

# 1 RAPPORT DE PRÉSENTATION



PLU approuvé le 13 sept. 2012

Vu pour être annexé à la  
délibération du 13 sept 2012

Projet de Modification n°1



1.3.

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE



# PLU

Plan Local d'Urbanisme  
Ville de Montreuil-sous-Bois  
DÉPARTEMENT DE SEINE-SAINT-DENIS

N°	Procédure	Approuvée par délibération en date du
1	Révision simplifiée n°1 Faubourg	14 décembre 2013
2	Révision simplifiée n°2 Fraternité	14 décembre 2013
3	Révision simplifiée n°3 Saint-Antoine Murs-à-Pêches	14 décembre 2013
4	Modification simplifiée n°1	14 décembre 2013
5	Modification n°1	2015

## Sommaire

<b>I. Cadre juridique de l'évaluation environnementale du PLU</b>	<b>4</b>
1. Place de l'évaluation environnementale	4
2. Articulation avec les documents d'urbanisme	6
2.1. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France de 1994	6
2.2. Le projet de SDRIF (en cours de révision)	7
3. Articulation avec les autres plans et programmes soumis ou non à évaluation environnementale	8
3.1. Le réseau Natura 2000	8
3.2. Site classé	8
3.3. Monuments historiques	9
3.4. Le Schéma Vert Départemental	9
3.5. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	10
3.6. Le Plan de Prévention des Risques	13
3.7. Planification de l'élimination des déchets	13
3.8. Le Plan régional de la Qualité de l'air de la région Île de France	15
3.9. Le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France	16
3.10. Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre	17
<b>II. La prise en compte des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national</b>	<b>18</b>
1. Qualité de l'air	18
2. Préservation de la ressource en eau	19
3. Préservation des paysages et de la vie sauvage	19
4. Limitation des risques et nuisances	20
<b>III. Analyse des effets notables</b>	<b>21</b>
1. Évaluation des orientations du PADD	21
1.1. Analyse des items	22
1.2. Synthèse de l'évaluation du texte du PADD	26
1.3. Évaluation du document graphique du PADD	27
<b>IV. Évaluation du règlement</b>	<b>28</b>
1. Présentation des zones et de leurs objectifs	28
2. Évaluation des incidences du plan de zonage	29
2.1. Évolution des zones urbaines	29
2.2. Préservation des espaces naturels	30
2.3. Synthèse des évolutions par rapport au POS	31
3. Évaluation des incidences du règlement	33
3.1. Articles 1 et 2 : occupations et utilisations du sol interdite / conditions de l'utilisation des sols	33
3.2. Articles 4 : condition de desserte des terrains par les réseaux publics	34
3.3. Articles 6 à 10 : implantation, emprise au sol et hauteur maximale des constructions	35
3.4. Articles 11 : aspect extérieur des constructions	38
3.5. Articles 12 : stationnement	38
3.6. Articles 13 : Espaces libres de construction, espaces boisés classés	39
3.7. Zone UA	40
3.8. Zone UC	41
3.9. Zone UD	42

3.10. Zone UH.....	43
3.11. Zone UM.....	44
3.12. Zone UX.....	46
3.13. Zone N.....	47
<b>V. Evaluation des ER / EBC/EPP.....</b>	<b>48</b>
1. Emplacements réservés.....	48
2. EBC et EPP.....	48
<b>VI. Analyse des effets notables sur le site Natura 2000.....</b>	<b>51</b>
<b>VII. Justification du choix opéré au regard des autres solutions envisagées.....</b>	<b>54</b>
<b>VIII. Synthèse des mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les impacts négatifs.....</b>	<b>55</b>
<b>IX. Indicateurs de suivi.....</b>	<b>57</b>
<b>X. RESUME NON TECHNIQUE.....</b>	<b>60</b>

# I. CADRE JURIDIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU

---

## 1. Place de l'évaluation environnementale

Avant l'adoption ou la soumission au processus législatif d'un plan ou d'un programme, l'autorité compétente est tenue de réaliser une évaluation environnementale et de rédiger, après consultation des autorités responsables en matière d'environnement, un rapport environnemental détaillant entre autres :

- la teneur du plan ou du programme et ses principaux objectifs,
- les caractéristiques environnementales de la zone susceptible d'être affectée par le plan ou le programme,
- les incidences environnementales susceptibles de découler de la mise en œuvre du plan ou du programme,
- toute mesure envisageable pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives sur l'environnement,
- les mesures de suivi envisagées

L'élaboration d'un document d'urbanisme comme le PLU est susceptible d'avoir des impacts sur l'environnement. Ainsi, l'extension et la multiplication des zones constructibles à vocation résidentielle ou économique peut avoir des impacts négatifs (consommation d'espace, multiplication des transports, destruction d'habitats naturels, de sols agricoles, dégradation de paysages). A l'inverse, le PLU en lui-même peut contribuer à maîtriser ces impacts (limitation des extensions et du mitage, choix pertinent des zones constructibles, réserves d'emprises foncières pour des équipements collectifs, protection d'éléments naturels...).

**La Loi Solidarité et Renouveau Urbain (SRU) du 13 décembre 2000** a instauré le principe d'une évaluation environnementale des documents d'urbanisme dont les programmes locaux d'urbanisme (PLU). De plus, conformément à l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 portant transposition de la directive européenne n°2001/42/CE du 27 juin 2001 et au décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 relatif à **l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement**, un PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale :

- s'il permet la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L. 414-4 du code de l'environnement dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un **site Natura 2000**.
- s'il prévoit la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 200 hectares étant donné que le territoire concerné n'est pas couvert par un SCoT ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale et dans le cas où la superficie de la commune est supérieure ou égale à 5 000 hectares et sa population supérieure ou égale ou égale à 10 000 habitants.

Les conditions de réalisation de cette évaluation des incidences possibles sur le réseau Natura 2000 issu des directives Habitats et Oiseaux sont précisés dans le décret n°2005-608 du 27 mai 2005, qui mentionnent notamment que ce document est préparé sous l'autorité du Préfet par la DIREN, ainsi que dans une circulaire du ministère de l'Équipement du 6 mars 2006.

L'objectif de cette évaluation est d'évaluer le plus tôt possible l'impact sur l'environnement des projets autorisés dans le PLU en amont de leur réalisation, afin de mieux prendre en compte les incidences éventuelles et d'envisager des solutions pour éviter, réduire et compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document d'urbanisme.

L'évaluation environnementale de la commune de Montreuil porte sur les thèmes environnementaux suivants, en dehors de l'enjeu Natura 2000 :

- eau et mise en œuvre d'une gestion alternative d'assainissement des eaux pluviales,
- transports et déplacements doux, impactant le cadre de vie (attractivité, accès à la nature...)
- structure du tissu urbain, son renouvellement, sa densification, en relation avec la question des pollutions et des énergies renouvelables
- biodiversité.

Les aspects relatifs au patrimoine architectural et urbain sont présentés dans le diagnostic du rapport de présentation.

Le diagnostic et les pistes d'intégration des enjeux environnementaux dans les documents d'urbanisme ont été partagés avec les services de la ville, les élus, ainsi que la population. Au-delà des ateliers de concertation organisée par la ville intégrant notamment de partage du diagnostic environnement, une réunion spécifique a été réalisée pour échanger sur les enjeux de la biodiversité en ville.

## 2. Articulation avec les documents d'urbanisme

### 2.1. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France de 1994

En zone agglomérée, le SDRIF affirme la volonté de maintenir et développer les espaces naturels encore existants. Cela peut se traduire notamment dans les anciens espaces agricoles par le développement de jardins familiaux, ou dans les espaces naturels sans valeur agronomique, par la création d'espaces verts public.

Les projets en préfiguration sur les murs à pêches, et leurs premières traduction dans le plan de zonage (cf. partie IV de la présente évaluation environnementale) vont dans ce sens.

Le SDRIF pose un objectif quantitatif de 10 m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant. Montreuil bien que comptant des espaces verts de grande dimension, ne dispose actuellement que de 5,8 m<sup>2</sup>/ habitant. Le PLU doit permettre de réaliser ou tout au moins d'approcher cet objectif, en prévoyant des emplacements réservés pour réaliser les espaces verts manquants de taille et de formes différents, en particulier en incluant les grands alignements.

Le SDRIF envisage la densification du tissu urbain existant comme un moyen de répondre aux besoins en logement des Franciliens. Il affirme la nécessaire diversité de l'offre de logements : statut d'occupation, taille des logements...

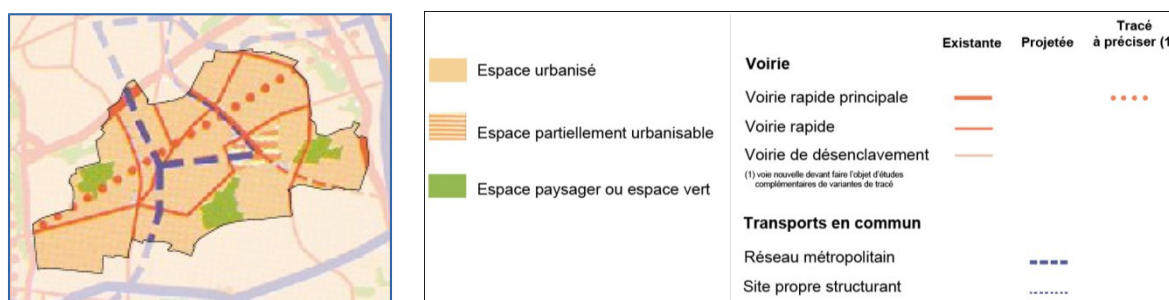
Le PLU permet une densification significative du tissu montreuillois. Les emplacements réservés pour le logement social participent à la production d'un offre de logement diversifiée.

Le SDRIF pointe le risque de la concentration monofonctionnelle des activités tertiaires et la congestion subséquente des transports. Il affirme la nécessaire diversité des fonctions urbaines pour l'attractivité des espaces.

Le PLU concourt à la diversité des fonctions urbaines. En particulier, dans le Bas-Montreuil, il cherche à rééquilibrer les espaces d'activité monotone édifiés entre la rue de Lagny et les rues de Valmy/Cuvier.

Le SDRIF affirme l'utilité d'accroître la réceptivité du tissu pavillonnaire, notamment dans les zones bien desservies par les transports en commun.

Les secteurs indicés « t » du PLU, appliqués aux zones UH et UM, répondent à cet objectif.



Extrait de la carte de destination générale des sols

Le plan de zonage de Montreuil préserve les 3 grands parcs repérés comme espaces paysagers au SDRIF en les classant en zone Naturelle.

L'espace partiellement urbanisable, correspondant aux murs à pêches, est partagée entre :

- Le secteur Nag de la zone Naturelle, avec un projet agri-culturel préservant la non constructibilité du site.

- La zone UA, zone urbaine dédiée au développement des activités en liens avec la vocation d'équipements agri-culturels.

L'éventuel prolongement de la ligne 3 du Métro aux murs à pêches (radiale du réseau de transport en commun métropolitain) serait réalisé en souterrain. Il n'y a donc pas lieu d'inscrire d'emplacement réservé au PLU.

Au regard des objectifs du Grenelle de l'Environnement, de la loi sur le Grand Paris... les autres infrastructures lourdes qui étaient envisagées en 1994 sur le territoire de Montreuil : voirie rapide principale de la porte de Montreuil à Rosny et réseau de transport en commun métropolitain en rocade ne sont plus d'actualité.

## 2.2. Le projet de SDRIF (en cours de révision)

Le projet de SDRIF affirme l'objectif d'économie de terrains de la loi SRU, en privilégiant la densité urbaine avec un objectif de l'ordre de 40 logements/ha.

Montreuil est concernée par deux pôles de densification urbaine :

- au nord de la commune, en limite de Romainville, le long du futur prolongement de la ligne de métro n°11,
- le long du futur tramway en limite de Fontenay-sous-Bois.

Le plan de zonage du PLU et son règlement, notamment les articles 6 à 10 et 14 doivent permettre de répondre à ces objectifs.

Le projet de SDRIF préconise par ailleurs un développement de deux pôles d'activités tertiaires :

- sur un « axe est » entre Montreuil et Romainville,
- en bordure du périphérique, à la limite de Paris et de Vincennes.

Ce dernier pôle doit s'articuler avec le tissu mixte et les formes vernaculaires du Bas Montreuil dont la rue de Paris est un exemple caractéristique.

Le plan de zonage du PLU et son règlement, notamment les articles 6 à 10 et 14 doivent permettre de répondre à ces objectifs.

La préservation du site Natura 2000 de la Seine-Saint-Denis et son intégration dans la ville font partis des objectifs inscrits dans le projet de SDRIF auxquels Montreuil devra se conformer (*cf. infra*). Le non respect de ces obligations entraîne un risque de contentieux communautaire direct.

Le projet de SDRIF reprend l'objectif affirmé en 1994 de 10 m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant.



### 3. Articulation avec les autres plans et programmes soumis ou non à évaluation environnementale

#### 3.1. Le réseau Natura 2000

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 1 157 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. Le PLU de Montreuil doit tenir compte de la nécessité de maintenir les espèces qui ont motivé la désignation de la ZPS dans un état de conservation favorable. Aucune de ces espèces 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.

Ainsi, le PLU de Montreuil doit par son plan de zonage et son règlement permettre le maintien de ces habitats favorables.

#### 3.2. Site classé

A l'initiative du Ministère de l'Environnement, une partie du site des murs à pêches, dont la superficie totale approche la trentaine d'hectares est de a été classée au titre de la loi de 1930 relative à la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, par un décret ministériel du 16/12/2003. Le périmètre ainsi protégé s'étend sur quatre zones totalisant 8,6 ha.

La protection juridique du site consiste à interdire toute destruction ou modification du site. Si des travaux sont envisagés dans le périmètre de protection et qu'ils ne sont pas de nature à détruire ou modifier le site, ils seront soumis à autorisation spéciale des services de l'État. Le PLU de Montreuil doit intégrer cette dimension en édictant un zonage et un règlement d'urbanisme compatible avec les objectifs du classement pour les 8,6 ha du site classé.

### 3.3. Monuments historiques

Montreuil compte trois monuments protégés au titre de la loi du 31/12/1913 sur les Monuments Historiques :

- l’Eglise Saint-Pierre-et-Saint-Paul située dans le centre-ville, est classée par arrêté du 18 mars 1913 ;
- l’ancien studio de cinéma Pathé-Albatros au 52 rue du Sergent Bobillot, ainsi que sa parcelle (CAD BK 109), est inscrit par arrêté ministériel du 18 Juillet 1997 ;
- les trois fours de l’ancienne porcelainerie Samson au 17 rue de la Révolution, inscrit par arrêté ministériel du 13 Février 1989.

Ces monuments sont protégés par une servitude qui implique l’avis obligatoire des Architectes des Bâtiments de France pour toute modification apportée à ces édifices et pour toute modification apportée au mode d’utilisation du sol et aux constructions en covisibilité avec le monument dans un rayon de 500 m autour de ces bâtiments. Cette servitude devra figurer dans les annexes du PLU.

### 3.4. Le Schéma Vert Départemental

Le Schéma Vert du Département de la Seine-Saint-Denis a été adopté en 1998. Sa révision, nécessaire pour tenir compte de l’évolution des besoins et des attentes des habitants, a été lancée en 2004 en concertation avec les habitants. Elle aboutira à un nouveau schéma, le SEVES (Schéma pour un Environnement Vert en Seine-Saint-Denis).

Le Schéma Vert du Département de Seine-Saint-Denis mettait en évidence les secteurs du département carencés en espaces verts où l’intervention concertée de toutes les collectivités devait être privilégiée afin d’améliorer la qualité de vie des habitants. Certains secteurs du département, particulièrement carencés était classés en Zones d’Intervention Prioritaire (ZIP) dans lesquelles des solutions novatrices et une mise en œuvre adaptées devaient être imaginées. En fonction de l’importance des espaces de perception, qui rendaient plus ou moins prégnants l’absence d’espaces verts accessibles au public, il existait deux types de ZIP :

- celle de niveau 1 dans lesquelles les espaces de perception sont absents ;
- celle de niveau 2 appartenant à des zones associant de l’habitat individuel et des petits collectifs discontinus, à des zones d’habitat pavillonnaire, à des zones à vocation agricole ou à des zones à vocation naturelle.

A Montreuil, une carence était et est toujours nettement apparente dans le Bas-Montreuil et dans le quartier Branly – Boissière. Le Schéma des Espaces Verts étant en révision, les propositions de ZIP ne sont pas encore disponibles. Le PLU des Montreuil doit permettre d’augmenter la superficie d’espaces verts dans les secteurs carencés, notamment par le biais d’emplacements réservés. Le Schéma vert permet ainsi de préciser l’objectif général du SDRIF d’augmenter la superficie des espaces verts à Montreuil.

Ce schéma préconise par ailleurs la mise en œuvre « d’itinéraires verts » qui relie différentes parties du département. Les itinéraires verts sont des parcours comportant des espaces paysagers réservés aux piétons et aux cycles. Ils s’appuient sur des cheminements existants ou en projet, sur des emprises

de diverses natures (emprises d'aqueduc, berges de cours d'eau), sur des parcs urbains et périurbains existants ou projetés.

Montreuil est concerné par l'itinéraire de la Corniche des Forts. Cet itinéraire s'inscrit dans la démarche de création d'une base de plein air et de loisirs sur les communes des Lilas, Noisy-le-Sec, Romainville et Pantin. Le projet va au delà de ce périmètre en liant le canal de l'Ourcq au centre de Montreuil.

Le projet constituera :

- un élément de structuration et de requalification paysagère des tissus urbains traversés,
- un espace de promenade et de découverte en raison des nombreux points de vue et monuments sur l'itinéraire établi,
- un rabattement sur le métro de Mairie de Montreuil et les gares SNCF de Rosny- sous- Bois et de Noisy-le-Sec ainsi que sur le futur prolongement du tramway.

Le PLU de Montreuil doit permettre la réalisation de ces liaisons vertes.

### 3.5. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

La Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 affirme la nécessité d'une « gestion équilibrée » de l'eau et institue le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) qui fixe sur chaque grand bassin hydrographique les orientations fondamentales de cette gestion.

S'appuyant sur l'ensemble des obligations fixées par les lois et les directives européennes et prenant en compte les programmes publics en cours, le SDAGE, élaboré après une large concertation, a défini les orientations d'une politique novatrice de l'eau. Conformément à l'article 3 de la Loi sur l'Eau de 1992, les SDAGE ont une portée juridique. Les services de l'Etat, les collectivités territoriales et leurs établissements publics doivent désormais en tenir compte pour toutes leurs décisions concernant l'eau et les milieux aquatiques. Les documents d'urbanisme doivent donc prendre en compte les dispositions du SDAGE (article L 212-1 du Code de l'Environnement).

Montreuil est située dans le bassin hydrographique de Seine-Normandie. Ce bassin couvre 8 régions, 25 départements et 9 000 communes. Il s'étend sur environ 100 000 km<sup>2</sup>, soit 1/5 du territoire national. La population du bassin est de 17 millions d'habitants, soit 30% de la population française, dont 80 % vivent en zone urbaine. L'agglomération parisienne avec ses près de 10 millions d'habitants forme un tissu urbain quasi continu d'environ 2 000 km<sup>2</sup>. Il en résulte des pressions fortes sur les milieux et sur les régions voisines pour l'alimentation en eau potable, en granulats extraits des principales vallées alluviales, et sur l'aval pour l'évacuation des rejets. Il représente 40% des activités industrielles du pays et 60 000 km<sup>2</sup> (60% de la superficie) en terres agricoles.

Le SDAGE 2010-2015, approuvé le 29 octobre 2009 préconise les mesures suivantes :

- une gestion globale des milieux aquatiques et des vallées :
  - intégrer pleinement l'eau dans la conception des équipements structurants,
  - assurer la cohérence hydraulique de l'occupation des sols, limiter le ruissellement et l'érosion,
  - maîtriser les rejets polluants,
  - restaurer la fonctionnalité de la rivière ;

- une gestion qualitative et quantitative des eaux superficielles et souterraines :
  - améliorer la qualité générale des eaux (réduction des pollutions urbaines de temps de pluie, réduction des rejets des industries et des collectivités locales),
  - réserver et restaurer la qualité générale de l'ensemble de la ressource.

La Loi sur l'eau no 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques met en avant 2 objectifs principaux :

- reconquérir la qualité des eaux et d'atteindre en 2015 les objectifs de bon état écologique (directive cadre européenne du 22 décembre 2000, transposée en droit français par la loi du 21 avril 2004) et retrouver une meilleure adéquation entre ressources en eau et besoins dans une perspective de développement durable des activités économiques utilisatrices d'eau et en favorisant le dialogue au plus près du terrain ;
- donner aux collectivités territoriales les moyens d'adapter les services publics d'eau potable et d'assainissement aux nouveaux enjeux en termes de transparence vis à vis des usagers, de solidarité en faveur des plus démunis et d'efficacité environnementale.

Sa traduction directe pour les collectivités est lisible par exemple dans la mise en place du Crédit d'impôts pour la récupération des eaux de pluies par les particuliers ou des obligations de gestion des eaux à la parcelle.

### **3.5.1. Le Schéma d'Assainissement des Eaux de l'Agglomération Parisienne**

En mars 2000 a été signé un contrat entre le Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP), la Région Île-de-France et l'Agence de l'Eau Seine-Normandie. Il représente un investissement de 11 millions de francs soit 1,68 millions d'euros d'ici 2006 pour répondre aux nuisances de la station d'épuration d'Achères et améliorer la qualité des eaux de la Seine.

A l'horizon 2015, les 2,8 millions de mètres cubes d'eaux rejetées chaque jour dans la zone centrale d'Île-de-France seront traitées dans six stations d'épuration :

- déjà réalisée : Seine-Centre à Colombes,
- à renforcer : Marne-Aval à Noisy-le-Grand et Seine-Amont à Valenton,
- à alléger : Seine-Aval (Achères)<sup>1</sup>,
- à construire : Seine-Grésillons à Triel et La Morée en Seine-Saint-Denis,.

Des progrès significatifs devraient être réalisés en termes de qualité, notamment sur la station d'Achères qui, grâce à de nouveaux équipements en 2004, a réduit de moitié la pollution carbonée, de 80 % le phosphore et de 66 % l'azote ammoniacal. En 2015 l'efficacité de traitement devrait atteindre 90 % pour ces trois polluants grâce à une unité de dénitrification supplémentaire.

Pour limiter les odeurs, la couverture des installations de stockage des boues et de prétraitement achevée en 2002 a amélioré le cadre de vie des riverains. Les bassins de décantation qui n'auront plus

---

1

sa capacité baissera de deux millions de mètres cube par jour à un million et demi, voire moins si d'autres projets extérieurs au SIAAP (Ru de Marivel notamment) venaient à voir le jour

de raison d'être compte tenu de la réduction de capacité seront détruits. Les premiers seront les bassins d'Achères III, à l'origine des nuisances les plus importantes.

Les eaux pluviales, actuellement collectées par les égouts où elles se mêlent aux eaux usées, saturent les réseaux. Les stations débordent et l'ensemble rejoint sans traitement les rivières. Plutôt que de surdimensionner les stations, la solution encouragée par le Schéma d'Assainissement consiste à retenir les eaux pluviales en amont pour les envoyer de façon contrôlée vers les stations. Des réservoirs et des tunnels de stockage des eaux pluviales ont été créés, offrant une capacité 534 000 m<sup>3</sup> à la fin 2007, pour ceux relevant directement du SIAPP. La capacité totale à terme devrait être de 1 600 000 m<sup>3</sup>.

### **3.5.2. Le schéma départemental d'assainissement de la Seine-Saint-Denis**

Ce schéma, intitulé Assainissement Urbain Départemental et Actions Concertées pour l'Eau (AUDACE) comporte 64 engagements pour 2003-2012, regroupés en 4 orientations :

- orientation n°1 : assurer la pérennité du patrimoine départemental,
- orientation n°2 : maîtrise les inondations,
- orientation n°3 : préserver les rivières et respecter l'eau,
- orientation n°4 : développer une gestion solidaire de la ressource en eau.

Certaines actions, relevant essentiellement de l'orientation n°2, concernent le Plan Local d'Urbanisme de Montreuil :

- soulager le réseau départemental d'assainissement :
  - engagement n°17 : étendre l'objectif de limitation des débits à 10 L/s/ha, ce qui revient à évacuer au plus 1,44 mm de pluie par heure,
  - engagement n°18 : s'assurer de la mise en place de solutions de rétention efficace et pérennes ;
- actions liées au réseau d'assainissement non départemental :
  - engagement n°20 : inciter à la délimitation de zones de maîtrise de l'écoulement pluvial [...];
- maîtriser le ruissellement de surface ;
- prendre en compte la remontée de nappe.

C'est en application de ce schéma départemental que le réservoir de la place Guernica, mis en service en 2002, d'une capacité de 21 000 m<sup>3</sup>, a été creusé.

### 3.6. Le Plan de Prévention des Risques

La loi du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs prévoit que le citoyen a le droit d'être informé sur les risques qu'il encourt en certains points du territoire, et sur les mesures de sauvegarde pour l'en protéger.

A Montreuil, l'information relative aux risques majeurs se base sur plusieurs documents de référence :

- le DDRM (Dossier Départemental des Risques Majeurs) communiqué le 16/12/2002 ;
- le DCS (Dossier Communal Synthétique) notifié le 19/11/2001.

La préfecture a réalisé le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) qui recense les risques naturels et technologiques majeurs de la Seine-Saint-Denis. Le maire doit également réaliser le DICRIM (Dossier d'Information Communal sur les Risques Majeurs).

La commune est actuellement couverte par un Plan Départemental de Prévention des Risques Naturels Majeurs prescrit le 23 juillet 2002. Le PPRN identifie 3 niveaux de susceptibilité (fort, moyen et faible) et entraîne des contraintes importantes en terme de dispositions constructives. Le zonage réglementaire du PPRN à Montreuil, ne comprend que deux zones qui couvrent la totalité du territoire : fortement exposée pour le Haut-Montreuil (B1) et moyennement exposée dans le Bas-Montreuil (B2).

Montreuil est couvert par un Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain, promulgué par l'arrêté préfectoral n° 11-0876 du 22 avril 2011.

Le PPRMT multirisque distingue 6 zones réglementaires (A, B, C, D, E et F). Le PPRMT figure en annexe du présent PLU.

Le règlement du PLU doit être compatible avec les préconisations du PPR, notamment les règles de constructibilité (sous-sols) et de gestion des eaux pluviales.

### 3.7. Planification de l'élimination des déchets

#### 3.7.1. Le plan régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés

Le PREDMA a été adopté par la région le 26 novembre 2009. Il a des ambitions fortes de réduction de la production des déchets, d'amélioration du tri, d'une meilleure valorisation des différents flux. Concernant l'urbanisme, il dispose que :

*« ... les documents d'urbanisme prévoient des dispositions et des emprises nécessaires au bon fonctionnement de la gestion des déchets et de son évolution à l'horizon 2019, en particulier :*

- *Pour faciliter le développement du compostage de proximité, la création de ressourceries/recycleries à proximité des déchèteries existantes ou à créer,*
- *Pour favoriser l'implantation des dispositifs de pré-collecte et collecte [...],*
- *Pour développer la collecte des emballages hors foyers,*
- *Pour prendre en compte les besoins d'implantation liés à l'optimisation des transports [...]* »

### **3.7.2. Le plan départemental d'élimination des déchets**

Les plans départementaux d'élimination des déchets ménagers et assimilés ont pour objet d'orienter et de coordonner l'ensemble des actions à mener tant par les pouvoirs publics que par les organismes privés. Ils couvrent les déchets des ménages et les déchets des entreprises assimilables aux déchets ménagers. L'élaboration des plans est rendue obligatoire par la loi du 13 juillet 1992. Cette loi précise également que depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2002 la mise en décharge des déchets non ultimes est interdite. Cet impératif implique la nécessité d'implanter en Seine Saint Denis des centres de traitement modernes qui permettront à la population de voir traiter ses déchets ménagers dans les meilleures conditions, c'est-à-dire en alliant le tri à la source (collectes sélectives), la valorisation matière (centre de tri et récupération), l'élimination avec valorisation énergétique (incinération avec récupération d'énergie et méthanisation) et la valorisation organique (compostage et méthanisation).

Le SITOM utilise actuellement les sites suivants :

- Saint Ouen : Incinération (105 354,36 tonnes),
- Romainville : Tri et transfert (282 721,87 tonnes),
- Saint Denis : Transfert d'encombrants (13 612,16 tonnes),
- Sarcelles : Incinération (40 986,15 tonnes).

Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés de la Seine-Saint-Denis a été approuvé le 26 juillet 2005. Ce plan comporte les axes d'action suivants :

- favoriser la réduction à la source de la production de déchets,
- augmenter le taux de recyclage, avec un objectif ambitieux fixé à 39 % de la collecte sélective,
- mettre en place la méthanisation (procédé naturel de recyclage des déchets pour en valoriser le potentiel énergétique).

Par ailleurs, les travaux de la Commission de révision du Plan Départemental ont abouti à plusieurs propositions :

- la mise en réseau des déchetteries ;
- la création de trois centres de tri pour les multimatériaux pour une capacité totale de 30 000 tonnes, permettant de faire face au développement de la collecte sélective ;
- une ou deux unités de méthanisation pour une capacité totale de 200 000 tonnes.

La commune de Sevran va accueillir un centre de tri, tandis que les communes du Blanc-Mesnil, de Neuilly-sur-Marne et de Romainville se sont portées candidates pour accueillir un site de méthanisation. La décision finale est suspendue à l'adoption définitive du plan départemental.

### 3.8. Le Plan régional de la Qualité de l'air de la région Île de France

Approuvé en mai 2000, le PRQA dresse un bilan des savoirs en Île-de-France (les émissions de polluants, l'évolution de la qualité de l'air, les effets sur la santé) et fixe les stratégies à mettre en œuvre pour améliorer la qualité de l'air en Île-de-France. Les recommandations stratégiques de ce plan concernent plus particulièrement :

- Les déplacements automobiles : réduire les émissions liées à l'âge des véhicules et favoriser le recours aux carburants moins polluants, maîtriser le volume et la vitesse des déplacements automobiles dans le cœur dense de l'agglomération.
- Les activités et l'habitat : maîtriser la demande énergétique et les émissions polluantes dues à l'habitat, aux activités urbaines, à l'industrie, à l'activité aéroportuaire.
- Le financement et la fiscalité : donner une plus large place au souci du développement durable et à l'équité vis à vis des pollutions de l'air dans les règles fiscales et dans le financement des actions d'amélioration de la qualité de l'air.
- Communication : fédérer les autorités publiques en Île-de-France en vue d'une communication permanente et préventive du public sur les politiques contribuant à la qualité de l'air.
- La connaissance sur la qualité de l'air et ses effets : constituer au niveau régional un pôle de savoirs et de prospective sur la qualité de l'air.

Le contenu du PRQA sera intégré dans le future schéma regional climat air énergie (SRCAE) en cours d'élaboration

#### 3.8.1. Le Plan de Protection de l'Atmosphère

Prolongement opérationnel du PRQA, le PPA doit :

- Définir des objectifs chiffrés et datés de réduction des émissions ;
- Décrire les mesures techniques pouvant être prises par les autorités contre les sources fixes ou mobiles de pollution ;
- Déterminer les modalités de la procédure d'alerte.

En mars 2004 un projet concis de scénario PPA comportant 16 mesures a été adopté. Il met à contribution tous les acteurs : les sources fixes, les entreprises, les sources mobiles et les particuliers. L'objectif du projet de PPA pour l'Île-de-France est de mettre en œuvre un plan de réduction des émissions afin de respecter les limites réglementaires, et minimiser ainsi l'impact sanitaire.

Ces actions sont par ailleurs fédérées par :

- la recherche de la satisfaction d'un objectif prioritaire unique : le respect des limites réglementaires pour réduire l'impact sanitaire de la pollution atmosphérique ;
- la perspective de ménager un suivi annuel de leur bonne mise en œuvre, le décret PPA autorisant des ajustements de mesures pour garantir le respect des limites réglementaires.

Le scénario PPA comprend ainsi deux types de mesures :

- des mesures contraignantes applicables tout au long de l'année ou uniquement les jours de pics de pollution,
- des mesures d'accompagnement relatives aux transports en commun et des recommandations comportementales, assurent l'équilibre du scénario global PPA dont elles font partie.



Un tableau de bord unique, outil de suivi commun de toutes les mesures du scénario quelle que soit leur nature, rendra lisible en permanence sur toute la durée du plan les efforts accomplis par les différentes sources, permettant ainsi une mobilisation de longue durée.

Selon AIRPARIF, à qui il a été demandé d'estimer l'impact du projet de PPA, le scénario proposé permet de réduire les émissions de 10,1 % pour les oxydes d'azote (NO<sub>x</sub>), de 0,6 % pour les COVNM et 22,7 % pour le dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>) toutes catégories émettrices confondues en 5 ans (entre 2005 et 2010), et ce en ne considérant que les mesures quantifiables.

### 3.9. Le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France

Approuvé en décembre 2000, le PDU d'Île de France dresse un diagnostic complet de la situation (modes de déplacements, de stationnement, infrastructures) et définit les principes permettant d'organiser les déplacements des personnes et des marchandises de manière à diminuer le trafic automobile et augmenter l'usage des modes de transports alternatifs. Ses principales orientations tendent à :

- Diminuer le trafic automobile de 5 %
- Augmenter la part des transports collectifs
- Favoriser le retour de la marche et du vélo comme modes de transport urbain à part entière
- Partager les voies principales entre les modes de transports
- Inciter les entreprises et les collectivités à développer l'usage du transport en commun et du covoiturage
- Organiser le transport et la livraison des marchandises
- Redéfinir le cadre juridique et tarifaire concernant le stationnement des véhicules.

Bien que le PDUIF 2000 ait constitué un document fondateur de la politique de transport francilienne, son bilan s'avère contrasté. En effet, seulement près de la moitié des actions inscrites dans le plan ont été initiées. Et même si l'usage des transports en commun s'est considérablement développé en 10 ans, celui de la voiture particulière a poursuivi sa progression. Le PDUIF a donc été mis en révision depuis décembre 2007. Il doit aboutir à un plan plus opérationnel avec, pour chaque action projetée, un responsable identifié, un calendrier de mise en œuvre et des modalités de financement clairement arrêtées.

Le diagnostic du nouveau PDUIF présenté en août 2009 fixe 9 défis à atteindre, dans un calendrier de mise en application pour 2012 :

- Défi 1. Agir sur les formes urbaines, l'aménagement et l'espace public
- Défi 2. Rendre les transports collectifs plus attractifs
- Défi 3. Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements
- Défi 4. Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- Défi 5. Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
- Défi 6. Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements

- Défi 7. Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transfert modal
- Défi 8. Construire le système de gouvernance responsabilisant les acteurs dans la mise en oeuvre du PDUIF
- Défi 9. Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

Le PLU de Montreuil doit être en conformité avec les objectifs et mesures du PDU, au moment de son application. Il peut déjà les anticiper.

En décembre 2007, le Conseil du STIF a décidé, sur la base des conclusions de l'évaluation du PDUIF de 2000, de procéder à sa révision. Le projet de PDUIF a été proposé par le Conseil du STIF par délibération du 9 février 2011

### **3.10. Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre**

Le préfet de chaque département recense et classe les infrastructures de transport terrestre. Ce classement estime des niveaux de bruits d'après des données de trafic (comptage véhicule et part des poids lourds). Il identifie les infrastructures bruyantes susceptibles d'affecter leur voisinage, les niveaux de bruit à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les émissions sonores.

Le classement sonore des infrastructures de transport terrestres actualisé date de 1999. Les secteurs identifiés et les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques sont reportées au PLU.

Le PLU permet d'imposer un recul vis à vis des limites séparatives pour limiter les nuisances sonores occasionnées par certaines activités. Par ailleurs les nuisances sonores sont prises en compte lors de la construction d'équipements communaux, choix de matériel de voirie peu bruyants.

## II. LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ÉTABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE OU NATIONAL

---

La notion de développement durable, apparue en 1972 suite à la Conférence des nations unies de Stockholm et qui s'est épanouie ensuite au niveau international (Sommet mondial à Johannesburg, 2002, Protocole de Kyoto sur les changements climatiques entré en vigueur en 2005), européen (Traité de Maastricht, Directive du Conseil n°42/2001), et français (loi du 2 février 1995 sur la protection de l'environnement) a été reprise par les lois d'urbanisme et d'aménagement du territoire. C'est l'un des éléments clés introduits par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) de 2000.

**Les objectifs de développement durable constituent en effet le cadre de référence pour l'élaboration du PADD.**

Le PLU à travers ses différents documents doit répondre aux objectifs de développement durable précisés au cours des différents sommets internationaux, européens et nationaux, traitant tout particulièrement des problématiques environnementales.

Les thématiques abordées sont : air (Gaz à effet de serre et réchauffement climatique), eau, paysages, vie sauvage et biodiversité, risques, nuisances (dont le bruit).

Le projet de PLU a été rédigé en connaissance des principaux textes relatifs à la prise en compte de l'environnement. Il s'inscrit dans le cadre réglementaire en place dont l'ossature est constituée des textes relatifs aux domaines suivants :

### 1. Qualité de l'air

- les conventions internationales sur l'émission de gaz à effet de serre dont le protocole de Kyoto (notamment les articles 2 et 10 du protocole) ;
- la stratégie européenne dite « de Göteborg » ;
- Directive européenne sur les plafonds d'émissions nationaux (NEC) définit les objectifs de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>
- le plan climat de 2004 (notamment les chapitres transport durable et bâtiments).

Cette Directive est traduite au niveau national par le Programme national de réduction des émissions de polluants atmosphériques. Il est mis en œuvre, sur le plan local, par des arrêtés préfectoraux pour chaque grand secteur industriel et pour les ICPE. Les décrets n° 98-817 et 98-833 du 11 et 16 septembre 1998, relatifs aux rendements minimaux, à l'équipement des chaudières et aux contrôles périodiques des installations consommant de l'énergie thermique. Le Grenelle de l'environnement I et II, synthèse du Groupe 1, « Lutter contre les changements climatiques et maîtriser l'énergie », a annoncé des objectifs ambitieux auxquels chaque agglomération doit participer pour les atteindre :

- Au niveau du bâtiment, avec le projet d'une nouvelle réglementation thermique, limitant la consommation des bâtiments pour le neuf en « BBC » puis à énergie positive vers 2020 et réduire de 12% en 2012 la consommation du parc ancien et de 38% à l'horizon 2020.
- Au niveau des transports, en ramenant au niveau d'émissions de 1990 en 15 ans
- Passer de 9 à 20 % d'ici 2020 la part des énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale en France, les principales sources mobilisables à Montreuil, pourront être le Solaire, la biomasse, la géothermie et le petit éolien.
- Limiter l'usage des énergies fossiles, notamment en modernisant le parc de mode de chauffage sur la ville, avec la création de réseau de chaleur alimenté par des chaudières à haute performance, condensation et cogénération.
- Faire apparaître les coûts environnementaux de l'énergie et des émissions de gaz à effet de serre pour mieux sensibiliser et guider les choix.

## 2. Préservation de la ressource en eau

Les textes réglementaires intéressant l'eau sont principalement :

- la directive cadre sur l'eau 22 décembre 2000, transposée en droit français par la loi du 21 avril 2004 et la directive eaux résiduaires urbaines du 21 mai 1991 ;
- la loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques a été du 30 décembre 2006, qui a pour objectifs fondamentaux, reconquérir la qualité des eaux et atteindre en 2015 les objectifs de bon état écologique et retrouver une meilleure adéquation entre ressources en eau et besoins.

La préservation des milieux aquatiques, de la ressource, la réduction des rejets et pollutions, la lutte contre le ruissellement et les inondations sont intégrables à l'échelle d'un projet de territoire et de la délivrance des droits à construire d'une ville, en particulier au niveau des Coefficient d'Emprise au Sol, gérant l'imperméabilisation et les moyens de gestion des eaux de pluie.

La limitation des consommations n'est pas en lien direct avec le PLU.

## 3. Préservation des paysages et de la vie sauvage

Les textes à prendre en compte sont :

- la convention européenne sur les paysages de 2000 dite convention de Florence ;
- la convention européenne sur la protection de la vie sauvage de 1989 dite convention de Berne.
- la directive n° 92/43/CE du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage dite " Directive Habitat "
- la directive n° 79/409/CE du 2 avril 1979 dite " Directive Oiseaux "concernant la conservation des oiseaux sauvages

Ces directives conduisent notamment à la mise en œuvre du réseau de sites Natura 2000

Les deux entités du site Natura 2000 de la ville de Montreuil participent au réseau européen. Etant dans un tissu urbain dense, ils sont soumis à de fortes pressions de fréquentation, de dérangement et de faible connectivité avec les autres sites naturels du grand Est parisien. Une attention particulière est donc portée sur les possibilités de constructions à proximité pouvant limiter la circulation des oiseaux.

## 4. Limitation des risques et nuisances

Les grands enjeux de santé publique face aux nuisances et risques naturels et technologiques sont très importants en particulier en petite couronne parisienne. Les textes réglementaires affaissant sont :

- Législation des installations classées (ICPE) avec la mise en place d'une "étude de danger".
- Plan de Prévention des Risques.
- Lois sur les déchets de 2002 Réglementation nationale sur la gestion des déchets, DIB, DIS, etc.
- Directives européennes relatives aux émissions sonores des matériels (dont la directive 70/157/CEE du 6 février 1970 relative aux bruits des moteurs) et directive-cadre relative à l'évaluation et la gestion du bruit ambiant dans l'environnement (directive 2002/49/CE) du 25 juin 2002.
- Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et arrêtés liés à la prise en compte du bruit (classement sonore des infrastructures de transport terrestre du 3 mars 2000, plan de prévention du bruit dans l'environnement, ...).

L'organisation du bâti, des types d'activités et des infrastructures routières dans la ville participent à réduire les risques et nuisances à Montreuil.

### III. ANALYSE DES EFFETS NOTABLES

---

#### Rappel des enjeux environnementaux

- 1 Promouvoir une ville économe de ses ressources naturelles
  - 1.1 Economiser les terrains disponibles et végétalisés
  - 1.2 Economiser l'énergie
  - 1.3 Economiser l'eau et les matériaux
- 2 Aménager des « éco-quartiers » dans les dents creuses et espaces disponibles, dans le respect du parcellaire hérité
- 3 Promouvoir la biodiversité extraordinaire et ordinaire, écosystémique et fonctionnelle
  - 3.1 Préserver le site Natura 2000
  - 3.2 Constituer des corridors écologiques et des zones relais
  - 3.3 Valoriser les espaces verts de proximité et les jardins collectifs
- 4 Adapter la gestion de l'eau aux exigences géomorphologiques du territoire
- 5 Protéger la santé des habitants
  - 5.1 Lutter contre la pollution atmosphérique
  - 5.2 Promouvoir un habitat sain
  - 5.3 Lutter contre le bruit

Le PLU est à la fois un document d'urbanisme, ayant une valeur réglementaire, et un document d'aménagement, respectant les enjeux du développement durable selon ces trois piliers : économie, social et environnemental. Il convient en premier lieu de mettre en perspective les énoncés du PADD avec les enjeux environnementaux, puis de procéder à la mise en perspective du règlement et des orientations d'aménagement.

#### 1. Évaluation des orientations du PADD

Les orientations générales du Plan Local d'Urbanisme constituent un projet de territoire voulant porter l'identité de ville de mélange, populaire. Elles sont définies par le Projet d'aménagement et de développement durable, résultant d'une analyse stratégique du territoire. Après une définition de la ville durable au travers des textes internationaux et le rappel du rôle fort du PLU face aux 5 finalités usuelles du développement durable :

- la lutte contre le changement climatique ;
- la préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;
- l'épanouissement de tous les êtres humains ;
- la cohésion sociale et la solidarité entre territoires et entre générations .

Le PADD inscrit son projet dans ces perspectives, pour une ville **compacte et partagée**.

Les enjeux du PADD replacent clairement la ville dans un projet social et environnemental, en précisant notamment la volonté de mettre en œuvre les engagements internationaux pour l'horizon 2020, en particulier sur l'énergie.

**La stratégie urbaine** présente les moyens par les transports en commun, l'organisation spatiale des activités économiques, la création de nouveaux quartiers dits « écoquartiers », la valorisation du secteur des murs à pêche, la recherche de l'efficacité énergétique dans les logements sociaux, le maintien des commerces... favorisant la réponse aux enjeux environnementaux du territoire.

Ces orientations devraient développer le confort des montreuillois, la préservation de leur environnement sonore, de qualité de l'air, de ressource en eau... **Seule la notion de biodiversité et de préservation des zones Natura 2000 n'est pas directement abordée.**

## 1.1. Analyse des items

Les thématiques analysées sont :

- Une ville à habiter, aujourd'hui et demain
- Une ville équilibrée et durable

### **1 Une ville à habiter aujourd'hui et demain**

Une ville à habiter, aujourd'hui et demain rappelant l'importance d'un cadre de vie qualitatif pour favoriser un mieux vivre ensemble et aussi limiter la consommation des ressources non renouvelables, s'engage pour les 5 enjeux environnementaux, dont les zones Natura 2000, les espaces naturels et la nature en ville.

#### 1.1 Promouvoir une utilisation économe des ressources naturelles

##### **Incidence positive**

De par ses déclinaisons (*Performance énergétique, économies d'eau, recyclage de matériaux et flexibilité des bâtiments*), cette mesure répond globalement bien à l'enjeu n°1 « Promouvoir une ville économe de ses ressources naturelles ».

#### 1.2 Maintenir la part de logements sociaux à Montreuil et développer une offre variée pour la mixité sociale

##### **Sans incidence**

### 1.3 Améliorer la qualité des logements pour lutter contre l'habitat indigne

#### **Incidence positive**

Portant aussi bien sur le *parc locatif social vieillissant*, que sur le *bâti ancien potentiellement insalubre*, cette mesure participe à l'enjeu 5.2 « Promouvoir un habitat sain ».

### 1.4 La mixité des fonctions urbaines, source du caractère populaire de Montreuil

#### **Incidences positives**

La préservation et la recherche de la *mixité fonctionnelle* permet de rapprocher les lieux de vie et d'activités. Elle favorise donc la réduction des déplacements motorisés au profit de déplacements pédestres ou éventuellement cyclistes. Ainsi elle participe aux économies d'énergie (enjeu 1.2) et à la protection de la santé des habitants (enjeu 5) par la réduction de la pollution atmosphérique (enjeu 5.1) et la réduction du bruit lié au trafic (enjeu 5.3).

#### **Risque**

Cependant, il faudra veiller dans le règlement à proscrire l'implantation d'activités nuisibles à la santé des habitants de part la pollution atmosphérique, des risques technologiques ou le bruit générés à proximité des lieux de vie.

### 1.5 Renforcer les services publics et les équipements et améliorer la qualité des espaces publics dans tous les quartiers

#### **Incidences positives**

Cette mesure dans son ensemble, prévoyant l'implantation et le renforcement dans chaque quartier de *services, équipements et espaces publics de proximité*, favorise donc la réduction des déplacements motorisés au profit de déplacements pédestres ou éventuellement cyclistes. Ainsi elle participe aux économies d'énergie (enjeu 1.2) et à la protection de la santé des habitants (enjeu 5) par la réduction de la pollution atmosphérique (enjeu 5.1) et la réduction du bruit lié au trafic (enjeu 5.2).

De part ses deuxième et troisième déclinaisons, cette orientation répond à l'enjeu 2.3 « valoriser les espaces verts de proximité et les jardins collectifs » et participe de ce fait à la promotion de la biodiversité (enjeu 2)

### 1.6 Remembrer et diversifier l'offre commerciale

#### **Incidence positive**

Les deuxième et troisième déclinaisons de cette mesure, portant sur *l'offre commerciale de proximité et sur les marchés forains* favorisent la réduction des déplacements motorisés au profit de déplacements pédestres ou éventuellement cyclistes. Ainsi elle participe aux économies d'énergie (enjeu 1.2) et à la protection de la santé des habitants (enjeu 5) par la réduction de la pollution atmosphérique (enjeu 5.1) et la réduction du bruit lié au trafic (enjeu 5.2).

#### **Incidence mitigée**

La première déclinaison de cette mesure, « *renforcement l'attractivité commerciale du centre-ville* », prévoit de favoriser les déplacements doux au sein de la zone commerciale du



centre ville, d'améliorer la gestion des déchets, les circuits de livraison réduisant ainsi les nuisances (pollution, bruit... **incidence positive**). Elle comporte cependant le **risque** de charger plus encore les accès véhicules au centre ville en fonction de l'offre proposée, voire de le congestionner aux heures de pointe, augmentant par là les nuisances qu'elle ambitionne de diminuer. Les marchés posent la question des déchets et des filières de recyclage, avec des modes de nettoyage le plus souvent coûteux en eau et en énergie.

#### 1.7 Mieux desservir le territoire

##### **Incidence positive**

De part ses différentes déclinaisons - tramway, métro, bus -, cette mesure contribuera à l'enjeu 5, « protéger la santé des habitants », via la réduction de la pollution atmosphérique et des nuisances sonores liées à la circulation automobile et à l'enjeu 1.2 « économiser l'énergie ».

#### 1.8 Promouvoir le développement de la végétation et préserver la biodiversité

##### **Incidences positives**

Cette mesure, de part ses 2 premières déclinaisons répond à l'enjeu 3 « Promouvoir la biodiversité extraordinaire et ordinaire, écosystémique et fonctionnelle » dans son ensemble. Elle détaille clairement les enjeux liés au site Natura 2000.

Elle intègre de plus une déclinaison concernant *la place de l'eau en ville*, envisagée non seulement sous l'angle de la biodiversité, mais prenant aussi en compte les contraintes géomorphologique du territoire (enjeu 4 – saturation des réseaux d'eaux et risques géotechniques).

#### 1.9 Préserver les paysages et le patrimoine naturel urbain

##### **Incidences positives**

Cette mesure participe à la réponse aux enjeux 3.2 (corridors et zones relais) et 3.3 (espaces verts de proximité).

#### 1.10 Un environnement de qualité

##### **Incidences positives**

Cette mesure s'attache à prévenir les risques naturels, à réduire les pollutions atmosphérique, sonore et électromagnétique, et à maîtriser les rejets d'eau pluviale. Ainsi, elle répond aux enjeux 4, 5.1 et 5.3.

## **2 Une ville équilibrée et durable**

#### 2.1 Réduire la fracture territoriale

##### **Incidence positive**

Le rééquilibrage de Montreuil vers le Haut-Montreuil et la revalorisation des quartiers en difficulté, passant notamment par la mise en place d'équipements attractifs dans ces secteurs et s'appuyant sur la mutation du quartier des murs à pêches, participera à la

limitation de déplacements, et donc aux économies d'énergie et à la réduction des nuisances liées au transport automobile (enjeux 1.2, 5.1 et 5.3).

#### **Incidences positive à conforter**

Cette mesure prévoit l'aménagement « doux » des bordures de l'ancienne autoroute et la mise en valeur « agri-culturelle » du quartier des murs à pêches. Selon le sens donnée à cette intention le PADD pourra ou non participer à la réponse à l'enjeu 2 « **Aménager des éco-quartiers dans [...] les espaces disponibles** ».

- 2.2 Créer les conditions d'un développement économique durable, porteur de nouveaux emplois

#### **Incidence positive**

Cette mesure, en s'appuyant sur les leviers foncier et formation professionnelle, favorise le développement d'un tissu d'activités bien réparti sur le territoire, répondant aux besoins de la population et offrant des emplois aux Montreuillois.

Elle prévoit par ailleurs de développer des pôles d'attractivité à proximité des futurs transports en commun, mettant en relation empli/accès doux.

Ainsi elle participe à la limitation de déplacements, et donc aux économies d'énergie et à la réduction des nuisances liées au transport automobile (enjeux 1.2, 5.1 et 5.3).

- 2.3 Répondre aux besoins en logement en Île-de-France, en cohérence avec les projets de transport en commun.

#### **Incidences positives**

Cette mesure prévoit de densifier la ville dans les secteurs desservis par les transports en commun, répondant ainsi à l'enjeu 1 « Economie des ressources naturelles », sous ses aspects foncier, énergétique et matériaux. Elle limite ainsi les besoins de déplacements, prévoyant en outre l'édification d'équipements publics de proximité, participant donc à la réponse aux enjeux 5.1 et 5.3 (limitation de la pollution atmosphérique et des nuisances sonores liées à la circulation automobile).

#### **Incidence négative**

Cette mesure exclut des secteurs à densifier la future avenue accueillant le tramway dans le secteur des murs à pêches. Elle ne permet pas ainsi de répondre pleinement aux enjeux 2 « Aménager des éco-quartiers » et 1.1 « Economiser les terrains disponibles ».

- 2.4 Valoriser le secteur des murs à pêches

#### **Incidence positive à conforter**

Cette mesure affirme l'ambition de bâtir un éco-quartier dans le secteur des murs à pêches, en attirant notamment des activités orientées vers le développement durable et en s'appuyant sur le respect du patrimoine et du paysage.

Cependant, « l'entretien patrimonial à l'identique », évoqué dans cette mesure, ne permet pas de résoudre le problème actuel de la dégradation des murs en leur donnant une fonction permettant leur valorisation. D'autre part, cette mesure ne précise rien sur la nécessaire intensité urbaine inhérente à la notion d'éco-quartier, ni sur la place respective

accordée aux différents modes de circulations. Ainsi, elle ne répond que partiellement à l'enjeu 2 « Aménager des éco-quartiers ».

2.5 Ensemble en intercommunalité, un développement durable et partagé.

Sans incidence.

## 1.2. Synthèse de l'évaluation du texte du PADD

Enjeux environnementaux		Incidences positives	Risques <i>ou</i> incidences positives à conforter	Omissions <i>ou</i> incidences négatives
Promouvoir une ville économe de ses ressources naturelles	Economiser les terrains disponibles	+		
	Economiser l'énergie	+++	?	
	Economiser l'eau et les matériaux	+		
Aménager des « éco-quartiers » dans les dents creuses et espaces disponibles, dans le respect du parcellaire hérité			?	-
Promouvoir la biodiversité extraordinaire et ordinaire, écosystémique et fonctionnelle	Préserver le site Natura 2000	+		
	Constituer des corridors écologiques et de zones relais	+		
	Valoriser les espaces verts de proximité et les jardins collectifs	+		
Adapter la gestion de l'eau aux exigences géomorphologiques du territoire		++		
Protéger la santé des habitants	Lutter contre la pollution atmosphérique	+++	?	
	Promouvoir un habitat sain	+		
	Lutter contre le bruit	+++	?	

- Mesures non prises en comptes dans les orientations du PADD
- ? Mesures pouvant être prise en comptes en fonction de l'interprétation des orientations du PADD
- + à +++ Réponse des orientations du PADD aux enjeux environnementaux, bonne à excellente

**Le PADD répond bien aux enjeux environnementaux**, en survalorisant néanmoins les enjeux liés aux économies d'énergies en tant que telles, et ceux découlant de la réduction des besoins en déplacements (économie d'énergie encore, limitation des pollutions atmosphériques et sonores). Quelques risques concernent ces 3 enjeux, risques qui semblent cependant bien limités.

Le PADD ne précise pas suffisamment la notion d'éco-quartier appliqué au secteur des murs à pêches, notamment les objectifs de densité en particulier autour du tramway. Excluant formellement la constitution d'un front urbain le long de l'avenue paysagère, il ne semble pas pouvoir répondre complètement à l'objectif d'intensité urbaine d'un éco-quartier et d'économie des terrains dans ce secteur.

### 1.3. Évaluation du document graphique du PADD

Les secteurs de projet sont concentrés le long des axes de transports en commun majeurs (métros existants et à venir et futur tramway), avec un souhait de renforcer les centralités actuelles et d'en créer une nouvelle à l'intersection entre le prolongement de la ligne 9 du métro et le futur tramway. Dans le reste du tissu urbain (au centre-nord et centre-sud), il est envisagé une diversification de l'offre de logements et d'activités. Il est à noter à proximité du tramway au niveau des murs à pêche, principalement une zone de "projets à dominante écologique" avec des espaces verts. Ce qui n'est pas en cohérence avec l'enjeu de valorisation des transports en commun.

L'ensemble des voies, en dehors des voies principales existantes est prévu en zone de circulation apaisée et partagée (zone 30), ce qui est très ambitieux.

Les zones Natura 2000 et les parcs sont clairement identifiés, ainsi que les corridors écologiques existants. Néanmoins un travail fin reste à faire pour bien appréhender les capacités actuelles et futures de ces liaisons écologiques, dans un tissu urbain très dense.

Le schéma n'aborde pas les thèmes de la gestion de la ressource "eau", ni de la santé des habitants. Les tissus privilégiant la mixité des activités, une restriction sur les activités à risques pour la santé et nuisantes (bruit) sera à prévoir. La spécification des zones en habitat social présentées comme en diversification va dans le sens d'une amélioration de la santé des habitants (habitat sain).

## IV. EVALUATION DU RÉGLEMENT

Les politiques sectorielles définies par le PADD se traduisent dans le projet de PLU au travers des mesures d'évolution du zonage et des règles relatives aux différentes zones, de l'évolution des emplacements réservés (création, modification, maintien, suppression) et des Espaces Boisés Classés (EBC).

L'évaluation est réalisée au regard des enjeux environnementaux présentés ci-avant.

### 1. Présentation des zones et de leurs objectifs

Le territoire de Montreuil est découpé en 2 types de zones : U et N, avec une subdivision en secteurs en fonction de caractéristiques territoriales spécifiques (tramway, pavillonnaire, murs à pêches...).

TYPE DE ZONE	ZONE	SECTEUR	VOCATION
URBAINE	UA	<b>Murs à pêches</b> : secteurs dédiés au développement des activités en liens avec la <b>vocation d'équipements agricoles</b>	
	UC	<b>Centralités commerçantes</b> existantes ou projetées	
		UCa	<i>Sites jouxtant l'emprise du futur tramway, à hauteur de Mozinor</i>
	UD	Signac : <b>centralité intermédiaire</b> entre le quartier de la mairie et le secteur en mutation accompagnant l'arrivée du tramway	
	UH	Secteurs à dominante <b>résidentielle</b>	
		UH <sub>a</sub>	<i>Habitat majoritairement pavillonnaire</i>
UM	Secteurs <b>mixtes</b>		
	UM <sub>a</sub>	<i>Secteur de renouvellement urbain Boissière</i>	
UX	Secteurs à vocation <b>d'activité économique</b>		
NATURELLE	N	Secteurs à <b>caractère paysager</b>	
		Nag	<i>Espaces paysagers ponctuellement bâtis du secteur des MAP</i>
		Ne	<i>Espaces bâtis des parcs de Montreuil et de Beaumonts</i>
		N2000	<i>Espaces classés au titre de Natura 2000 des parcs de Beaumont et des Guilands</i>
		Np	<i>Autres espaces des parcs de Montreuil, de Beaumont et des Guilands</i>

Ces zones et secteurs peuvent être concernés par des secteurs d'indice « grands axes », « t » ou « p » :

SECTEUR	VOCATION	ARTICLES MODULÉS					
		UA	UC	UD	UH	UM	UX
« <b>grand s axes</b> »	Abords des grands axes :	-	-	-	10	10	-
« <b>t</b> »	Proximité des points d'accès aux transports en commun	12	9, 10 & 12	10 & 12	10 & 12	10 & 12	12
« <b>p</b> »	Aucune obligation de créer des aires de stationnement	12	12	-	12	12	12

Enfin, ces zones peuvent être complétées par des périmètres d'Espaces Boisés Classés (EBC – art L CU), d'Espaces Paysagers Protégés (EPP – art. L 123-1-5 7° CU), par le périmètre de gel, en attente d'un projet d'aménagement global ou par des jardins familiaux :

SECTEUR	ZONE CONCERNÉES					
	UA	UC	UD	UH	UM	UX
<b>EBC</b>				Oui	Oui	Oui
<b>EPP</b>	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	
<b>Jardins familiaux</b>		Oui			Oui	
<b>Périmètres de gel</b>	Oui	Oui		Oui	Oui	

Dans ces périmètres, des règles spécifiques s'appliquent aux articles 1, 2, 9 et 13.

## 2. Évaluation des incidences du plan de zonage

Le plan de zonage affirme le partage de la zone NA du POS, ancienne zone d'urbanisation future, entre le secteur Nag de la zone naturelle et la nouvelle zone UA.

### 2.1. Évolution des zones urbaines

#### Zone UA

La zone UA est créée en remplacement d'une partie de la zone NA dans les murs à pêches : **Incidence positive pour l'enjeu 3 "éco-quartier"**.

#### Zone UC

Les zones de construction dense et d'intensification urbaine sont clairement affirmées par la délimitation d'une zone UC le long de la rue de Paris de l'entrée de ville côté Paris jusqu'au centre ancien et le long du futur tramway dans une nouvelle centralité. Cette zone intègre aussi le projet de NQU (Nouveau Quartier urbain).

Ce zonage répond aux enjeux 1 "économie des sols", 3 "éco-quartier", et 6 "lutte contre la pollution atmosphérique" : **incidence positive**.

### **Zone UD**

Peu d'évolution par rapport au POS. **Incidence neutre.**

### **Zone UH**

Secteur résidentiel des coteaux et du bas Montreuil, ce zonage comporte les indices "t" ou "grands axes" pour faciliter une densification aux abords des transports collectifs et des grandes voies, mais aussi UHa pour préserver un tissu pavillonnaire. La préservation d'un tissu résidentiel lâche présente plusieurs facettes :

- **incidence mitigée pour une ville économe "enjeu 1"**
- **incidence positive pour les enjeux 2/5 "eau" et 4 "biodiversité"**
- **incidence mitigée pour les enjeux liés au renouvellement urbain, en particulier l'enjeu 6 "protéger la santé des habitants" et la création d'éco-quartier "enjeu 2".**

### **Zone UM**

Se caractérisant par une grande mixité du tissu, de grands ensembles, d'activités et de pavillonnaires, ce secteur répond bien aux objectifs de mixité sociale et urbaine, avec une **incidence globalement positive sur les enjeux environnementaux.**

### **Zone UX**

Ce sont les 5 zones d'activités permettant le développement d'une activité dans une ville de première couronne parisienne et répondant en cela à l'importance de rapprocher emploi et habitat, avec une **incidence globalement positive sur l'enjeu 6.1 "lutte contre la pollution atmosphérique", mais entraînant un risque pour l'enjeu 6.3 "lutte contre le bruit".**

## **2.2. Préservation des espaces naturels**

L'évolution principale est le passage en zone Naturelle de la majeure partie de l'ancienne zone NA du POS (murs à pêches), devenu le secteur Nag, avec un projet agri-culturel préservant la non constructibilité du site. Les 3 autres secteurs de la zone N correspondent pour l'essentiel à la zone ND du POS, en distinguant les secteurs en fonction de leurs caractéristiques et en identifiant clairement les sites Natura 2000.

**Incidence positive sur l'enjeu 4 "biodiversité".**

La majeure partie des espaces naturels, boisés ou agricoles identifiés par photo-interprétation d'après la photographie aérienne Interatlas 2008 sont intégrés dans les 4 secteurs qui constituent la zone N ( cf. carte page suivante), hormis :


- Des espaces de taille limitée limitrophes du secteur Nag des murs à pêches, classés en zone UA (zone dédiée au développement des activités en liens avec la vocation d'équipements agri-culturels).
- Les terrains du SEDIF, classés en zone UM (zone urbaine mixte)
- Des parcs et jardins, essentiellement publics, inclus dans le tissu urbain.

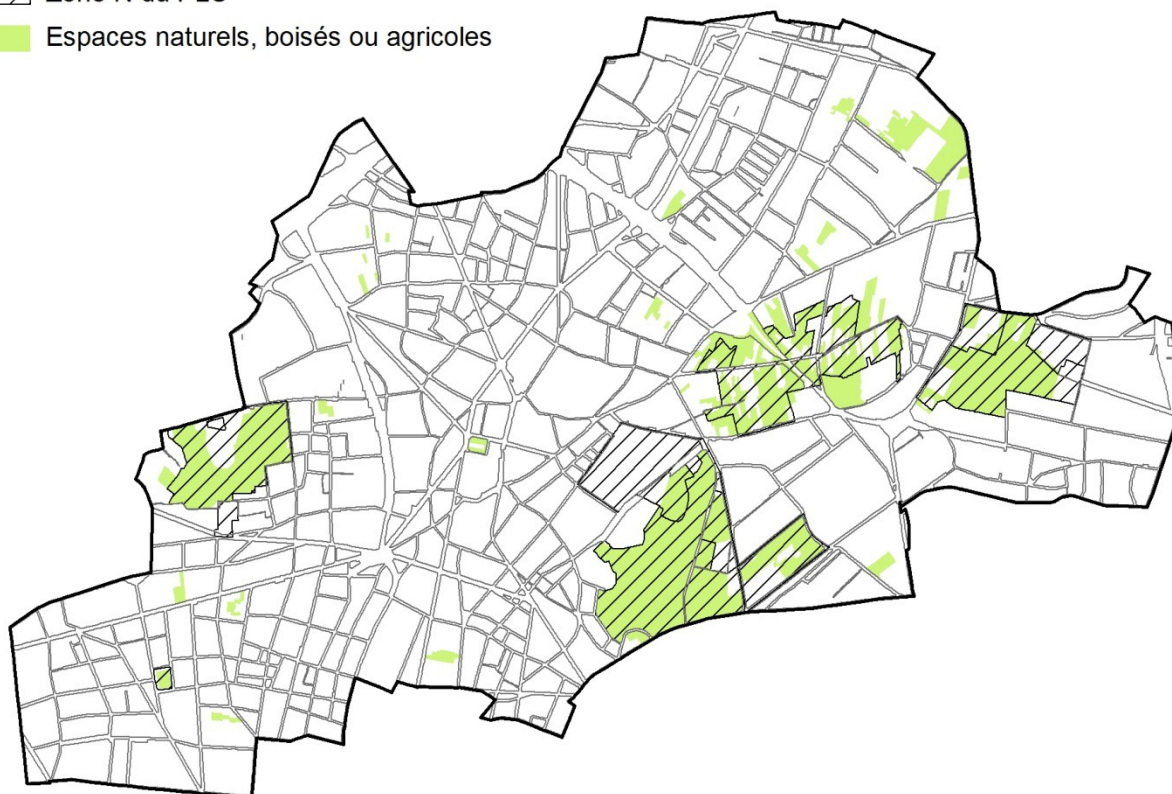
Le zonage UA aux abords du secteur Nag complète la vocation naturelle du cœur des murs à pêches en permettant l'édification d'équipements publics ou à vocation agri-culturelle qui assurent une transition douce avec le reste de la ville.

**Incidence globalement positive sur l'enjeu 4 "biodiversité".**



 Zone N du PLU

 Espaces naturels, boisés ou agricoles



### 2.3. Synthèse des évolutions par rapport au POS

Le POS affirmait déjà la nécessaire mixité des fonctions urbaines au sein de chaque quartier. Il était divisé en 6 zones urbaines, dont 4 numérotées de 1 à 4, une zone de « pourtours de parcs » et une zone de « grands ensembles ». Il comportait par ailleurs une zone naturelle (parcs) et une zone d'urbanisation future (murs à pêches).

Les zones naturelles ont été maintenues. L'essentiel de l'ancienne zone d'urbanisation future y a été incluse. Des secteurs ont été distingués dans la nouvelle zone naturelle, visant à mieux prendre en compte :

- la désignation du site Natura 2000,
- l'urbanisation déjà existante au sein de ces zones,
- les spécificités patrimoniales des espaces relictuels des murs à pêches.

**Incidence positive sur l'enjeu 4 "biodiversité".**

Les zones urbaines ont été totalement refondues, tout en conservant le principe de mixité urbaine et fonctionnelle, afin de :

- traduire la stratégie de renouvellement de la ville, dans l'affirmation d'une nouvelle centralité autour du futur tramway (zone UC et secteurs d'indice « p »), et d'une zone intermédiaire (UD) de transition entre la centralité actuelle (Bas-Montreuil / Mairie – en UC) et celle à créer.
- mieux prendre en compte et rendre plus lisible les spécificités morphologiques de chaque quartier, notamment par l'introduction de la zone UH et du secteur UHa
- cantonner les activités nuisibles dans des zones spécifiques (UX).

La mixité urbaine réduit les besoins en déplacements, participe de la formation d'un paysage urbain varié et induit ainsi des **incidences positives sur les enjeux 1 "ville économe" et 4 "biodiversité"**.  
L'introduction de la zone UX induit une **incidence positive sur l'enjeu 6 "santé des habitants"**.

Par contre, la disparition de la zone des pourtours de parcs ne permet plus de traduire les besoins spécifiques de la préservation de la biodiversité, notamment aviaire, dans les règles de hauteur de constructions et d'aspect extérieur (matériaux verriers réfléchissants).

**Incidence négative sur l'enjeu 4 (biodiversité).**

TYPE DE ZONE	ZONE	SECTEUR	M <sup>2</sup>	HA
URBAINE	UA-		104052	10,4052
	UC	-	2023312	202,3312
		Uca	72711	7,2711
	UD		274250	27,425
	UH	-	1261449	126,1449
		UHa	754861	75,4861
	UM	-	3152981	315,2981
		UMa	63469	6,3469
	UX		88845	8,8845
NATURELLE	N	Nag	212776	21,2776
		Np	268361	26,8361
		Ne	172309	17,2309
		N2000	446679	44,6679
				<b>8896055</b>

Le PLU de Montreuil consacre ainsi :

- 23,6% de son territoire aux zones de centralité denses et mixte, et 3,1% à la zone intermédiaire
- 36,2% aux autres zones mixtes
- 14,2% aux zones résidentielles et 8,5% aux zones résidentielles pavillonnaires
- 12,4% aux zones naturelles et 1,2% aux zones à vocation agri-culturelle
- 1% aux zones d'activité.

Plus de la moitié du territoire est ainsi consacré aux zones urbaines mixtes. Les zones naturelles ne sont pas marginales : près d'un huitième du territoire communal y est consacré. Les zones spécialisées sont limitées à un quart du territoire. En leurs seins, seuls 2% du territoire excluent l'habitat : 1,2% pour prendre en compte les nécessités de la protection des murs à pêches et 1% pour accueillir des activités nuisibles pour les riverains.

La surface totale d'espaces verts inscrits comme zone naturelle a nettement évolué avec plus de 10 m<sup>2</sup> / habitant, conforme aux préconisations du SDRIF.

**Incidence positive sur les enjeux 1 (ville économe), 4 (biodiversité) et 6 (santé des habitants).**

### 3. Évaluation des incidences du règlement

#### 3.1. Articles 1 et 2 : occupations et utilisations du sol interdite / conditions de l'utilisation des sols

##### 3.1.1. Présentation

Ces règles seront analysées essentiellement au regard de leur capacité à favoriser la mixité fonctionnelle des zones, tout en limitant les nuisances et les risques pour les habitants :

	UC	UM	UD	UH	UA	UX
<b>Carrières</b>	Interdites					
<b>ICPE</b>	Autorisées sous conditions de non aggravation des nuisances et de compatibilité avec les infrastructures					
<b>Habitations</b>	-			Interdites sauf habitations de gardiennage		
<b>Entrepôts</b>	Autorisés si leur emprise au sol est inférieure à 1/3 de l'emprise au sol autorisée					-
<b>Protection des commerces et de l'artisanat</b>	Voies légendées « C+ » (1)			-		
	Périmètres légendés « C » (2)		-			
<b>Mixité sociale(3)</b>	LLS LLS 25% LLS 50% L 50%	LLS LLS 25% L 50%	LLS	LLS LLS 50%	-	

(1) : les changements de destination de locaux à vocation commerciale et artisanale ne sont autorisés que si la destination finale est commerciale, artisanale, hôtelière ou service public

(2) : les locaux individualisés doivent avoir une superficie inférieure à 1500 m<sup>2</sup>

(3) : Dispositifs destinés à garantir la mixité sociale :

	SHON logement	SHON logement social
<b>LLS</b>	-	25% SHON logement
<b>LLS 25%</b>		25% SHON
<b>LLS 50%</b>		50% SHON
<b>L 50%</b>	50% SHON	25% SHON logement

La **mixité fonctionnelle** est garantie dans les zones non spécialisées, d'une part par les dispositifs de protection des locaux commerciaux et artisanaux en UC, UM et UD et, d'autre part par les dispositifs garantissant la construction de logements. En effet, l'ensemble des dispositifs de mixité sociale garantit la construction de SHON affectée au logement en même temps qu'il garantit la construction de logements sociaux.

De plus, dans toutes les zones, des conditions d'installation restrictives pour les ICPE garantissent que leur installation, nécessaire à certaines fonctions urbaines (blanchisseries, garages, stations-services...)

ne nuisent pas aux riverains. Dans toutes les zones, sauf la zone spécialisée UX, l'emprise au sol consacrée à d'éventuels entrepôts est encadrée : leur installation, nécessaire au fonctionnement de la ville, n'empiète pas sur les autres fonctions.

### 3.1.2. Évaluation globale

La mixité fonctionnelle permet de réduire les besoins de déplacements des usagers de la ville. Ainsi, la consommation d'énergie nécessaire aux déplacements et les pollutions induites (pollution atmosphérique, bruit) sont réduites : **incidence positive sur l'enjeu 1 "ville économe"** (économie d'énergie et donc réduction des GES) et **incidence positive sur l'enjeu 6 "santé des habitants"** (réduction de la pollution atmosphérique et du bruit).

Deux zones au contraire sont monofonctionnelles : UA (activités à vocation agricole) et UX (activités économiques). La zone UA est définie pour affirmer le caractère particulier du secteur des murs à pêches en tant que nouveau quartier urbain (NQU sur l'infrastructure abandonnée de l'A186, avec l'arrivée du tramway et dans un secteur intégrant le site classé). Pour sa part, la zone UX permet l'accueil sur la commune d'activités peu compatibles avec les autres fonctions urbaines, et notamment le logement (activités présentant des nuisances pour les riverains, logistique...) Dans ces zones, les seuls locaux d'habitations autorisés sont ceux strictement nécessaires au gardiennage des installations. Ainsi, la zone UA permet le maintien d'une certaine biodiversité, notamment paysagère : **incidence positive sur l'enjeu 4 "biodiversité"**.

La zone UX cantonne les activités nuisibles dans des secteurs définis : **incidence positive sur l'enjeu 6 "santé des habitants"**.

**Dans les EPP**, ne sont autorisées que les constructions qui préservent la dominante végétale de ces espaces et dont l'emprise au sol est limitée à 5% du terrain. **Dans les périmètres de jardins familiaux**, ne sont autorisées que les constructions légères de moins de 10 m<sup>2</sup>. Ces règles spécifiques sont à même de préserver le caractère végétalisé de ces deux types d'espaces : **incidence positive sur l'enjeu 6 "santé des habitants"** et **incidence positive sur l'enjeu 4 "biodiversité"** (biodiversité cultivée patrimoniale notamment).

**Dans les périmètres de gel**, ne sont autorisées que les extensions de moins de 15 m<sup>2</sup> de constructions existantes, pour une durée de 5 ans.

## 3.2. Articles 4 : condition de desserte des terrains par les réseaux publics

### Articles 4.2.2 Eaux pluviales

Ces articles limitent les rejets au réseau collecteur à 10L/s/ha, ce qui correspond à une pluviométrie moyenne de 3,6 mm/h ou 86 mm/24h. Ainsi, la rétention à la parcelle ne sera pas efficace pour des épisodes très intenses, de nature orageuse, mais fonctionnera pour des événements pluvieux longs inférieurs à l'ordre de 80 mm/24h (épisode cinquantennal).

Par ailleurs, les rejets ne sont limités que pour les opérations les plus importantes, générant une imperméabilisation de plus de 300 m<sup>2</sup> ou de plus de 20% de la surface déjà imperméabilisée pour les extensions. Ces restrictions, bien que nécessaires sous certains aspects (notamment pour les équipements publics) limitent encore la portée de ces articles.

Par contre, ces articles privilégient les solutions de gestion « alternatives, durables et intégrées » des eaux pluviales compatibles avec le PPRN.

**Incidence mitigée sur l'enjeu 5 "gestion de l'eau"** (risque de saturation des réseaux pour les épisodes pluvieux les plus importants), mais incitations fortes aux solutions alternatives de gestion, soit une **incidence positive pour la prise en compte des risques géomorphologiques**.

### **3.3. Articles 6 à 10 : implantation, emprise au sol et hauteur maximale des constructions**

Ces règles sont analysées au regard des objectifs de compacité urbaine, de création de cœur d'îlots calme, de création de logements salubres, ventilés naturellement et optimisant les apports solaires pour une sobriété énergétique, de création d'espaces végétalisés de qualité et de gestion alternative des eaux pluviales. Elles s'entendent sur la base des questionnements suivants :

- Quelle est la capacité du PLU à favoriser la constitution d'immeubles et de maisons en bande, pour limiter les pignons non mitoyens, sources de déperdition thermique, à protéger les cœurs d'îlots du bruit de la rue et à permettre la constitution d'un « deuxième rideau » de construction au sein des îlots ?
- Peut-il ainsi contribuer aux enjeux d'économie de ressources naturelles (énergie et sols) et de protection des habitants contre le bruit ?
- Tout en garantissant une distance suffisante entre les bâtiments, nécessaire à l'éclairage et la ventilation des logements, en favorisant l'aménagement d'espaces végétalisés de qualité et en permettant la gestion à la parcelle des eaux pluviales ?

**Principe général appliqué :** les règles du PLU autorisent, par rapport à l'ancien POS, à s'affranchir du respect de l'orientation parcellaire pour implanter les bâtiments, permettant de choisir l'orientation la plus favorable pour optimiser les apports solaires. Cependant il ne faut pas perdre de vue l'influence majeure de la compacité des bâtiments dans leurs performances énergétiques : en effet, des calculs et mesures physiques montrent qu'un ensemble de bâtiments compacts, comprenant nécessairement des façades mal orientées, est globalement plus performant qu'une collection de bâtiments tous parfaitement orientés, mais isolés. Ainsi le paramètre prépondérant est le rapport surface / volume (mesure de la compacité), qui domine la quantité d'apports solaires (conséquence de l'orientation).

#### ***3.3.1. Art. 6 à 9 : Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes***

Ces règles permettent de déroger aux règles de distances minimales par rapport aux voies, aux limites séparatives et aux autres bâtiments sur la même propriété, et aux règles d'emprise au sol pour effectuer l'isolation par l'extérieur de bâtiments existants : **incidence positive sur l'enjeu 1 "économie d'énergie"**.

Attention : cette règle est omise pour les zones N (articles 6 et 7), ce qui est problématique notamment pour les secteurs Nag et Ne, **Incidence mitigée pour l'enjeu 1 en zone N**.

### **3.3.2. Art. 8.1 : Distance séparant deux constructions non contigües [...]**

Deux bâtiments non contigus d'une même propriété doivent respecter une distance égale à un tiers de la hauteur du bâtiment le plus haut et au moins 6 m (5 m en UD). Ainsi, l'éclaircement et la ventilation naturelle des bâtiments sont favorisés, bien que la lumière directe puisse éventuellement, et ce même en été être interceptée par d'autres constructions, tout en permettant des densités relativement importantes et donc une bonne utilisation de la superficie de la propriété : **incidence positive sur les enjeux 1.1 "foncier" et 6 "santé des habitants"**.

### **3.3.3. Art. 9.1 : Définition de l'emprise au sol et modalité de calcul pour l'application du présent règlement**

Cette règle exclue du calcul de l'emprise au sol les « [...]sous-sols, parties de constructions ayant une hauteur inférieure ou égale à 0,60 m à compter du niveau du sol avant travaux, les piscines non couvertes [...] ». Cela permet *de facto* l'artificialisation de l'ensemble du sol de la propriété, rendant inopérantes les règles des articles 13 dont un des objets était de permettre la gestion à la parcelle des eaux pluviales. **Cette définition concerne toutes les zones U et la zone N : incidence négative sur les enjeux 4 "biodiversité" (artificialisation du milieu) et 5 "gestion alternative de l'eau"**.

### **3.3.4. Art. 10 : Hauteurs des bâtis**

Dans l'objectif de la densité urbaine et ses corrélatifs sur la gestion des ressources naturelles, en particulier les sols et la biodiversité, les hauteurs doivent être suffisantes pour construire une ville compacte.

La moyenne des hauteurs est d'environ 16m. Des hauteurs plus élevées, sont autorisées dans le cœur de ville (UC) et dans les secteurs suivants :

- jusqu'à 24 ou 27 m pour de petites unités proches des transports en communs et donc *a priori* des équipements publics
- le long des grands axes
- un secteur mixte UMa de la Boissière ayant déjà de fortes hauteurs, continuant à autoriser ce décrochement par rapport aux autres secteurs UM

Ces densités verticales répondent bien à **l'enjeu 1 "économie des terrains", incidence positive**.

Des risques pour les capacités solaires et bioclimatiques sont à relever pour les secteurs où la hauteur du bâti est augmentée de plus de 3 mètres par rapport à la largeur de la voie. En effet, en hiver les rayons du soleil en exposition Est ou Ouest n'éclaireront pas les rez-de-chaussée : **incidence négative sur l'enjeu 1.2 "énergie"**.

L'augmentation des hauteurs de constructibilité le long des points d'accès aux transports en commun, indicé "t" peut accroître une plus forte densité de personnes pouvant utiliser ces transport et est donc favorable à **l'enjeu 6.1 "pollution atmosphérique"**.

Systematiquement les hauteurs sont modulées en zones UH (a et t) aux abords des parcs en Natura 2000 et paysagers, pour limiter l'impact sur les populations d'oiseaux : **incidence positive sur l'enjeu 4 "biodiversité"**.

Zone	Secteur	Article 10		Exceptions
		Règle	Bonus	
UA	-	L=H+3 16 m	Augmentation pour TV dans la limite de 0.8m	Equipements publics et collectifs sans limite  Constructions existantes jusqu'à 25% CES
UC	-	L=H+6 16 m	Augmentation pour TV dans la limite de 0.8m	Pour commerce (10.3.1 et 10.3.2) - RC de 2.7 m Constructions existantes jusqu'à 25% CES
	UCt	L=H+6 19 m		
	UCa	L=H+6 24 m		
	UCat	L=H+6 27 m		
UD	-	L=H+3 11 m	Augmentation pour TV dans la limite de 0.8m	Pour commerce (10.3) - RC de 2.7 m Constructions existantes jusqu'à 25% CES
	UDt	L=H+3 13 m	Augmentation pour TV dans la limite de 0.8m	
UH	-	L=H 13 m	Augmentation pour TV dans la limite de 0.8m	Pour commerce (10.3) - RC de 2.7 m Constructions existantes jusqu'à 25% CES
	UHt et "grands axes"	L=H 16 m		
	UHa	L=H 7 m		
	UHat	L=H 10 m		
UM	-	L=H+3 16 m	Augmentation pour TV dans la limite de 0.8m	Pour commerce (10.3) - RC de 2.7 m Constructions existantes jusqu'à 25% CES
	UMa	L=H+3 21 m		
	UMat	L=H+3 24 m		
	UMt et "grands axes"	L=H+3 19 m		
UX	-	L=H+3 15 m	Augmentation pour TV dans la limite de 0.8m	Constructions existantes jusqu'à 25% CES

### **Bonus et enjeux environnementaux**

Un bonus est systématiquement proposé pour l'implantation de toiture végétalisée (TV), ce qui a un **incidence positive sur les enjeux 2 "eau" et 4 "biodiversité", et aussi à l'enjeu 1.2 "énergie"** (meilleures performances thermiques du bâtiment).

Un système de bonus de hauteur est prévu pour favoriser les opérations mixtes logements / activités :

- en UC, UCa, UCt et UD, un étage supplémentaire est autorisé si 80% de la SHON du RDC est consacrée à des locaux commerciaux ;
- en outre en UC, UCa et UCt, un étage supplémentaire est autorisé si 20% à 50% de la SHON totale est consacrée à des locaux d'activité (commerce, artisanat, bureaux, services publics) ;
- ces 2 dispositifs sont cumulables.



Ces dispositifs ont une **incidence positive sur l'enjeu 1** (économie du foncier disponible en autorisant des densités plus élevées) et l'enjeu « mixité du tissu urbaine », autre objectif environnemental à Montreuil. La valeur de ce bonus ne vient pas entraver les enjeux eau et terrains disponibles.

D'autres bonus pourraient être prévus pour favoriser :

- l'implantation de murs végétaux, qui répondent aux objectifs d'isolation thermique des bâtiments, d'amélioration de la qualité de l'air et de confortation des trames vertes ;
- l'installation de systèmes de production d'énergie solaire ou éolienne, qui répondent aux objectifs de valorisation de la ressource énergétique locale et d'amélioration de la qualité de l'air.

Dans ce dernier cas, il conviendrait de soumettre la bonification à la preuve de la couverture par l'installation d'une part non négligeable des besoins énergétiques des bâtiments ainsi équipés, par exemple 30%.

### 3.4. Articles 11 : aspect extérieur des constructions

Tous les matériaux concourant à l'amélioration des performances thermiques des constructions ou issus d'une éco-filière sont expressément autorisés (art 1.2.c) : **incidence potentiellement positive sur les enjeux 1 "ville économe"** (économie d'énergie, économie de ressources), **3 "éco-quartier"** et **6 "santé des habitants"** (éco-matériaux autorisés).

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (panneaux solaires *intégrés*, éoliennes horizontales...) sont expressément autorisés : **incidence potentiellement positive sur les enjeux 1 "ville économe"** (économie d'énergie).

Les surfaces réfléchissantes à proximité des zones Natura 2000 ne sont pas proscrites : **incidence négative sur l'enjeu 4 "biodiversité"**, du fait du risque de collision d'oiseaux. Ce risque existe par ailleurs dans toutes les zones, mais y concerne *a priori* des effectifs moins importants et des espèces moins emblématiques.

### 3.5. Articles 12 : stationnement

**Art. 12.2.6 :** Les constructeurs ont obligation de consacrer 2% de la SHON à la réalisation d'emplacement de stationnement pour les cycles non motorisés, soit 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de SHON. Ainsi, les déplacements cyclistes sont favorisés : **incidence positive sur les enjeux 6 "santé des habitants"** (réduction de la pollution atmosphérique et du bruit) et **1 "ville économe"** (économie d'énergie et donc réduction des GES).

**Art. 12.3 :** Dans les secteurs proches des transports en commun (indice « t »), les surfaces consacrées au stationnement des véhicules motorisés sont réduites de 30% et celles consacrées au stationnement des cycles non motorisés sont majorées de 20%. Ainsi, les déplacements modes doux sont favorisés : **incidence positive sur les enjeux 6 "santé des habitants"** (réduction de la pollution atmosphérique et du bruit) et **1 "ville économe"** (économie d'énergie et donc réduction des GES).

**Art. 12.4 :** Dans les secteurs d'indice « p », aucune obligation de réalisation d'aire de stationnement n'est imposée. Ces secteurs correspondent au périmètre du NQU : de part et d'autre du futur tramway et des terrains à proximité de la prolongation de la ligne 11 du métro à la Boissière les déplacements piétons seront favorisés. Cependant, l'absence totale de stationnement, y compris pour les cycles,

risque d'induire une occupation importante de l'espace public pour les stationnements de véhicules personnels, qui seront vraisemblablement nécessaires aux habitants pour rejoindre des secteurs non desservis par le tramway et les bus à haut niveau de service. Les **incidences positives sur les enjeux 6 "santé des habitants"** et **1 "ville économe"** sont tempérées par **un risque sur la qualité du cadre de vie du quartier**.

### 3.6. Articles 13 : Espaces libres de construction, espaces boisés classés

**Espaces libres de constructions et obligation paysagère :** Ces articles exposent les dispositions suivantes :

- recommandation de préserver ou replanter les arbres de grand développement,
- obligation d'une plantation arbustive pour 200 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre,
- obligation de végétaliser les marges de reculement par rapport à l'alignement à l'exception des espaces à l'angle entre 2 rues,
- obligation de planter un arbre pour 4 places de stationnement dans les aires de stationnement de pleine terre,
- obligation de masquer depuis la voie publique les emplacements destinés aux déchets en apport volontaire par des haies arbustives.

Cependant :

- les obligations de plantation arbustives demandent à être plus précisément définies dans leur hauteur, leur volume et les espèces indigènes à implanter,
- les marges de reculement ne sont pas nécessairement d'une profondeur suffisante pour permettre l'implantation d'une végétation de qualité (cf. évaluation des articles 6),
- la densité de plantation arborée sur les aires de stationnement est trop importante pour permettre le bon développement des arbres implantés s'ils sont à grand développement.

Ainsi, ces articles ont une **incidence globale positive sur les enjeux 6 "santé des habitants" et 4 "biodiversité"** (biodiversité cultivée notamment et importance affirmée de la strate arbustive), mais qui reste à affiner.

#### **Espaces libres de constructions et espaces verts et végétalisés**

Ces articles distinguent les **espaces verts fondamentaux de pleine terre** et les **espaces végétalisés complémentaires**. Ces derniers sont comptabilisés en additionnant des superficies pondérées des espaces végétalisés :

Nature de l'espace végétalisé	Coefficient pondérateur
<b>Espace vert de pleine terre, hors espaces verts fondamentaux</b>	1
<b>Terrasses végétalisées intensives</b> ou espaces verts sur dalle (profondeur de sols ≥ 80 cm)	0,60
<b>Terrasses végétalisées extensives</b> (profondeur de sol < 80 cm) et <b>murs végétalisés</b>	0,20

Selon les zones, les terrains doivent répondre à des obligations différentes en terme d'espaces verts et d'espaces végétalisés. Des bonifications du coefficient d'emprise au sol (Art. 9), sont autorisées pour certaines zones, sous réserve de réaliser des espaces végétalisés complémentaires en plus :

	Art. 9 (CES)	Art. 13	
		Espaces verts fondamentaux	Espaces végétalisés complémentaires
UA	70 %	5 %	10 %
UC / UCa	70 %	10 %	15 %
<i>UC / UCa bonifié</i>	80 %	10 %	20 %
UCt	80 %	5 %	10 %
<i>UCt bonifié</i>	90 %	5 %	15 %
UD	60 %	15 %	15 %
<i>UD bonifié</i>	70 %	15 %	30 %
UH	70 %	10 %	15 %
<i>UH bonifié</i>	80 %	10 %	20 %
UM	70 %	10 %	15 %
<i>UM bonifié</i>	80 %	10 %	20 %
UX	80 %	5 %	10 %

Ainsi, l'ensemble de ces dispositions permettent, outre le maintien et la protection du sol en place, avec les effets bénéfiques attendus pour la biodiversité et la gestion des EP (percolation diffuse), la constitution d'espaces végétalisés de qualité. Le système de bonification d'emprise au sol incite très fortement les constructeurs à installer des espaces végétalisés complémentaires, notamment des terrasses végétalisées extensives en toitures ou sur parkings enterrés. Ces dernières participent aussi à l'amélioration des performances thermiques des bâtiments, à la fixation et au traitement de la pollution atmosphérique et à la régulation des rejets d'eaux pluviales au réseau public.

**Incidence positive sur les enjeux 4 "biodiversité" (maintien du sol naturel en place), 1.2 "économie d'énergie" et donc émission de GES et 6 "santé des habitants" (diminution de la pollution atmosphérique).**

**Ces mesures s'inscrivent aussi clairement dans la construction d'une ville durable dans une cohérence d'éco-quartier (enjeu 3).**

### 3.7. Zone UA

		Art. 6	Art. 7	Art. 8	Art. 9
Economie d'énergie		+ / -?	+ / -	+	+ / -?
Economiser le foncier disponible		-?	-	+	
Protéger la santé des habitants	Lutter contre l'habitat insalubre			+	
	Réduire la pollution atmosphérique				
Promouvoir la biodiversité		+? / -?			--
Gestion de l'eau					--

- à - -

Incidence négative sur les enjeux environnementaux

?	Incidence non clairement établie
+	Incidence positive sur les enjeux environnementaux

**Art. 6 :**

L'implantation des constructions est autorisée à l'alignement ou avec un retrait de 8 m (1 m pour les bâtiments publics).

Ainsi la règle autorise l'utilisation de toute la profondeur de la propriété, avec cependant le risque qu'un éventuel retrait empêche l'implantation d'autres bâtiments dans la profondeur de la parcelle. Le retrait minimum (8 m) est suffisant pour que des aménagements qualitatifs puissent y être réalisés. Dans le cas des bâtiments publics, il est insuffisant (1 m).

**Incidence potentiellement négative sur l'enjeu 1 "foncier et économie d'énergie" (compacité des constructions).**

**Incidence mitigée sur l'enjeu 4 "biodiversité" et 2 "eau" dans le cas des bâtiments publics.**

**Incidence potentiellement positive sur l'enjeu biodiversité, avec un retrait de 8m**

**Art. 7 :**

L'implantation des bâtiments doit respecter un **retrait minimum de 3 m** par rapport aux limites séparatives, sauf dans le cas des bâtiments publics qui peuvent être implantés sur la limite ou avec un retrait minimal de 1 m. La règle interdit ainsi l'utilisation de toute la largeur de la propriété : **incidence négative sur les enjeux 1 "foncier et économie d'énergie"** (constructions mitoyennes interdites), mais aussi sur les **enjeux de santé**, en particulier pour le bruit, le bâti ne pouvant pas faire écran.

**Art. 9 :**

L'emprise au sol autorisée est très importante (70%). Un risque réel d'étalement des bâtiments existe, dans ce secteur à vocation « agri-culturelle » affirmée. Ainsi, une artificialisation importante des sols et la construction de bâtiments peu compacts sont possibles, d'autant plus que les hauteurs (voir ci-avant sont limitées à 16m). L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les bâtiments publics, condition cependant nécessaire à l'édification de certains d'entre eux (piscine...). Néanmoins, cette zone est très limitée, et doit être considérée en complément de la zone Nag, qui elle ne sera bâtie qu'à la marge : **risque modéré d'incidence négative sur les enjeux 4 "biodiversité" et 2 "gestion de l'eau" (artificialisation des sols) et sur l'enjeu 1 "économie des sols et de l'énergie" (bâtiments peu compacts).**

### 3.8. Zone UC

		Art. 6	Art. 7	Art. 8	Art. 9
Economie d'énergie		+	+	+	+
Economiser le foncier disponible		+	+?	+	+
Protéger la santé des habitants	Lutter contre l'habitat insalubre		+	+	
	Réduire la pollution atmosphérique				
Promouvoir la biodiversité		+?			- / +
Gestion de l'eau					- / +

- à - -	Incidence négative sur les enjeux environnementaux
?	Incidence non clairement établie
+	Incidence positive sur les enjeux environnementaux

**Art. 6 :**

Les constructions ont l'obligation d'être implantées à l'alignement sur au moins la moitié de la longueur sur voie de la propriété. Dans le cas des constructions ayant une façade sur rue d'une longueur supérieure à 30 m, des retraits partiels sont exigés, garantissant ainsi un paysage urbain varié. Le retrait minimum n'est pas réglementé. Dans les propriétés de faible largeur ( $\leq 6$  M), un retrait de 1 m minimum est autorisé.

Ainsi, le règlement permet une bonne utilisation de la profondeur des propriétés, tout en évitant des façades monolithiques. Cependant, le minimum des retraits autorisés est faible, ce qui ne garantit pas la qualité des aménagements végétalisés à réaliser.

**Incidence positive sur les enjeux 1.1 "foncier" et 3 "éco-quartier".**

**Incidence potentiellement positive sur l'enjeu 4 "biodiversité", sous réserve d'un retrait suffisant.**

**Art. 7 :**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. Dans le cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être suffisant pour permettre la ventilation et l'éclairage naturel.

Ainsi cette règle permet l'utilisation de toute la largeur de la propriété et permet la constitution de bâtiments mitoyens, ayant de ce fait une bonne compacité.

**Incidence potentiellement positive sur les enjeux 1.1 "fonciers", sous réserve d'une implantation des constructions sur les limites séparatives ; incidence potentiellement positive sur l'enjeu 6 "santé des habitants", dans le cas de l'implantation en retrait ; la réponse de l'un ou l'autre de ces enjeux est exclusive.**

**Art. 9 :**

L'emprise au sol autorisée est importante (70%), en cohérence avec l'objectif de la zone (centralité commerciale). Des bonifications sont prévues sous réserve de la réalisation d'espaces verts complémentaires (art. 13). L'emprise au sol autorisée est plus élevée à proximité des transports en communs (+10%, soit 80%).

Ainsi, cette règle permet une bonne utilisation du foncier disponible. Les systèmes de bonification favorisent la réalisation d'espaces verts de qualité permettant la gestion alternative de l'eau et le maintien de la biodiversité urbaine.

**Incidence positive sur les enjeux 1 "fonciers", 3 "éco-quartier", 4 "biodiversité" et 2 "gestion de l'eau".**

### 3.9. Zone UD

**Art. 6 :**

Cette règle autorise l'implantation des bâtiments à l'alignement ou en retrait dans la limite de 8 m. Ainsi, l'utilisation de toute la profondeur de la propriété est permise. Il n'y a par contre pas de garantie que le retrait autorisé soit suffisant pour permettre l'implantation d'une bande végétalisée de qualité : **incidence potentiellement positive sur l'enjeu 1.1 "foncier", sous réserve d'une implantation à l'alignement de constructions ; incidence potentiellement positive sur l'enjeu 4 "biodiversité", sous réserve d'un retrait suffisant ; la réponse de l'un ou l'autre de ces enjeux est exclusive.**

**Art. 7 :**

Cette règle impose l'implantation des constructions sur au moins une des limites séparatives latérales de la propriété. En cas de retrait, le retrait minimum est de 5 m. Ainsi la règle permet une bonne utilisation de la largeur de la propriété et favorise l'édification de constructions mitoyennes. Elle

garantie l'éclairage et la ventilation naturelle : **incidence positive sur les enjeux 1 "foncier", "économie d'énergie" et 6 "santé des habitants"**.

**Art. 9 :**

L'emprise au sol autorisée est relativement importante (60%), en cohérence avec l'objectif de la zone (transition entre les 2 zones de centralités commerçantes). Des bonifications sont prévues sous réserve de la réalisation d'espaces verts complémentaires (art. 13). Ainsi, cette règle permet une bonne utilisation du foncier disponible. Les systèmes de bonification favorisent la réalisation d'espaces verts de qualité permettant la gestion alternative de l'eau et le maintien de la biodiversité urbaine : **incidence positive sur les enjeux 1 "foncier", 4 "biodiversité" et 2 "gestion de l'eau"**.

**3.10. Zone UH**

		Art. 6	Art. 7	Art. 8	Art. 9
Economie d'énergie		+	+	+	+ / -?
Economiser le foncier disponible		+?	+?	+	
Protéger la santé des habitants	Lutter contre l'habitat insalubre		+?	+	
	Réduire la pollution atmosphérique				
Promouvoir la biodiversité		+?			- / +?
Gestion de l'eau					- / +?

- à - - Incidence négative sur les enjeux environnementaux
- ? Incidence non clairement établie
- + Incidence positive sur les enjeux environnementaux

**Art. 6 :**

L'implantation des constructions est autorisée à l'alignement, ou en retrait de 2 m minimum (1 m pour les bâtiments publics). Ainsi, l'utilisation de toute la profondeur de la propriété est possible. L'éventuel retrait est suffisant, dans le cas général, pour permettre l'aménagement d'une bande végétalisée de qualité, sauf dans le cas des bâtiments publics : **incidence potentiellement positive sur l'enjeu 1.1 "foncier" ; incidence potentiellement positive sur l'enjeu 4 "biodiversité" ; la réponse de l'un ou l'autre de ces enjeux est exclusive.**

Au vu de l'objet, des secteurs UHa et UHt, de zone pavillonnaire marquée surtout par de faible hauteur, l'implantation à l'alignement pourrait y être obligatoire, pour permettre des densités supérieures.

**Art. 7 :**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. Dans le cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être suffisant pour permettre la ventilation et l'éclairage naturel.

Ainsi cette règle permet l'utilisation de toute la largeur de la propriété et permet la constitution de bâtiments mitoyens, ayant de ce fait une bonne compacité.

**Incidence potentiellement positive sur l'enjeu 1.1 "foncier", sous réserve d'une implantation des constructions sur les limites séparatives ; incidence positive sur l'enjeu 6 "santé des habitants", dans le cas de l'implantation en retrait ; la réponse de l'un ou l'autre de ces enjeux est exclusive.**

Au vu de l'objet des secteurs UHa et UHt, l'implantation sur une des deux, voire sur les deux, limites séparatives latérales pourrait être obligatoire, pour y permettre des densités supérieures et favoriser la constitution de constructions mitoyennes ou en bandes.

#### Art. 9 :

L'emprise au sol autorisée est relativement importante (70%), avec des bonifications (80%) sous réserve de la réalisation de 20% d'espaces végétalisés complémentaires (art. 13).

Au vu de l'objet de cette zone (constructions résidentielle), l'emprise au sol autorisée est élevée (équivalente à celle autorisée en UC, zone de centralité commerçante), notamment dans le secteur UHa (pavillonnaire), et risque d'y favoriser un étalement des constructions et une artificialisation inutile des sols. Elle est compatible avec l'objet des secteurs UHt et UH « grands axes ».

Cependant, les systèmes de bonification favorisent la réalisation d'espaces verts de qualité permettant la gestion alternative de l'eau et le maintien d'une certaine biodiversité urbaine.

**Incidence potentiellement négative sur les enjeux 4 "biodiversité" et 2 "gestion de l'eau" (artificialisation des sols) et sur l'enjeu 1.1 "économie d'énergie" (bâtiments peu compacts).**

**Incidence potentiellement positive sur les enjeux 4 "biodiversité" et 2 "gestion de l'eau" (systèmes de bonification).**

Au vu de l'objet de cette zone, l'emprise au sol autorisée pourrait y être inférieure (50% ?), avec une modulation pour chacun des secteurs (inférieure en UHa, supérieure en UHt et UH « grands axes », tout en conservant le même système de modulation.

### 3.11. Zone UM

		Art. 6	Art. 7	Art. 8	Art. 9
Economie d'énergie		+	+	+	+
Economiser le foncier disponible		+?	+?	+	
Protéger la santé des habitants	Lutter contre l'habitat insalubre		+?	+	
	Réduire la pollution atmosphérique				
Promouvoir la biodiversité		+?			- / +?
Gestion de l'eau					- / +?

- à - - Incidence négative sur les enjeux environnementaux
- ? Incidence non clairement établie
- + Incidence positive sur les enjeux environnementaux

#### Art. 6 :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement, sur au moins le quart de la longueur sur voie de la propriété, ou avec un retrait d'au moins 2 m. Dans le cas des constructions ayant une façade sur rue d'une longueur supérieure à 30 m, des retraits partiels, non réglementés, sont exigés, garantissant ainsi un paysage urbain varié.

Ainsi, le règlement permet une bonne utilisation de la profondeur des propriétés, tout en évitant des façades monolithiques. Cependant, le minimum des retraits autorisés n'est pas réglementé, ce qui ne garanti pas la qualité des aménagements végétalisés à réaliser.

D'autre part, le retrait est nécessaire pour permettre l'implantation des bâtiments d'activité. Ce retrait est suffisant pour permettre éventuellement une végétalisation de qualité.

**Incidence potentiellement positive sur l'enjeu 1.1 "foncier", dans le cas des implantations à l'alignement ; incidence potentiellement positive sur l'enjeu 4 "biodiversité", sous réserve d'un retrait suffisant ; la réponse de l'un ou l'autre de ces enjeux est exclusive.**

Les règles édictées pourrait peut-être être modulées selon la destination des constructions (logements/commerce/activité/mixte) afin de mieux encadrer la forme urbaine.

**Art. 7 :**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. Dans le cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être suffisant pour permettre la ventilation et l'éclairage naturel.

Ainsi cette règle permet l'utilisation de toute la largeur de la propriété et permet la constitution de bâtiments mitoyens, ayant de ce fait une bonne compacité.

**Incidence potentiellement positive sur l'enjeu 1.1 "foncier", sous réserve d'une implantation des constructions sur les limites séparatives ; incidence positive sur l'enjeu 6 "santé des habitants", dans le cas de l'implantation en retrait ; la réponse de l'un ou l'autre de ces enjeux est exclusive.**

Selon la destination des constructions, l'implantation sur une des 2 limites séparatives latérales pourrait être obligatoire, pour y permettre des densités supérieures et favoriser la constitution de constructions mitoyennes.

**Art. 9 :**

L'emprise au sol autorisée est relativement importante (70%), avec des bonifications (80%) sous réserve de la réalisation de 20% d'espaces végétalisés complémentaires (art. 13).

Une telle emprise au sol est nécessaire pour permettre la réalisation des bâtiments d'activités. Elle est élevée dans le cas de constructions résidentielles et risque de favoriser un étalement des constructions, une artificialisation inutile des sols et de rendre délicate la gestion alternative des eaux pluviales (infiltration à la parcelle).

Cependant, les systèmes de bonification favorisent la réalisation d'espaces verts de qualité permettant d'autres modes de gestion alternative de l'eau (rétention) et le maintien d'une certaine biodiversité urbaine.

**Incidence potentiellement négative sur les enjeux 4 "biodiversité" et 2 "gestion de l'eau" (artificialisation des sols) et sur l'enjeu économie d'énergie (bâtiments peu compacts).**

**Incidence potentiellement positive sur les enjeux 4 "biodiversité" et 2 "gestion de l'eau" (systèmes de bonification).**

Selon la destination des constructions, l'emprise au sol pourrait être modulée, afin d'éviter une artificialisation trop importante des sols

### 3.12. Zone UX

		Art. 6	Art. 7	Art. 8	Art. 9
Economie d'énergie		+	+/-	+	+
Economiser le foncier disponible		+?	-	+	-?
Protéger la santé des habitants	Lutter contre l'habitat insalubre			+	
	Réduire la pollution atmosphérique				
Promouvoir la biodiversité		+?			-
Gestion de l'eau					-

- à - - Incidence négative sur les enjeux environnementaux
- ? Incidence non clairement établie
- + Incidence positive sur les enjeux environnementaux



**Art. 6 :**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait de 8 m au minimum. Ainsi, cette règle permet l'utilisation de toute la profondeur de la parcelle. Au vu de l'objet de la zone (activité économique), la faculté d'implanter des constructions en retrait est nécessaire. Ce retrait est suffisant (8 m), dans le cas général, pour permettre la réalisation d'aménagement végétalisés de qualité. Il est insuffisant dans le cas des constructions publiques (1 m).

**Incidence potentiellement positive sur l'enjeu 1.1 "foncier" ; incidence potentiellement positive sur l'enjeu 4 "biodiversité" ; la réponse de l'un ou l'autre de ces enjeux est exclusive.**

**Art. 7 :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives, interdisant de fait l'utilisation de toute la largeur de la propriété et l'édification de constructions mitoyennes. Cependant, cette règle est nécessaire pour permettre l'édification de bâtiments d'activité fonctionnels.

**Incidence négative sur les enjeux 1 "foncier et économie d'énergie", nécessaire au vu de l'objet de la zone.**

**Art. 9 :**

L'emprise au sol autorisée est élevée (80%), en cohérence avec l'objet de la zone. Elle risque de favoriser un étalement des constructions, une artificialisation inutile des sols et de rendre délicate la gestion alternative des eaux pluviales (infiltration à la parcelle).

**Incidence potentiellement négative sur les enjeux 1.1 " foncier", 4 "biodiversité" et 2 "gestion de l'eau".**

La baisse de l'emprise au sol autorisée combinée à l'introduction d'un système de bonification pourrait assurer une réponse satisfaisante aux enjeux biodiversité et gestion de l'eau.

### 3.13. Zone N

		Art. 6	Art. 7	Art. 8	Art. 9
Economie d'énergie				+	+
Economiser le foncier disponible				+	
Protéger la santé des habitants	Lutter contre l'habitat insalubre			+	
	Réduire la pollution atmosphérique				
Promouvoir la biodiversité		+	+		- / +
Gestion de l'eau					- / +

- à - -

Incidence négative sur les enjeux environnementaux

+

Incidence positive sur les enjeux environnementaux

**Art. 6 et art. 7 :**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement / sur les limites séparatives ou avec un retrait minimal de 1 m.

Ainsi, l'utilisation de toute la superficie de la propriété est possible. Le retrait ne garantit pas la réalisation d'aménagements de qualité. Cependant, ces règles correspondent de fait au gel de la construction dans cette zone, dont l'objet est de protéger l'environnement.

**Incidence positive sur les enjeux 3 "éco-quartiers" et 4 "biodiversité".**

**Art. 9 :**

Les emprises au sol autorisées sont faibles et en cohérence avec l'objectif de la zone et de chacun de ses secteurs. Des superficies conséquentes en espaces verts de qualités sont donc garanties.

**Incidence positive sur l'enjeu 4 "biodiversité".**

## V. EVALUATION DES ER / EBC/EPP

---

### 1. Emplacements réservés

Le PLU de Montreuil désigne des emplacements réservés pour permettre la réalisation de projets de la Ville, du Département ou du SEDIF :

- Création de voies nouvelles ou prolongement de voies existantes ;
- Elargissement de voies existantes
- Création d'espaces verts (ou de mails)
- Implantation d'équipements publics (crèches, écoles, réservoir d'eau)

La création ou le prolongement de voies permettent de compléter le maillage des rues, notamment dans le Bas-Montreuil et dans le quartier NQU. Ainsi, du fait d'une meilleure perméabilité des îlots, les déplacements modes doux seront favorisés, participant à réduire l'usage de la voiture. Les émissions de polluants atmosphériques et le bruit s'en trouveront réduits.

**Incidence positive sur l'enjeu santé des habitants (réduction de la pollution atmosphérique et du bruit).**

**Incidence positive sur l'enjeu 1 « ville économe » (économie d'énergie et donc réduction des GES).**

La création d'espaces verts, essentiellement dans le Bas-Montreuil (rue Condorcet - C18, rues Cuvier/Progrès - C32, rue François Arago (Guyot II – C33) et secteur de plan masse Marceau - C34), et du mail vont palier à la carence en espaces verts qui y est actuellement relevée. Ces espaces verts de proximité vont participer à la dépollution de l'air (fixation des particules, photosynthèse, dégradation des NOx) et à la détente des habitants. Si des espèces de la flore indigène ou des variétés cultivées traditionnelle sont implantées dans ces nouveaux espaces verts, il pourront participer au maintien de la biodiversité.

**Incidence positive sur l'enjeu 6 « santé des habitants » .**

**Incidence potentiellement positive sur l'enjeu 4 « biodiversité » (biodiversité cultivée notamment).**

L'aménagement d'un réservoir d'eau pour le SEDIF.

**Incidence positive sur l'enjeu 2 « eau ».**

### 2. EBC et EPP

La localisation des Espace Boisés Classés (EBC) et des Espaces Paysagers Protégés (EPP) a fait l'objet d'un travail fin au cours de l'élaboration du PLU et répond globalement bien aux enjeux environnementaux. En effet, en lien avec la DRIAF, la révision du POS en PLU a été l'occasion de :

- travailler finement sur la géométrie des EBC (surfactive, linéaire ou ponctuel) ;
- choisir d'autres outils offerts par le PLU pour protéger plus efficacement le patrimoine culturel, historique, ou écologique :
  - « terrains cultivés à protéger » (art. L123-1 9° CU).

- « éléments de paysage » ou « espace paysager à protéger » (art. L123-1 7° CU), L. 123-1-7° Classement des éléments paysagers remarquables (bâti et/ou non bâti) avec des prescriptions adaptées au sites.

Ainsi ont été transformés en EPP tous les espaces pour lesquels, au vu de la végétation présente et de leur usage, le mode de gestion imposé par le classement en EBC n'était pas adapté.

**Les seuls EBC conservés** ont été les véritables boisements d'une certaine envergure de la commune, que sont :

- la partie boisée du parc des Baumonts,
- le parc Montreau,
- un boisement existant dans les murs à pêches,
- ainsi que deux mares existantes, aux Grands Pêchers et à l'entrée du parc Montreau.

**Quelques espaces boisés classés** du POS, n'ayant aucune caractéristiques d'espaces boisés voire même correspondant à des espaces bâtis, et n'ayant pas vocation à être conservés en espaces verts **ont été déclassés** et notamment (Cf. carte suivante) :

- La cours de la maternelle Berthelot (EBC 24) dont le classement en espace boisé était peu compatible avec les aménagements nécessaires pour une cours d'école et notamment en matière de sécurité des enfants (installation d'un revêtement au sol).
- Le terrain Pêche-Mêle (EBC8) au sud de la cité des Grands Pêchers, pour l'aménagement en vue de la pratique sportive en réponse aux besoins du quartier et en complément des opérations financées par l'ANRU.
- Une partie de l'EBC 9, espace boisé à l'entrée du parc Montreau à proximité du marché ne correspondant à aucune végétation pour son aménagement en espace public et équipement de quartier (à noter que la mare, initialement envisagée pour être intégrée à cet espace public a été conservée en espace boisé classé au vu de sa vocation en matière de biodiversité).
- Une partie de l'EBC 19, situé sur l'îlot 104, avenue de la Résistance dans lequel la ville envisage la construction d'un groupe scolaire au vu des besoins dans les années à venir.
- Une partie du square Marcel Cachin pour permettre la création d'un bassin de rétention départemental sous l'espace vert.
- Une parcelle minéralisée au sud des Guilands (EBC24), un cerisier mort (EBC23), ainsi que des espaces bâtis et engazonnés entre deux constructions (EBC10) qui en raison de leur petite taille ne jouaient pas de rôle de continuité écologique ou paysagère.

**De nouveaux espaces boisés ont *a contrario* été classés** en raison de leur caractéristiques et de leur envergure, leur permettant de pouvoir jouer pleinement leur rôle en matière de biodiversité (Cf. carte suivante) :

- Les boisements situés dans la partie sud du parc départemental Les Guilands-Jean Moulin,
- Un boisement situé à l'ouest du secteur des murs à pêches,
- Un boisement situé à l'extrême est de la commune aux abords de l'A86 en limite de Rosny-sous-Bois,
- enfin, l'espace boisé classé dans les murs à pêches a été étendu de plus du double de sa surface.

La politique de désignation des EBC dans son ensemble a ainsi une **incidence positive sur les enjeux 4 « biodiversité » et 6 « santé »** (participation à la diminution de la pollution atmosphérique).

**Certains jardins partagés ou espaces verts de proximité** ne bénéficiant d'aucune protection on fait l'objet d'un classement en espaces paysagers à protéger (art. L123-1 7° CU) ou en terrain cultivés à protéger (art. L123-1 9° CU) : dans le POS seule une partie des terrains de la ferme Mouloux était

repérée à ce titre. Dans le PLU ce classement a été étendu à l'ensemble des terrains de la ferme Mouloux ainsi qu'à quatre autres sites actuellement cultivés.

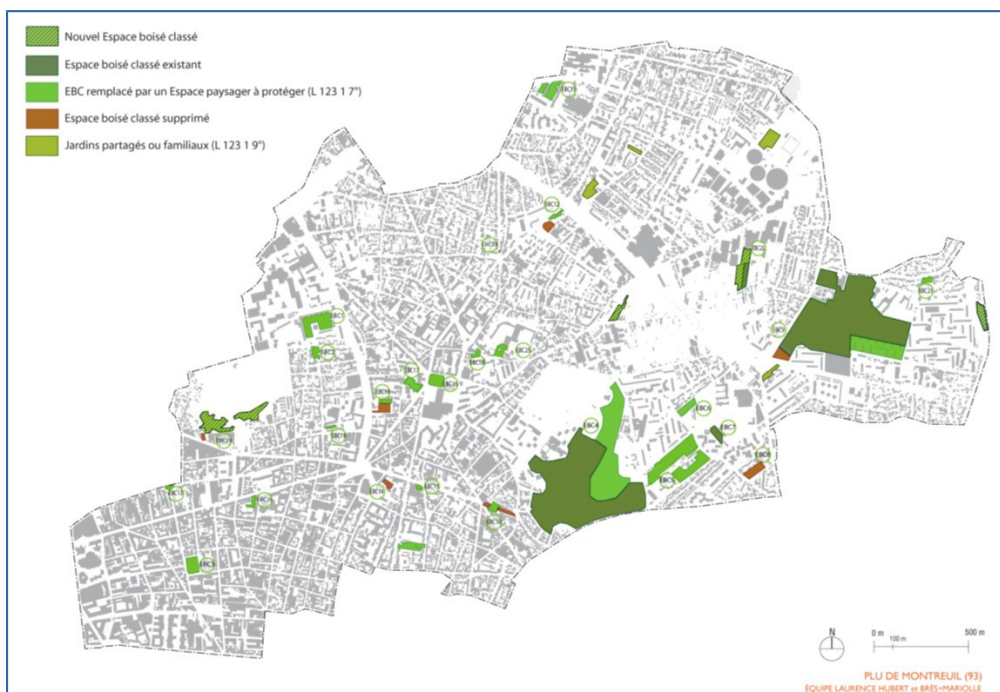
**Incidence positive sur l'enjeu 4 « biodiversité »** (biodiversité cultivée notamment).

**Les mares protégées au titre des EPP** bénéficient d'une zone tampon de protection de 2 m, nécessaire au maintien de leur bon fonctionnement écologique : **incidence positive sur l'enjeu 4 « biodiversité »**.

**Deux éléments par contre ne traduisent qu'imparfaitement les nécessités de la préservation de la biodiversité :**

- en milieu urbain dense, les EPP désignés entre le parc les Guillauds – Jean-Moulin et le bois de Vincennes ne permettent qu'imparfaitement de fournir les zones relais nécessaires au fonctionnement du corridor écologique ;
- certains alignements d'arbres remarquables, qui outre leur intérêt paysager, participent au fonctionnement des corridors écologiques auraient pu être classés en EPP.

**Incidence mitigée sur l'enjeu 4 « biodiversité »**.



## VI. ANALYSE DES EFFETS NOTABLES SUR LE SITE NATURA 2000

---

Cette évaluation est présentée de manière séparée pour faciliter la lecture et l'appréciation des enjeux liés directement au site Natura 2000. Il est fait référence aux éléments ci-dessous dans l'évaluation environnementale générale.

La nécessaire préservation du site Natura 2000 est très clairement annoncée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) *via* le point « 1.8 Promouvoir le développement de la végétation et préserver la biodiversité ». Cette préservation est complétée par les objectifs d'un développement équilibré et durable de la commune, avec en particulier à proximité des deux parcs classés en Natura 2000, la création d'une zone agri-culturelle et d'un écoquartier prônant la densité de construction pour laisser libre les zones à caractère naturel et la préservation du troisième grand parc de Montreuil.

### **Estimation des impacts directs**

La ZPS constitue un écosystème particulièrement riche et sensible en particulier pour l'avifaune qui s'y développe. Elle joue aussi un rôle majeur au niveau hydraulique et hydrogéologique et par l'intérêt paysager que représente ce secteur pour la commune et la Seine-Saint-Denis. Ce département s'avère être également très contraint par l'urbanisation alentour et les pressions d'aménagement immédiat : zone d'activités, pôle intermodal...

De ce fait, l'ensemble du secteur a été classé en zone naturelle (N) dans le PLU afin de préserver les deux entités écologiques en parc naturel et en protéger les milieux. Ce zonage couvrant plus de 40 ha répond ainsi aux objectifs de préservation et de restauration des milieux naturels. Il permet plus particulièrement d'assurer la préservation des espèces ayant justifié le classement et celles actuellement connues sur le site.

Rappelons qu'aucune espèce de l'annexe I de la Directive "Oiseaux" n'est nicheuse dans ces parcs. Seules 5 espèces de la Directive ont été observées en stationnement migratoire : l'Alouette lulu, le Bruant ortolan, le Faucon kobez, le Pic mar et la Pie-grièche écorcheur.

Les habitats pouvant être considérés comme d'intérêt écologique parce qu'ils accueillent ces espèces sont :

- les zones herbacées ouvertes ou piquetées d'arbustes,
- les boisements denses matures, sur le parc des Beaumonts.

**Le zonage spécifique N2000 marque la délimitation précise des unités concernées à Montreuil par la ZPS « Sites de Seine-Saint-Denis ».**

Au vu de la délimitation claire et complète des parcs en zonage N2000, l'**incidence est positive**.

#### Art. N1 à N11 : Secteur N2000 et constructions

Le zonage N2000 interdit la majorité des occupations et utilisations du sol dont les constructions destinées à l'habitat, excepté les constructions, aménagements et installations destinées aux services publics à condition qu'ils soient compatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages. Sont aussi autorisés les affouillements et exhaussements du sol et les abris d'emprise inférieure à 20 m<sup>2</sup> et en structure bois.

Les emprises au sol sont limitées à 10% de la superficie du terrain, sauf pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les hauteurs de construction sauf celles destinées aux services publics ou à l'intérêt collectif, sont limitées à 8 m.

Les parements en verre réfléchissant ne sont pas interdits, les risques de dérangement et de collision sont donc importants.

Ces éléments induisent une **incidence mitigée**, pour les dérogations systématiques autorisées pouvant mettre en péril les habitats naturels et donc les espèces associées.

Les boisements matures du parc des Beaumonts sont inscrits en EBC, ce qui préserve leur avenir.

**Proposition de mesure corrective** : inscrire sur les documents graphiques, un secteur strictement inconstructible comprenant :

- les zones herbacées et piquetées d'arbustes du parc les Guilands-Jean Moulin,
- les axes fonctionnels de circulation entre les 2 parcs et vers le parc Montreau.

#### Art. N1 à N11 : Secteur N2000 et eau pluviale

Une des caractéristiques des parcs de Montreuil est la présence de l'eau par des aménagements récents ayant permis la création de mares et par les étangs du Parc Montreau.

Le règlement ne prévoit pas l'inscription que d'une partie de ces zones humides en EPP n°25 dans le parc Montreau.

**Proposition de mesure corrective** : inscrire les mares des zones Natura 2000 en EPP. La gestion des eaux pluviales pourrait être réfléchiée en cohérence avec ces mares, avec un débit de fuite plus limité.

#### Estimation des impacts indirects

Les impacts indirects se traduisent par :

- des zonages à proximité pouvant limiter la circulation des oiseaux,
- une sur-fréquentation des parcs par une densité urbaine élevée à proximité.

#### Secteurs NP et Ne

Les zonages NP et Ne, à proximité immédiate des deux zones Natura 2000, traduisent la volonté de la commune de Montreuil de limiter les impacts indirects de l'urbanisation sur le site.

NP correspond à des espaces de parcs non inscrits en N2000, mais qui peuvent accueillir des constructions de gardiennage.

Ne correspond à des zones de loisirs, de serres (école d'horticulture) ou de jardins maraîchers, qui peuvent accueillir des constructions d'une emprise significative, mais peu élevées.

Les prescriptions de construction de ces secteurs limitent bien les risques de collision et permettent de ne pas gêner la circulation des oiseaux, entre les sites Natura 2000 de la Montreuil, les autres noyaux de la ZPS et des milieux à caractère naturel situés à proximité : **incidence positive**.

#### Autres secteurs U

Néanmoins, les parcs sont insérés dans l'urbanisation :

- pour le parc des Guilands, toutes ses façades Sud et Sud-Est sont denses, avec des zones pavillonnaires, mais aussi une partie des zones de densification autour de la centralité. Ces secteurs coupent le parc des autres unités écologiques à proximité, notamment le bois de Vincennes au Sud.
- pour le parc des Beaumonts, il est entouré de zones UH et de zones mixtes, qui pourraient offrir des zones de transit et d'échanges moins contraignantes que la zone UC.

#### **Incidence mitigée pour les liens fonctionnels du Parc des Guilands.**

Les parements en verre réfléchissant n'étant pas proscrits, les risques de collision pour les oiseaux sont donc réels : **incidence négative**.

**Les nécessités de la préservation du site Natura 2000 sont bien prises en compte dans le PLU, aussi bien dans le règlement que dans le plan de zonage. Seul manque un secteur strictement inconstructible pour les habitats d'intérêts (prairies et zones humides) du parc les Guilands-Jean Moulin et l'interdiction des verres réfléchissants.**

**En mesure corrective, une zone en EPP pourraient être créée.**



## VII. JUSTIFICATION DU CHOIX OPÉRÉ AU REGARD DES AUTRES SOLUTIONS ENVISAGÉES

---

L'évaluation environnementale a été menée en parallèle de l'élaboration du PLU, et non *a posteriori*. Le travail d'évaluation ayant été itératif, les évolutions du projet ont permis d'intégrer au mieux les enjeux environnementaux.

Ainsi, les points suivants ont fait l'objet de discussion et ont été amendés par rapport aux premières versions du projet de PLU pour mieux prendre en compte les enjeux environnementaux :

Le PADD omettait d'affirmer la nécessaire économie du foncier disponible ainsi que l'importance de préserver des espaces non imperméabilisés, bien que l'objectif de densification découlant de la volonté de construction de logements y réponde partiellement. Cet objectif a donc été clairement identifié depuis.

Les échanges ont principalement portés sur :

- la délimitation des Espaces Boisés Classés et Espaces Paysagers Protégés, qui a tenu compte de la réalité du caractère boisé et/ou de l'enjeu écologique associé à ces espaces ;
- la définition du plan de zonage, en portant les discussions sur l'intérêt des densifications autour des axes de transports en commun, à différencier selon leur offre de services, sur les risques des zones mixtes en termes de santé (nuisances notamment) et sur la pertinence de zones « tampon » aux abords des parcs notamment classés en Natura 2000 ;
- pour le choix du type de zonage dans le secteur des murs en pêche, en fonction de l'activité actuelle et des projets envisagés mais aussi des risques du zonage Agricole permettant notamment des bâtiments peu contrôlables. De plus le zonage agricole nous semblait moins favorable à une préservation de la biodiversité ordinaire, génétique voire fonctionnelle ;
- la réglementation de l'article 13 et notamment la définition des coefficients de biotope en lien avec la notion de toitures extensives/intensives et des épaisseurs de sols permettant un développement végétal correct, de murs végétalisés et de terrains perméables. Les différentes solutions proposées ne devaient pas dépasser les 100% en cas de cumul, pour rester cohérentes ;
- la diminution de l'emprise au sol initialement envisagée en zone UA, qui risquait de mettre en péril les capacités de gestion des eaux pluviales ;
- les modalités de protection des EPP.

Les incidences négatives évaluées en particulier concernant les articles 9 et 10 sont le corollaire d'une ville dense et compacte.

## VIII. SYNTHÈSE DES MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES IMPACTS NÉGATIFS

Avant de proposer des mesures compensatoires complémentaires, il convient d'analyser dans quelle mesure le projet de PLU comprend déjà des mesures (à impact environnemental positif) qui pourraient compenser en tout ou partie les impacts négatifs d'autres mesures.

Le tableau ci-dessous fait cette analyse croisée, mettant en évidence les enjeux et les éléments du zonage et du règlement qui ont un impact résiduel (en violet) et ceux qui se compensent naturellement.

	Mesures à incidences positives	Mesures à incidences négatives	Mesures à incidences mitigées	Mesures à incidences neutres	Mesures à compenser
<b>ZONAGE</b>	Zones UA				
	Zones UC				
				Zone UD	
	Zones UH		Zones UH		
	Zones UM				
	Zones UX		Zones UX		
	Zones N				
<b>REGLEMENT</b>					
art. 1 et 2	enjeux 1, 2, 4, 6			enjeu 3	
art. 4	enjeu 5		enjeu 5		
art. 6	enjeu 1		enjeu 1 en zone N		
art. 7	enjeu 1	enjeu 1 – zone UA			
art. 8	enjeu 1, 6				
art. 9		enjeu 4 et 5			++
art. 10	enjeu 1, 6-1, 4	enjeu 4,2			++
art. 11	enjeu 1, 3, 6				
art. 12	enjeu 1 et 6				

Les articles 4, 6 et 7 se compensent de manière automatique.

**Article 7 :** l'impact est principalement en zone UA, concerne les enjeux « économie du foncier et de l'énergie », avec aussi des risques pour la santé en relation avec le bruit. Il n'y a pas d'impact dans les autres zones. Vu la faible surface de cette zone et sa localisation aux abords de la zone Nag (murs à pêche) et à proximité du futur écoquartier (NQU), il ne paraît pas nécessaire d'appliquer une mesure compensatoire.

Pour les impacts résiduels, des mesures sont préconisées afin de limiter au maximum l'impact du PLU sur l'environnement.

**L'article 9** gérant les emprises au sol, participe aux objectifs d'une ville dense et plus durable en particulier aux abords des transports en commun et des commerces. Le complément nécessaire à cette densité, qui induit des problèmes d'imperméabilisation, est une plus forte présence d'espace végétalisés sur la ville, en particulier avec des unités de taille importante, soit plus de 0,25 à 0,5 ha. Ceci est confirmé par l'évolution des zones N, en particulier au niveau des parcs et du secteur des mûrs à pêches.

**La mesure compensatoire à envisager est donc la « création de zones naturelles d'une surface supérieure à 0,5 ha ».**

**L'article 10** participe aussi à la formation d'une ville dense, avec une hauteur plus importante le long des axes de transports en commun et commerces. Ces hauteurs posent forcément le problème de l'ensoleillement des pieds d'immeuble.

Les bâtis pourront être travaillés par la création de patios ou d'ouverture spécifiques apportant la lumière de manière indirecte.

**L'article 11 et les dérogations prévues aux articles 6 à 9** permettent l'isolation par l'extérieure des bâtiments favorable à la sobriété énergétique.

**L'article 11** autorise l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Des bonus complémentaires pourraient être prévus pour favoriser l'installation de systèmes de production d'énergie solaire ou éolienne, qui répondent aux objectifs de valorisation de la ressource énergétique locale et d'amélioration de la qualité de l'air.

**L'article 13** permet la compensation des emprises au sol importantes par un système de bonus favorisant la végétalisation.

Les coefficients pondérateurs intervenant dans le calcul des espaces végétalisés complémentaires, en fonction de la nature de l'espace végétalisé sont bien calibrés et participent vraiment à compenser l'emprise au sol.

Pour permettre une meilleure gestion des eaux pluviales, étant donné les typologies de logement, il serait possible d'envisager une gestion, certes plus coûteuse, en adjoignant des cuves de rétention enterrées aux des toitures terrasses végétalisées déjà prévues, pouvant participer à la gestion de 50% des eaux pluviales en crue vicennale.

**Ainsi, le règlement prévoit déjà un certain nombre de mesures compensatoires :**

- **végétalisation complémentaire,**
- **capacité d'isolation par l'extérieur.**

**Des mesures complémentaires pourraient être envisagées, par un système de bonus supplémentaire, pour favoriser l'implantation déjà formellement autorisée des dispositifs de production d'énergie solaire et éolienne.**

## IX. INDICATEURS DE SUIVI

---

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et surveillées pour déterminer si un changement est en cours. Ainsi afin de comprendre le processus de changement, l'indicateur doit aider le décideur à comprendre pourquoi ce changement s'opère.

Pour évaluer le projet de PLU sur le court et moyen terme, plusieurs types d'indicateurs sont définis : d'état, de pression et de réponse.

- Les indicateurs d'état. En termes d'environnement, ils décrivent l'état de l'environnement du point de vue de la qualité du milieu ambiant, des émissions et des déchets produits. *Exemple: Taux de polluant dans les eaux superficielles, indicateurs de qualité du sol, etc.*
- Les indicateurs de pression. Ils décrivent les pressions naturelles ou anthropiques qui s'exercent sur le milieu. *Exemple : Évolution démographique, Captage d'eau, Déforestation.*
- Les indicateurs de réponse. Ils décrivent les politiques mises en œuvre pour limiter les impacts négatifs. *Exemple : Développement transports en commun, réhabilitation réseau assainissement...*

Le tableau ci-après liste, pour les différentes thématiques environnementales étudiées, une première série d'indicateurs identifiés comme étant intéressants pour le suivi de l'état de l'environnement du territoire communal, du fait qu'ils permettent de mettre en évidence des évolutions en termes d'amélioration ou de dégradation de l'environnement de la commune, sous l'effet notamment de l'aménagement urbain.

Il est proposé que ces indicateurs soient mis à jour selon une périodicité annuelle à tous les 5 ans. Avant la mise en place effective d'un tel tableau de bord, il sera important de valider le choix des indicateurs finalement les plus pertinents à conserver (ou à rajouter) et à mettre à jour, en fonction de leur utilité en termes de description des évolutions mais aussi en fonction de leur disponibilité. Il est d'autre part important de nommer une personne spécifiquement chargée de cette tâche de façon à disposer effectivement ultérieurement de ces données de suivi, importantes pour la mise en évidence d'éventuels impacts environnementaux et utiles aux futurs travaux d'évaluation.

		Variable	Indicateurs	Sources
<b>Promouvoir la biodiversité</b>	<b>Natura 2000</b>	Nb	Nb d'individus pour les espèces d'oiseaux nicheurs inscrites à l'annexe I de la directive « Oiseau »	Un suivi des effectifs pour les espèces concernées sera mis en place suite à l'élaboration du DOCOB du site Natura 2000, et pourra être consulté par la mairie
	<b>Ordinaire</b>	Evolution du paysage	Surface EV Arbres alignements Arbustes (m <sup>2</sup> )	Mise en place d'un suivi photographique (reste à déterminer les prises de vues et le pas de temps entre chaque photo)
<b>Economiser les ressources naturelles</b>	<b>Préserver la ressource sol</b>	Densité de constructions dans les différentes zones U	Permis de construire accordé	Mairie
	<b>Promouvoir une gestion alternative de l'eau</b>	Limiter les constructions en zone N	Surface et ratio des zones N	Mise à jour du cadastre
		Conformité de la collecte des réseaux	Volume d'eau rejetée dans le réseau unitaire (à diminuer)	Réseau assainissement
	<b>Promouvoir une politique économe</b>	Consommation AEP	Volume d'eau consommé (distribué) en m <sup>3</sup> /an	SIAEP
		Energie renouvelable	Part des énergie renouvelables sur le territoire	PC

		<b>Variable</b>	<b>Indicateurs</b>	<b>Sources</b>
<b>Protéger les habitants</b>	<b>Lutter contre les risques naturels</b>	Personnes touchées	Nb habitants soumis à un aléa risque naturel	Cadastre
		Volume en m3	Volume total de stockage créé par rapport aux zones urbanisées	PC
	<b>Habitat sain</b>	Habitat public	Nb opérations ANRU achevées	Ville
		Habitat privé	Nb d'opérations en OPAH	
	<b>Pollution atmosphérique</b>	Indice ATMO		Air Parif
<b>Lutte contre la pollution sonore</b>	Db	Nb de personnes touchées au delà de 65 dB	CG	
<b>Aménager des éco-quartiers</b>	<b>Création du NQU</b>	Surface aménagée durablement	Nombre m <sup>2</sup> SHON	A partir des PC

## X. RESUME NON TECHNIQUE

---

### Méthode d'évaluation

Avant l'adoption ou la soumission au processus législatif d'un plan, l'autorité compétente de l'État est tenue de réaliser une évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale accompagne le projet de PLU, en évaluant ex-ante les incidences des orientations et des choix réglementaires vis-à-vis de l'environnement aux échelles locale, nationale et internationale. Elle met en évidence les réponses positives ou négatives de ce document et présente des mesures d'évolution.

L'évaluation environnementale à Montreuil, intégrant une première phase d'état initial, a été menée en étroite concertation avec les urbanistes en charge du PLU, pour appréhender sous différents aspects le territoire et intégrer au mieux les enjeux environnementaux dans les différents documents composant le PLU. L'analyse a été portée au regard des enjeux définis à la fin du diagnostic partagé, notamment avec la population.

L'évaluation environnementale a été demandée, pour prendre en compte les risques associés aux travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L. 414-4 du code de l'environnement dont la réalisation pouvant affecter de façon notable le **site Natura 2000** : Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR1112013 « Sites de Seine-Saint-Denis ». Elle porte sur les enjeux de ce site, mais aussi sur les autres enjeux environnementaux de l'ensemble de la commune.

### Analyse des données et enjeux environnementaux

Le rapport de présentation intègre un état des lieux actualisé reprenant toutes les thèmes générale et spécifique au territoire et mettant en exergue ces particularités : milieu physique, patrimoine naturel et paysager, eau, énergie et déchets, risques, pollutions, nuisances.

Le site Natura 2000, une des huit ZPS que comprend la région Île-de-France, a été désigné par arrêté ministériel date du 26 avril 2006. Il accueille quelques espèces inscrites à l'annexe 1 de la directive « Oiseaux », mais sans nidification avérée. Les liens fonctionnels avec les autres parcs inscrits ou non dans la ZPS sont importants, notamment entre les deux parcs des Guilands et des Beaumonts, et aussi de Montreuil, et plus largement du bois de Vincennes et des autres unités constituant la ZPS.

Les enjeux environnementaux définis sont au nombre de 4 :

- 6 Promouvoir une ville économe de ses ressources naturelles
- 7 Aménager des « éco-quartiers » dans les dents creuses et espaces disponibles, dans le respect du parcellaire hérité
- 8 Promouvoir la biodiversité extraordinaire et ordinaire, écosystémique et fonctionnelle
- 9 Adapter la gestion de l'eau aux exigences géomorphologiques du territoire
- 10 Protéger la santé des habitants

### Evaluation du PADD

Le PADD répond bien aux enjeux environnementaux avec néanmoins une dimension plus forte des enjeux liés aux économies d'énergies et ceux découlant de la réduction des besoins en déplacement

(économie d'énergie encore, limitation des pollutions atmosphériques et sonores). Les enjeux écologiques sont rapidement présentés.

Le PADD inscrit son projet dans ces perspectives, pour une ville **compacte et partagée**.

### **Evaluation du plan de zonage**

Le plan de zonage et ses annexes (ER, EBC et EPP) reprennent clairement les objectifs du PADD, en affirmant une zone de densification aux abords des transports en commun et des zones commerciales, en identifiant les parcs et continuités écologiques, en conservant les secteurs d'habitat traditionnel (faubourg et pavillonnaire de banlieue).

Le schéma ne représente pas graphiquement les thèmes de la gestion de la ressource "eau", ni de la santé des habitants. La spécification des zones en habitat social présentées comme en diversification va pourtant dans le sens d'une amélioration de la santé des habitants (habitat sain).

Deux grands types de zones sont distingués : Urbaine et Naturelle. Ces zones et secteurs peuvent être concernés par des secteurs d'indice « grands axes », « t » ou « p » et complétés par des périmètres d'Espaces Boisés Classés (EBC – art L CU), d'Espaces Paysagers Protégés (EPP – art. L 123-1 7° CU), par le périmètre de gel, en attente d'un projet d'aménagement global ou par des jardins familiaux.

**La délimitation et la répartition des différentes zones n'entraînent pas d'incidence négative.** Seuls les risques de densification forte pouvant avoir une incidence sur les capacités bioclimatiques et de forte imperméabilisation et les zones d'activités pouvant engendrer des nuisances sont à signaler.

### **Evaluation du règlement**

Le règlement reprend de manière précise les orientations du PADD.

Il s'attache à proposer :

- Une capacité de densification des secteurs proches des transports en commun, avec des hauteurs en moyenne de 16m (art. 10) et quelques unes plus élevées jusqu'à 27m. Ces hauteurs pourraient avoir un impact sur les oiseaux des sites Natura 2000, en entravant les couloirs de dispersion et sur l'ensoleillement des pieds d'immeubles, avec une règle de  $L=H+6$
- Des emprises au sol (art. 9) parfois élevée de 60 à 70% jusqu'à 80% avec les bonifications. Les seuls secteurs présentant une incidence sont les zones UA et UX, qui sont cependant de superficie limitée et qui sont compensés par des espaces végétalisés à proximité importantes.

L'article 4 valorise une gestion alternative des eaux pluviales, avec les risques précisés pour les zones de gypse et dans les secteurs denses d'une gestion difficile.

Les implantations du bâti (art. 5 et 6) sont aussi cohérence avec les enjeux environnementaux (économie de ressources naturelles et santé).

Les articles 11 et 13 sont favorables à une sobriété énergétique et proposent un système de bonus favorisant la végétalisation et la gestion des eaux pluviales.

Le stationnement (art. 12), limité en zone dense et pondéré par rapport aux commerces et activités est favorable à l'environnement, avec éventuellement un risque sur la qualité du cadre de vie.



Le PLU de Montreuil désigne **des emplacements réservés** pour permettre la réalisation de projets de la Ville, du Département ou du SEDIF : création de voies nouvelles ou prolongement de voies existantes, élargissement de voies existantes, création d'espaces verts (ou de mails), implantation d'équipements publics (crèches, écoles, réservoir d'eau), mesures favorables.

L'évolution des EBC et EPP est cohérente avec les enjeux environnementaux et en particulier écologique. Seules les mares des zones Natura 2000 auraient pu être désignées en EPP.

### **Evaluation du site Natura 2000**

Les enjeux environnementaux principaux sont liés aux quelques oiseaux de passage et aux liens écologiques entre les parcs pour ces espèces : Alouette lulu, Bruant ortolan, Faucon kobez, Pic mar et Pie-grièche écorcheur. L'objectif est de protéger les habitats de ces espèces : zones prairiales, boisements matures et friches.

Le PLU a intégré les éléments du DOCOB et les données naturalistes de l'ODBU.

Les sites Natura 2000 sont couverts par une trame N2000, garantissant sa pérennité. Au-delà de la fréquentation liée à la forte densité du bâtiment de la commune en petite couronne parisienne, qui entraîne un dérangement important des espèces, le PLU préserve bien ces zones écologiques. Les incidences directes sont faibles.

Ils sont entourés par deux zones Np et Ne correspondant à des espaces de parcs non inscrits en N2000 et à des zones de loisirs, de serres (école d'horticulture) ou de jardins maraîchers, qui peuvent accueillir des constructions d'une emprise significative, mais peu élevées.

Etant donné la densité du tissu, les liens fonctionnels entre les parcs sont limités, les efforts du PLU pour les améliorer sont significatifs.

**Au regard de cette analyse globalement très positive, les mesures complémentaires restent limitées.**