle structurant si les pôles de logements et de bureaux s'en trouvent éloignés ou n'y ont pas d'accès aisé.

#### 5.3.2. Mesures

##### *Extension d'équipements existants et construction de nouveaux équipements*

Les projets de ZAC et d'aménagement du bas Montreuil envisagent l'extension et la création de plusieurs équipements pour répondre à l'accroissement de population entraîné par les aménagements.

- Les besoins induits en matière de **groupes scolaires** par les projets de construction se répartissent de la façon suivante :

|                      | Nombre de logements | Population des ménages | Nombre de classes maternelles induites | Nombre de classes élémentaires induites |
|----------------------|---------------------|------------------------|--|---|
| ZAC DE LA FRATERNITE | 1 000               | 2 213                  | 3                                      | 5                                       |
| ZAC DU FAUBOURG      | 1 444               | 3 196                  | 4                                      | 7                                       |
| PAE EST-OUEST        | 556                 | 1 231                  | 2                                      | 3                                       |
| PROJETS EN COURS     | 786                 | 1 739                  | 2                                      | 4                                       |
| <b>TOTAL</b>         | <b>3 785</b>        | <b>8 378</b>           | <b>10</b>                              | <b>19</b>                               |



La Ville de Montreuil mettra tout en œuvre pour anticiper la réponse à ces besoins induits.

L'extension des groupes scolaires existants Marceau et Voltaire est ainsi prévue pour répondre aux besoins actuels de la population et ceux induits par le programme de construction des permis de construire déjà accordés.

La réponse aux besoins induits par les programmes des ZAC de la Fraternité et du Faubourg sera apportée par la construction aujourd'hui lancée du groupe scolaire Kleber Godefroy et par la construction d'un nouveau groupe scolaire sur l'emplacement identifié au sud du bas Montreuil.

- En ce qui concerne les besoins de places en crèches induites, elles se répartissent de la façon suivante :

|                      | Nombre de logements | Population des ménages | Nombre de berceaux induits |
|----------------------|---------------------|------------------------|----------------------------|
| ZAC DE LA FRATERNITE | 1 000               | 2 213                  | 22                         |
| ZAC DU FAUBOURG      | 1 444               | 3 196                  | 32                         |
| PAE EST-OUEST        | 556                 | 1 231                  | 12                         |
| PROJETS EN COURS     | 786                 | 1 739                  | 17                         |
| <b>TOTAL</b>         | <b>3 785</b>        | <b>8 378</b>           | <b>83</b>                  |

Ces besoins sont calculés sur la base d'un taux de réponse des crèches municipales et départementales stable, soit égal à 24%, ce qui constitue un bon taux de réponse à l'échelle de la commune.

La ville envisage la réservation de berceaux dans le cadre de projets de crèches privées ou associatives du bas Montreuil en cours et à venir.

Parallèlement, les familles qui n'ont pas de places en crèche trouvent généralement une solution auprès des Assistantes Maternelles et Auxiliaire Parentales (à domicile). La Ville de Montreuil travaille ainsi sur deux axes principaux :

En accompagnement la Ville souhaite le développement de salles polyvalentes et de Relais Petite Enfance qui constituent de bons accompagnements aux modes de prise en charge privés.

- Les besoins envisagés en matière de **collège** et de **lycées** sont les suivants :

|                      | Nombre de logements | Population des ménages | Nombre de classes de collèges induites | Nombre de classes de lycées induites |
|----------------------|---------------------|------------------------|--|--------------------------------------|
| ZAC DE LA FRATERNITÉ | 1 000               | 2 213                  | 5                                      | 4                                    |
| ZAC DU FAUBOURG      | 1 444               | 3 196                  | 7                                      | 5                                    |
| PAE EST-OUEST        | 556                 | 1 231                  | 3                                      | 2                                    |
| PROJETS EN COURS     | 786                 | 1 739                  | 4                                      | 3                                    |
| <b>TOTAL</b>         | <b>3 785</b>        | <b>8 378</b>           | <b>18</b>                              | <b>13</b>                            |

La Ville souhaite travailler de manière coordonnée avec le Département afin de répondre à ces besoins. Un emplacement réservé sera créé au nord du bas Montreuil pour ménager la possibilité de construire un équipement approprié.

- Par ailleurs, des équipements culturels sont envisagés, comme, au nord, le Musée de l'Histoire du Mouvement Ouvrier.

Les projets d'aménagement du bas Montreuil prévoient un encadrement suivi des projets de construction d'équipements publics afin de veiller à leur bon dimensionnement.

#### **Maîtrise de l'organisation du quartier**

Par ailleurs, la localisation et l'accessibilité des équipements publics sont en cohérence avec la répartition des logements, activités et bureaux au sein du quartier.

Par exemple, les nouveaux groupes scolaires sont situés à distance des écoles existantes et à proximité des nouveaux pôles de logements, et desservis par les transports en commun. Une réflexion plus globale sur la carte scolaire est menée par le service Education de la Ville pour veiller à cette cohérence.

### **5.4. Espaces publics**

#### **5.4.1. Impacts potentiels**

Les projets d'aménagement peuvent avoir pour conséquence la dégradation de l'espace public au profit des espaces privatifs et des nouveaux locaux de logements ou d'activités.

Toutefois un des objectifs du projet consiste à améliorer les espaces publics.

Les projets du bas Montreuil prévoient la requalification des espaces publics associés aux quartiers ciblés par les réaménagements envisagés. En particulier, les voies suivantes seront requalifiées :

ZAC de la Fraternité :

- la rue de Paris de la Porte de Montreuil aux rues Arago et Buisson,

ZAC du Faubourg :

- le boulevard Chanzy de la rue de la Fraternité aux rues Marcel et Préaux et la rue du Centenaire,
- la rue Marceau,
- les rues Zola, Valmy et Cuvier autour de la future place,
- la place de la République.

Pour cela, un élargissement de l'emprise publique est prévu sur la plupart des rues visées par les projets de ZAC, permettant un redimensionnement des trottoirs et la création de places et d'espaces de rencontre. Plusieurs zones de rencontres sont d'ores et déjà identifiées :

- à proximité des points d'accès aux transports en commun : aux sorties de la station de métro Robespierre,
- à proximité des équipements publics :
  - place de la Fraternité,
  - rue M. Dufriche,
  - carrefour des rues Voltaire, Eluard et Valette,
  - carrefour des rues Robespierre, Eluard et Bara.

La limitation de la hauteur des immeubles permettra de garantir le bon ensoleillement de la voirie, par exemple sur le secteur de la rue de Paris.

Le mobilier urbain sera également repris pour être harmonisé et modernisé. Des espaces verts publics seront créés, réaménagés ou agrandis, afin d'accroître le nombre de sites de rencontre et de détente qualitatifs.

Les projets d'aménagement du bas Montreuil auront donc pour objectifs, outre la construction de bâtiments d'activités, de logements et de bureaux, la requalification et l'amélioration de l'espace public du bas Montreuil constituant aussi un impact positif.

#### **5.4.2.Mesures**

Le projet intègre l'amélioration de l'espace public, générant un impact positif sur cette thématique du milieu humain. Aucune mesure supplémentaire n'est donc prévue.

## 5.5. Activités économiques

### 5.5.1. Impacts potentiels

Un projet de réaménagement de logements, bureaux et activités peut avoir pour conséquence la disparition des commerces et activités préexistantes du fait de la démolition de leurs locaux. Les commerces et activités préexistants risquent également de voir leur accessibilité et leur visibilité se dégrader avec la requalification de l'espace public, par exemple lors de la création d'espaces piétons ou d'espaces verts.

Au global, une estimation (non exhaustive) des SHON existantes montre que le programme de 98 000m<sup>2</sup> et la part de 33% ne permettent que de restituer des surfaces actuellement déjà dédiées à l'activité dont les emprises mutent vers du logement. On estime en effet une très légère augmentation de l'ordre de 5000 m<sup>2</sup> d'activités supplémentaires sur l'ensemble du bas Montreuil.

La réorganisation d'un quartier pourrait enfin écartier certains pôles d'activité et de commerce des pôles de consommation, déséquilibrant les relations entre offre et demande locales et remettant en cause la pérennité des activités ainsi perturbées.

La volonté du projet est toutefois, en améliorant l'organisation du quartier du bas Montreuil, de redynamiser l'activité économique locale, grâce à l'amélioration des accès et à la rationalisation du stationnement, mais également à la redistribution du foncier et des seuils de commerces, et à l'installation d'une nouvelle population.

Un impact positif peut également être attendu sur les activités économiques et en particulier les commerces, qui bénéficieront, non seulement de l'augmentation de la population et donc de la demande, mais également de l'affluence générée par l'amélioration de l'attrait du quartier requalifié.

### 5.5.2. Mesures

Les projets des ZAC et de PAE du bas Montreuil prévoient l'implantation de nouveaux bâtiments de bureaux, de seuils de commerces et de locaux d'activité.

Sont ainsi envisagés :

- 33 700 m<sup>2</sup> de SHON de commerces et activités dans le cadre de la ZAC de la Fraternité,
- 65 000 m<sup>2</sup> de SHON de commerces et activités dans le cadre de la ZAC du Faubourg,

- 14 000 m<sup>2</sup> de SHON de commerces et activités dans le cadre du PAE Est-Ouest,
- 35 000 m<sup>2</sup> de SHON de commerces et activités dans le cadre des projets en cours.

Les dimensions et la situation des locaux d'activité permettront la restructuration et le développement des activités et commerces locaux à la faveur de l'artisanat, des petites entreprises et des commerces de proximité.

Cette programmation retenue repose sur le principe d'une mutation et d'une reconcentration des surfaces d'activité : les activités industrielles et d'entreposage consommatrices d'espaces et génératrices de flux laissent place à des activités tertiaires et artisanales aux besoins logistiques moindres, plus denses en termes d'emploi, s'intégrant à des opérations mixtes logement/activité. Alors que les activités industrielles et l'entreposage affichent des ratios de 1 emploi pour 120 m<sup>2</sup> environ, les activités artisanales peuvent proposer 1 emploi pour 50 à 70 m<sup>2</sup>. Les surfaces de bureaux affichent quant à elles des ratios de 1 emploi pour 20 m<sup>2</sup> (SHON).

La stratégie de mutation repose aussi sur le constat que les locaux d'activités situés dans les sites mutables sont très souvent :

- sous-utilisés, voire vacants,
- des bâtiments dégradés, obsolètes par rapport aux besoins des entreprises pour une réutilisation équivalente.

L'activité commerciale sera développée depuis les pôles existants, vers les rues perpendiculaires à la rue de Paris et au boulevard de Chanzy. Les conditions de l'animation commerciale seront améliorées par le réaménagement de l'espace public, comme par exemple, rue de Paris, la création d'une zone de rencontre au niveau de la séquence la plus commerçante de la rue, entre les deux sorties du métro Robespierre.

Sur l'ensemble des secteurs ciblés par les projets d'aménagement, le stationnement sera réorganisé et rationalisé afin de permettre une accessibilité aux commerces avec des places de livraison.

Le centre commercial de la Grande Porte sera ouvert sur la rue d'Alembert vers l'est, permettant d'améliorer l'accessibilité de ce pôle commercial structurant.

Plus globalement, les projets de ZAC prévoient un suivi et un encadrement des opérations de réaménagement pour veiller à la reconquête d'un équilibre de quartier reposant sur une mixité fonctionnelle aujourd'hui perturbée par l'importance prise par les bâtiments dédiés au secteur tertiaire dans le sud du bas Montreuil.

Certaines activités comme les pôles logistiques seront délocalisées, car elles ne correspondront plus à l'urbanisation souhaitée pour ces quartiers. Leur transfert pourra donner lieu :

- à la cessation d'activité avec une indemnité en rapport avec le dommage,
- à la réinstallation dans une zone de chalandise différente avec une indemnisation compensatrice spécifique,
- à la réinstallation sans perte de chalandise qui induira une indemnité de transfert.

## Déplacements

Cette partie est précisée par l'étude déplacements en cours dont la première partie est annexée à la présente étude d'impact.

### 5.5.3.Trafic routier

#### **Impacts potentiels**

Les projets de réaménagement peuvent avoir pour conséquence une perturbation du trafic routier du fait de différentes évolutions :

- modification du plan de circulation,
- modification des conditions de circulation : limitation des vitesses autorisées, fermeture de certains passages aux voitures, ouverture de pistes cyclables,
- ouverture de nouvelles voiries,
- modification des pôles d'attraction : réorganisation des pôles commerciaux, culturels, centres sportifs et de loisir, équipements scolaires...,
- augmentation de la population entraînant une augmentation du trafic.
- Nouveaux accès parkings sur rue

Ces modifications peuvent entraîner l'apparition de points durs au niveau des accès aux pôles d'attractivité et une dégradation des conditions de circulation.

Les projets de ZAC du bas Montreuil envisagent effectivement la restructuration des commerces, pôles culturels et équipements publics, ainsi que la requalification de l'espace public avec une amélioration des conditions de circulation des piétons et des cycles, et une limitation des vitesses autorisées à 30 km/h sur l'ensemble du quartier. Plusieurs voies nouvelles sont prévues, comme au niveau du boulevard de Chanzy.

Par ailleurs, ces modifications du quartier, et l'accroissement de population attendu, généreront une nouvelle demande en stationnement pour les nouveaux logements et les nouveaux pôles d'attraction.

#### **Mesures**

Les projets de ZAC du bas Montreuil n'ont pas pour objectif de favoriser l'usage de la voiture, et privilégient l'amélioration des conditions de déplacement par les autres modes de transport et de circulation.



L'amélioration des conditions de circulation des autres modes de déplacement permettra de plus une meilleure lisibilité des règles d'utilisation de la voirie et aura de fait pour conséquence l'amélioration des conditions de circulation routière. Les carrefours seront également simplifiés et plus lisibles.

L'équilibre fonctionnel - reposant sur une répartition mixte des activités, logements et bureaux au sein des espaces réaménagés - permettra d'éviter une polarisation des déplacements aux heures de pointe.

Par ailleurs, le stationnement sera rationalisé : au niveau des axes structurants, le stationnement de voirie sera rationalisé et la place de la voiture sur les espaces publics réduite. La mutualisation des parkings sera encouragée afin d'éviter aux véhicules de pénétrer les îlots et de les orienter vers des parcs de stationnement proches, réduisant ainsi la présence des voitures dans la ville. La Ville de Montreuil envisage notamment de permettre la mutualisation des parkings sous-utilisés sur le quartier.

#### **5.5.4. Transports en commun**

##### ***Impacts potentiels***

Un projet de réaménagement urbain ayant pour objectif la requalification de l'espace public et le développement des modes de circulation actifs peut pénaliser les transports publics routiers de la même façon que le trafic routier, du fait de modifications des conditions de circulation venant ralentir les temps de parcours ou nécessiter des changements d'itinéraires.

D'autre part, la réorganisation des pôles de logement et d'attractivité, combinée à l'augmentation de la population locale, pourrait augmenter la fréquentation des transports collectifs et entraîner des phénomènes de sur-affluence pénalisant les usagers et dégradant les conditions de transport. La ligne 9 nécessitant une forte fréquence sur son tronçon central à Paris, la desserte de Montreuil est actuellement supérieure à la demande, et pourra accueillir les nouveaux usagers.

##### ***Mesures***

Les projets de ZAC du bas Montreuil prévoient de veiller à l'équilibre et la mixité fonctionnels des quartiers réaménagés. De la même façon que dans le cas du trafic routier, cet équilibre évitera une polarisation des déplacements et une forte affluence en heure de pointe.

D'autre part, la conception des nouveaux bâtis permettra une amélioration de l'accessibilité au réseau de transport collectif, en particulier, dans le secteur de Chanzy, avec l'ouverture de passages piétonniers et d'une voie nouvelle.

### **5.5.5.Circulations douces**

#### ***Impacts potentiels***

L'augmentation de la population attendue en conséquence de l'offre en logements nouveaux, ainsi que l'attractivité des pôles commerciaux, culturels, sportifs et de loisirs, et des zones de bureaux est susceptible d'entraîner une augmentation du nombre de piétons et de cycles.

Sans aménagement adapté, ce phénomène pourrait entraîner des conflits entre les modes de circulation, les uns empiétant sur l'espace des autres, pouvant aller jusqu'à mettre en cause la sécurité des différents usagers de l'espace public.

#### ***Mesures***

Les projets de ZAC du bas Montreuil prévoient l'amélioration des conditions de déplacement des modes actifs (piétons et cycles) grâce à l'élargissement de l'emprise publique et au redimensionnement des espaces de circulation dédiés, et à la limitation des vitesses autorisées pour les véhicules motorisés.

Ainsi, dans le secteur de Paris ou le secteur de Chanzy, la mobilité des piétons sera favorisée par un agrandissement des trottoirs également favorable au déplacement des Personnes à Mobilité Réduite. Des continuités piétonnes transversales et des mails piétons permettront la traversée des îlots sans emprunter les voiries utilisées par les voitures.

La mise en place d'une zone 30 sur l'ensemble du bas Montreuil permettra l'utilisation de toutes les rues par les cycles dans de bonnes conditions de sécurité. Dans le secteur de Valmy, les pistes cyclables seront prolongées.

La rationalisation du stationnement et le renouvellement et la modernisation du mobilier urbain aideront de plus à délimiter les espaces dédiés.

L'utilisation des cycles sera facilitée et encouragée par l'installation, notamment, d'arceaux de stationnement à proximité des équipements et des services publics.

Des secteurs ont d'ores et déjà été identifiés comme carencés en équipements favorables aux circulations actives.

La continuité des itinéraires de modes actifs et des transports en communs, permettant la complémentarité de ces solutions alternatives à la voiture particulière, est également ciblée par les projets de ZAC du bas Montreuil. Outre l'implantation de nouveaux emplacements de stationnement cycles à proximité des stations de transport en commun, la création de traversées piétonnes est envisagée en plusieurs endroits.

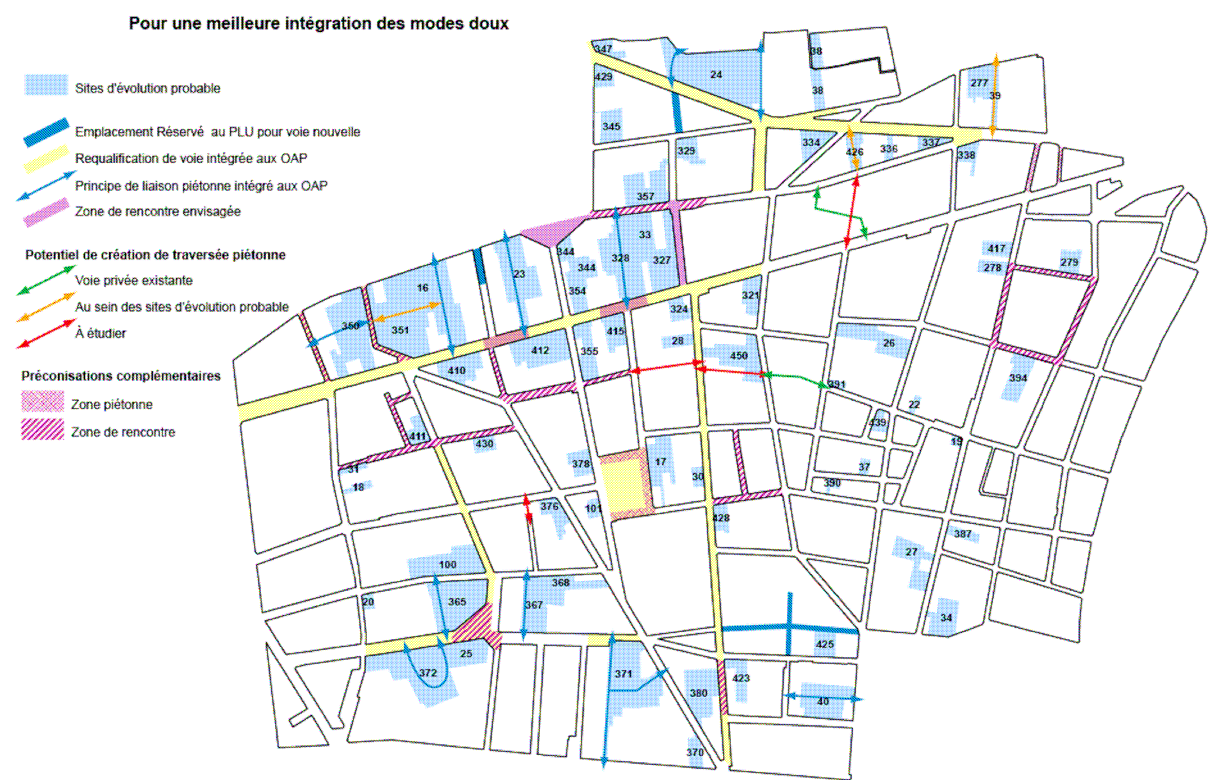


Figure 116 : Propositions pour Compléter le maillage piétons et cycles (Source : Urban-Eco)

### 5.6. Urbanisme réglementaire

Le projet tient compte de l'ensemble des contraintes induites par les règles de végétalisation et par les servitudes et notamment :

- les servitudes radioélectriques,
- les servitudes de dégagement aéronautique,

- les canalisations haute pression,
- les installations sportives,
- les abords de cimetière.

L'architecte des bâtiments de France sera consulté au préalable pour les opérations situées dans le périmètre de protection des monuments historiques inscrits situés dans la zone et dans le périmètre de protection du monument classé situé au sud.

Pour s'assurer d'un développement urbain équilibré, la Ville de Montreuil travaille à l'instauration d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) plus fines à l'échelle de l'îlot qui seront annexées au PLU dans le cadre d'une modification de ce document.

## 6. PAYSAGE ET PATRIMOINE

### 6.1. Paysage

#### 6.1.1. Impacts potentiels

Le réaménagement de plusieurs secteurs d'un quartier urbain peut impacter le paysage en brisant l'homogénéité d'ensembles urbains cohérents.

La construction de nouveaux bâtiments peut entraîner la disparition de repères paysagers et de sites singuliers participant de l'identité paysagère du quartier.

#### 6.1.2. Mesures

Le projet urbain du bas Montreuil a comme souci la requalification, d'amélioration et de reconquête de l'image et de l'identité paysagère du quartier.

Le développement des espaces verts, le réaménagement de l'espace public avec des squares, des places et des espaces de rencontre, l'ouverture de mails piétons arborés, la plantation d'alignement d'arbre structurent ce projet.

Sur l'ensemble des quartiers visés sont étudiés l'ensoleillement, l'ouverture sur le ciel et les perspectives et percées visuelles ménagées dans le bâti et les façades.

La plantation systématique des cœurs d'îlots vient compléter l'image de ville-jardin souhaitée pour ce quartier.

Une réflexion a été menée à l'échelle de l'ensemble du quartier pour améliorer la lisibilité de la trame urbaine et définir l'agencement des pôles commerciaux, culturels, sportifs et de loisirs et des zones de bureaux, de logements, d'activités. Des préconisations sont formulées sur l'harmonisation du mobilier urbain et la conception des nouveaux bâtiments, avec entre autres la proposition d'imposer des secteurs de façade rythmés.

## 6.2. Patrimoine bâti

### 6.2.1. Impacts potentiels

Deux monuments inscrits se situent dans le quartier du bas Montreuil : les anciens studios de cinéma Pathé-Albatros, rue de Bobillot, et les fours de l'ancienne porcelainerie Samson, rue de la Révolution.

Le quartier compte également plusieurs bâtiments remarquables protégés par le PLU, et îlots urbains cohérents aux qualités architecturales.

Un projet de réaménagement urbain peut avoir deux types d'impact sur un monument architectural :

- un impact direct sur le monument : la démolition ou sa dégradation directe,
- un impact sur les covisibilités associées : la dégradation du paysage visible depuis le monument.

Seul ce second type d'impact peut affecter la partie sud-est du quartier, incluse dans le périmètre de protection d'un monument inscrit de la commune de Vincennes, l'église Saint-Louis.

### 6.2.2. Mesures

#### **Préservation des bâtiments**

Les projets de ZAC du bas Montreuil ne prévoient aucune démolition ou dégradation des monuments historiques et du patrimoine architectural identifié sur les sites concernés.

La préservation des bâtiments pourra être assurée par une interdiction de démolir ou de réaliser des travaux dénaturant ces bâtiments. Par exemple, sur la rue de Paris : le séchoir, la halle Coudé Dalboeuf, la halle et/ou la cheminée du site Barda et dans le secteur de Valmy : le mur des Boulets et l'Anthracite.

#### **Covisibilités**

Les covisibilités associées aux monuments historiques concernés sont très réduites du fait du caractère largement bâti du quartier.

La requalification des espaces publics et le projet paysager qui l'accompagne sont destinés à améliorer la qualité paysagère et esthétique du site, et ne sont donc a priori pas de nature à dégrader la vue depuis ces monuments.

### **Préservation des îlots cohérents**

Enfin, afin de protéger certains îlots cohérents, il est proposé d'identifier au PLU des ensembles urbains cohérents. Il s'agit d'un repérage traduisant une volonté de préserver des éléments de patrimoine, à l'initiative l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme. Elle permet d'assurer une protection du patrimoine historique, architectural, urbain et paysager adaptée à l'espace à protéger. Sur ces éléments repérés la commune peut fixer des règles spécifiques, opposable aux différents travaux affectant l'utilisation des sols.

## **6.3. Archéologie**

### **6.3.1. Impacts potentiels**

Aucune zone à fort potentiel archéologique n'est signalée par la DRAC au niveau du bas Montreuil. Toutefois, il est possible que des vestiges archéologiques non encore connus se trouvent au droit des sites visés par les projets de ZAC du bas Montreuil.

Sans mesure préventive, les impacts sur ce patrimoine pourraient consister en :

- la destruction de vestiges ou de traces attestant du mode d'occupation du territoire et du type d'organisation des sociétés anciennes,
- la destruction de sites, édifices et vestiges touchant aux cultes, croyances et pratiques funéraires,
- la destruction d'objets témoignant du savoir-faire des sociétés disparues.

### **6.3.2. Mesures**

La direction régionale des affaires culturelles (DRAC) sera saisie afin d'édicter des prescriptions archéologiques en application de la loi n°201-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 relative à l'archéologie préventive.

Elle sera saisie par les maîtres d'ouvrage des opérations, conformément aux modalités prévues par le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives en matière d'archéologie préventive. Ainsi, la saisine sera réalisée sur

la base des dossiers techniques présentant une identification précise des zones susceptibles d'être affouillées ainsi que la profondeur envisagée.

Lors de la consultation de ses services, le Préfet de Région sera susceptible de prescrire la réalisation d'un diagnostic archéologique préalable aux travaux envisagés en application des dispositions prévues au livre V du code du patrimoine. Ce diagnostic a pour objet d'identifier et de caractériser d'éventuels vestiges archéologiques présents au droit des travaux.

A l'issu de ce diagnostic, et en fonction des découvertes, des fouilles régulières complémentaires pourront être prescrites, pouvant éventuellement conclure à la conservation du site du projet ou bien la modification de la consistance du projet.

## **7. CADRE DE VIE**

### **7.1. Qualité de l'air**

#### **7.1.1. Impacts potentiels**

Les impacts potentiels sur la circulation routière, l'augmentation du trafic et la génération de points durs qu'un projet de réaménagement urbain est susceptible de générer peuvent se répercuter sur la qualité de l'air à l'échelle locale des rues concernées du fait des dégagements de gaz d'échappement.

D'autre part, l'ouverture de voies nouvelles à la circulation, en amenant des véhicules motorisés dans des lieux encore fermés aux voitures, est également susceptible de dégrader localement la qualité de l'air.

#### **7.1.2. Mesures**

Les projets de ZAC du bas Montreuil comprennent la mise en place d'une zone 30 sur l'ensemble du quartier. La diminution de la vitesse de circulation entraîne la diminution des émissions de gaz d'échappement.

De plus, l'accessibilité améliorée aux transports collectifs, les aménagements en faveur du développement des circulations douces, pourraient entraîner un report modal de la voiture particulière vers d'autres modes de déplacement moins



polluants. La situation pourrait donc être améliorée en comparaison de la situation actuelle.

## **7.2. Bruit**

### **7.2.1. Généralités**

L'échelle usuelle pour mesurer le bruit est une échelle logarithmique et l'on parle de niveaux de bruit exprimés en décibels A [dB (A)] où A présente un filtre pondérant le son suivant la fréquence pour se rapprocher des caractéristiques de l'oreille humaine. La pondération A atténue fortement les fréquences en deçà et au-delà de la gamme de fréquence 500 - 1000 hertz.

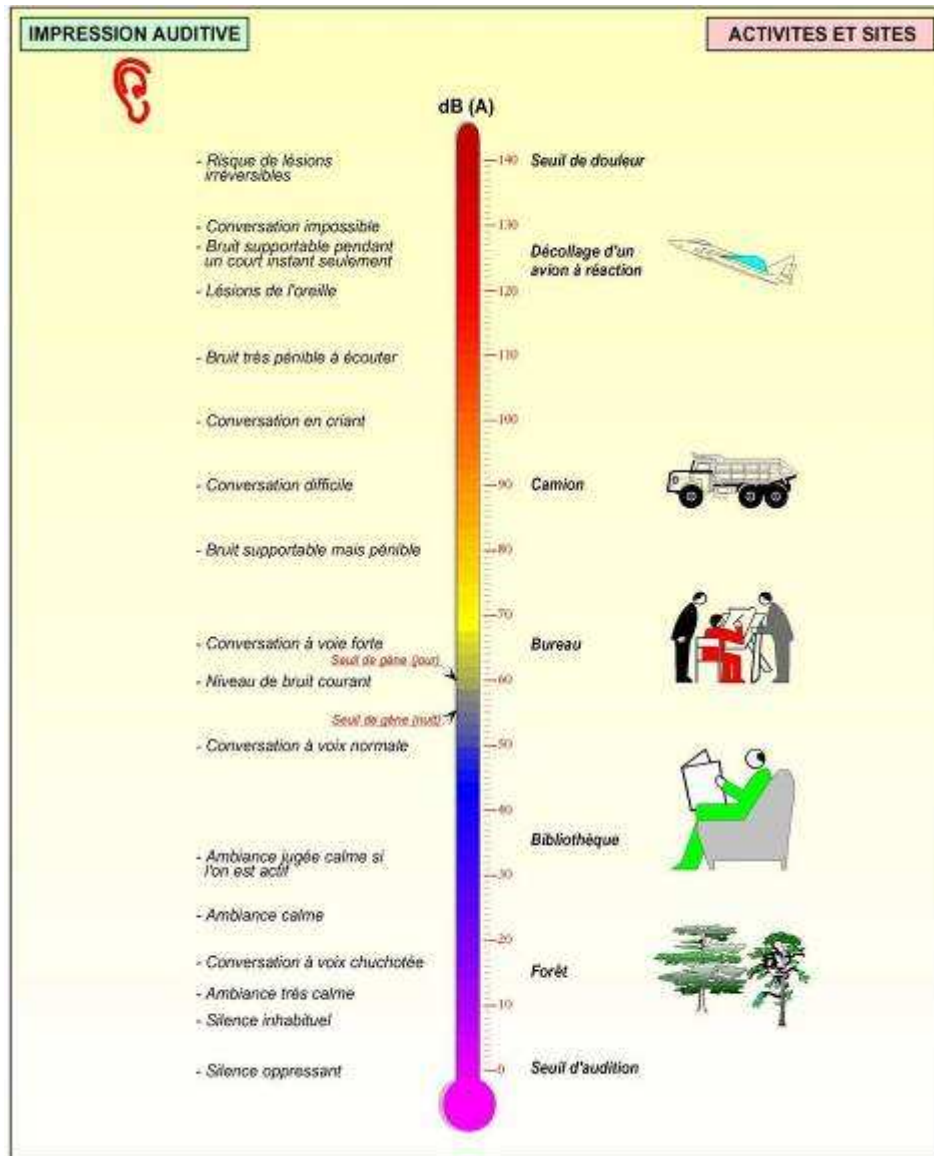


Figure 117 : Manifestations du bruit en fonction des activités et des sites

Le bruit de la circulation est un phénomène essentiellement fluctuant. La mesure instantanée (au passage d'un véhicule par exemple), ne suffit pas pour caractériser le niveau d'exposition des riverains. Les enquêtes et études menées ces vingt dernières années dans différents pays ont montré que c'était le cumul d'énergie sonore reçue par un individu qui était l'indicateur le plus représentatif des effets du bruit sur l'homme et, en particulier, de la gêne issue du bruit de trafic.

Ce cumul peut être caractérisé par une valeur sur un temps donné, le niveau énergétique équivalent (abrégié LAeq) qui répond à la définition suivante :

«Le niveau équivalent LAeq d'un bruit variable est égal au niveau d'un bruit constant qui aurait été produit avec la même énergie que le bruit perçu pendant la

même période. Il représente l'énergie acoustique moyenne perçue pendant la durée d'observation».

Le LAeq s'exprime en dB(A). Actuellement, en France, ce sont les périodes (6h - 22h) et (22h - 6h) qui ont été adoptées comme référence pour le calcul du LAeq : on parle de niveaux diurne et nocturne.

Selon l'OMS, le seuil de « gêne sérieuse » serait de 55 dB(A) pour une exposition de 16h par jour, et le seuil de « gêne modérée » de 50 dB(A).

### **7.2.2.Impacts potentiels**

#### ***Augmentation des nuisances actuelles***

Les impacts potentiels sur la circulation routière, l'augmentation du trafic et la génération de points durs qu'un projet de réaménagement urbain est susceptible de générer, ainsi que l'augmentation de la population et la création de pôles d'attractivités et d'espaces publics de rencontre peuvent dégrader l'ambiance sonore du quartier concerné.

D'autre part, les nouveaux logements envisagés accueilleront une population supplémentaire, susceptible d'être également exposée aux nuisances sonores.

#### ***Création de nouvelles voiries***

La création de nouvelles voiries, sera à l'origine de nouvelles sources d'émissions sonores.

Toutefois, ces nouvelles voiries étant uniquement des impasses destinées à la desserte des bâtiments proches, le trafic et les vitesses de circulation seront faibles, et aucun impact sonore notable n'est attendu.

Une analyse complémentaire des impacts consistera en une quantification de l'émission sonore à la source sur la base des résultats de l'étude de déplacements.

### **7.2.3.Mesures**

#### ***Limitation de l'augmentation des nuisances actuelles***

Les projets de ZAC du bas Montreuil comprennent la mise en place d'une zone 30 sur l'ensemble du quartier. La diminution de la vitesse de circulation entraîne la diminution des émissions sonores associées.

D'autre part, les nouveaux bâtiments respecteront les normes et seuils réglementaires d'isolation sonore de façon à protéger les habitants des bruits de la rue. Les logements comprendront en outre des pièces donnant sur les cœurs d'îlots qui, privatifs et aménagés en jardins ou espaces verts, seront très peu générateurs de nuisances.

### **Mesures pour le cas des créations de voiries**

Les voiries créées feront l'objet d'études acoustiques destinées à déterminer les modifications entraînées par les nouvelles infrastructures sur l'ambiance sonore, conformément à la circulaire n°97-110 du 12 décembre 1997 relative à la prise en compte du bruit dans la construction de routes nouvelles ou l'aménagement de routes existantes du réseau national.

## IV. IMPACTS ET MESURES EN PHASE CHANTIER

La durée des travaux est estimée à plusieurs années. Ceux-ci pourront générer des impacts temporaires, décrits dans les paragraphes ci-après, et qui cesseront à la fin du chantier. Des dispositions seront prises pour atténuer au maximum ces impacts. L'ensemble des travaux fera l'objet d'une charte « chantier vert » et d'un plan de respect de l'environnement, proposés par les entreprises.

### 1. SOL, GEOLOGIE, EAUX

#### 1.1. Impacts potentiels

Les travaux de construction des ZAC du bas Montreuil nécessiteront le creusement de fondations et le déplacement de terres nécessaires aux déblais et remblais. Ces manipulations et la circulation des engins entraîneront un risque de pollution accidentelle du sol et des eaux souterraines par déversement des produits d'entretien des engins et des carburants.

#### 1.2. Mesures

Des précautions particulières seront imposées dans les dossiers de consultation des entreprises, telles que :

- localisation de la base vie,
- assainissement du chantier,
- collecte, stockage, traitement des flux polluants,
- travaux à proximité des cours d'eau ou des champs captant,
- conditions météorologiques,
- nettoyage des engins ou camions, et de leurs roues,
- etc. ...

Sur l'ensemble du chantier, un système d'assainissement provisoire constitué de bassins de rétention sera mis en place.

De plus, des dispositifs spécifiques seront mis en place :

- les quantités de carburants, huiles et matières dangereuses stockées seront réduite au minimum. Les aires de stockage seront sécurisées ;

- les aires d'entretien, de lavage, de montage seront étanches et dotées d'un réseau d'assainissement permettant le traitement des eaux de ruissellement avant leur rejet (filtres à paille ou décanteurs-déshuileurs) ;
- des règles d'utilisation et de manipulation de la chaux seront définies afin de limiter son arrivée au cours d'eau ;
- en fin de travaux, les zones de chantier seront nettoyées pour éliminer les déchets provenant du chantier.

## **2. MILIEU NATUREL**

### **2.1.Impacts potentiels**

Les travaux sont susceptibles d'impacter accidentellement des végétaux non concernés pas les emprises du projet mais se trouvant à proximité.

### **2.2.Mesures**

Si des espèces remarquables étaient repérées lors d'inventaires qui auront lieu lors des phases ultérieures du projet, elles seront balisées et protégées au moment des travaux.

Les arbres destinés à rester en place mais menacés par les travaux seront protégés.

## **3. MILIEU HUMAIN**

### **3.1.Logement**

#### **3.1.1.Impacts potentiels**

La destruction de logements actuels, et notamment de logements sociaux de fait, avant la reconstruction des nouveaux immeubles, nécessitera le départ des habitants actuels, posant le problème du relogement de ces populations.

#### **3.1.2.Mesures**

Les principes retenus pour les ZAC du bas Montreuil prévoient de faciliter des opérations tiroirs pour faciliter les relogements sociaux avant la démolition des logements actuels.

Une charte de relogement sera par ailleurs mise en place avec les partenaires du projet PNRQAD pour garantir les conditions de relogement des occupants.

## **3.2. Activités et commerces**

### **3.2.1. Impacts potentiels**

La mise en place des chantiers, et notamment des travaux sur les trottoirs et les voiries, pourra entraîner une perte de la visibilité des commerces voisins et une dégradation provisoire de leur accessibilité.

### **3.2.2. Mesures**

Le phasage et le plan d'organisation seront conçus de façon à minimiser l'impact sur les activités existantes. Pendant les travaux sera maintenu un fonctionnement le plus proche possible de l'existant.

## **3.3. Circulation et stationnement**

### **3.3.1. Impacts potentiels**

La circulation liée au chantier, mais également l'emprise temporaire des espaces d'implantation du matériel et des travaux sur la voie publique pourront entraîner une perturbation du fonctionnement routier liée à la diminution provisoire du nombre de voies de circulation, le chargement du trafic et la perte temporaire de places de stationnement. Les itinéraires piétons et cyclistes pourront également être temporairement occupés par le chantier.

### **3.3.2. Mesures**

Des itinéraires balisés et sécurisés seront mis en place pour les piétons et les cyclistes.

Le phasage des travaux, l'adaptation des horaires de travail, la mise en place d'une circulation alternée et, éventuellement, d'une modification temporaire du plan de circulation, permettront de réduire les perturbations entraînées par les travaux sur le trafic et la circulation routière.

Toutes les mesures mises en place feront l'objet d'une signalisation claire et lisible et d'une information préalable.

La ville souhaite renforcer la démarche gestion urbaine de proximité autour de ces questions.

## **4. PATRIMOINE ET PAYSAGE**

### **4.1. Impacts potentiels**

Il existe un risque de découverte de vestiges archéologiques au cours des travaux.

## **4.2. Mesures**

Lors des travaux de réalisation de l'opération et conformément aux articles L.531-14 à 16 du code du patrimoine, toute découverte fortuite à caractère archéologique, de quelque sorte qu'elle soit, sera déclarée immédiatement aux autorités compétentes. Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes.

## **5. CADRE DE VIE**

### **5.1. Qualité des sols**

#### **5.1.1. Impacts potentiels**

Les périmètres des ZAC du bas Montreuil couvrent plusieurs sites répertoriés dans la base de données BASIAS du BRGM qui recense tous les sites industriels et activités de service en exploitation ou fermés.

Plusieurs sites sont déjà fortement soupçonnés d'être pollués : rue Berthollet, par des métaux lourds, boulevard de Chanzy, par des hydrocarbures...

L'état exact de pollution des sols n'est pas connu, mais ces sites sont potentiellement pollués et leur manipulation lors des travaux présentent donc des risques pour la santé humaine et l'environnement.

#### **5.1.2. Mesures**

Une étude de pollution sera réalisée avant chaque opération prévue dans le cadre des ZAC du bas Montreuil. Cette étude déterminera l'état de pollution des sols et formulera les recommandations à suivre en ce qui concerne le traitement et la destination des matériaux excavés.

### **5.2. Nuisances sonores et vibrations**

#### **5.2.1. Impacts potentiels**

Le bruit des engins de chantier, la démolition des bâtiments actuels et la circulation liée au chantier pourront générer des nuisances sonores sur les populations des quartiers voisins des travaux.

#### **5.2.2. Mesures**

Les nuisances sonores seront limitées, dans la mesure du possible, par :

- l'utilisation de matériel aux normes et insonorisé,
- le choix des sites d'implantation du matériel à l'écart des zones les plus sensibles,
- l'adaptation et le respect des horaires et des jours de travail.



### **5.3. Qualité de l'air**

#### **5.3.1. Impacts potentiels**

Les travaux de démolition et de construction des ZAC du bas Montreuil sont susceptibles d'altérer temporairement la qualité de l'air du fait des émissions de poussière associées aux manipulations de sol et de matériaux de construction.

#### **5.3.2. Mesures**

Les opérations présentant un risque d'envol de poussière ne seront pas réalisées sous des conditions climatiques venteuses.

Au besoin, les pistes de circulation des engins seront arrosées pour éviter l'envol de poussières au passage des camions.

Les plantations sur les déblais, remblais, et nouveaux espaces verts seront réalisées très tôt afin d'éviter de laisser le sol nu.

## V. VOLET SANITAIRE

L'objet de ce chapitre est d'identifier les dangers liés au projet, de définir ses effets sur la santé, d'évaluer l'exposition des populations et de caractériser les risques sanitaires.

Le projet est susceptible d'avoir une incidence sur la qualité des eaux, le sol, l'air et le bruit.

### 1. IDENTIFICATION DES POPULATION POTENTIELLEMENT EXPOSEES

Les populations considérées comme sensibles sont les enfants, les personnes âgées et les personnes malades.

Les zones de concentration de populations sensibles sont donc les crèches, les écoles, les maisons de retraite et les hôpitaux. Plusieurs établissements de ce type se trouvent au sein des périmètres des ZAC du bas Montreuil, et il est prévu de construire deux nouveaux groupes scolaires et d'agrandir deux groupes scolaires existants.

Les établissements accueillant une population sensible sont les suivants :

- les écoles maternelles :
- l'école Marceau rue Marceau,
- l'école Françoise Dolto rue Lavoisier,
- l'école Voltaire rue Voltaire,
- l'école Louis Aragon rue Bobillot,
- les écoles élémentaires :
- l'école Paul Bert rue Lavoisier,
- l'école Voltaire rue Paul Eluard,
- l'école Marcelin Berthelot de l'autre côté de la rue de Vincennes en bordure de la zone,
- le relais Petite Enfance rue Robespierre,
- les crèches :
- la crèche Voltaire de la rue Valette,
- la crèche rue Arago (Montessori),
- la crèche rue de la République (Petit Montreuillois),
- la crèche inter-entreprises des Gazouillis rue Lavoisier,
- les centres de santé et de prévention :
- rue Marceau,
- rue Bobillot,
- rue Girard.

Aucune maison de retraite ne se trouve dans le périmètre de la zone d'étude.

## 2. USAGE ET ACTIVITES SENSIBLES SUR LA ZONE

Les périmètres de ZAC du bas Montreuil ne se trouvent pas non plus au droit de périmètre de captage d'eau potable. Plusieurs ICPE se trouvent sur la zone du projet.

### 2.1.Principaux polluants et effets sur la santé

Les principaux polluants liés au fonctionnement d'un quartier bâti tel que celui objet de la présente étude sont émis par les véhicules automobiles mais également les dispositifs de chauffage :

- le dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>) provient de la combustion des combustibles fossiles (fiouls, charbons), essentiellement dans les procédés industriels. Il irrite les muqueuses et participe au phénomène des pluies acides qui dégradent les bâtiments,
- les oxydes d'azote (NO<sub>x</sub>) sont émis par les moteurs et les installations de combustion. Ils interviennent dans la formation de l'ozone troposphérique et dans les phénomènes de pluies acides. Ils peuvent entraîner une altération de la fonction respiratoire et une augmentation de la sensibilité chez les asthmatiques et les enfants,
- les composés organiques volatils (COV) comprennent notamment les hydrocarbures, des composés organiques d'origine industrielle et des solvants, ayant un effet toxique,
- l'ozone (O<sub>3</sub>) se forme sous l'action du rayonnement solaire à partir des composés organiques volatils et des oxydes d'azote. Ce gaz est agressif pour les muqueuses, notamment au niveau des bronches,
- le monoxyde de carbone (CO) provient de la combustion incomplète des carburants et autres combustibles. Le trafic routier représente l'origine de la majorité des émissions de monoxyde de carbone, mais le mauvais fonctionnement de certains appareils de chauffages peut également en générer. Ce gaz se fixe sur l'hémoglobine du sang à la place de l'oxygène et conduit à un manque d'oxygénation des organes. A doses répétées, il provoque des intoxications chroniques, et, à dose élevée et prolongée, peut entraîner la mort,
- le dioxyde de carbone se forme à partir du monoxyde de carbone. A une concentration élevée, il peut entraver la fonction respiratoire. Il peut également réduire la concentration d'oxygène respirable de l'air, et cet effet se combine alors à ceux du CO, en faisant augmenter le taux de fixation du CO sur l'hémoglobine. Enfin, il s'agit d'un gaz à effet de serre,

- les particules en suspension (Ps) proviennent surtout des procédés industriels (incinérations, sidérurgie...), de la combustion des matières fossiles (particules diesel) et des transports routiers (usure des pneus...). L'action et la nocivité de ces particules irritantes varie avec leur diamètre, dont dépend leur degré de pénétration dans l'organisme. Elles sont néfastes pour la santé même à faibles concentration. Elles ont aussi pour effet de noircir les façades des bâtiments, dont les coûts d'entretien sont considérables.

## **2.2.Impacts du projet**

La seule source de pollution atmosphérique résultant des projets d'aménagement des ZAC du bas Montreuil est l'augmentation du nombre de logements, donc de chauffage domestique, et l'augmentation du trafic routier du fait de l'augmentation de la population et des activités.

### **2.2.1.Mesures**

Les projets de ZAC du bas Montreuil incluent le renouvellement et la modernisation de logements anciens et insalubres, la végétalisation des rues et des îlots, ainsi que des mesures et aménagements d'encadrement et de maîtrise du trafic routier :

- passage de l'ensemble du périmètre en zone 30,
- développement des pistes cyclables et amélioration des cheminements piétons,
- l'amélioration de l'accès aux transports en commun,
- la réduction de la présence de la voiture grâce au développement de parkings mutualisés.

Ces mesures sont de nature à compenser les nouvelles émissions et leur diffusion.

### **2.2.2.Phase chantier**

En phase chantier, les émissions gazeuses dues aux engins de chantier seront réduites par l'entretien régulier des engins et cesseront avec la fin des travaux.

## **2.3.Emissions sonores**

### **2.3.1.Origines du bruit et effets sur la santé**

En milieu urbain, la principale source de bruit, et la plus constante, est la circulation routière. Ce bruit est dû au fonctionnement des moteurs, au contact entre les pneus

et la route, et au frottement de l'air sur le véhicule. D'autres sources sont plus ponctuelles : animation dans la rue, sorties d'écoles...

Le niveau de gêne du bruit sur les riverains varie en fonction de l'importance du trafic et des caractéristiques géométriques de la voie. Trois facteurs interviennent dans la définition des effets négatifs du bruit :

- la qualité du bruit,
- la sensibilité de l'individu,
- la durée de l'exposition.

Les effets du bruit sur la santé humaine sont de plusieurs types :

- *l'effet de masque* produit par des sons de basses fréquences suffisamment intenses sur les sons de fréquences plus élevées se traduit par une gêne dans la localisation des bruits. Ainsi le bruit industriel, qui est en général riche en sons de basses fréquences, tend à masquer l'intelligibilité de la parole et à perturber l'orientation stéréophonique du sujet,
- *la fatigue auditive* est une diminution passagère et réversible de l'audition consécutive à une stimulation sonore. Elle se traduit par des bourdonnements, sifflements et tintements ainsi que de modifications de la sensation auditive qui prend un caractère ouaté ou métallique,
- *les effets extra-auditifs et généraux du bruit* : l'audition constitue une fonction de guet et d'alarme. Tout bruit intense provoque un cortège de réflexes et de réactions émotionnelles et de stress.

L'exposition au bruit peut entraîner notamment une perturbation du repos et du sommeil, et avoir des conséquences sur le comportement, l'attention, la qualité et le rendement du travail, etc. Le bruit agit donc sur l'ensemble de l'organisme et peut entraîner des troubles tels l'hypertension, les troubles cardiaques, les spasmes digestifs, etc.

### **2.3.2.Impacts du projet**

Le diagnostic du bruit met en évidence l'importance du bruit routier sur les axes principaux du bas Montreuil que sont la rue de Paris et le boulevard de Chanzy au Nord, et, en bordure Ouest, le boulevard périphérique parisien ainsi que, dans une moindre mesure, la rue Robespierre du Nord au Sud, et la rue de Lagny au Sud. Sur les premiers, l'ambiance sonore dépasse les 75 dB(A) le jour et les 70 dB(A) la nuit. Dans le centre du bas Montreuil, sur les principaux axes, l'ambiance sonore dépasse les 70 dB(A) le jour et les 65 dB(A) la nuit.

La création des ZAC du bas Montreuil va générer de nouveaux trafics, mais les mesures d'encadrement et de maîtrise de la circulation routière permettront de limiter significativement les effets de cette augmentation sur l'ambiance sonore.

La conception des bâtiments d'habitation, prévoyant pour tous les appartements une vue sur le cœur d'îlot privatif, permettra la présence de pièces calmes et protégées à tous les logements. Néanmoins, les nouveaux bâtiments donnant sur les principaux axes : rue de Paris, boulevard de Chanzy, rue Robespierre, seront exposés au bruit et devront être équipés d'isolations phoniques efficaces.

Des études acoustiques spécifiques seront conduites lors des études de définition de l'incidence acoustique qui permettront de dimensionner les protections acoustiques des nouveaux bâtiments, notamment dans le cas des créations de voiries nouvelles.

### **2.3.3.Phase chantier**

En phase chantier, les nuisances sonores générées par les engins de chantier et les différentes activités seront minimisées par l'utilisation d'engins homologués et récents et le respect des horaires de travail.

## **2.4.Pollution du sol et des eaux**

### **2.4.1.Pollutions et effets sur la santé**

Les pollutions des sols et des eaux pouvant être observées en milieu urbain sont essentiellement dues à la circulation routière :

- la pollution chronique correspond aux émissions de gaz d'échappement et de particules qui se déposent sur le sol et dans les eaux de ruissellement,
- la pollution accidentelle correspond aux déversements d'hydrocarbures ou de chargement de véhicules de transport routier en cas d'accident,
- la pollution saisonnière est due aux traitements particuliers de la chaussée : sels déverglaçants...
- Les principaux polluants routiers contaminant les sols et les eaux sont les hydrocarbures et les éléments métalliques lourds.

Ces pollutions peuvent percoler jusqu'aux eaux souterraines via les zones d'infiltration ou si le réseau d'assainissement n'est pas étanche. Les risques entraînés sur la santé concernent essentiellement les eaux souterraines et leur utilisation pour l'alimentation en eau potable.

Les hydrocarbures sont de nature et de composition diverses et le principal effet d'une exposition chronique à des faibles doses est une dermatite due à un contact direct avec la peau. Les COV, et, notamment, l'exposition chronique au benzène, provoque des troubles neuropsychiques et digestifs par inhalation ou des irritations locales par contact direct. Le benzène est cancérigène.

Les métaux lourds, en cas d'exposition chronique, ont différents effets :

- effets neurotoxiques pour l'aluminium,

- effets toxiques (atteintes rénales, emphysèmes, troubles digestifs...) pour le cadmium,
- troubles intestinaux pour le zinc,
- effets toxiques (encéphalopathies, tremblements, troubles du comportement...) pour le mercure,
- atteintes cutanées et des muqueuses, atteintes sanguines, troubles digestifs..., pour l'arsenic, qui est également cancérigène,
- anémie, troubles digestifs, atteintes au système nerveux..., pour le plomb.

Aucun captage d'eau potable ne se trouve à proximité du site. Le système d'assainissement communal, vers lequel s'écoulent déjà actuellement les eaux de voirie, et les systèmes d'assainissement propres à chaque projet des ZAC du bas Montreuil permettent de prévenir le risque de contamination des eaux et des sols.

Les diagnostics de pollution des sols qui seront menés aux étapes ultérieures des projets des ZAC du bas Montreuil définiront la nature et l'extension des pollutions suspectées et préconiseront les mesures à appliquer pour éviter tout risque de contamination de la population.

#### **2.4.2.Phase chantier**

Les pollutions des sols qui peuvent être observées en milieu urbain sont essentiellement dues à la phase travaux, en cas de déversement accidentel d'hydrocarbures par les engins de terrassement, ou d'apports de matériaux pollués.

#### **2.5.Sécurité**

L'amélioration de la desserte par les secours dans le secteur Chanzy sera permise par l'élargissement de la voie publique.

## VI. COUTS DES MESURES DE REDUCTION DES NUISANCES

Les ZAC du bas Montreuil intègrent les préoccupations environnementales dès la conception du projet.

Les coûts des aménagements intègrent donc les coûts des mesures en faveur de l'environnement.

Seuls les coûts liés aux éventuelles évacuations et traitement de terres polluées peuvent être considérés comme des surcoûts liés aux mesures environnementales, et seront précisés aux stades ultérieurs de définition des projets.

La Ville de Montreuil s'est engagée à investir près de 46,4 millions d'euros dans le cadre des délibérations prises pour mettre en place les PAE PNRQAD et Nord-Sud, préfigurant les ZAC de la Fraternité et du Faubourg, et le PAE Est-Ouest : **15,3 millions d'euros d'aménagements et 31,1 millions d'euros d'équipements scolaires et sportifs associés.**

Les postes de coûts gestion des eaux / gestion des matériaux / études acoustiques / étude de pollution des sols pour mettre en œuvre les réductions de nuisances sont pris en compte dans les chiffrages d'étude et de travaux.





## VII. METHODOLOGIE ET ANALYSE CRITIQUE

**L'état initial** est basé sur :

- les données transmises / collectées auprès des administrations publiques : DIREN, DASS, BRGM, Ville de Paris, Météofrance, la direction régionale de l'environnement d'Ile-de-France, l'agence de l'eau Seine Maritime, l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme, l'Association de surveillance de la qualité de l'air sur l'ensemble de la région Ile-de-France.
- les bases de données BASOL, BASIAS, INSEE, PRIM-NET, BRGM, BBS
- les données collectées auprès des différents services de la commune de Montreuil.

**L'évaluation des impacts et la préconisation des mesures** est basée sur :

- l'expertise et l'expérience de SETEC sur des projets similaires,
- les descriptifs techniques des projets de ZAC du bas Montreuil.

L'état initial a été rédigé en parallèle des études pré-opérationnelles et de la conception urbaine et a donc servi à concevoir et dessiner le projet. Cette démarche a permis d'anticiper les impacts et de les minimiser.

**Organismes et sites Internet consultés :**

- Les différents services de la ville : urbanisme, éducation, petite enfance, économie, sport, culture, foncier, espaces verts et circulation.
- La préfecture de la Seine-Saint-Denis pour les installations classées pour la protection de l'environnement.
- La DDASS, direction départementale des affaires sanitaires et sociales, pour les données sur la qualité de l'eau.
- Le site de l'INSEE pour les données sur la population : [www.insee.fr](http://www.insee.fr)
- Le site de météo France pour les données relatives au climat : [www.meteo.fr](http://www.meteo.fr)
- Le site airparif pour les données relatives à la qualité de l'air et à la pollution : [www.airparif.fr](http://www.airparif.fr)
- Le site bruit parif pour les données relatives au bruit : [www.bruitparif.fr](http://www.bruitparif.fr)
- Le site du Conseil Général pour la cartographie relative au bruit : [www.seine-saint-denis.fr](http://www.seine-saint-denis.fr)
- Le site de la DRIRE et DIREN pour les données relatives à l'environnement : [www.ile-de-france.drivre.gouv.fr](http://www.ile-de-france.drivre.gouv.fr)

- Le site du BRGM pour les données relatives au sous-sol, géologie, hydrographie : [www.brgm.fr](http://www.brgm.fr)
- Le site de l'INRAP pour les données relatives à l'archéologie.
- Le site de Légifrance concernant les textes de loi : [www.legifrance.gouv.fr](http://www.legifrance.gouv.fr)
- Le site du SDRIF pour les données relatives au plan guide de la région Ile de France : [www.sdrif.com](http://www.sdrif.com)

### **Cartes et graphes :**

- Plan Local d'Urbanisme,
- Bureau d'étude/SIG ville de Montreuil,
- Conseil Général de la Seine-Saint-Denis,
- INRAP,
- BRGM,
- INSEE.

### **Etudes préexistantes :**

- Plan local d'urbanisme, rapport de présentation, diagnostic. PADD, plans et règlements, Juin 2008.
- Etude d'impact de la ZAC Boissière - Acacia, Hauts de Montreuil, Novembre 2010.

Etudes spécifiques au bas Montreuil et aux ZAC de la Fraternité et du Faubourg :

Ces études sont en grande partie issues des études pré-opérationnelles et études de maîtrise d'œuvre urbaine sur le bas Montreuil, respectivement réalisées par Partenaires Développement et Setec international et par le Studio d'Architecture et d'Urbanisme Eleb-Harlé, associé au cabinet Urban-Eco. Ces études se déclinent de la façon suivante :

- Diagnostic socio-économique et état initial de l'environnement, Partenaires Développement et Setec international - Groupe Setec, Octobre 2010.
- Diagnostic urbanistique, paysager et environnemental, Studio d'Architecture et d'Urbanisme Eleb-Harlé, Urban-Eco/ Hélène Saudecerre paysagiste, Octobre 2010.
- Scénarii et projet urbain, Studio d'Architecture et d'Urbanisme Eleb-Harlé, Avril 2011.
- Analyse environnementale, Urban-Eco, Août 2011.
- Programme et stratégie de mise en œuvre opérationnelle du projet urbain du bas Montreuil, Partenaires Développement, Juillet 2011.

Ces études se sont également appuyées sur une étude foncière réalisée en mars 2010 par le cabinet QuelleVille?.

Ces analyses ont été partagées avec la population dans le cadre d'une démarche de concertation menée en parallèle de ces études par le cabinet Techné-Cité.

L'étude d'impact intègre également les résultats de l'étude de circulation et stationnement confiée au Cabinet SNEF et réalisée en octobre 2011.

### **Auteurs de l'étude d'impact :**

- Aurélie BOISSELET, urbaniste-géographe, chef de projet en programmation urbaine et montage opérationnel chez Partenaires Développement, Groupe Setec.
- Nicolas CRAVEIA, ingénieur environnement et cartographe SIG, chargé de projet chez Partenaires Développement, Groupe Setec.
- André GUILSOU, ingénieur agronome, chef de projet au sein du Département Environnement de SETEC International, Groupe Setec.
- Maïlys Piercy-Gatineau, ingénieur environnement, chargée de projet au sein du Département Environnement de SETEC International, Groupe Setec.

L'étude a été relue et complétée par les équipes du Studio d'Architecture et d'Urbanisme Eleb-Harlé et d'Urban-Eco ainsi que par les services de la Ville de Montreuil.

L'évaluation des impacts du projet s'appuie sur le diagnostic de l'état initial du site. Les atouts et contraintes du site ont été identifiés et confrontés avec les caractéristiques du projet. Cependant le niveau de définition actuel du projet ne permet pas d'obtenir suffisamment de précision pour certains aspects de l'étude. Il conviendra lors du dossier de réalisation d'apporter les études complémentaires nécessaires au projet au fur et à mesure de son évolution.

Les mesures de réduction des impacts sont basées sur les incidences du projet et peuvent être préventives, compensatoires ou d'atténuation.

## RESUME NON TECHNIQUE

### 1. OBJET DE L'OPERATION

Le bas Montreuil occupe 140 hectares au sud-ouest de la commune de Montreuil située en première couronne de l'agglomération parisienne, ce qui en fait un des territoires pertinents identifiés par le projet de SDRIF pour apporter une réponse aux besoins en logements de la métropole parisienne, et éviter le départ d'une partie de la population vers la grande banlieue avec la consommation d'énergie et l'étalement urbain qui en découle.

Le bas Montreuil correspond à un quartier de faubourg à l'identité affirmée : il est caractérisé par un tissu mixte, où logements et activités se côtoient traditionnellement ; il abrite également un habitat ancien marqué par la problématique de l'habitat insalubre, des espaces publics qui fonctionnent mal et un tissu commercial fragile. Ce quartier est immédiatement limitrophe de Paris et fait le lien entre la capitale et le centre ville de Montreuil (Croix de Chavaux-Mairie). Il bénéficie d'une desserte variée et relativement complète, en lien avec la proximité des axes routiers majeurs et la présence d'un réseau de transports en commun dense, qui contribue à son image de quartier stratégique et attractif.

Le bas Montreuil représente un pôle d'emplois important et jouit d'une attractivité renouvelée pour les activités économiques. L'attractivité du bas Montreuil se reflète aussi sur le marché du logement marqué par des prix immobiliers en forte hausse depuis dix ans. C'est un territoire de projets et la Ville de Montreuil est consciente des risques d'une évolution non maîtrisée de ce secteur, et des ses implications sur les équipements publics existants, sur la circulation et le stationnement, et des risques liés à l'éviction des populations les plus vulnérables et à la disparition du tissu économique traditionnel.

C'est pour faire face à la nécessité d'encadrer et de réguler les interventions privées à l'œuvre dans ce quartier stratégique en mutation que la Ville de Montreuil a mis en place en juillet 2010 un dispositif d'études pré-opérationnelles sur le bas Montreuil. Les objectifs de ces études étaient de permettre la mise en œuvre d'un projet fondé sur le renouvellement de l'habitat insalubre et le développement d'une offre diversifiée de logements, la création et la rénovation des équipements et espaces publics, la mise en valeur de la forme urbaine, du paysage, du patrimoine et du tissu culturel caractéristiques de ce quartier et le maintien et le développement de la mixité des fonctions et de l'offre commerciale.

Ces objectifs sont amenés à se réaliser sur deux périmètres opérationnels majeurs que constituent la ZAC de la Fraternité (en lien avec le Programme National de Rénovation des Quartiers Anciens Dégradés), qui s'étend sur 16 hectares de part et d'autre de la rue de Paris, et la ZAC multisite du Faubourg, sur cinq sites totalisant 26 hectares. Ces deux périmètres inscrits au sein du bas Montreuil sont l'objet de la présente étude d'impact.

## 2. DESCRIPTION DU PROJET

Le projet urbain du bas Montreuil répond à trois grands objectifs en lien avec les principes du développement durable :

**- Garantir un développement équilibré par une nouvelle offre de logements, d'activités et de commerces de proximité, afin de promouvoir la mixité sociale et fonctionnelle du quartier**

Le projet comporte un nombre important de logements, qui contribuent à une densité visée par le projet de SDRIF, particulièrement en proche couronne : environ 3800 logements (302 825 m<sup>2</sup> de SHON) sont amenés à se développer sur l'ensemble du bas Montreuil sur les dix à quinze années à venir, dont environ 1000 logements (80 000 m<sup>2</sup> de SHON) sur la ZAC de la Fraternité et 1444 logements (115 500 m<sup>2</sup> de SHON) sur la ZAC du Faubourg.

S'engageant concrètement dans la lutte contre la crise du logement, ces logements s'adressent à tous, indépendamment de la situation familiale ou du niveau de ressources, avec une proportion de logements sociaux de l'ordre de 40 %. Le projet intègre également la rénovation de l'habitat insalubre, de part et d'autre de la rue de Paris, dans le cadre du Programme de Rénovation Nationale des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD). Sur le reste du bas Montreuil, et particulièrement au sein de la ZAC du Faubourg, la collectivité prévoit d'accompagner les constructeurs sur des programmes à développer sur de grandes parcelles foncières, afin de promouvoir le développement du logement social et la qualité architecturale et urbaine.

Le projet prévoit aussi 35% d'activités répartis en locaux artisanaux, commerces et bureaux : près de 150 000 m<sup>2</sup> de SHON activités sont amenées à se développer sur l'ensemble du bas Montreuil d'ici dix à quinze ans, dont 33 000 m<sup>2</sup> sur la ZAC de la Fraternité et 65 000 m<sup>2</sup> sur la ZAC du Faubourg.

**- Proposer de nouveaux équipements publics pour répondre aux besoins des habitants**

Le projet doit donner les conditions d'un « vivre ensemble » de qualité en construisant des équipements publics nécessaires à la vie de tous les jours (écoles, crèches, équipements sportifs). Le projet prévoit donc de répondre aux besoins en équipements, notamment scolaires, par le programme de construction de logements. Cette réponse concerne les besoins actuels, générés par la récente évolution de la population et les nouveaux logements déjà construits ou engagés dans le bas Montreuil et ceux induits par le programme à venir.

**- Rénover l'espace public pour améliorer le quotidien et la qualité urbaine du bas Montreuil**

Le projet urbain du bas Montreuil porte une forte ambition d'amélioration des espaces verts et publics. Il prévoit de faciliter les déplacements doux, avec une desserte piétonne et cycles de nouveaux passages et chemins et l'optimisation des

espaces de rencontre. La desserte locale passera intégralement en zone 30 et le stationnement sera préférentiellement organisé dans des parkings mutualisés, pour optimiser les usages et l'espace. Places, boulevard, rues et squares végétalisés doivent favoriser le confort des piétons et offrir aux usagers un meilleur cadre de vie, tout en valorisant la place de la nature en ville.

Le projet doit ainsi répondre à des enjeux environnementaux majeurs :

- la biodiversité et la nature en ville, sous l'angle notamment des trames vertes et bleues et de l'incidence du projet sur le site Natura 2000 situé à proximité ;
- la gestion des eaux pluviales, en tenant compte des contraintes topographiques et géologiques et dans une volonté de mise en valeur du paysage de l'eau en ville ;
- la qualité du cadre de vie, envisagée sous l'angle du paysage urbain, de la végétalisation et des ses conséquences sur le climat urbain et les îlots de chaleur, et sur la réduction des pollutions ;
- les déplacements, notamment les déplacements doux (piétons et vélos), pour offrir une alternative efficace et sûre aux déplacements en véhicules individuels, et articulée avec l'offre de transports en commun dense et efficace du bas Montreuil.

Ce projet répond à des objectifs ambitieux qui ont été déclinés dans le cadre d'une élaboration itérative et partagée, entre spécialistes de la conception urbaine et environnementale, de la programmation urbaine et du montage opérationnel et financier, et avec les services de la Ville, les élus, les habitants et les usagers, dans le cadre de réunions de travail et de concertation.

### **3. LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT**

La présente étude mesure les impacts du projet urbain sur le site et son environnement ; sont notamment traitées les incidences du projet sur le contexte physique, l'environnement naturel, le milieu humain, le paysage et le cadre de vie, résumées ci-après.

#### **3.1. Contexte physique**

Le projet n'est pas de nature à impacter le climat local, et s'inscrit dans une logique de développement durable. Les projets de ZAC du bas Montreuil font ainsi une large place aux déplacements doux et prévoient des bâtiments et des formes urbaines économes en ressources naturelles et permettant d'exploiter des ressources renouvelables.

Les projets du bas Montreuil se situent au droit d'une zone à risque de mouvement de terrain modéré lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles et aux cavités souterraines. Ils se trouvent, pour la partie du périmètre le plus au nord de la ZAC du Faubourg, dans une zone à risque de dissolution du gypse considéré comme faible. Des dispositions constructives concernant les matériaux de constructions, la récupération des eaux pluviales et les sous-sols doivent permettre de prévenir les sinistres liés à ces mouvements de sols.

La commune de Montreuil se trouve dans une zone à risque d'inondation par les eaux pluviales considéré comme fort par le Dossier des Risques Majeurs établi par le

département de Seine-Saint-Denis. Ce risque est lié au refoulement des eaux de ruissellement, lors d'épisodes pluvieux importants, à l'entrée d'un dispositif d'assainissement pluvial insuffisant. Toutefois ce risque est à relativiser car le bas Montreuil est aujourd'hui très densément urbanisé, et présente peu de surfaces non imperméabilisées. Les projets de réaménagement et de requalification, en incluant la création de nouveaux espaces verts en pleine terre, ne devraient pas entraîner d'augmentation significative de la surface imperméable. Le projet d'aménagement du bas Montreuil intègre des préconisations et des orientations pour l'assainissement pluvial des opérations à mener, tenant compte des contraintes particulières en matière de rejet telles que l'interdiction d'injection profonde ou l'infiltration superficielle.

Les principes d'aménagement retenus sont de favoriser la rétention des eaux pluviales sur place grâce à la régénération d'un capital d'espaces végétalisés (dont au moins 20 % de pleine terre), au niveau des espaces publics, des espaces communs privés, et de toitures végétalisées, afin de minimiser le rejet au réseau d'assainissement. L'étude de systèmes de rétention des eaux pluviales en bassin est également préconisée pour les opérations d'envergure ; la réutilisation des eaux pluviales sera aussi privilégiée. Les eaux usées de tous les nouveaux bâtiments seront dirigées vers le réseau d'assainissement de la commune de Montreuil et traitées avant rejet au milieu conformément aux dispositions actuelles.

### **3.2. Environnement naturel**

Le secteur du bas Montreuil se trouve à proximité du site du Parc des Guilands appartenant à l'ensemble Natura 2000 « Sites de la Seine Saint Denis ». Cette Zone de Protection Spéciale est protégée pour la protection des oiseaux. Le projet du bas Montreuil n'empiète pas sur le site classé, le site étant en contrebas et les hauteurs limitées par les règles du PLU qui avait fait l'objet d'une évaluation renforcée à ce titre, il n'y a aucun impact des programmes de construction et d'aménagement sur le site Natura 2000. Les alignements d'arbres et créations d'espaces verts publics ou privés sur le secteur de Chanzy viendront renforcer le réseau vert autour de ce site et la transition avec les espaces urbains.

La zone de projet est densément urbanisée et se caractérise par des profils très minéralisés et peu propices à la biodiversité. Néanmoins, elle se trouve dans un secteur stratégique des trames vertes et bleues régionales et bénéficie de ce fait d'un fort potentiel écologique. Le projet permet la préservation du patrimoine naturel et prévoit le renforcement de la trame verte et la création d'espaces verts : il doit permettre une augmentation des espaces verts de pleine terre de 7,2% et la création de 5 600 à 6 500 m<sup>2</sup> d'espaces verts (parcs et jardins).

### **3.3. Milieu humain**

Le projet urbain du bas Montreuil prévoit une diversification des fonctions et des usages en lien avec une offre de logements, d'activités et de commerces renouvelée. Près de 3 800 logements sont amenés à se développer sur l'ensemble du bas Montreuil, correspondant à plus de 8 000 nouveaux habitants, dont 1000 logements et 2200 habitants sur la ZAC de la Fraternité et 1 444 logements et 3200 habitants sur la ZAC du Faubourg.



La population attendue est majoritairement une population de jeunes actifs et de ménages avec enfants. L'amélioration de la qualité des logements et les prix d'achats des logements ainsi que l'implantation de bureaux, pourra attirer une population plus aisée que celle occupant actuellement les quartiers dégradés. Les populations plus fragiles pourront trouver leur place au sein de logements sociaux locatifs qui compteront pour 40% des logements développés.

Les quartiers résidentiels dégradés du nord du bas Montreuil se verront requalifiés. Outre leur nombre, la qualité des logements sera également modifiée, avec la résorption des copropriétés dégradées et de l'habitat insalubre. Le projet prévoit de mettre en œuvre des opérations tiroirs pour faciliter les relogements sociaux avant la démolition des logements actuels. Le phasage et le plan d'organisation seront conçus de façon à minimiser l'impact sur les activités existantes pendant la période des travaux. Les bâtiments développés bénéficieront d'une conception bioclimatique et de bonnes conditions d'ensoleillement seront notamment favorisées.

Le projet urbain du bas Montreuil prévoit de répondre aux besoins induits en équipements publics par le programme de construction. Des extensions des groupes scolaires existants sont ainsi prévues et la construction de nouveaux équipements est envisagée. La requalification des espaces publics associés aux quartiers ciblés par les réaménagements envisagés est aussi prévue.

L'activité économique locale se verra dynamisée grâce à l'amélioration des accès et à la rationalisation du stationnement. Près de 150 000 m<sup>2</sup> de SHON activités aux typologies diversifiées sont amenées à se développer sur l'ensemble du bas Montreuil, dont 33 000 m<sup>2</sup> sur la ZAC de la Fraternité et 65 000 m<sup>2</sup> sur la ZAC du Faubourg. Le projet prévoit le développement de typologies variés, et notamment le maintien et le développement de locaux artisanaux et la promotion de rez-de-chaussée commerciaux. Quelques programmes de bureaux verront également le jour dans une logique de développement de l'emploi.

Les projets de ZAC du bas Montreuil prévoient l'amélioration des conditions de déplacement des modes actifs (piétons et cycles) grâce à l'élargissement de l'emprise publique et au redimensionnement des espaces de circulation dédiés, et à la limitation des vitesses autorisées pour les véhicules motorisés. Le stationnement sera également rationalisé.

En matière d'urbanisme réglementaire, le projet tient compte de l'ensemble des contraintes induites par les règles de végétalisation et par les servitudes. L'architecte des bâtiments de France sera consulté au préalable pour les opérations situées dans le périmètre de protection des monuments historiques inscrits, situés dans la zone et dans le périmètre de protection du monument classé, situé au sud. Pour s'assurer d'un développement urbain équilibré, la Ville de Montreuil travaille à l'instauration d'orientations d'aménagement particulières (OAP) qui seront annexées au PLU dans le cadre d'une modification de ce document.

### **3.4.Paysage et Cadre de vie**

Le projet d'aménagement du bas Montreuil se fonde sur un projet de requalification, d'amélioration et de reconquête de l'image et de l'identité paysagère du quartier. Le développement des espaces verts, le réaménagement de l'espace public avec des squares, des places et des espaces de rencontre, l'ouverture de mails piétons arborés, la plantation d'alignement d'arbre structurent ce projet. Sur l'ensemble des quartiers visés sont étudiés l'ensoleillement, l'ouverture sur le ciel et les perspectives et percées visuelles ménagées dans le bâti et les façades. La plantation systématique des cœurs d'îlots vient compléter l'image de ville-jardin souhaitée pour ce quartier.

La préservation du patrimoine bâti, au-delà des sites inscrits et du site classé, est également un principe clé du projet urbain sur le bas Montreuil. L'identification dans le PLU de nouveaux éléments de patrimoine bâti et d'ensembles urbains cohérents est envisagée afin de protéger certains îlots.

Le projet urbain induit à terme une limitation de l'augmentation des nuisances actuelles. Les projets de ZAC du bas Montreuil comprennent la mise en place d'une zone 30 sur l'ensemble du quartier. La diminution de la vitesse de circulation doit entraîner la diminution des émissions de gaz d'échappement et des émissions sonores associées à ces déplacements. De plus, l'accessibilité améliorée aux transports collectifs, les aménagements en faveur du développement des circulations douces, pourraient entraîner un report modal de la voiture particulière vers d'autres modes de déplacement moins polluants. A noter que les voiries créées feront l'objet d'études acoustiques destinées à déterminer les modifications entraînées par les nouvelles infrastructures sur l'ambiance sonore.

Lors des temps de chantier, le phasage des travaux, l'adaptation des horaires de travail, la mise en place d'une circulation alternée et, éventuellement, d'une modification temporaire du plan de circulation, permettront de réduire les perturbations entraînées par les travaux sur le trafic et la circulation routière. L'ensemble des travaux fera l'objet d'une charte « chantier vert » et d'un plan de respect de l'environnement, proposés par les entreprises, afin de minimiser les nuisances sur le paysage et le cadre de vie pendant ces périodes.

## ANNEXE

Etude circulation stationnement réalisée par le bureau d'étude STC en octobre 2011.



Ville de MONTREUIL

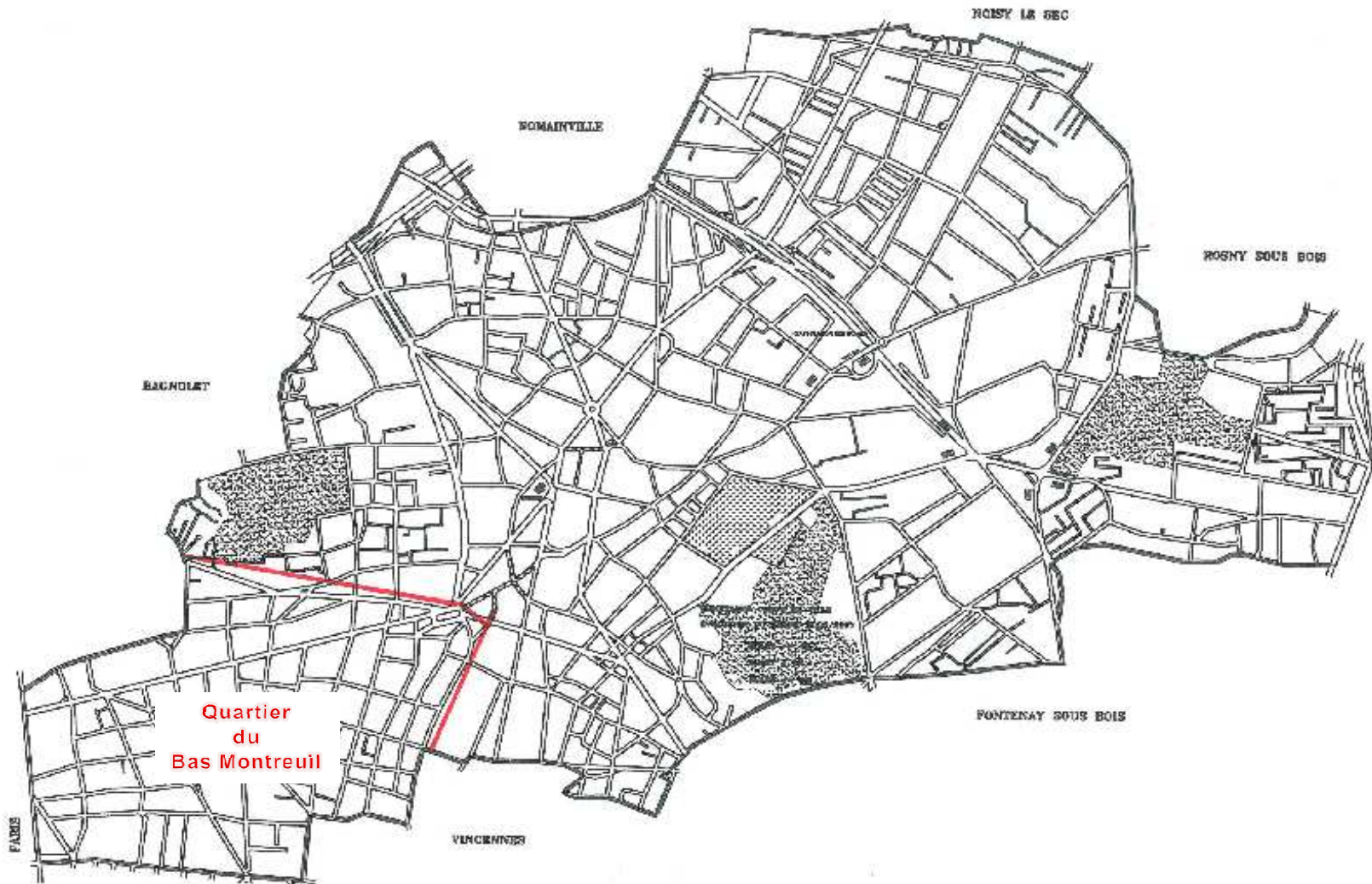
Quartier du Bas Montreuil



Diagnostic de la situation actuelle

# STC

---



**Dans le cadre de l'étude du Plan de Circulation  
du Quartier du Bas Montreuil nous vous  
présentons aujourd'hui la Phase II**

**Diagnostic de la situation actuelle**

## Le Diagnostic porte sur :

**I. Les habitudes de déplacements**

**II. La charge des axes**

**III. Le fonctionnement des carrefours**

**IV. Les conditions de stationnement**

**V. Conclusions**

## I. Les habitudes de déplacement

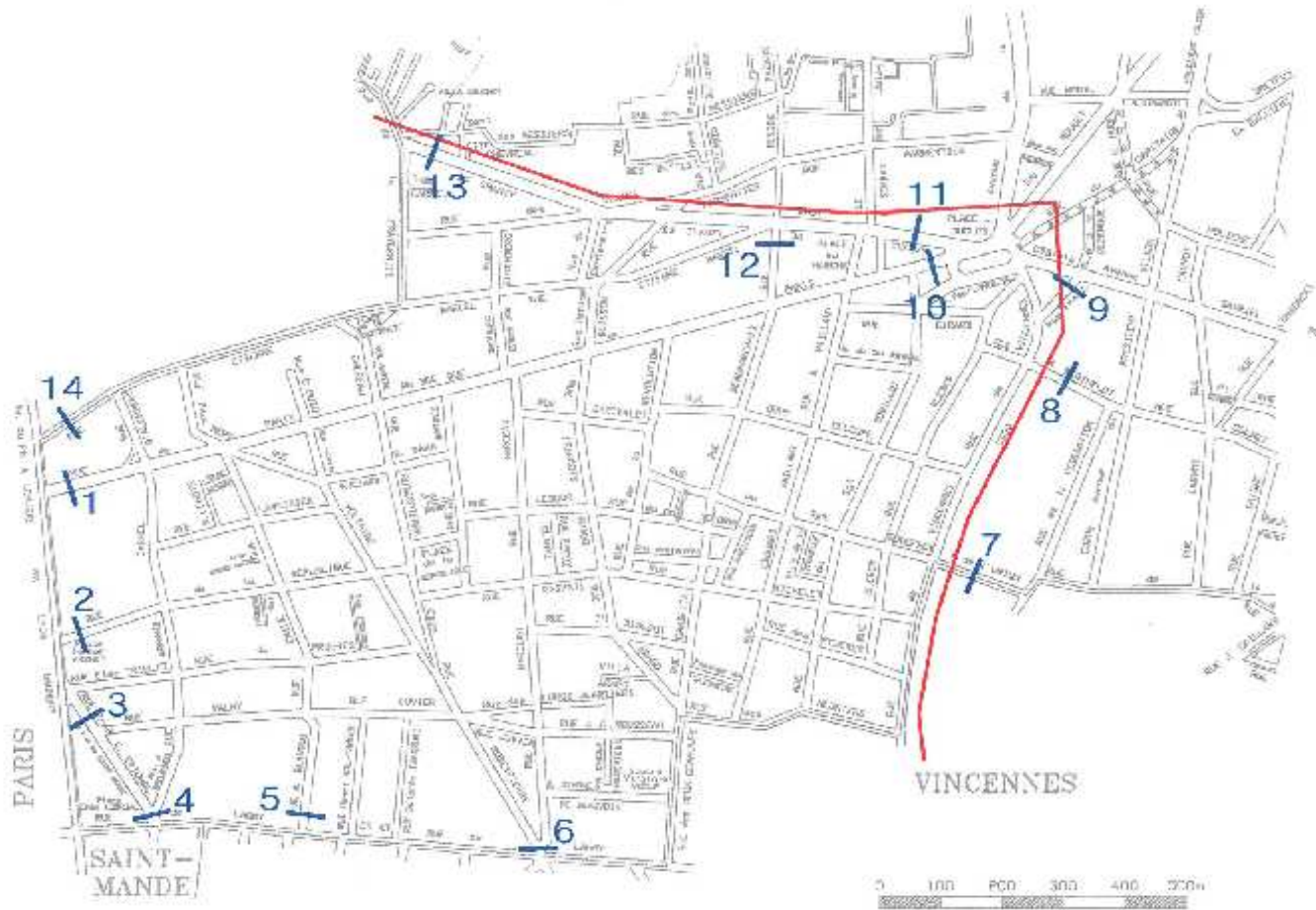


**STC**

---

**Plan de Localisation des Principaux Postes O / D**

# STC



Plan de Situation des Postes O/D

# STC

## Matrice des Déplacements

| O \ D | 0    | 1   | 2   | 3   | 4 | 5   | 6   | 7   | 8   | 9   | 10  | 11  | 12  | 13  | 14  | T    |
|-------|------|-----|-----|-----|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------|
| 0     | 0    | 432 | 216 | 106 | 0 | 83  | 350 | 165 | 286 | 166 | 235 | 157 | 163 | 142 | 121 | 2622 |
| 1     | 151  | 2   | 2   | 0   | 0 | 3   | 3   | 2   | 1   | 0   | 253 | 4   | 8   | 0   | 1   | 430  |
| 2     | 202  | 0   | 0   | 0   | 0 | 4   | 7   | 0   | 2   | 2   | 11  | 3   | 2   | 0   | 0   | 233  |
| 3     | 158  | 2   | 0   | 0   | 0 | 3   | 5   | 4   | 4   | 2   | 5   | 2   | 6   | 0   | 0   | 191  |
| 4     | 152  | 0   | 0   | 0   | 0 | 5   | 3   | 0   | 0   | 0   | 8   | 0   | 0   | 0   | 0   | 168  |
| 5     | 0    | 0   | 0   | 0   | 0 | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0    |
| 6     | 266  | 88  | 1   | 0   | 0 | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 6   | 0   | 0   | 0   | 0   | 361  |
| 7     | 167  | 15  | 0   | 0   | 0 | 3   | 5   | 2   | 0   | 0   | 12  | 2   | 0   | 0   | 0   | 206  |
| 8     | 0    | 0   | 0   | 0   | 0 | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0    |
| 9     | 376  | 4   | 0   | 0   | 0 | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 22  | 0   | 402  |
| 10    | 234  | 132 | 0   | 0   | 0 | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 2   | 6   | 19  | 5   | 398  |
| 11    | 136  | 45  | 0   | 0   | 0 | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 2   | 3   | 13  | 142 | 5   | 346  |
| 12    | 86   | 3   | 0   | 0   | 0 | 0   | 3   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 0   | 11  | 19  | 122  |
| 13    | 236  | 12  | 0   | 2   | 0 | 5   | 0   | 0   | 0   | 0   | 25  | 298 | 3   | 11  | 4   | 596  |
| 14    | 99   | 13  | 9   | 2   | 0 | 15  | 12  | 0   | 0   | 2   | 4   | 0   | 0   | 18  | 3   | 177  |
| T     | 2263 | 748 | 228 | 110 | 0 | 121 | 388 | 173 | 293 | 172 | 561 | 471 | 201 | 365 | 158 | 6252 |

 Transit Rue de Paris

2263 Véhicules entrés et non sortis

 Transit Bd de Chanzy

2622 Véhicules sortis et non entrés

✚ **L'enquête Origine Destination a permis de mettre en évidence les principaux axes de transit que sont :**

➤ **La Rue de Paris**

➤ **Le Boulevard de Chanzy**

## STC

---

| <b>Origine/Destination</b> | <b>Sens<br/>Est-Ouest</b> | <b>Sens<br/>Ouest-Est</b> |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Rue de Paris               | 132                       | 253                       |
| Boulevard de Chanzy        | 142                       | 298                       |

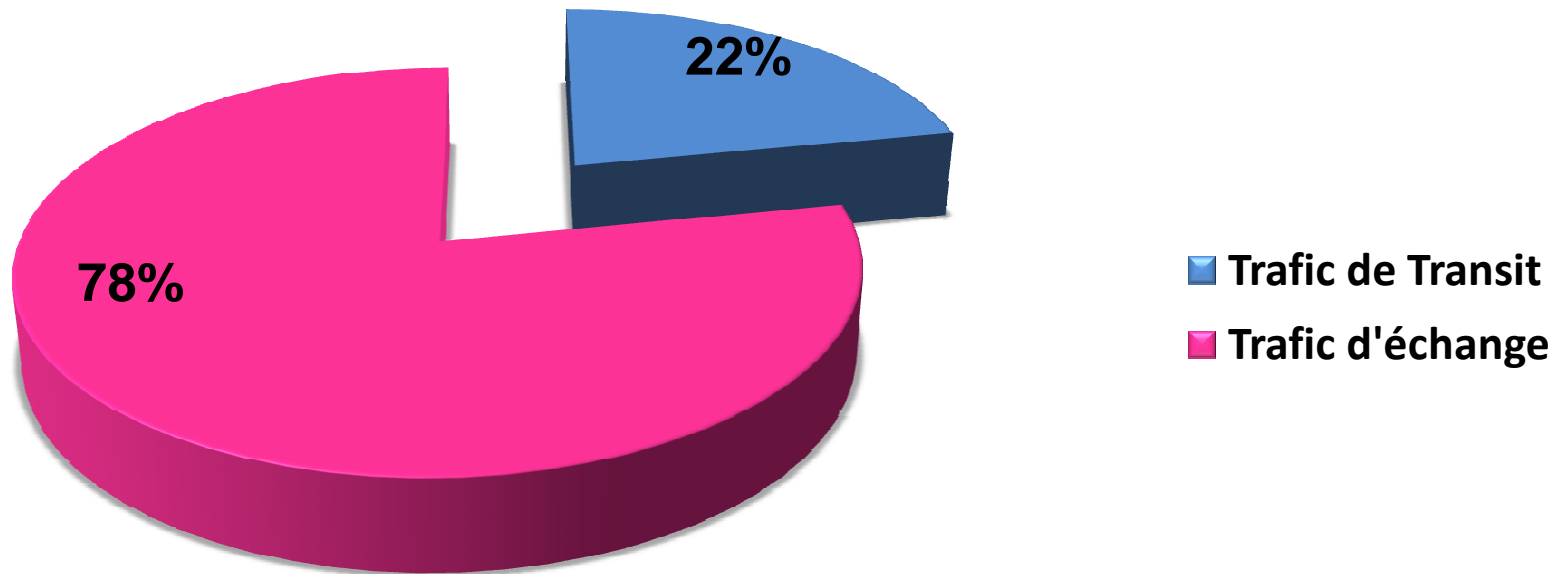
### Observations

**Il n'y a pas de transit Nord-Sud et Sud-Nord**

## STC

---

**Le trafic d'échange représente 4885 véhicules,  
soit 78% du trafic total**



**Ce quartier n'est pas impacté directement par le trafic de transit.**

## II. La charge des axes

## Identification des axes les plus chargés :

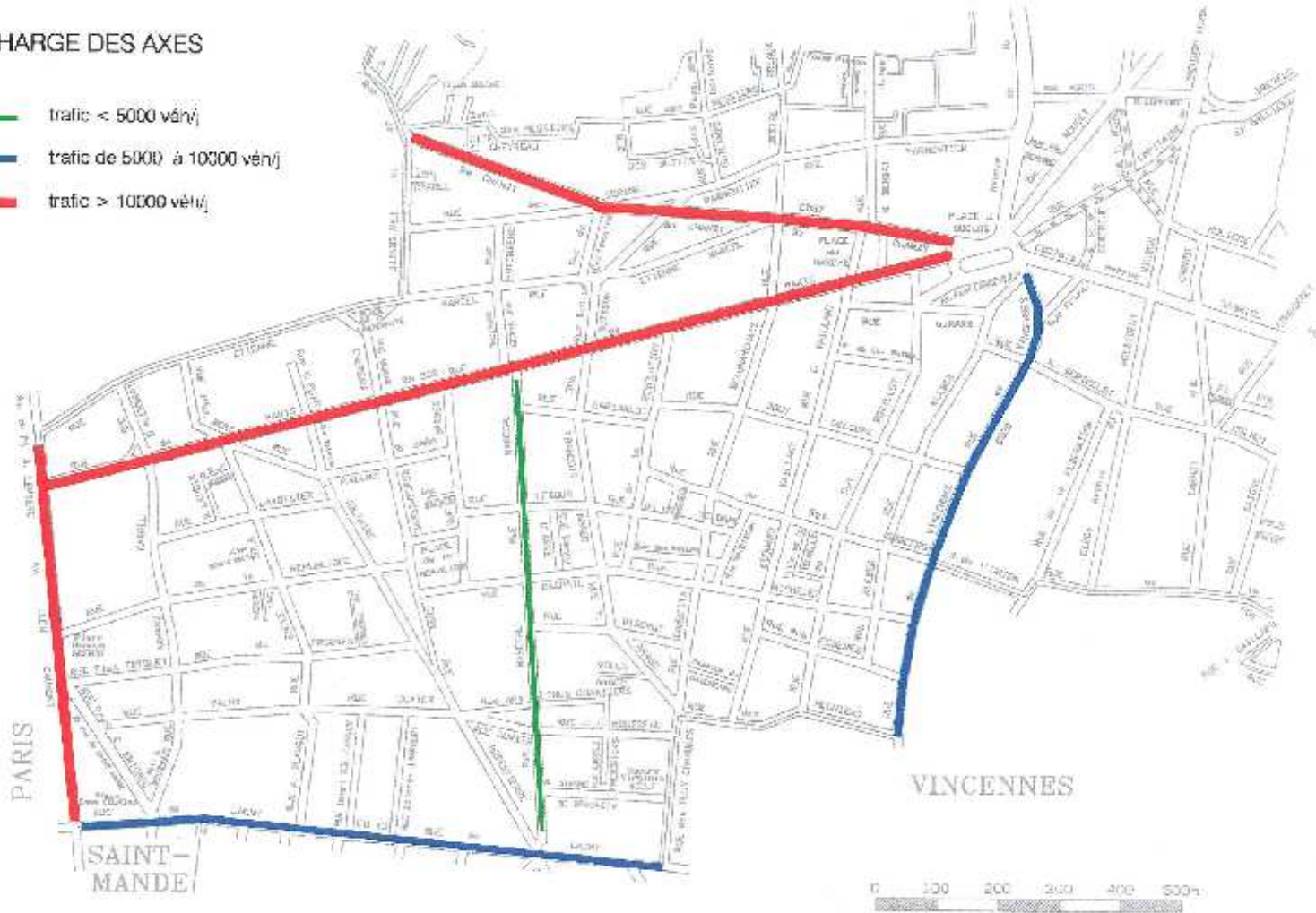
- Rue de Paris (2sens) 15645 véh./jour
- Boulevard de Chanzy (2sens) 16502 Véh./jour
- Rue de Vincennes 4685 véh./jour
- Rue Marceau 3350 Véh. /Jour
- Rue de Lagny 6560 véh./jour
- Avenue Léon Gaumont (2sens) 13000 véh./jour



# STC

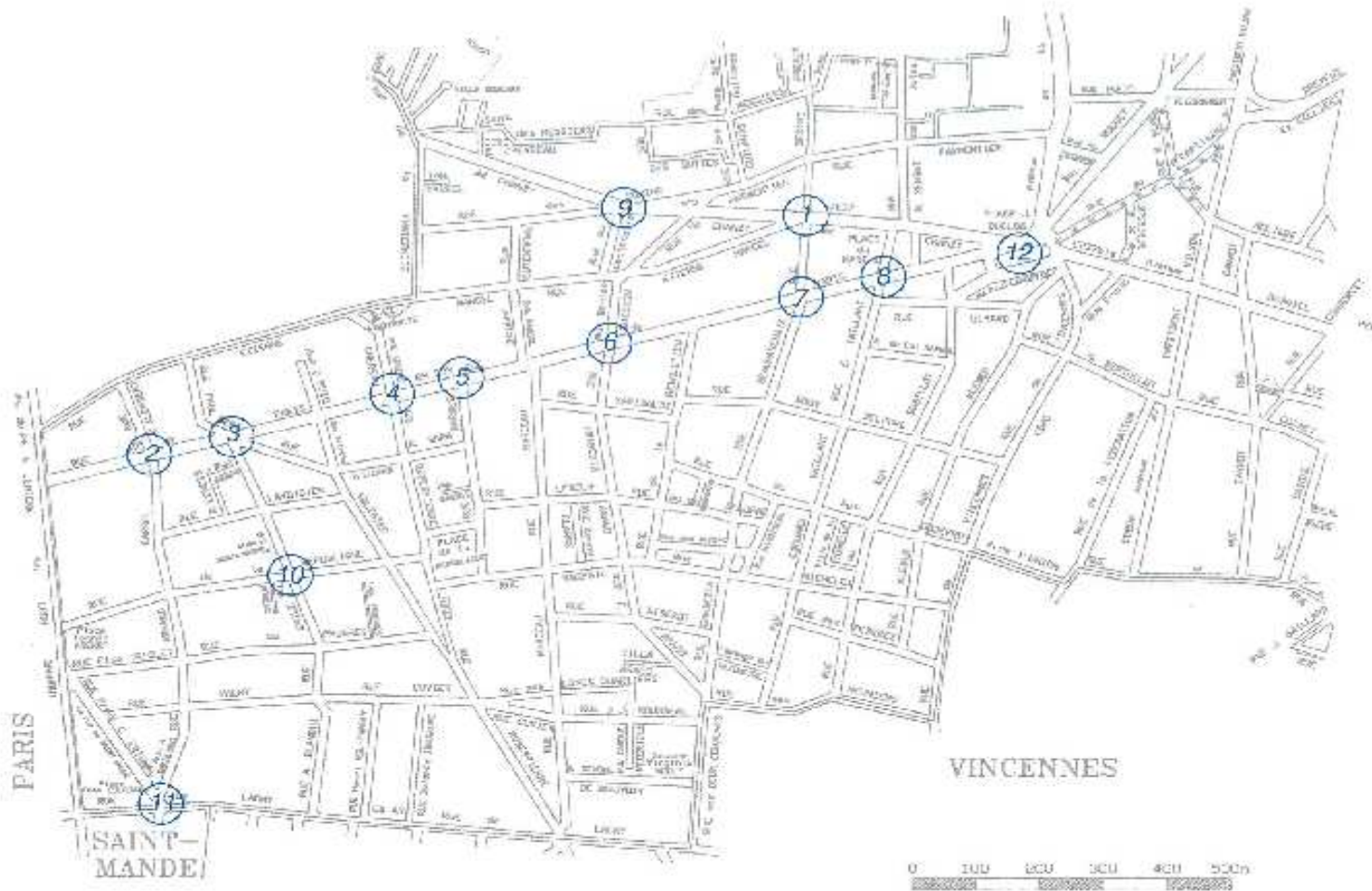
## CHARGE DES AXES

- trafic < 5000 véh/j
- trafic de 5000 à 10000 véh/j
- trafic > 10000 véh/j



## **III. Le fonctionnement des carrefours**

# STC



Localisation des carrefours ayant fait l'objet de comptages directionnels

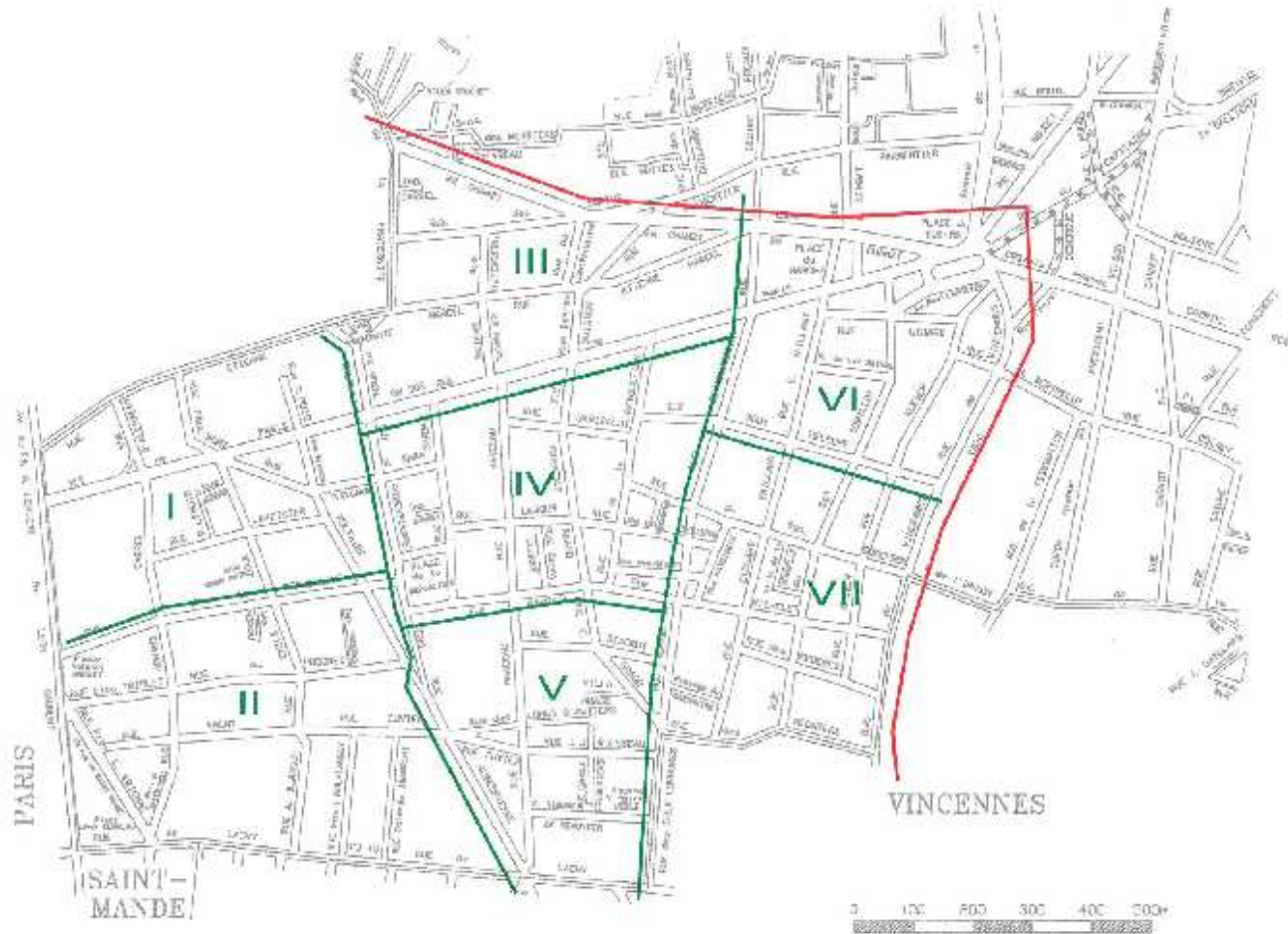
## Calcul de réserve de capacité

| Carrefours                | Réserve de Capacité       |                          | Bilan                       |
|---------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------------|
|                           | Heures de Pointe du Matin | Heures de Pointe du Soir |                             |
| PARIS / MARCHE / VAILLANT | 28%                       | 30%                      | Fonctionnement satisfaisant |
| PARIS / DESIRE PREAUX     | 19%                       | 64%                      | Fonctionnement satisfaisant |
| PARIS / DENISE BUISSON    | 23%                       | 51%                      | Fonctionnement satisfaisant |
| PARIS / BARBES            | 51%                       | 47%                      | Fonctionnement satisfaisant |
| PARIS / ROBESPIERRE       | 12%                       | 23%                      | Fonctionnement satisfaisant |
| PARIS / ZOLA              | 52%                       | 58%                      | Fonctionnement satisfaisant |
| PARIS / D'ALEMBERT        | 39%                       | 55%                      | Fonctionnement satisfaisant |
| LAGNY / A. CARREL         | 41%                       | 46%                      | Fonctionnement satisfaisant |
| REPUBLIQUE / ZOLA         | 45%                       | 66%                      | Fonctionnement satisfaisant |
| CHANZY / ESTIENNE MARCEL  | 36%                       | 48%                      | Fonctionnement satisfaisant |
| CHANZY /SORINS            | 32%                       | 29%                      | Fonctionnement satisfaisant |

## **IV. Conditions de Stationnement**

**La zone d'étude a été découpée en  
7 zones homogènes**

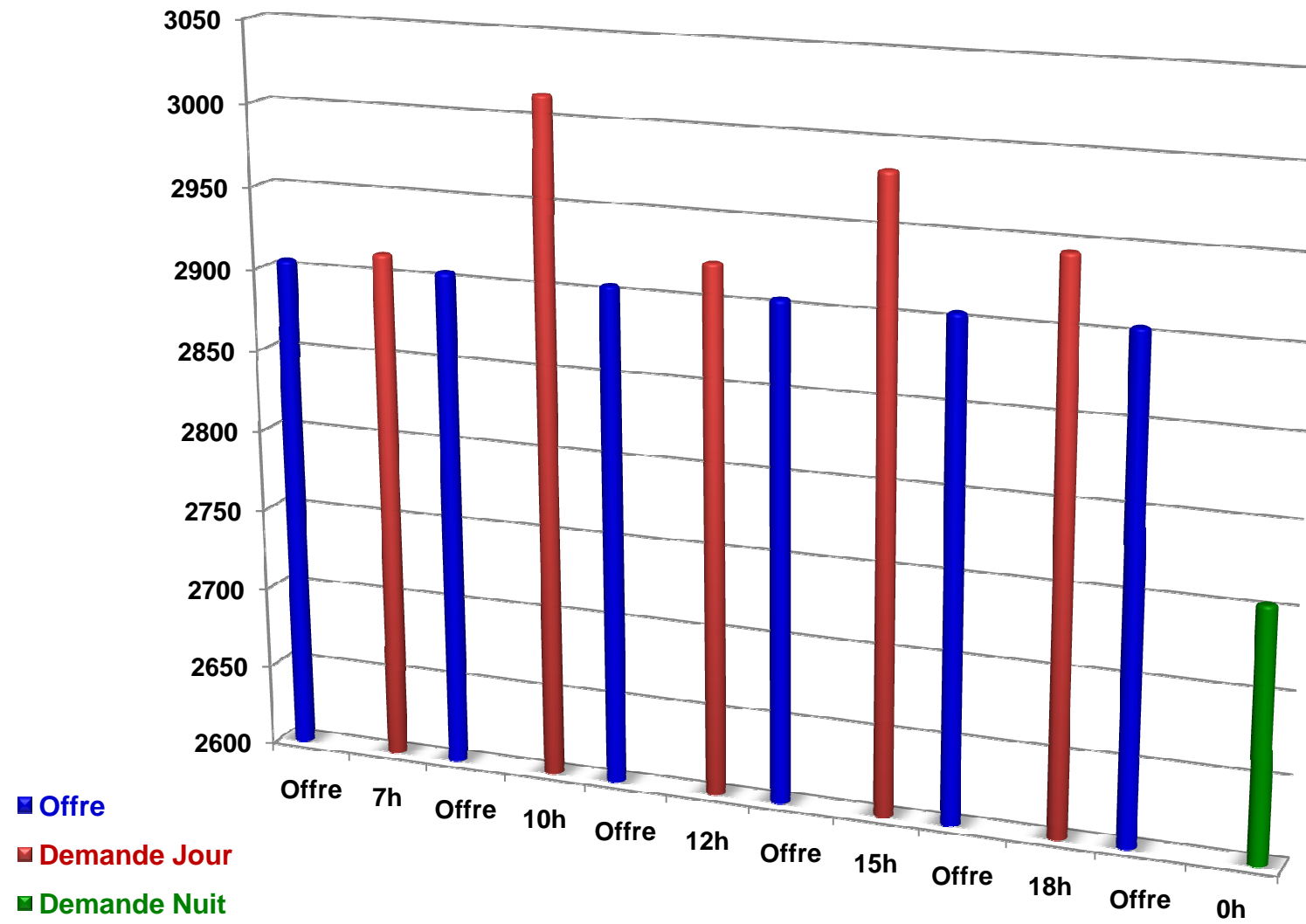
# STC



**Enquête de stationnement sur toutes les rues du périmètre d'étude  
Découpages en zones**

# STC

## Demande globale sur le Quartier





# STC

---

**Demande en Stationnement > à l'offre,  
et cela quelque soit la zone**

 **Une exception :**

➤ **La Nuit sur les zones I et II**

**(zones regroupant beaucoup d'Entreprises)**

## Observations :

- **Le stationnement payant n'est pas respecté.**
- **Le taux de stationnement ventouse est très élevé.**
- **Il n'y a pas de réserve de capacité en stationnant sur la voirie.**

**V. Conclusion**

## STC

---

- ✚ **Le fonctionnement global du Quartier du Bas Montreuil est satisfaisant, à savoir :**
  - **Bonne réserve de capacité des carrefours.**
  - **Pas de trafic Nord Sud.**
  - **Trafic faible sur toutes les voies exception faite de la Rue de Paris et du Bld Chanzy.**
  - **Possibilité de faire des aménagements spécifiques en fonction des programmes de construction.**
  - **Les programmes de construction devront prendre en compte la saturation du stationnement.**