

# 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



1.8.

COMPLÉMENTS AU RAPPORT DE PRÉSENTATION ISSUS DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE N°2 DE LA FRATERNITÉ



# 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

# NOTICE DE PRESENTATION

## Sommaire

<b>1. PRÉAMBULE.....</b>	<b>4</b>
<b>2. HISTORIQUE DU PLU.....</b>	<b>7</b>
<b>3. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE.....</b>	<b>8</b>
3.1. LE CONTEXTE.....	8
3.2. LE RECOURS À LA PROCÉDURE DE RÉVISION SIMPLIFIÉE.....	12
<b>4. PRÉSENTATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION. 13</b>	
4.1. LE PÉRIMÈTRE.....	13
4.2. LES ENJEUX.....	13
4.3. LES OBJECTIFS.....	14
4.4. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT.....	14
<b>5. JUSTIFICATIONS DES PRINCIPES DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....</b>	<b>20</b>
5.1. PÉRIMÈTRE DE L'OAP, PADD ET ZONAGE.....	20
5.2. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT.....	22
<b>6. LES AUTRES ÉVOLUTIONS DU PLU.....</b>	<b>32</b>
6.1. LE RÈGLEMENT.....	32
6.2. LE ZONAGE.....	33

## 1. Préambule

Dans le présent complément du rapport de présentation, les numéros des documents du PLU reprennent ceux du PLU avant les procédures d'évolutions :

### **1. Rapport de présentation**

- 1.1 Diagnostic et état initial de l'environnement
- 1.2 Justifications des dispositions du PLU
- 1.3 Evaluation environnementale
- 1.4 Etude patrimoniale et carte
- 1.5 Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

### **2. Projet d'aménagement et de développement durable**

- 2.1 PADD
- 2.2 Carte du PADD

### **3. Règlement et plans masse**

#### **4. Plan de zonage**

- 4.1 Plan de zonage au 1/5000e : Montreuil
- 4.2 Plan de zonage au 1/2000e : bas Montreuil
- 4.3 Plan de zonage au 1/2000e : Beaumont
- 4.4 Plan de zonage au 1/2000e : murs à pêches
- 4.5 Plan de zonage au 1/2000e : haut Montreuil
- 4.6 Plan de zonage au 1/2000e : Villiers La Noue
- 4.7 Liste des emplacements réservés
- 4.8 Plan de repérage du patrimoine au 1/5000e : identifié au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme
- 4.9 Plans d'état des lieux des murs à pêches au 1/5000e : plan secteur est et plan secteur ouest
- 4.10 Liste des espaces boisés classés

#### **5. Annexes**

- 5.1 Servitudes d'utilité publique
- 5.2 Informations et obligations diverses
- 5.3 Réseaux
- 5.4 Périmètres des ZACS en cours
- 5.5 Patrimoine archéologique
- 5.6 Droit de préemption urbain
- 5.7 Illustration des prescriptions du règlement

Après évolutions, la nouvelle numérotation du PLU est la suivante :

<p><b>1. Rapport de présentation</b></p> <p>1.1 Diagnostic et état initial de l'environnement</p> <p>1.2 Justifications des dispositions du PLU</p> <p>1.3 Evaluation environnementale</p> <p>1.4 Etude patrimoniale et carte</p> <p>1.5 Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers</p> <p>1.6 Compléments au rapport de présentation issus de la modification simplifiée du PLU n°1</p> <p>1.7 Compléments au rapport de présentation issus de la révision simplifiée du PLU n°1 du Faubourg</p> <p>1.8 Compléments au rapport de présentation issus de la révision simplifiée du PLU n°2 de la Fraternité</p> <p>1.9 Compléments au rapport de présentation issus de la révision simplifiée du PLU n°3 Saint-Antoine Murs-à-Pêches</p>
<p><b>2. Projet d'aménagement et de développement durable</b></p> <p>2.1 PADD</p> <p>2.2 Carte du PADD</p>
<p><b>3. Orientations d'Aménagement et de Programmation</b></p> <p>3.1 Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1</p> <p>3.2 Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2</p> <p>3.3 Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3</p> <p>3.4 Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4</p>
<p><b>4. Règlement et plans masse</b></p>
<p><b>5. Plan de zonage</b></p> <p>5.1 Plan de zonage au 1/5000e : Montreuil</p> <p>5.2 Plan de zonage au 1/2000e : bas Montreuil</p> <p>5.3 Plan de zonage au 1/2000e : Beaumont</p> <p>5.4 Plan de zonage au 1/2000e : murs à pêches</p> <p>5.5 Plan de zonage au 1/2000e : haut Montreuil</p> <p>5.6 Plan de zonage au 1/2000e : Villiers La Noue</p> <p>5.7 Liste des emplacements réservés</p> <p>5.8 Plan de repérage du patrimoine au 1/5000e : identifié au titre de l'article L 123-1-57° du code de l'urbanisme</p> <p>5.9 Plans d'état des lieux des murs à pêches au 1/5000e : plan secteur est et plan secteur ouest</p> <p>5.10 Liste des espaces boisés classés</p>
<p><b>6. Annexes</b></p> <p>6.1 Servitudes d'utilité publique</p> <p>6.2 Informations et obligations diverses</p> <p>6.3 Réseaux</p>

- 6.4 Périmètres des ZACS en cours
- 6.5 Patrimoine archéologique
- 6.6 Droit de préemption urbain
- 6.7 Illustration des prescriptions du règlement

## 2. Historique du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montreuil-sous-Bois a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 13 septembre 2012.

Il résulte d'une procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) lancée par délibération du 15 mars 2003, en vue de sa transformation en PLU afin de :

- contribuer à la mise en œuvre du projet urbain de la ville,
- prendre en compte les évolutions de la commune,
- mieux répondre aux besoins des habitants et des acteurs locaux.

Les enjeux transversaux du PADD, avec lesquels le dispositif réglementaire du PLU est en cohérence sont :

- l'affirmation du caractère populaire de la ville et du maintien de l'équilibre actuel du parc de logements et l'amélioration du cadre de vie intégrant une ambition d'écologie urbaine élevée ;
- la lutte contre les inégalités sociales et territoriales entre le haut et le bas Montreuil par l'implantation d'équipements structurants ;
- la contribution à la réduction de la crise du logement avec la volonté de réalisation de 3 500 logements sur 5 ans soit 7 000 logements supplémentaires à l'horizon de 10 ans, conformément à la convention « habitat-activités » que la ville a signé avec l'Etat ;
- l'intégration des engagements de réduction de la consommation énergétique et de lutte contre le réchauffement climatique ;
- la poursuite d'un développement économique plus harmonieux et plus équilibré, profitant au territoire ;
- la lutte contre la pression foncière en s'appuyant notamment sur l'établissement foncier régional.



### 3. Présentation générale de la révision simplifiée

#### 3.1. Le contexte

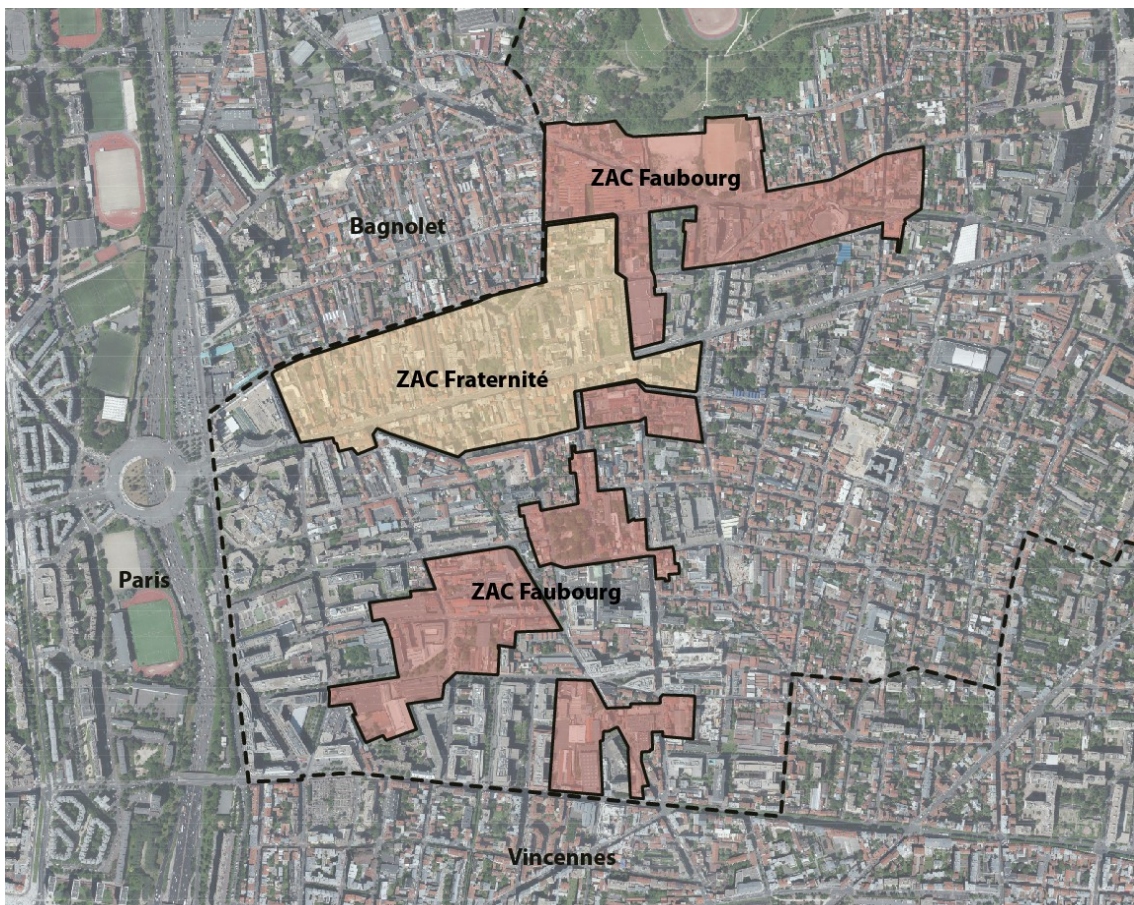
La présente révision simplifiée vise à permettre la mise en œuvre du projet urbain du Bas Montreuil par la réalisation de l'opération de la ZAC de la Fraternité.

#### **Périmètre du Bas Montreuil et de la ZAC Fraternité**

Secteur attractif et bien desservi, le Bas Montreuil fait l'objet, depuis 2010, de réflexions et de concertations ayant conduit à la définition d'un projet ambitieux, porteur de nouveaux équilibres territoriaux à l'échelle du secteur comme de la commune.

Deux ZAC ont été créées en décembre 2011 pour mettre en œuvre ce projet: la ZAC Fraternité et la ZAC Faubourg.

La ZAC Fraternité s'organise autour de la rue de Paris, axe majeur d'entrée de ville depuis la Porte de Montreuil. Elle s'étend d'Ouest en Est de la rue d'Alembert à la rue de la Réunion et du Nord au Sud de la rue Etienne Marcel, qui constitue la limite avec Bagnolez, à la rue Paul Eluard. Son périmètre correspond à celui du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).



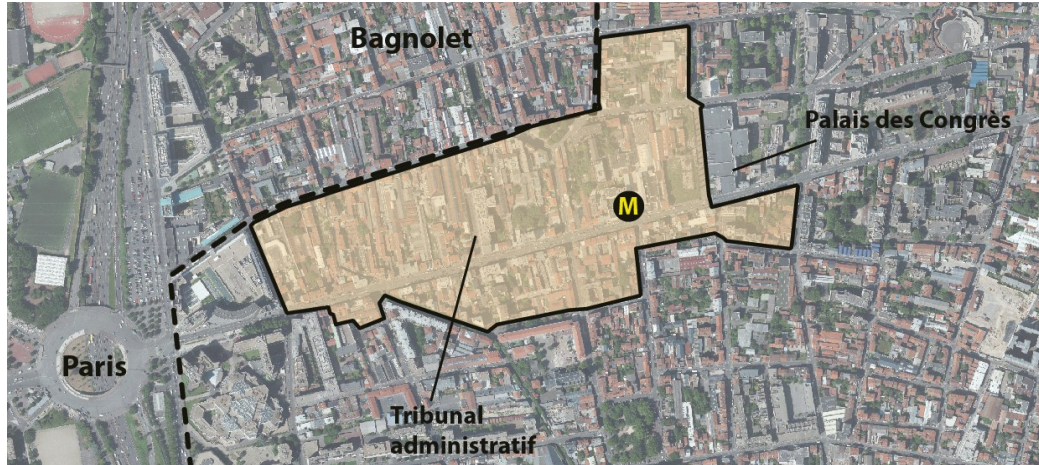
*Localisation des ZAC du Bas Montreuil*

Le secteur Fraternité est un secteur mixte, à l'image du Bas Montreuil. Les activités industrielles et artisanales sont implantées au Nord de la rue de Paris pour l'essentiel et côtoient des habitations et des commerces. Ces derniers se concentrent sur la rue de Paris.

Le site n'est pas très pourvu en équipements mais se situe à proximité d'équipements majeurs tels que le Tribunal d'Instance ou le Palais des Congrès.

L'accès se fait par la rue de Paris depuis la Porte de Montreuil et par la station de métro Robespierre (ligne 9).

La ZAC Fraternité connaît une forte problématique d'habitat insalubre.



Périmètre et équipements de la ZAC Fraternité

### Enjeux et objectifs de la ZAC Fraternité (extrait du dossier de création de la ZAC)

« Le projet de création de la ZAC multisites du Faubourg répond aux enjeux suivants qui se posent à l'échelle du Bas Montreuil et façon plus prégnante sur les sites constitutifs de la ZAC :

- Un quartier stratégique en mutation

Le Bas Montreuil joue le rôle de porte d'entrée de la ville. A ce titre ce quartier a donc un impact sur le développement et l'image de l'ensemble de la commune. Le renouvellement urbain et la mutation de ce quartier peu dense majoritairement desservi par le métro ligne 9 ou le RER, constitue un enjeu en terme de développement durable à l'échelle de l'agglomération. Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en septembre 2012 porte donc des objectifs ambitieux en matière de création de logement. Toutefois, malgré son attractivité et la pression foncière qu'il subit, le quartier souffre d'un véritable déficit de cadre de vie lié à la qualité des espaces publics comme à celle de nombreux bâtiments insalubres. Le Bas Montreuil bénéficie d'un potentiel de renouvellement urbain considérable en première couronne parisienne, avec une attractivité réelle bien que différenciée selon les secteurs du quartier.

- La nécessité d'encadrer et de réguler des interventions privées

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

- l'accentuation des inégalités entre un Bas Montreuil en difficultés (population et bâti) et un Bas Montreuil prospère et dynamique,
- l'absence des bénéfices de la valorisation foncière en termes d'infrastructures et de superstructures alors même qu'elle crée une augmentation des besoins,

- le blocage des possibilités d'évolution du tissu urbain par des coups partis ou des restructurations ponctuelles sans vision globale.

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

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

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

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

**Les objectifs spécifiques au périmètre de la ZAC de la Fraternité, notamment en lien avec la problématique de l'habitat insalubre dans ce secteur et le PNRQAD sont les suivants :**

- Intervenir sur l'habitat existant et maintenir la population modeste de ce secteur

Le volume d'habitat dégradé indigne présent sur le secteur appelle une intervention lourde de réhabilitation de l'habitat existant, qui doit être mis en œuvre de manière à répondre à plusieurs enjeux :

- améliorer les conditions de logements des ménages en place,
- maintenir sur place les populations,
- conserver un parc locatif privé de bonne qualité et accessible,
- préserver l'identité et le patrimoine bâti du secteur.

Le projet devra également répondre aux enjeux du développement durable :

- lutte contre la précarité énergétique et promotion de l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments,
- en incitant à l'utilisation de matériaux non polluants et renouvelables.
- Renouveler et diversifier l'offre de logements par une intervention foncière sur les « points durs » du tissu urbain

Les objectifs sont les suivants :

- résorber l'insalubrité structurelle,
- produire du foncier dans un secteur tendu,
- diversifier l'offre de logements : locatif privé/accession/locatif social en proposant des produits adaptés aux besoins des populations actuelles et futures,
- proposer un parc social de droit en remplacement du parc social « de fait » résorbé,
- encadrer et réguler le renouvellement urbain d'initiative privée.
- Requalifier l'espace public et offrir des équipements publics de qualité répondant aux besoins de la population

La requalification des espaces publics est une des composantes essentielles du renouvellement urbain. Cet enjeu se matérialisera par une intervention sur les trames existantes, avec un traitement lourd sur les axes les plus problématiques, une requalification plus légère sur les autres axes, et l'accent mis sur les circulations douces (piétons, vélos) et les transports en commun.

Au vu du diagnostic, l'enjeu principal consiste à réaménager l'espace public afin d'y améliorer la place du piéton. Les interventions sur l'espace public se déclinent en trois points :

- les circulations : améliorer leur fluidité, leur lisibilité,
- les liaisons : améliorer les liaisons existantes et en créer de nouvelles,
- améliorer la qualité d'usage des espaces publics.

L'intervention sur les différents types d'espaces publics, par leur requalification ou leur restructuration en accompagnement des actions réalisées sur le bâti, a pour objectif de contrôler les potentialités de ce secteur, en renforçant son attractivité et en améliorant son image et utilisation par les habitants, et donnant une image renouvelée et plus attrayante de la ville.

Il s'agira enfin de requalifier les espaces publics non seulement par la reprise des voies existantes mais aussi par la création de nouvelles liaisons afin de permettre une perméabilité des grands îlots.

L'intervention proposée sur les équipements publics répond à trois enjeux :

- Répondre aux besoins existants non satisfaits. Il s'agit de renforcer les équipements publics existants aujourd'hui saturés dans les domaines scolaires, de la petite enfance et des équipements culturels. L'enjeu est également de restructurer les équipements obsolètes.
- Répondre aux besoins nouveaux induits par la croissance de la population. Il s'agit de prévoir des extensions dans les groupes scolaires existants et le cas échéant créer de nouveaux équipements scolaires afin de répondre à la croissance démographique du quartier.
- Développer des équipements pour améliorer l'attractivité du quartier. Les équipements publics accompagnent souvent l'attractivité du territoire et son développement. Les équipements culturels peuvent être un vecteur de dynamisme important et feront l'objet d'une réflexion approfondie dans le périmètre.
- Restructurer, revitaliser et renforcer le tissu commercial

L'enjeu est de restructurer des cellules commerciales fragiles et inadaptées. Il faut, d'une part, envisager des actions générales qui auront une retombée sur le commerce : espaces publics, renouvellement urbain... D'autre part, l'enjeu est de mettre en place des actions spécifiques sur des points clefs que sont la maîtrise publique des murs de certains emplacements stratégiques, la revalorisation du bâti commercial, le travail sur la vacance par des changements de destination des sols entre activités et logements.

La focalisation de l'action sur la rue de Paris est essentielle car le site est un puissant vecteur d'image, compte tenu de son positionnement spatial, de sa longueur, de sa fonction (véritable colonne vertébrale), et doit pouvoir être un véritable pôle intermédiaire structurant le quartier, avec une réponse complète aux besoins courants, quotidiens, des habitants et des actifs de cette partie de la ville, en capacité de fournir une alternative à la fréquentation des pôles concurrents.

Il s'agit d'un pôle repéré à l'échelle régionale. Le tissu économique des PME doit notamment être conforté dans le quartier. L'objectif est de garder une mixité historique logements/activités sans oublier les mutations économiques qui précarisent les activités artisanales bas de gamme.

Par ailleurs, l'enjeu est de valoriser et de développer ces activités économiques non commerciales, à commencer par le tertiaire. »

### 3.2. Le recours à la procédure de révision simplifiée

La mise en œuvre du projet urbain du Bas Montreuil dans le cadre de la ZAC Fraternité nécessite l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation définissant des principes d'évolution de ce secteur en termes de programmation, de paysage et forme urbaine (paysage, patrimoine, hauteurs) et d'espace public.

L'OAP se compose de deux plans :

- un schéma d'aménagement, sur photo aérienne, où sont représentés les principes de programmation, de paysage, de patrimoine et d'espace public ;
- une planche sur fond de plan cadastral où sont présentés les filets de hauteur ;
- des fiches patrimoine.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation complètent le dispositif réglementaire du Plan Local d'Urbanisme et permettent de préciser les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs. Etablies dans le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elles constituent l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal.

L'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme précise qu'elles « comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements » et qu'elles définissent « les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. »

Les OAP sont opposables aux opérations de construction et d'aménagement réalisées sur leurs périmètres, qui doivent être compatibles avec les principes qu'elles définissent.

L'élaboration de l'OAP de la ZAC Fraternité est mise en œuvre dans le cadre d'une procédure de révision simplifiée, conforme aux dispositions de l'article L123-13 du code de l'urbanisme. Ces nouveaux documents visent à renforcer les outils réglementaires existants du PLU actuel pour « la réalisation d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général, notamment pour la commune ou toute autre collectivité » (article L123-13 du code de l'urbanisme).

L'opération de la ZAC Fraternité ayant pour enjeux la résorption de l'habitat insalubre, la requalification et la création d'espaces publics ainsi que la mixité des fonctions répond ce un but d'intérêt général.

Les préconisations définies par l'OAP entraînent la modification d'un certain nombre de pièces du PLU actuel, dans le cadre de la procédure de révision simplifiée :

- règlement,
- plan de zonage partiel du Bas Montreuil,
- plan de repérage du patrimoine,
- liste des emplacements réservés,
- liste des espaces paysagers à protéger,
- étude patrimoniale et carte.

Le présent projet sera soumis à enquête publique, dans les formes prévues par les articles L.123-1 et suivants du code de l'environnement.

## 4. Présentation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

### 4.1. Le périmètre

Située à l'Ouest de la commune, le secteur de l'OAP Fraternité s'étend :

- d'Ouest en Est de la rue d'Alembert à la rue Marcel Dufriche,
- et du Nord au Sud de la rue Etienne Marcel, qui constitue la limite avec Bagnolet, à la rue Paul Eluard.

Il s'articule autour de la rue de Paris, artère principale du Bas Montreuil, axe structurant pour ce secteur. Elle représente un enjeu d'image très important comme entrée de ville pour Montreuil. Sa première séquence, à l'Ouest a été fortement remaniée dans les années 80-90 pour accueillir un centre commercial et des sièges sociaux. Elle contraste fortement avec les suivantes qui déclinent des micros paysages urbains selon l'intensité, la présence ou l'absence des principaux caractères urbains spécifiques à cette voie : commerces, stationnement, largeur des trottoirs, encombrement et habitat dégradé ou non.

Le périmètre de l'OAP Fraternité reprend celui de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Fraternité, créée en décembre 2011 et du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés auquel Montreuil est éligible. Il constitue le périmètre de la révision simplifiée.

### 4.2. Les enjeux

**En complément du zonage et du règlement du PLU, l'OAP doit assurer la mixité des fonctions.**

Elle répond en cela aux objectifs de la ZAC qui prévoit la réalisation d'environ 1 000 logements (750 par construction et 250 par renouvellement) et le développement de 32 000 m<sup>2</sup> de surfaces d'activités économiques mais aussi à certaines orientations du PADD :

- assurer la mixité des fonctions, « source du caractère populaire de Montreuil et de son attractivité » (2.4) pour remédier au déséquilibre territorial entre le Haut et le Bas Montreuil notamment. Le PADD prévoit d'accroître la production de logements et de petites surfaces d'activités dans le Bas Montreuil « dont l'urbanisation récente a été essentiellement orientée vers la production de surfaces tertiaires » ;
- « rappeler et diversifier l'offre commerciale » (2.6) en requalifiant notamment l'offre de proximité sur la rue de Paris ;
- « créer les conditions d'un développement économique durable, porteur de nouveaux emplois », en favorisant notamment l'installation de PME-TPE sur le territoire communal (3.2).

Cet enjeu de mixité fonctionnelle s'inscrit dans le respect du SDRIF 1994, opposable au PLU : « Le secteur de Montreuil, bénéficiant d'une position privilégiée à l'Est de Paris, remplit une fonction économique et urbaine majeure en proche couronne. Il convient d'y poursuivre activement des projets de requalification urbaine, à partir notamment de nouvelles dessertes de transports en commun. »

**L'OAP doit tenir compte du manque d'espaces publics de qualité, notamment verts et permettre la pacification de la rue de Paris, l'une des artères majeures du Bas Montreuil.**

Elle fait écho à trois orientations du PADD :

- « améliorer la qualité des espaces publics dans tous les quartiers » (2.5),
- « constituer des continuités écologiques » et « végétaliser la ville » (2.8.2),
- « pacifier la circulation automobile » (2.7.4).

**L'OAP organise le renouvellement urbain sans remettre en cause les spécificités et la morphologie urbaine du secteur Fraternité.**

Elle reprend l'orientation 2.9 du PADD visant à « préserver les paysages et le patrimoine naturel urbain ». « L'objectif est de préserver la trace des caractéristiques des tissus de la ville notamment dans le cadre de la densification engagée dans les zones desservies par les transports en commun. » Le PADD évoque le tissu de faubourg et le patrimoine industriel propre au Bas Montreuil.

#### 4.3. Les objectifs

Pour répondre aux enjeux du Bas Montreuil et à ceux de la ZAC Fraternité, l'OAP fixe le pré-programme suivant :

- la production d'environ 1 000 logements,
- le développement de 32 000 m<sup>2</sup> de surfaces d'activités économiques, en maintenant notamment l'offre commerciale attractive de la rue de Paris,

Et les objectifs suivants :

- la pacification de la rue de Paris, artère majeure du Bas Montreuil mais aux nombreux conflits d'usages,
- la création de nouveaux espaces publics, notamment verts, pour aérer le tissu, complétés par des espaces verts privés nécessaires à l'affirmation de la trame verte Nord-Sud reliant les grands espaces verts de l'Est Parisien (du Bois de Vincennes au Parc de la Courneuve),
- la valorisation des caractéristiques du tissu urbain du Bas Montreuil et du patrimoine artisanal et industriel, particulièrement représenté sur le site.

#### 4.4. Les principes d'aménagement

### Programmation

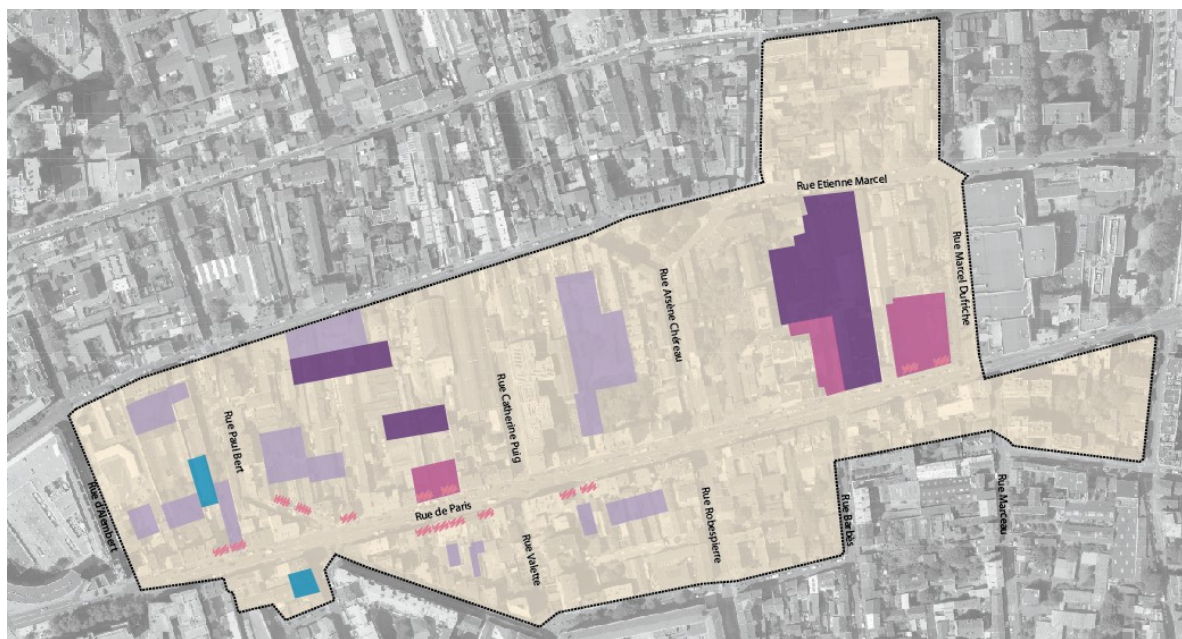
La mixité des fonctions et la diversité des activités économiques singularisent le Bas Montreuil. L'opération de renouvellement engagée sur le périmètre de l'OAP s'inscrit dans cette dimension par une programmation mixte, à la fois résidentielle, économique et d'équipements.

Les activités artisanales, déjà présentes, sont maintenues et concentrées sur trois sites principaux : le 177 rue Etienne Marcel ; l'impasse du 198 rue de Paris et les anciennes usines de jouets Jumeau à l'Ouest de la rue Marcel Dufriche.

Les locaux tertiaires sont programmés en front de la rue de Paris, facilement accessibles en transports et soumis aux nuisances sonores de la voie, peu propices à l'installation de logements.

Le dynamisme commercial actuel de la rue de Paris est maintenu et renforcé. Il constitue un véritable complément à l'offre du centre commercial de la Grande Porte, situé à la Porte de Montreuil. Les opérations de renouvellement urbain seront l'occasion de favoriser la restructuration et la requalification de l'offre commerciale en proposant des surfaces de commerce en rez-de-chaussée mais aussi des locaux d'artisanat et/ou d'activités liées au service public et à l'intérêt collectif.

En réponse à la construction de logements et à l'arrivée de nouveaux ménages, deux équipements sont prévus, à l'emplacement de l'ancien séchoir à l'Ouest de la rue Paul Bert et sur le site de la brasserie Bouchoule, rue Emile Zola.



- Périmètre où chaque construction nouvelle sera à dominante d'artisanat et/ou de(s) construction(s) et d'(es) installation(s) liée(s) au service public ou d'intérêt collectif
- Périmètre où chaque construction nouvelle comprendra de l'artisanat et/ou de(s) construction(s) et d'(es) installation(s) liée(s) au service public ou d'intérêt collectif
- Périmètre où chaque construction nouvelle sera à dominante bureau
- Construction(s) et installation(s) liée(s) au service public ou d'intérêt collectif
- Commerce(s) et/ou locaux artisanaux, ou occupation liée au service public ou d'intérêt collectif, en rez-de-chaussée sur rue et/ou espace public (existant ou à créer)

Extrait de l'OAP



## Paysage et forme urbaine

Le renouvellement du tissu et l'implantation de nouveaux logements et activités doivent se faire dans le respect des caractéristiques morphologiques propres au Bas Montreuil tout en valorisant les atouts patrimoniaux du secteur Fraternité et y en renforçant les espaces de respiration et de végétation.

- **Paysage**

Des cœurs d'îlots végétalisés sont prévus pour aérer le tissu à l'Est de la rue Paul Bert au cœur du site du 177 rue Etienne Marcel et à l'Ouest de la rue Robespierre. Sur Paul Bert, ils contribuent à la régénération d'un capital d'espaces verts destiné à résoudre les problèmes d'humidité des sols.

Des vues sont ménagées depuis les rues Etienne Marcel et de Paris vers ces cœurs verts.

Des césures volumétriques sont organisées pour lutter contre la monotonie des linéaires de façades sur les rues de Paris et Etienne Marcel. Ces retraits horizontaux ou verticaux viennent parfois compléter les vues, comme c'est le cas sur le site du 177 rue Etienne Marcel.

L'ensemble de ces dispositions vise à mettre en valeur la perception et l'usage de la profondeur des îlots en ménageant des proposités et des espaces de respiration verte.

- **Patrimoine et forme urbaine**

Le patrimoine artisanal et industriel, fortement représenté sur le site est préservé sans être figé. Sont repérés :

- l'ancien séchoir, rue de Paris,
- la brasserie Bouchoule, rue Emile Zola,
- la grande halle, rue Etienne Marcel,
- le site du 198 rue de Paris,
- le site des anciennes usines de jouets Jumeau, rue de Paris,
- l'atelier de pianos Klein, rue Paul Eluard.

La nature des protections est précisée dans les fiches patrimoine.








En complément de l'Espace Paysager Protégé place de la Fraternité, existant au PLU, l'OAP préconise la préservation d'un petit ensemble boisé au Sud du site du 198 rue de Paris.

Au-delà de ces éléments ponctuels, la rue Arsène Chéreau constitue un ensemble urbain cohérent. Les gabarits (R+1) et l'implantation des constructions (à l'alignement) ainsi que la vue vers la place de la Fraternité fondent l'homogénéité et l'intérêt de cette rue.

Les venelles d'activités privées traversant les îlots au Nord de la rue de Paris sont maintenues dans leur tracé actuel et constituent une aération du tissu et d'éventuelles liaisons transversales entre les rues de Paris et Etienne Marcel. Un passage supplémentaire est créé entre les rues Paul Bert et Catherine Puig.

Le cône de vue depuis la rue Barbès vers la venelle des anciennes usines de jouets Jumeau est préservé.



- |   |   |
|---|---|
| <p> Organiser des vues depuis l'espace public (existant ou à créer) vers les cœurs d'îlots et/ou les éléments de patrimoine</p> <p> Ménager des césures volumétriques pour rythmer les constructions</p> <p> Végétaliser les cœurs d'îlots</p> | <p> Protéger le patrimoine architectural et/ou urbain (prescriptions dans les fiches de l'OAP)</p> <p> Protéger le patrimoine paysager</p> <p> Créer ou maintenir des passages</p> <p> Préserver le cône de vue rue Barbès vers le site du 198 rue de Paris</p> |
|---|---|

Extrait de l'OAP

### • Hauteurs

Les hauteurs définies au règlement du PLU permettent d'adapter les projets de construction à la largeur des voies et de conserver une variation des épannelages, caractéristique du Bas Montreuil.

Dans ce même esprit mais pour encadrer plus finement l'évolution du tissu urbain, les OAP offrent la possibilité de moduler les hauteurs maximales autorisées par le PLU dans les zones concernées. Pour cela, trois types de filets de hauteurs, élaborés selon les études du Studio d'Architecture et d'Urbanisme Nicole Eleb-Harlé ont été définis.

- Le filet de « maintien des hauteurs existantes »

Il s'applique sur les parcelles concernées par des enjeux patrimoniaux : éléments de patrimoine ponctuels, ensembles urbains cohérents, constructions d'angles basses typiques.

Ex : rue Arsène Chéreau, angle rue Paul Bert et Etienne Marcel.

- Le filet de hauteurs « ensoleillement »

Il concerne les rues orientées Est-Ouest. Les hauteurs sur la rive Sud doivent être suffisamment modulées pour permettre l'ensoleillement des constructions de la rive Nord.

Ex : rue de Paris, rue Etienne Marcel.

- Le filet de hauteurs « projets » pour l'évolution des parcelles mutables

Il vise les parcelles dont la mutation engage la morphologie du quartier compte tenu de leur localisation ou de leur superficie.

Les hauteurs sont déterminées afin de structurer l'espace urbain selon le point d'arbitrage le plus efficient entre les enjeux, parfois contradictoires, de la production urbaine :

- performance énergétique des constructions,
- respect de l'organisation urbaine et des caractéristiques patrimoniales...

## Espace public

Les objectifs de requalification des espaces publics ont partie liée avec le renouvellement urbain partout dans le Bas Montreuil. Aussi, la requalification de l'espace public devra accompagner la restructuration urbaine.

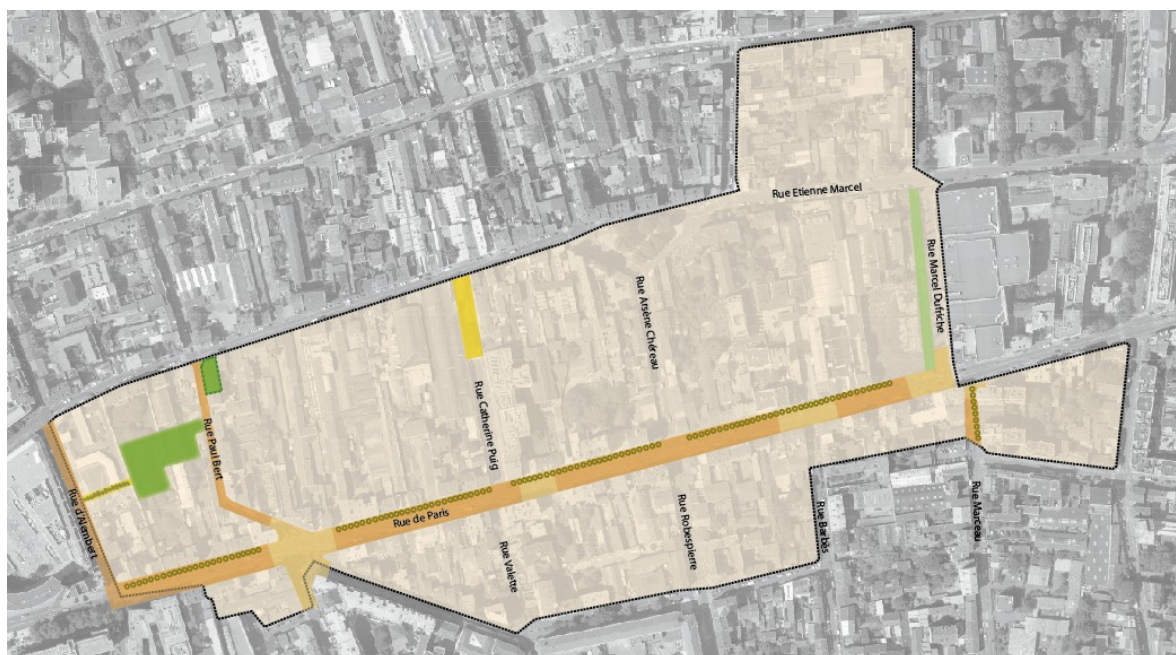
Les rues de Paris, d'Alembert, Paul Bert et Marceau sont requalifiées. La pacification de la rue de Paris, artère principale du secteur mais objet de conflits d'usages et de désagréments, passe par l'organisation d'espaces apaisés, aux carrefours stratégiques notamment, et la végétalisation de la rive Nord, par exemple sous forme d'alignements d'arbres.

De nouveaux espaces publics sont créés pour améliorer la qualité de vie des habitants et contribuer aux connections écologiques Nord Sud notamment. La rue Catherine Puig est prolongée, selon le tracé de l'emplacement réservé inscrit au PLU. Elle constitue la seule voie publique reliant la rue de Paris à la rue Etienne Marcel entre la rue Paul Bert et la rue Arsène Chéreau.

Un espace public est aménagé à l'Ouest de la rue Marcel Dufriche pour marquer une respiration entre le tissu dense de la rue de Paris et les futures opérations de bureaux.

Enfin deux espaces verts publics sont créés :

- un square entre les rues d'Alembert et Paul Bert, accessible sur la rue Paul Bert et par un mail public à percer depuis la rue d'Alembert de façon à créer une traversée piétonne de l'îlot d'Alembert ;
- des jardins partagés au Nord-Est de la rue Paul Bert. Ils constituent un espace vert relais, temporaire, avant la réalisation du square situé entre les rues d'Alembert et Paul Bert et le réaménagement du carrefour Paul Bert / Etienne Marcel.



-  Requalifier les rues d'Alembert, Paul Bert, de Paris et Marceau
-  Aménager des espaces apaisés, ponctuant la rue de Paris
-  Créer un nouvel espace vert public entre les rues Paul Bert et d'Alembert
-  Maintenir l'espace vert jusqu'à la réalisation de celui situé entre les rues d'Alembert et Paul Bert
-  Prolonger la rue Catherine Puig
-  Réaliser un mail public depuis la rue d'Alembert
-  Constituer un espace planté rue Marcel Dufriche
-  Assurer des continuités vertes le long des rues de Paris et Marceau

Extrait de l'OAP

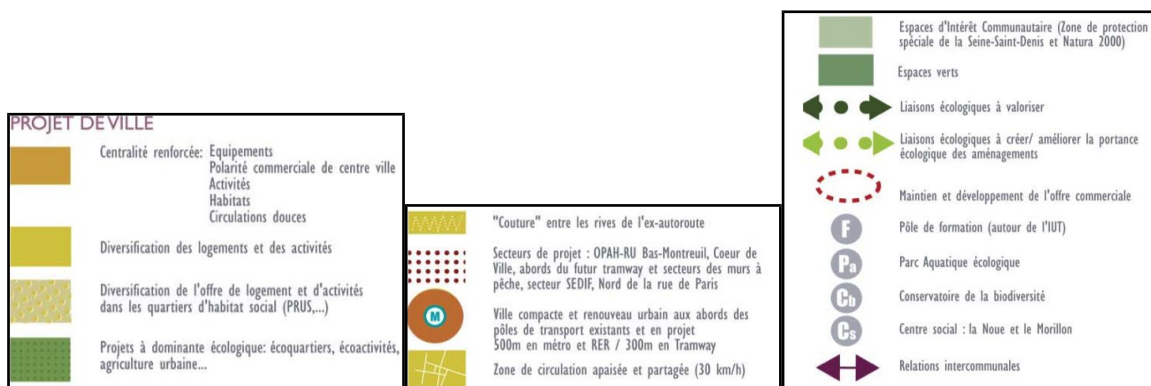
## 5. Justifications des principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

### 5.1. Périmètre de l'OAP, PADD et zonage

Les principes de l'OAP doivent permettre de réaliser les orientations fixées au PADD et respecter voire renforcer les dispositions du zonage du PLU.

Le secteur du Faubourg Nord est concerné par un certain nombre d'orientations du PADD :

- la lutte contre l'habitat indigne,
- le renforcement de la centralité rue de Paris,
- la diversification des logements et des activités,
- la compacité et le renouvellement urbain aux abords du métro,
- l'apaisement de la circulation,
- le maintien et le développement de l'offre commerciale,
- le renforcement des liaisons intercommunales avec Bagnolet au Nord et Paris à l'Ouest.



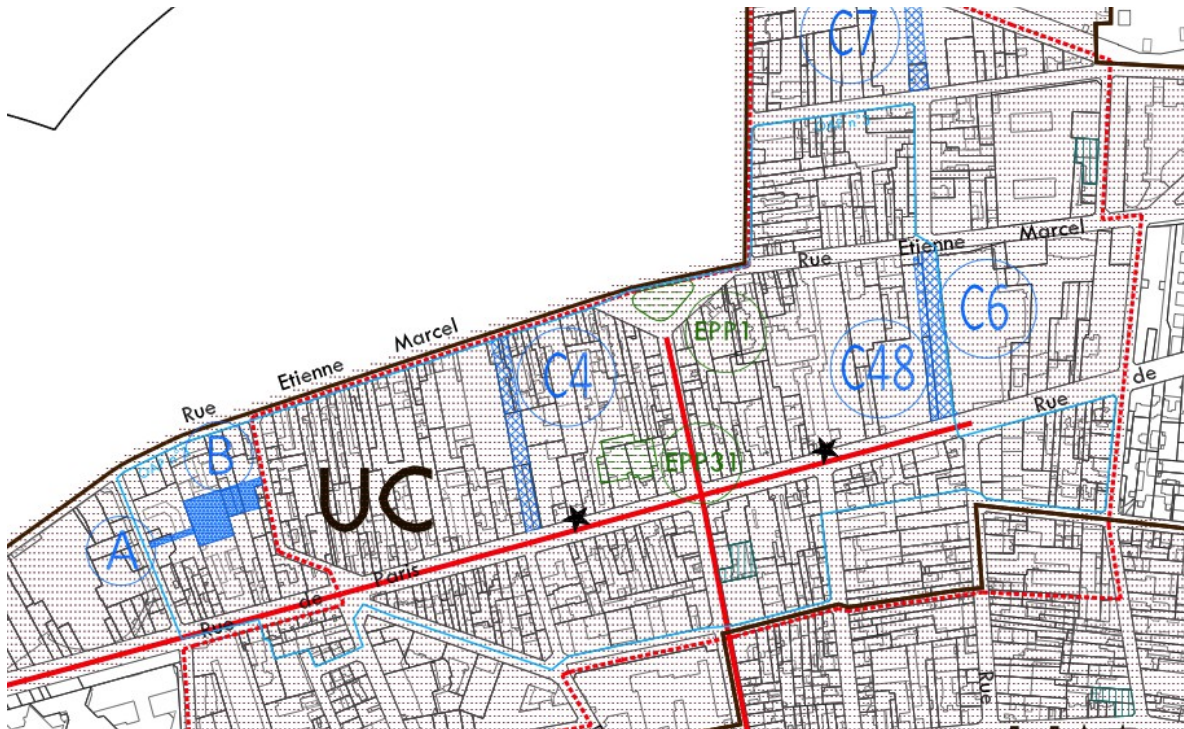
Extraits du PADD et de sa légende

Le périmètre de l'OAP s'étend sur deux zones au PLU : UC en majorité et UM.

Il appartient au secteur LLS au sein duquel tout projet créant un minimum de 2 500 m<sup>2</sup> de SDPC destinés au logement, doit affecter au moins 25% minimum de la SDPC destinée au logement à la réalisation de logements locatifs sociaux (au titre de l'article L 123-1 16° du code de l'urbanisme).

A l'exception de la partie à l'Est de la rue Paul Bert, le site de l'OAP est dans le périmètre "C" au sein duquel tout projet de création de constructions destinées aux commerces ne peut comprendre des locaux individualisés d'une superficie supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> de SDPC (au titre de l'article L 123-1 7° bis du code de l'urbanisme).

Au-delà de cet objectif de protection du commerce de petite ou moyenne taille, les linéaires commerciaux des rues de Paris et Arsène Chéreau sont repérés et protégés au titre de l'article L 123-1 7° bis du code de l'urbanisme ("C+").



Extrait du plan de zonage issu de la présente révision simplifiée

## 5.2. Les principes d'aménagement

### Programmation

#### Généralités

La programmation de l'OAP ne prescrit pas directement d'opérations de logements mais vise à favoriser les projets d'activités économiques, notamment artisanales, et l'implantation d'équipements.

Dans le contexte de crise du logement francilien, le marché immobilier est orienté à la production résidentielle, parfois au détriment des opérations dédiées à l'activité.

La Ville de Montreuil a, de plus, déjà quasiment atteint son objectif d'autoriser 3 500 logements sur la période 2009-2013, fixé au PADD (3.3). « L'objectif de 3 500 logements dans les cinq prochaines années sur le territoire de Montreuil correspond à la déclinaison locale de l'objectif global du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, qui est de 60 000 logements par an sur 25 ans, dont 8 800 logements par an en Seine-Saint-Denis. »

L'OAP prévoit **quatre types de programmation**, définis selon quatre des neuf destinations listées à l'article R123-9 du code de l'urbanisme et, dans certains cas, selon des seuils de surface à affecter dans les projets.

Les opérations peuvent être :

- d'artisanat et/ou de construction(s) et installation(s) nécessaire(s) au service public ou d'intérêt collectif (SPIC)

Elles rassemblent des locaux d'artisans, de professions libérales, d'associations ou encore des équipements.

- de bureau

Elles regroupent les locaux tertiaires.

- de construction(s) et installation(s) nécessaire(s) au service public ou d'intérêt collectif

Elles visent la réalisation d'équipements, publics ou privés, mais aussi de locaux accueillant des professions libérales (médecins, comptables...) ou encore des associations.

- de commerce et/ou locaux artisanaux ou occupation liée au services public ou d'intérêt collectif

Elles rassemblent des locaux d'activité commerciale et/ou d'artisans, de professions libérales ou encore des équipements, implantés en rez-de-chaussée, sur l'espace public (la rue le plus souvent).

Pour que les typologies de locaux que la Ville souhaite favoriser ne soit pas marginale, **l'OAP impose des seuils.**

On distingue :

- les périmètres « à dominante » d'artisanat et/ou de SPIC, où plus de 50% de la surface de plancher de chaque construction nouvelle est affecté à ces destinations,
- les périmètres « comprenant » de l'artisanat et/ou des SPIC, où 10% minimum de la surface de plancher de chaque construction nouvelle est affecté à ces destinations,

- les périmètres « à dominante » de bureau, où plus de 50% de la surface de plancher de chaque construction nouvelle est affecté à cette destination.

Les exigences de programmation de l'OAP répondent à plusieurs orientations du PADD :

- « renforcer la présence des services et équipements publics dans chaque quartier » (2.5.1),
- « remembrer et diversifier l'offre commerciale » (2.6),
- « favoriser l'insertion en soutenant les activités pourvoyeuses d'emploi, en particulier les PME et TPE dans les secteurs porteurs » (3.2.1).

Elles s'inscrivent également dans le cadre de l'objectif du SDRIF 1994 qui préconise de maintenir et renforcer la fonction économique majeure que joue Montreuil.

La localisation des éléments de programmation dans l'OAP repose sur un croisement de trois principes :

- **le souci de mixité...**

Le maintien et le développement de la mixité des fonctions et de l'offre commerciale sont inscrits comme des objectifs de la municipalité dans le dossier de création de la ZAC Faubourg. Il s'agit de maîtriser les équilibres entre la vocation « logement » et la vocation « économique » pour les sites de projets et les gisements fonciers à venir. Ce souhait de mixité se traduit à plusieurs échelles : la ville, le Bas Montreuil, la ZAC et les parcelles.

- **...les caractéristiques des sites...**

La localisation des prescriptions de programmation doit tenir compte des atouts et contraintes des différents sites composant la ZAC Fraternité. Sont ainsi particulièrement étudiés :

- la taille et la forme des parcelles,
- le site et des constructions environnantes,

- **...et la requalification de l'espace public environnant**

Les parcelles soumises à des prescriptions de programmation débouchent, le plus souvent, sur des espaces publics dont le réaménagement est programmé : créations de places, de mails, aménagement d'espaces apaisés, requalification des voies, continuités vertes le long des rues...

### Fraternité

Les activités artisanales, déjà présentes sur le périmètre de l'OAP, sont maintenues et concentrées sur trois sites principaux : le 177 rue Etienne Marcel ; le 198 rue de Paris et les anciennes usines de jouets Jumeau à l'Ouest de la rue Marcel Dufriche.

Quelques petites parcelles au Sud de la rue de Paris sont également affectées à de l'artisanat et/ou des SPIC et sont propices à l'accueil de PME et TPE, que la Ville souhaite particulièrement accueillir (orientation 3.2.1 du PADD).

Les locaux de bureau sont programmés sur trois sites, donnant sur la rue de Paris, à proximité du métro Robespierre. Les nuisances liées à cet axe majeur incitent à construire les logements en cœur d'îlot.

L'offre commerciale se concentre sur la rue de Paris, déjà repérée au PLU au titre des linéaires de protection de commerce et d'artisanat « C+ ».



**1.2. Protection des commerces et de l'artisanat : occupations et utilisations du sol interdites le long des voies, ou sections de voies, repérées aux documents graphiques par un trait légendé " C + "**

- a) Le changement de destination des locaux destinés au commerce ou à l'artisanat et situés en rez-de-chaussée le long des voies, ou sections de voies, repérées aux documents graphiques par un trait légendé " C + ", est interdit, à l'exception des cas suivants :
- Changement d'une destination commerciale en destination artisanale, ou réciproquement ;
  - Changement de destination en hôtel ;
  - Changement de destination en locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.

*Extrait du règlement de la zone UC – PLU septembre 2012*

L'OAP est cohérente avec l'orientation du PADD qui prévoit de « requalifier l'offre de proximité dans les quartiers », notamment rue de Paris (2.6.2). « La présence de pôles commerciaux dans les quartiers est nécessaire, tant pour satisfaire les besoins courants des habitants et salariés, notamment alimentaires, que pour offrir des lieux de convivialité, auxquels s'agrègent d'autres services à la population. »

En réponse à la construction de logements et à l'arrivée de nouveaux ménages, deux équipements sont prévus, à l'emplacement de l'ancien séchoir 254 rue de Paris et sur le site de la brasserie Bouchoule, rue Emile Zola.

### **Paysage et forme urbaine**

Issu du passé horticole, le parcellaire du Bas Montreuil est formé de bandes étroites et profondes, de largeurs homogènes (malgré quelques grandes parcelles), dont l'orientation générale est axée Nord-Sud et Est-Ouest. Le développement de l'artisanat et de l'industrie s'est organisé dans le parcellaire existant.

L'OAP prévoit le renouvellement du tissu urbain dans le respect des caractéristiques du Bas Montreuil et des atouts du secteur Fraternité, en termes de patrimoine architectural et urbain notamment.

- **Paysage**

Afin de « promouvoir le développement de la végétation » de la ville (orientation 2.8 du PADD), l'OAP prévoit de maintenir le patrimoine paysager existant (la place de la Fraternité est reconnue en Espace Paysager Protégé au PLU) et de préserver de nouveaux espaces, tel que l'ensemble boisé au Sud du 198 rue de Paris.



*Ensemble boisé Sud de l'impasse du 198 rue de Paris - Google map*

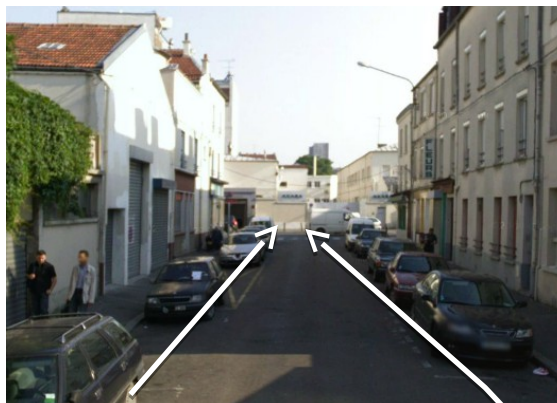
La végétalisation des cœurs d'îlots et le oait planté à l'Ouest de la rue Marcel Dufriche contribuent également à créer une « nature urbaine de qualité » (orientation 2.8.2 du PADD) et permet de structurer la forme urbaine des futures opérations.

Ces nouveaux espaces verts privés (complétés par des espaces verts publics) constituent des points de relais pour les espèces, le Bas Montreuil étant sur le tracé du corridor écologique de l'Est parisien reliant le Bois de Vincennes au Parc des Guilands. Ils ont également une valeur d'agrément puisque des vues, organisées depuis la rue, permettent aux passants de les apercevoir (rue Etienne Marcel et rue de Paris). Elles peuvent prendre la forme d'espacements entre deux bâtiments ou de porches.

- **Patrimoine**

L'OAP préserve l'organisation urbaine du secteur Fraternité, caractérisée par de longues parcelles étroites en maintenant les passages existants, ceux de l'impasse du 198 rue de Paris et des anciennes usines de jouets Jumeau, et en en créant un nouveau, à l'Ouest de la rue Catherine Puig. Ces venelles doivent être végétalisées pour participer à la continuité écologique Nord-Sud.

Depuis la rue Barbès, la vue vers les anciennes usines de jouets Jumeau doit être préservée.



*Vue depuis la rue Barbès– Google map*

Sur le schéma de l'OAP, les étoiles creuses sans cercle représentent les éléments de patrimoine repérés dans l'étude patrimoine du PLU (1.4) et les étoiles creuses avec cercle les éléments de patrimoine identifiés dans l'étude patrimoine du PLU et faisant l'objet d'une fiche dans l'OAP.

Les éléments repérés à l'inventaire patrimonial et faisant l'objet d'une fiche dans l'OAP sont :

- l'ancien séchoir, rue de Paris,

Situé au 254 rue de Paris, ce séchoir en bois du XIX<sup>ème</sup> siècle, à structure à clairevoie, est un élément remarquable de par son ampleur et sa rareté. Des travaux récents sont venus altérer l'enveloppe du séchoir mais sa position à l'articulation d'espaces en devenir incite à favoriser sa protection et sa réutilisation.

- la brasserie Bouchoule, rue Emile Zola,

Situé aux 49, 51 et 53 rue Emile Zola, cet ensemble de bâtiments est déjà reconnu au PLU actuel en patrimoine remarquable (deux étoiles). Les projets de restructurations prévus dans son environnement immédiat, rendus indispensables par la vétusté de certains immeubles de la rue de Paris, conduisent à proposer une fiche patrimoine dans l'OAP, venant expliciter la protection existante au PLU. L'intérêt de la brasserie Bouchoule repose sur sa façade aux allures de maisons flamandes et sur sa traversée interne.

- la grande halle 177 rue Etienne Marcel,

La petite halle est déjà reconnue au PLU comme patrimoine remarquable (deux étoiles). L'OAP étend la protection à la grande halle. L'ensemble a été construit dans les années 1920 pour l'usine de construction métallique Coudé et constitue un témoin du passé usinier du Bas Montreuil. Il témoigne du savoir-faire des entreprises de constructions métalliques.

- le site du 198 rue de Paris,

Le site de la venelle du 198 rue de Paris est remarquable du point de vue historique car il est un témoin rare des formes urbaines caractéristiques des tissus de faubourg où les activités artisanales s'organisaient le long de passages et de cours.

- les anciennes usines de jouets Jumeau, rue de Paris,

Situés au 131 rue Etienne Marcel et 150 rue de Paris, les anciens ateliers de l'usine de jouets Jumeau s'organisent autour d'une venelle et d'une cour. Cette transversalité de l'îlot fonde son intérêt.

- les ateliers de pianos Klein, rue Paul Eluard.

Le PLU actuel protège le magasin attenant aux ateliers de pianos Klein ; hors, c'est l'ensemble qui fonde l'intérêt du site. L'OAP prévoit donc d'élargir la protection aux ateliers, à l'Ouest du magasin et d'augmenter la protection à trois étoiles (patrimoine exceptionnel). Ces bâtiments sont très emblématiques de l'activité industrielle du Bas Montreuil. Leur protection permet de souligner, face à l'ensemble imposant du groupe scolaire, le rapport entre des échelles contrastées qui singularise le paysager urbain du secteur.



Ancien séchoir



Brasserie Bouchoule



198 rue de Paris

*Remarque : la carte modifiée de l'inventaire patrimoniale 3.5 du présent dossier de révision simplifiée reprend une erreur matérielle de concordance de couleurs entre le plan et la légende qui sera corrigée lors de la procédure de modification du PLU dont l'enquête publique aura lieu parallèlement à celle des révisions simplifiées du Bas Montreuil.*

Au-delà de ces éléments ponctuels, la rue Arsène Chéreau forme un ensemble urbain cohérent. Les gabarits (R+1) et l'implantation des constructions (à l'alignement) ainsi que la vue vers la place de la Fraternité fondent l'homogénéité et l'intérêt de cette rue.



*Rue Arsène Chéreau – Google map*

L'implantation des constructions sur les petites parcelles permet de rythmer les linéaires de façades sur rue. Afin de préserver cette caractéristique du Bas Montreuil et d'éviter l'effet « bloc » de certaines constructions récentes (notamment les immeubles de bureaux), des césures volumétriques sont prévues dans l'OAP, permettant de rythmer les façades. Il s'agit de retraits horizontaux ou verticaux constituant une rupture dans la linéarité des constructions.

Des césures volumétriques sont prévues sur la rue Etienne Marcel et sur la rue de Paris. Le linéaire de façade de la rue Etienne Marcel doit être traité de façon particulièrement qualitative car il marque la liaison avec Bagnolet. Le PADD prévoit de renforcer les liaisons intercommunales (orientation 3.5).

Cet ensemble de dispositions de l'OAP répond à l'orientation 2.9 du PADD qui prévoit de « préserver les paysages et le patrimoine naturel urbain », notamment le patrimoine industriel et la trame parcellaire issue de l'horticulture.

- **Hauteurs**

Généralités

- Trois types de filets de hauteurs

Les hauteurs définies au règlement du PLU permettent d'adapter les projets de construction à la largeur des voies et de conserver une variation des épannelages, caractéristique du Bas Montreuil.

Dans ce même esprit mais pour encadrer plus finement l'évolution du tissu urbain, les OAP offrent la possibilité de moduler les hauteurs maximales autorisées par le PLU dans les zones concernées. Pour cela, trois types de filets de hauteurs, élaborés selon les études du Studio d'Architecture et d'Urbanisme Nicole Eleb-Harlé ont été définis.

- **Le filet de « maintien des hauteurs existantes »**

Le filet de maintien des hauteurs existantes s'applique sur les parcelles concernées par un enjeu patrimonial (architectural ou urbain). La hauteur à respecter est celle du bâtiment existant sur la parcelle, avec la possibilité d'atteindre une hauteur maximale fixée à la hauteur de la construction actuelle + 3 m.

Un repérage des hauteurs existantes a été réalisé en 2012 et sert de référence. Dans le cas d'une parcelle vide, la hauteur existante à maintenir est calculée en fonction des constructions voisines immédiates.

Le filet de hauteurs existantes vise à préserver les caractéristiques architecturales et urbaines du Bas Montreuil et se substitue au règlement du PLU dont les hauteurs sont trop élevées pour assurer la pérennité des éléments de patrimoine.

- **Le filet de hauteurs « ensoleillement »**

Il concerne les rues orientées Est-Ouest. Les hauteurs sur la rive Sud doivent être suffisamment modulées pour permettre l'ensoleillement des constructions de la rive Nord.

- **Le filet de hauteurs « projets » pour l'évolution des parcelles mutables**

Il vise les parcelles dont la mutation engage la morphologie du quartier compte tenu de leur localisation ou de leur superficie.

Les hauteurs sont déterminées afin de structurer l'espace urbain selon le point d'arbitrage le plus efficient entre les enjeux, parfois contradictoires, de la production urbaine :

- ✓ performance énergétique des constructions,
- ✓ respect de l'organisation urbaine et des caractéristiques patrimoniales...

➤ Application

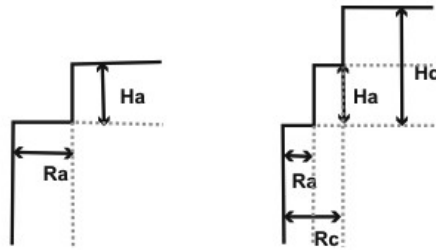
Les filets de hauteurs existantes et de hauteurs projets indiqués sur l'OAP s'appliquent :

- à partir de la limite de la voirie ou du retrait privé dans le cas des rues de moins de 10 m ;
- aux constructions de premier rang, sur rue. La hauteur en fond de parcelle est déterminée par les règles de prospects du PLU.

Concernant les filets de hauteurs « projets » et « ensoleillement », l'OAP fixe une hauteur maximale et les modalités pour l'atteindre. Le Bas Montreuil se caractérise une modulation des hauteurs d'une rue à l'autre voire d'un bâtiment à l'autre, du fait de l'hétérogénéité de la taille et de la forme des parcelles. Afin de respecter cette diversité, l'OAP prévoit d'organiser les hauteurs sous trois formes :

- les constructions sans attique, c'est-à-dire sans le dernier niveau en retrait,
- les constructions avec le dernier niveau en attique,
- les constructions avec les deux derniers niveaux en attiques, autorisées seulement dans les rues ou espaces publics de plus de 15 m de large.

La hauteur de l'attique est calculée en fonction de sa profondeur.



$H_a$  = hauteur de l'attique,  $R_a$  = retrait de l'attique par rapport à la rue,  $H_c$  = hauteur cumulée des deux attiques et  $R_c$  = retrait cumulé des deux attiques par rapport à la rue.

La révision simplifiée n°2 vise, au travers des OAP et des filets de hauteur, à encadrer la densification du bas Montreuil, pour préserver la qualité du bâti et des espaces publics.

Les filets de hauteurs participent du même mécanisme de contextualisation des hauteurs par rapport à l'environnement urbain, de manière ponctuelle et ciblée. Par ailleurs, les objectifs de constructions de logement à Montreuil, découlant du PADD en application du SDRIF sont d'ores et déjà remplis. Ainsi, au travers de ses dispositions, définies en concertation avec les habitants, la révision simplifiée n°2 accompagne la densification du bas Montreuil en garantissant sa qualité urbaine.

### Fraternité

Sur les rives Sud des rues de Paris et Etienne Marcel, orientées Est-Ouest, les hauteurs sont limitées à 19 m, organisés en R+4+1 retrait en attique, pour garantir l'ensoleillement.

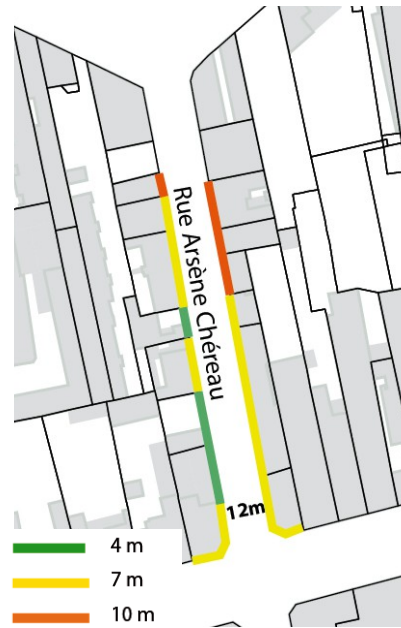


La rue de Paris

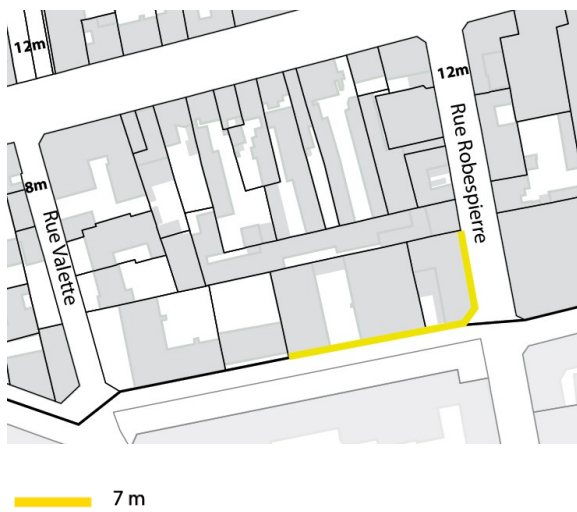
Le filet de maintien des hauteurs existantes s'appliquent sur :

- la rue Arsène Chéreau,
- l'angle des rues Robespierre et Paul Eluard,
- l'angle des rues d'Alembert et de Paris,
- l'angle des rues Paul Bert et Etienne Marcel.

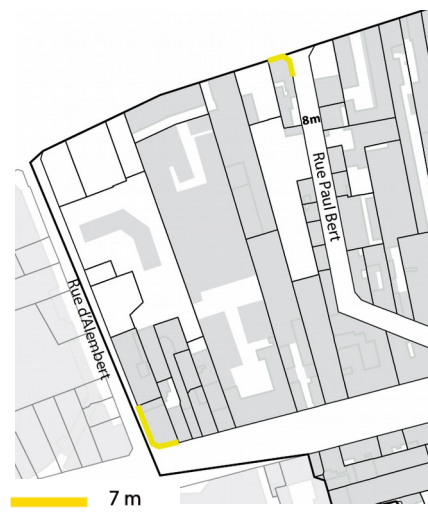
Les angles identifiés sont représentatifs des constructions basses situées à certains angles du Bas Montreuil. A l'angle des rues Robespierre et Paul Eluard, il s'agit plus spécifiquement de protéger les constructions liées aux pianos Klein.



Rue Arsène Chéreau – Hauteurs existantes– 2012



Angle Robespierre/Eluard – Hauteurs existantes - 2012



Angles d'Alembert/Paris et Paul Bert/Etienne Marcel – Hauteurs existantes - 2012

## Espace public

Dans le respect de l'orientation 2.5.2 du PADD, l'OAP vise à « aménager des espaces publics de qualité » pour les habitants, actuels et futurs mais aussi pour les usagers du site Fraternité.

Les rues de Paris, d'Alembert, Paul Bert et Marceau sont requalifiées pour être appropriées par tous les usagers. La rue de Paris est pacifiée par l'organisation d'espaces apaisés aux carrefours principaux, en cohérence avec l'orientation 2.7.4 du PADD qui prévoit la « pacification de la circulation. »

Les actions sur la voirie visent aussi l'aménagement de continuités vertes (pouvant prendre la forme d'alignements d'arbres) sur les rues de Paris et Marceau. Cette végétation « d'accompagnement de voirie » contribue à renforcer les continuités écologiques Nord-Sud (orientation 2.8.2 du PADD).

Au-delà de la requalification des espaces publics existants, de nouveaux espaces publics sont créés.

Un square, desservi par un mail planté, est prévu entre les rues d'Alembert et Paul Bert tandis que des jardins partagés peuvent être aménagés au Nord-Est de la rue Paul Bert. Ils permettent de « favoriser l'appropriation des espaces par les habitants » (orientation 2.5.3 du PADD).

La rue Catherine Puig est prolongée, suivant le tracé de l'emplacement réservé (ER C4) inscrit au PLU. Elle constitue une nouvelle liaison entre Montreuil et Bagnolet et contribue, comme le PADD le prévoit, à renforcer les liens intercommunaux.

A l'Ouest de la rue Marcel Dufriche, un espace public est organisé. Il constitue une respiration sur la rue de Paris et un espace tampon avec le Palais des Congrès situé à proximité immédiate.



Google map



## 6. Les autres évolutions du PLU

### 6.1. Le règlement

Le règlement des zones concernées (UC et UM) évolue sur deux points :

- l'intégration de la réforme de la surface de plancher,
- la coordination des prescriptions du règlement avec celles des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### **Le passage, à norme constant de la Surface Hors Œuvre à la Surface de Plancher des Constructions**

L'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme substitue, dans toutes les dispositions législatives, la notion de " surface de plancher " à celles de surface hors œuvre nette (SHON) et surface hors œuvre brute (SHOB). La " surface de plancher " devient l'unique référence pour l'application des règles d'urbanisme à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012.

Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 précise les modalités de calcul de la " surface de plancher ".

La présente révision simplifiée prend en compte la substitution de la notion de surface de plancher à celle de SHOB et de SHON, en mettant à jour le règlement du PLU, à normes constantes.

#### **La coordination des prescriptions du règlement avec celles des Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Les articles 2 des règlements des zones UC et UM ne mentionnent par l'ajout d'une prescription supplémentaire , l'obligation de compatibilité des projets avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation, quand ils sont situés dans leurs périmètres.

Enfin les articles 10 des règlements des zones UC et UM ; sont complétés par une disposition à portée générale assurant l'articulation des filets de hauteurs des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec les hauteurs maximales prescrites par le règlement du PLU.

Au sein des périmètres d'orientation d'aménagement et de programmation, les hauteurs maximales admises par le règlement du PLU sont minorées, le cas échéant, par les filets de hauteurs prescrits par l'orientation d'aménagement et de programmation.

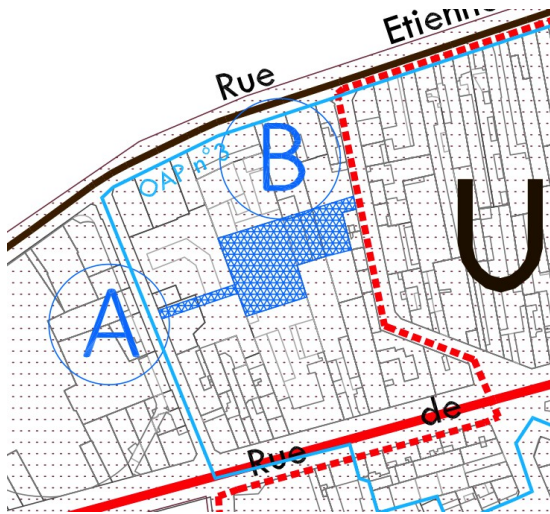
## 6.2. Le zonage

Les plan de zonage et plan de repérage du patrimoine du PLU ont été modifiés sur le périmètre de la révision simplifiée, pour y préciser le projet et coordonner les différentes mesures à portée réglementaire : emplacements réservés et espaces paysagers protégés, ajout d'une protection patrimoniale.

### Les emplacements réservés

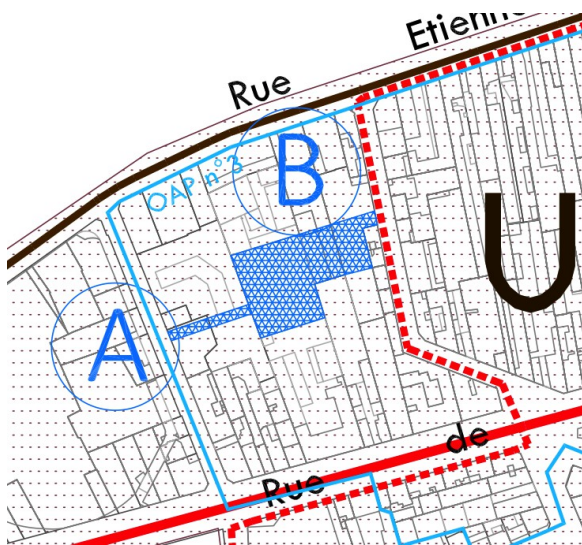
Emplacements réservés créés :

- création de l'emplacement réservé flottant A destiné au percement d'un mail à l'Ouest de la rue d'Alembert



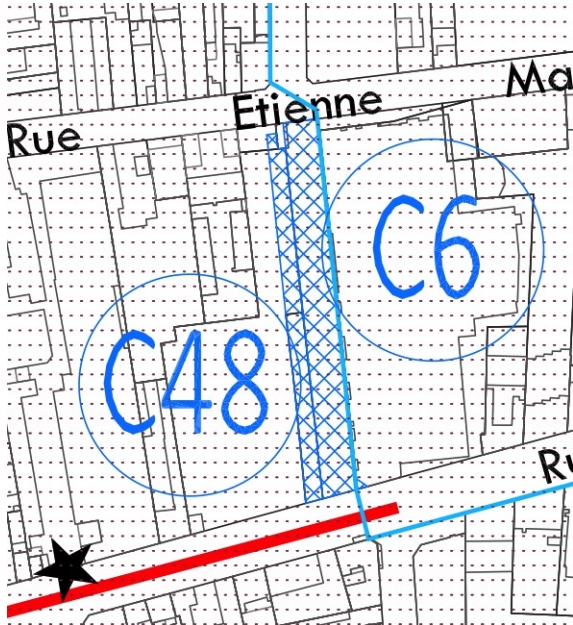
Extrait du plan de zonage issu de la présente révision simplifiée

- création de l'emplacement réservé flottant B destiné à l'aménagement d'un espace vert rue Paul Bert



Extrait du plan de zonage issu de la présente révision simplifiée

- création de l'emplacement réservé C48 destiné à la constitution d'un espace planté rue Marcel Dufriche



Extrait du plan de zonage issu de la présente révision simplifiée

### La création d'espaces paysagers protégés

Pour affermir la portée réglementaire des éléments de patrimoine paysager reconnu par les orientations d'aménagement et de programmation, le dispositif réglementaire « classique » du PLU (règlement / zonage) a été modifié pour intégrer ces nouveaux espaces paysagers protégés.

- Création de l'EPP 31, rue de Paris: ensemble boisé au Sud du site d'activités de la venelle du 198 rue de Paris



Extrait du plan de zonage issu de la présente révision simplifiée

Par ailleurs, et à titre informatif, les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été reportés sur le plan de zonage.

### Le plan de repérage du patrimoine

Le plan de zonage de repérage du patrimoine 4.8 au PLU actuel est modifié pour intégrer la protection des ateliers et du magasin de l'usine de pianos Kein rue Paul Eluard en trois étoiles.



# NOTICE ENVIRONNEMENTALE

# Sommaire

<b>1. PRÉAMBULE.....</b>	<b>39</b>
<b>2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SITE.....</b>	<b>42</b>
<b>2.1. LOCALISATION DES PÉRIMÈTRES DE RÉVISION SIMPLIFIÉ.....</b>	<b>42</b>
2.1.1. FAUBOURG NORD.....	42
2.1.2. FAUBOURG SUD.....	43
2.1.3. FRATERNITÉ.....	44
<b>2.2. LES NUISANCES, LES POLLUTIONS ET LES RISQUES.....</b>	<b>45</b>
2.2.1. UN BRUIT ROUTIER IMPORTANT.....	45
2.2.2. DES DÉCHETS ENVAHISSANTS.....	48
2.2.3. DES SOLS POTENTIELLEMENT POLLUÉS.....	52
2.2.4. UN RISQUE MODÉRÉ DE MOUVEMENTS DE TERRAIN.....	53
2.2.5. DES RISQUES TECHNOLOGIQUES ESSENTIELLEMENT LIÉS AU TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES.....	55
<b>2.3. LES RÉSEAUX.....</b>	<b>59</b>
2.3.1. UNE TRAME VIAIRE CONTRAINTE.....	59
2.3.2. DES DÉPLACEMENTS DOUX EFFICACES.....	62
2.3.3. UN RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT VRAISEMBLABLEMENT SOUS-DIMENSIONNÉ.....	65
<b>2.4. LA BIODIVERSITÉ ET LA NATURE EN VILLE.....</b>	<b>67</b>
2.4.1. LA POSITION STRATÉGIQUE DU BAS-MONTREUIL DANS LA TRAME VERTE ET BLEUE RÉGIONALE...67	
2.4.2. UNE VÉGÉTATION RARE ET MORCELÉE.....	68
<b>3. CADRE JURIDIQUE ET RÉGLEMENTAIRE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE N°2.....</b>	<b>70</b>
<b>3.1. FONDEMENT JURIDIQUE DE L'ÉVALUATION.....</b>	<b>70</b>
<b>3.2. DOCUMENTS CADRES.....</b>	<b>72</b>
3.2.1. LES DOCUMENTS-CADRES AVEC UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ.....	73
3.2.2. LES DOCUMENTS-CADRES AVEC UN RAPPORT DE PRISE EN COMPTE.....	79
<b>3.3. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX CONSIDÉRÉS POUR L'ÉVALUATION.....</b>	<b>85</b>
3.3.1. ENJEUX MONDIAUX.....	85
3.3.2. SYNTHÈSE DES ENJEUX.....	88
<b>4. INCIDENCES PRÉVISIBLES DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE N°2 SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES D'ACCOMPAGNEMENT.....</b>	<b>90</b>

<b>4.1. INCIDENCES PRÉVISIBLES DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE N°2 SUR LE SITE NATURA 2000.....</b>	<b>90</b>
4.1.1. ÉTAT DES LIEUX & ENJEUX DU SITE NATURA 2000.....	90
4.1.2. ANALYSE DES INCIDENCES DIRECTES ET INDIRECTES.....	93
<b>4.2. INCIDENCES PRÉVISIBLES DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE N°2 SUR L'ENVIRONNEMENT :.....</b>	<b>94</b>
4.2.1. OAP N°3 « FRATERNITÉ ».....	95
4.2.2. RÉPONSE GLOBALE DE L'OAP AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX.....	98
<b>4.3. MESURES D'ÉVITEMENT DES INCIDENCES ET INCIDENCES RÉSIDUELLES.....</b>	<b>100</b>
<b>5. <u>SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE.....</u></b>	<b>102</b>
<b>5.1. PROCÉDURE DE SUIVI ET DE MISE À JOUR.....</b>	<b>102</b>
5.1.1. MODALITÉ DE DÉFINITION DES INDICATEURS.....	102
5.1.2. PÉRIODICITÉ DE MISE À JOUR DES INDICATEURS.....	102
<b>5.2. PRÉSENTATION DES INDICATEURS.....</b>	<b>103</b>
5.2.1. PRÉSERVER ET RENFORCER LES CONNEXIONS ÉCOLOGIQUES, ET GÉRER LES EAUX PLUVIALES.....	103
5.2.2. LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE : ÉCONOMIE D'ÉNERGIE ET RÉDUCTION DES ÉMISSIONS DE GES.....	104
5.2.3. PROTÉGER LA SANTÉ DES HABITANTS.....	104
<b>6. <u>RÉSUMÉ NON TECHNIQUE.....</u></b>	<b>106</b>

## 1. Préambule

Dans le présent complément du rapport de présentation, les numéros des documents du PLU reprennent ceux du PLU avant les procédures d'évolutions :

### **1. Rapport de présentation**

- 1.1 Diagnostic et état initial de l'environnement
- 1.2 Justifications des dispositions du PLU
- 1.3 Evaluation environnementale
- 1.4 Etude patrimoniale et carte
- 1.5 Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

### **2. Projet d'aménagement et de développement durable**

- 2.1 PADD
- 2.2 Carte du PADD

### **3. Règlement et plans masse**

#### **4. Plan de zonage**

- 4.1 Plan de zonage au 1/5000e : Montreuil
- 4.2 Plan de zonage au 1/2000e : bas Montreuil
- 4.3 Plan de zonage au 1/2000e : Beaumont
- 4.4 Plan de zonage au 1/2000e : murs à pêches
- 4.5 Plan de zonage au 1/2000e : haut Montreuil
- 4.6 Plan de zonage au 1/2000e : Villiers La Noue
- 4.7 Liste des emplacements réservés
- 4.8 Plan de repérage du patrimoine au 1/5000e : identifié au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme
- 4.9 Plans d'état des lieux des murs à pêches au 1/5000e : plan secteur est et plan secteur ouest
- 4.10 Liste des espaces boisés classés

#### **5. Annexes**

- 5.1 Servitudes d'utilité publique
- 5.2 Informations et obligations diverses
- 5.3 Réseaux
- 5.4 Périmètres des ZACS en cours
- 5.5 Patrimoine archéologique
- 5.6 Droit de préemption urbain
- 5.7 Illustration des prescriptions du règlement



Après évolutions, la nouvelle numérotation du PLU est la suivante :

<p><b>1. Rapport de présentation</b></p> <p>1.1 Diagnostic et état initial de l'environnement</p> <p>1.2 Justifications des dispositions du PLU</p> <p>1.3 Evaluation environnementale</p> <p>1.4 Etude patrimoniale et carte</p> <p>1.5 Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers</p> <p>1.6 Compléments au rapport de présentation issus de la modification simplifiée du PLU n°1</p> <p>1.7 Compléments au rapport de présentation issus de la révision simplifiée du PLU n°1 du Faubourg</p> <p>1.8 Compléments au rapport de présentation issus de la révision simplifiée du PLU n°2 de la Fraternité</p> <p>1.9 Compléments au rapport de présentation issus de la révision simplifiée du PLU n°3 Saint-Antoine Murs-à-Pêches</p>
<p><b>2. Projet d'aménagement et de développement durable</b></p> <p>2.1 PADD</p> <p>2.2 Carte du PADD</p>
<p><b>3. Orientations d'Aménagement et de Programmation</b></p> <p>3.1 Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1</p> <p>3.2 Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2</p> <p>3.3 Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3</p> <p>3.4 Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4</p>
<p><b>4. Règlement et plans masse</b></p>
<p><b>5. Plan de zonage</b></p> <p>5.1 Plan de zonage au 1/5000e : Montreuil</p> <p>5.2 Plan de zonage au 1/2000e : bas Montreuil</p> <p>5.3 Plan de zonage au 1/2000e : Beaumont</p> <p>5.4 Plan de zonage au 1/2000e : murs à pêches</p> <p>5.5 Plan de zonage au 1/2000e : haut Montreuil</p> <p>5.6 Plan de zonage au 1/2000e : Villiers La Noue</p> <p>5.7 Liste des emplacements réservés</p> <p>5.8 Plan de repérage du patrimoine au 1/5000e : identifié au titre de l'article L 123-1-57° du code de l'urbanisme</p> <p>5.9 Plans d'état des lieux des murs à pêches au 1/5000e : plan secteur est et plan secteur ouest</p> <p>5.10 Liste des espaces boisés classés</p>
<p><b>6. Annexes</b></p> <p>6.1 Servitudes d'utilité publique</p> <p>6.2 Informations et obligations diverses</p> <p>6.3 Réseaux</p>

- 6.4 Périmètres des ZACS en cours
- 6.5 Patrimoine archéologique
- 6.6 Droit de préemption urbain
- 6.7 Illustration des prescriptions du règlement

## 2. État initial de l'environnement du site

L'état initial de l'environnement du Bas-Montreuil est essentiellement basé sur la partie environnementale du diagnostic urbain, paysager et environnemental, établie fin 2010 par Urban-Éco dans le cadre de l'étude « Maîtrise d'œuvre urbaine sur le Bas-Montreuil » (mandataire : SAU Éleb-Harlé).

Il précise et complète l'état initial de l'environnement établi à l'échelle du territoire Montreuillois dans sous ensemble pour le PLU adopté le 13 septembre 2012, pour faire ressortir les spécificité du Bas-Montreuil par rapport à l'ensemble du territoire communal.

### 2.1. Localisation des périmètres de révision simplifié

Secteur attractif et bien desservi, le Bas Montreuil fait l'objet, depuis 2010, de réflexions et de concertations ayant conduit à la définition d'un projet ambitieux, porteur de nouveaux équilibres territoriaux à l'échelle du secteur comme de la commune.

Deux ZAC ont été créées en décembre 2011 pour mettre en œuvre ce projet: la ZAC Fraternité et la ZAC Faubourg.

Multi-sites, la ZAC Faubourg s'articule au Nord, autour du boulevard Chanzy et au Sud autour de quatre secteurs : la place de la République, l'îlot Zola-Progrès-Valmy, l'îlot Robespierre-Marceau et l'îlot Marceau.

#### 2.1.1. Faubourg nord

La partie Nord de la ZAC Faubourg s'étend d'Ouest en Est de la rue de la Fraternité à la rue Désiré Préaux et du Nord au Sud de la rue des Messiers à la rue Etienne Marcel. Le boulevard Chanzy constitue l'axe majeur du site et relie la porte de Bagnolet au centre-ville de Montreuil.

A l'Ouest de la rue du Centenaire, le site est occupé par des activités industrielles et artisanales et est marqué par l'emprise de l'usine Dufour, entre le boulevard Chanzy et la rue des Sorins. A l'Est, l'occupation est plus mixte et annonce le centre-ville. Des opérations de bureaux bordent la rue Parmentier puis laissent place au tissu mixte et resserré du Bas Montreuil.

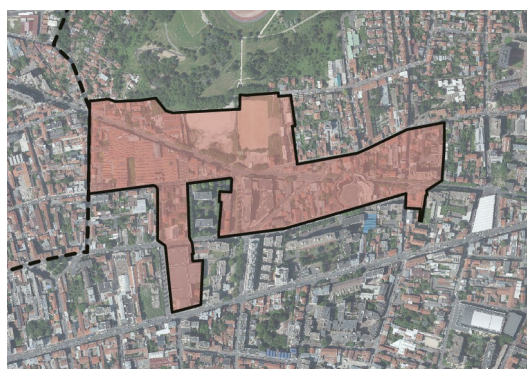


Figure 1 : partie nord de la ZAC du Faubourg

Le secteur Faubourg Nord n'est pas très pourvu en équipements (exception faite du Palais des Congrès) et en commerces, mais bénéficie de la proximité immédiate avec le Parc des Guillands, véritable poumon vert à l'échelle de la ville. Un terrain de sport est accessible aux habitants entre le boulevard Chanzy et la rue des Messiers.

Le Parc des Guillands constitue un élément essentiel du corridor de l'Est parisien reliant le Bois de Vincennes au Parc de la Courneuve. Inscrit comme espace vert au SDRIF 1994, il faut garantir son caractère naturel et paysager et sa valeur patrimoniale. « Il importe donc de permettre que l'activité humaine s'y exerce en harmonie avec la qualité de ce milieu. »

L'accès au site se fait par le boulevard Chanzy depuis Bagnolet et par la station de métro Robespierre, hors du périmètre de la ZAC.

### 2.1.2. Faubourg sud

La partie Sud de la ZAC Faubourg est limitée à l'Ouest par le boulevard Léon Gaumont, en continuité avec Paris, à l'Est par la rue de Lagny, au Nord par la rue Garibaldi et au Sud, par la rue des deux Communes, en contact avec Vincennes.

Elle comprend quatre secteurs, regroupant des espaces publics qui nécessitent une amélioration et de grandes parcelles mutables susceptibles d'accueillir des opérations privés : la place de la République, l'îlot Zola-Progrès-Valmy, l'îlot Robespierre-Marceau et l'îlot Marceau.

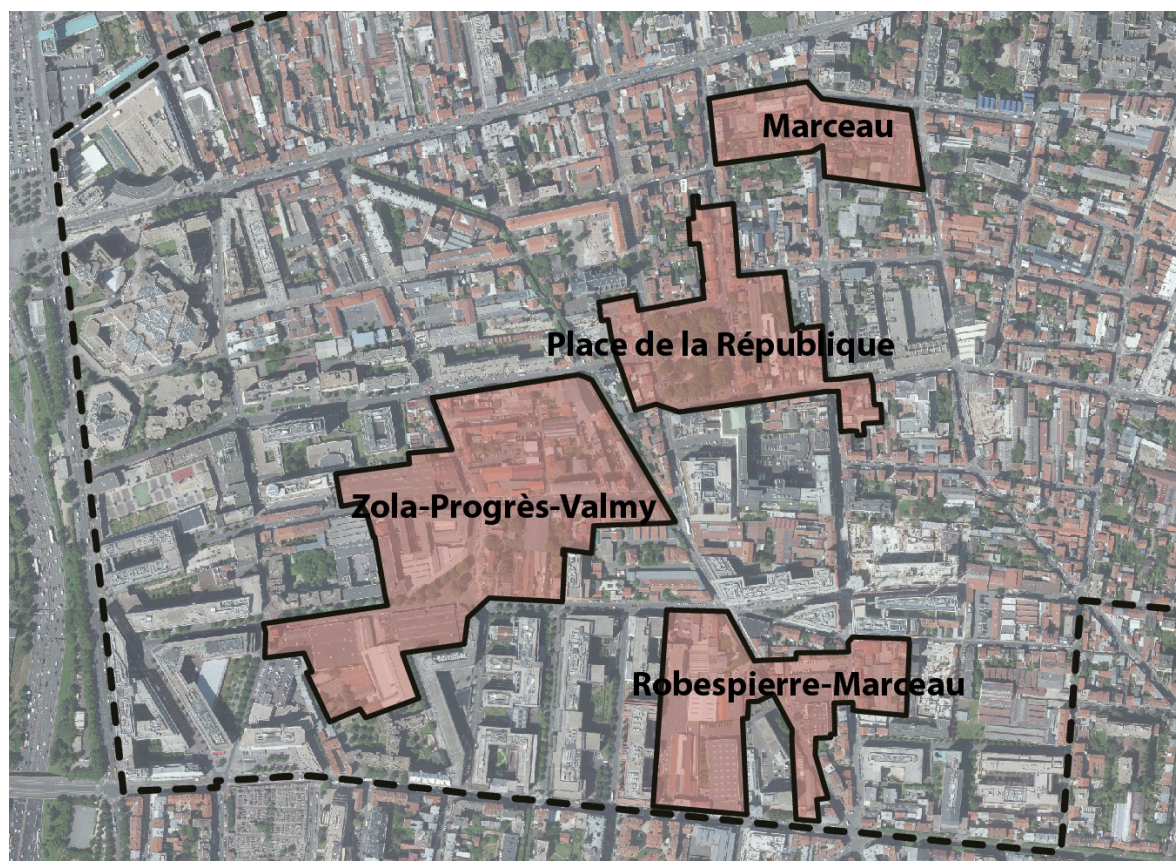


Figure 2 : partie sud de la ZAC du Faubourg

Le secteur Faubourg Sud est un secteur mixte, à l'image du Bas Montreuil. L'îlot Zola-Progrès-Valmy accueille pour l'essentiel des activités artisanales et industrielles de tailles moyennes voire petites à l'Est de la rue Emile Zola, et d'emprises plus importantes à l'Ouest. Un centre de formation dédié à l'audiovisuel assure en partie la pluralité des fonctions de l'îlot. La rue de Valmy est occupée par des activités s'étendant sur des surfaces importantes (un garage par exemple) et des logements, vers la rue Cuvier. L'îlot Robespierre-Marceau est caractérisé par des opérations de bureaux récentes, rue Dolorès Ibarruri notamment. Sur la rue Robespierre, le tissu est plus mixte, accueillant des immeubles de logements et d'activités.

Le site abrite de nombreux espaces publics, notamment verts, à requalifier. Le plus important d'entre eux est la place de la République, dont la forte fréquentation produit parfois des conflits d'usage. Quelques habitations, des commerces et des équipements bordent la place.

L'accès se fait par deux liaisons Nord-Sud, la rue Robespierre et la rue Marceau, reliant les rues de Paris et de Lagny et par deux stations de métro, situées à proximité du site mais hors du périmètre de l'OAP : Robespierre (ligne 9) sur la rue de Paris et Saint-Mandé (ligne 1) au Sud de la rue de Lagny.

### 2.1.3. Fraternité

Le secteur Fraternité est un secteur mixte, à l'image du Bas Montreuil. Les activités industrielles et artisanales sont implantées au Nord de la rue de Paris pour l'essentiel et côtoient des habitations et des commerces. Ces derniers se concentrent sur la rue de Paris.

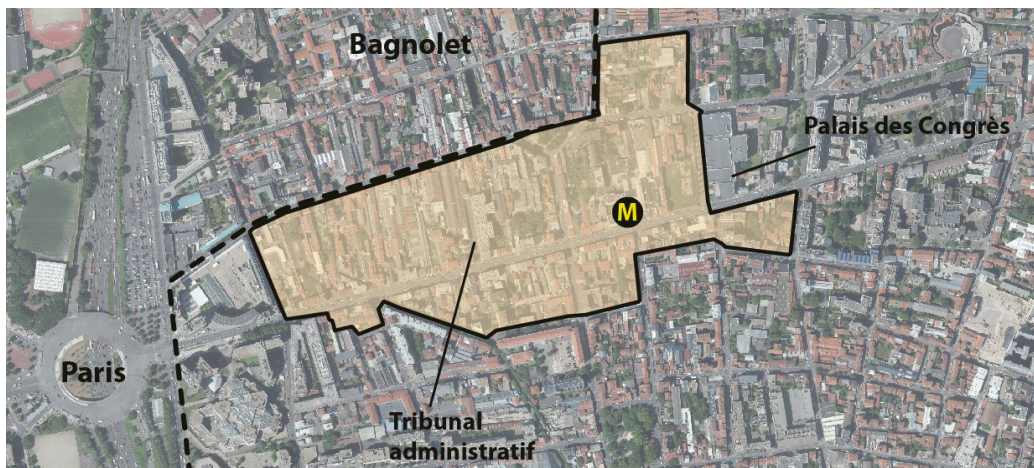


Figure 3 : ZAC de la Fraternité – Source : PLU, septembre 2012

Le site n'est pas très pourvu en équipements mais se situe à proximité d'équipements majeurs tels que le Tribunal d'Instance ou le Palais des Congrès.

L'accès se fait par la rue de Paris depuis la Porte de Montreuil et par la station de métro Robespierre (ligne 9).

Éligible au titre du PNRQAD, le périmètre de la ZAC Fraternité connaît une forte problématique d'habitat insalubre. Il est d'ailleurs identifié au PADD comme « secteur de projet – OPAH RU Bas-Montreuil » où l'objectif est de lutter contre l'habitat indigne

## 2.2. Les nuisances, les pollutions et les risques

### 2.2.1. *Un bruit routier important*

#### **L'étude « bruit » du Conseil Général**

Le Conseil Général de la Seine-Saint-Denis a fait réaliser par le cabinet SEEVIA une cartographie

de bruit, toutes sources cumulées dans le département de Seine-Saint-Denis en 2007. Outre les données sur le trafic, cette modélisation tient compte du relief, des bâtiments, de la nature du

revêtement routier et des protections anti-bruit.

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

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

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

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

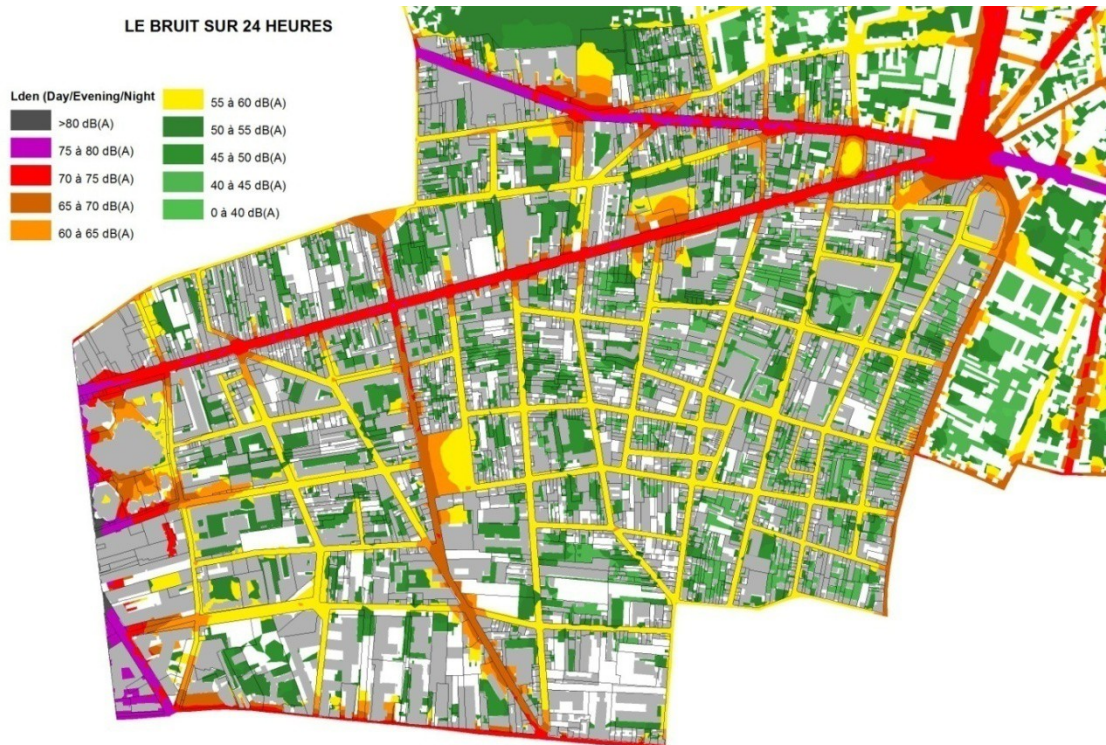
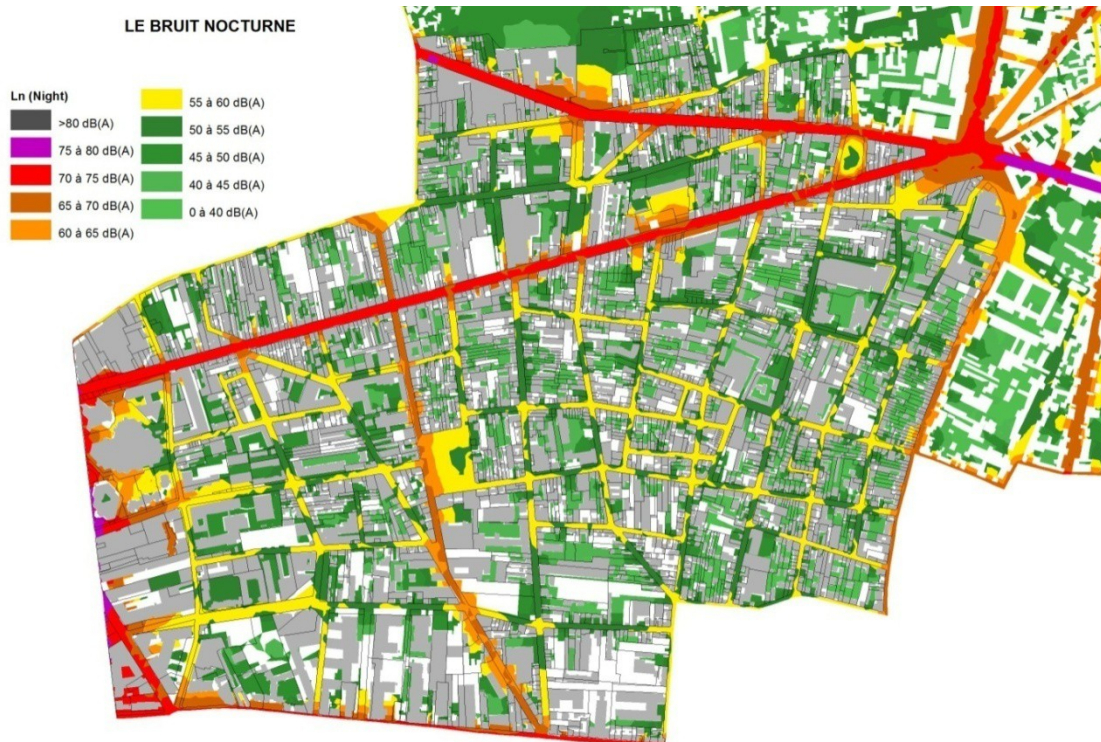


Figure 4 : Le bruit sur 24 heures (LDEN) – Source : CG93

### 54 % des habitants du Bas Montreuil exposés à un niveau de bruit nuisible

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



Mission de Maîtrise d'oeuvre urbaine  
pour la définition d'un projet urbain pour le Bas-Montreuil

Urban-Eco

DIAGNOSTIC

N°

Figure 5 : Le bruit nocturne (LN) – Source : CG93

Selon l'étude du CG93, 54 % des habitants du Bas Montreuil sont soumis à un niveau de bruit sur 24 heures dépassant le seuil de nuisance et 12 % de nuit. Le détail par quartier s'établit comme suit :

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

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





## 2.2.2. Des déchets envahissants

### Une organisation claire des prestataires de collecte et de traitement des déchets ménagers

En Île-de-France, la planification de la gestion de déchets ménagers est une compétence de la région, qui a élaboré le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA), approuvé le 26 novembre 2009.

La compétence de collecte des déchets a été transférée à la CA Est Ensemble le 1<sup>er</sup> janvier 2011. Elle assure une collecte sélective en porte à porte (PAP), sauf pour le verre qui est en apport volontaire (AV) et le ramassage des encombrants à la demande.

Les deux tiers de la collecte en PAP sont gérés par SITA Île-de-France dans le cadre d'un marché public de prestations de services, d'une durée de 3,5 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2012. Le dernier tiers, correspondant à la collecte de grands ensembles collectifs et ne concernant donc pas le Bas-Montreuil, est réalisé en régie municipale.

La collecte des PAV (emballages, papiers, ordures ménagères et verre) est aussi régie par un marché public de prestations de services avec SITA Île-de-France dont le contrat porte également jusqu'au 31 décembre 2012.

La déchetterie est exploitée en régie par des agents municipaux, les déchets en benne étant évacués par SITA.

Le traitement de ces déchets est déléguée au SITOM93, syndicat mixte, qui regroupe 37 des 40 communes de la Seine-Saint-Denis et qui a pour objet la construction, la gestion, le contrôle et l'exploitation de l'ensemble des ouvrages et sites nécessaires à l'élimination des déchets ménagers, dans le cadre du PREDMA et des objectifs du Grenelle de l'Environnement. Le SITOM93 est adhérent au Syndicat intercommunal de traitement des ordures ménagères (SYCTOM) de l'agglomération parisienne.

Les ordures ménagères résiduelles de Montreuil sont conduites par SITA au centre de transfert de Romainville avant d'être incinérées (20 % des tonnages) ou entreposées en décharges (80 % des tonnages).

Les produits issus de la collecte sélective (collecte par AV et PAP) sont acheminés au centre de tri de Romainville, avant d'être dirigés dans des filières de recyclages adéquats.

### Un volume d'OM limité mais des problèmes de collecte dans le Bas Montreuil

A défaut de statistiques à l'échelle des quartiers, les données concernant la collecte des déchets pour la ville entière seront utilisées. Les volumes de déchets produits par les montreuillois sont nettement plus faibles que la moyenne nationale des villes et que dans le reste de l'aire d'actions du SITOM.

Montreuil a généré en 2009 près de 29 000 tonnes d'ordures ménagères, soit 286 kg/an/hab. Moins de 5 % des tonnages collectés proviennent de conteneurs enterrés. Le tonnage global et la quantité de déchets par habitant est en baisse régulière depuis 10 ans :

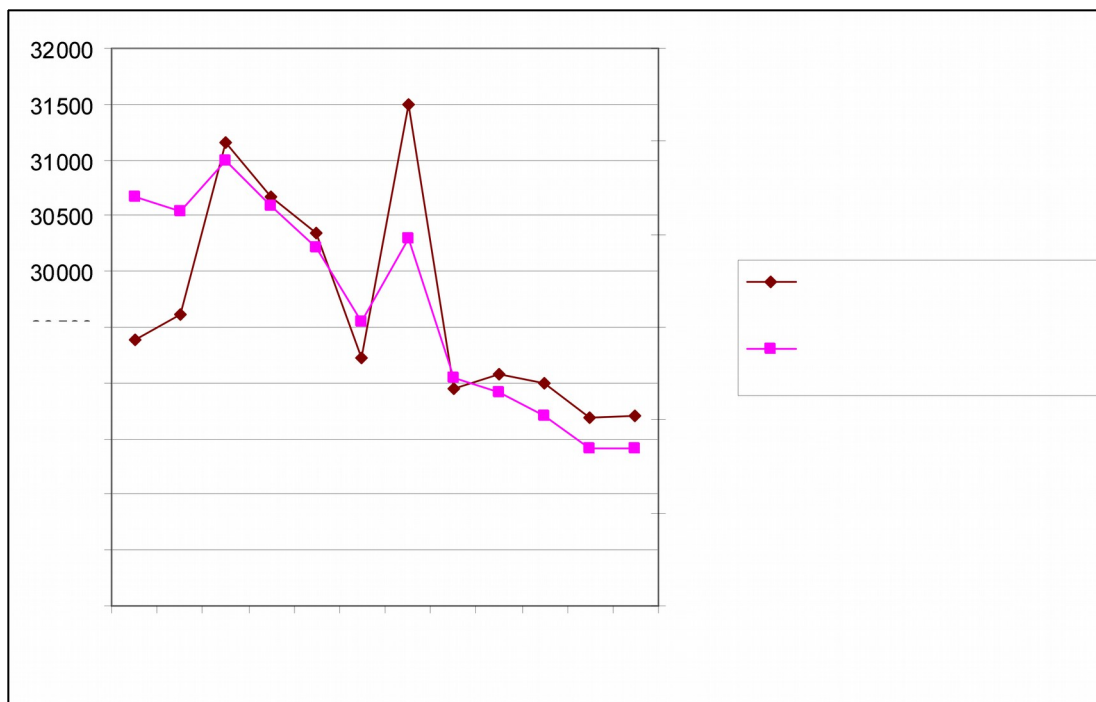


Figure 6 : Le tonnage de d'ordures ménagères collectées à Montreuil – Source : Ville de Montreuil

Le verre est collecté intégralement par apport volontaire. Les emballages ménagers recyclables et les papiers/cartons sont collectés en porte à porte pour 75 % de la population montreuilloise et par apport volontaire pour les 25 % restant. Les ordures ménagères résiduelles sont collectées en porte à porte (95 % de la population) et par apport volontaire (5 %)

Ces deux modes de collecte coexistent au sein même du Bas Montreuil du fait de l'impossibilité pour certains immeubles collectifs et logements individuels d'accueillir les bacs dédiés à la collecte sélective. Des conteneurs d'apport volontaires sont alors répartis en fonction des besoins et des possibilités techniques, notamment les conditions d'accès pour les camions récupérant les déchets, la place disponible sur l'espace public. Cependant, la collecte par apport volontaire ne peut vraisemblablement que difficilement être étendue à l'ensemble du Bas-Montreuil : il faudrait alors disposer sur un espace public déjà encombré de l'ordre de 125 conteneurs de 5 m<sup>3</sup>, collectés 2 fois par semaine, pour recueillir les 8 à 10 l d'ordures ménagères, toutes catégories confondues, qui sont produits quotidiennement par chaque habitant.

A Montreuil, pour les emballages, la collecte en porte à porte est plus efficace de 25 % que la collecte par apport volontaire. Ce différentiel serait vraisemblablement réduit en augmentant le nombre de points d'apport volontaire.

Sur l'ensemble de la commune, en 2009, plus de 2 400 tonnes d'emballages ménagers et journaux étaient collectés dont 1 800 tonnes en porte à porte. Près de 1 400 tonnes de verre ont également été collectés et 2 500 tonnes d'encombrants ont été récupérés. Les volumes collectés de verre sont plus élevés qu'à l'échelle du SITOM mais plus faible qu'au niveau national.

Les déchets verts ne font pas l'objet d'une collecte spécifique. Ils sont collectés en déchetterie, et dans le Bas-Montreuil, l'association « Le Sens de l'Humus » gère une micro-plateforme de compostage. Par ailleurs, la Ville met à disposition des particuliers qui en font la demande des composteurs d'extérieurs. La fraction fermentescible des ordures ménagère (FFOM) représentant 25 à 30 % des ordures ménagères résiduelles, un gisement de 7 000 à 10 000 tonnes de déchets (environ 2 000 dans le Bas-Montreuil) pourrait être détourné de la collecte pour être valorisé localement.

Dans le Bas-Montreuil, la Ville a disposé :

- 9 points d'apports volontaires pour les emballages et journaux ;
- 33 points d'apport volontaire pour le verre ;
- 2 points d'apport volontaire pour les ordures ménagères non recyclables.

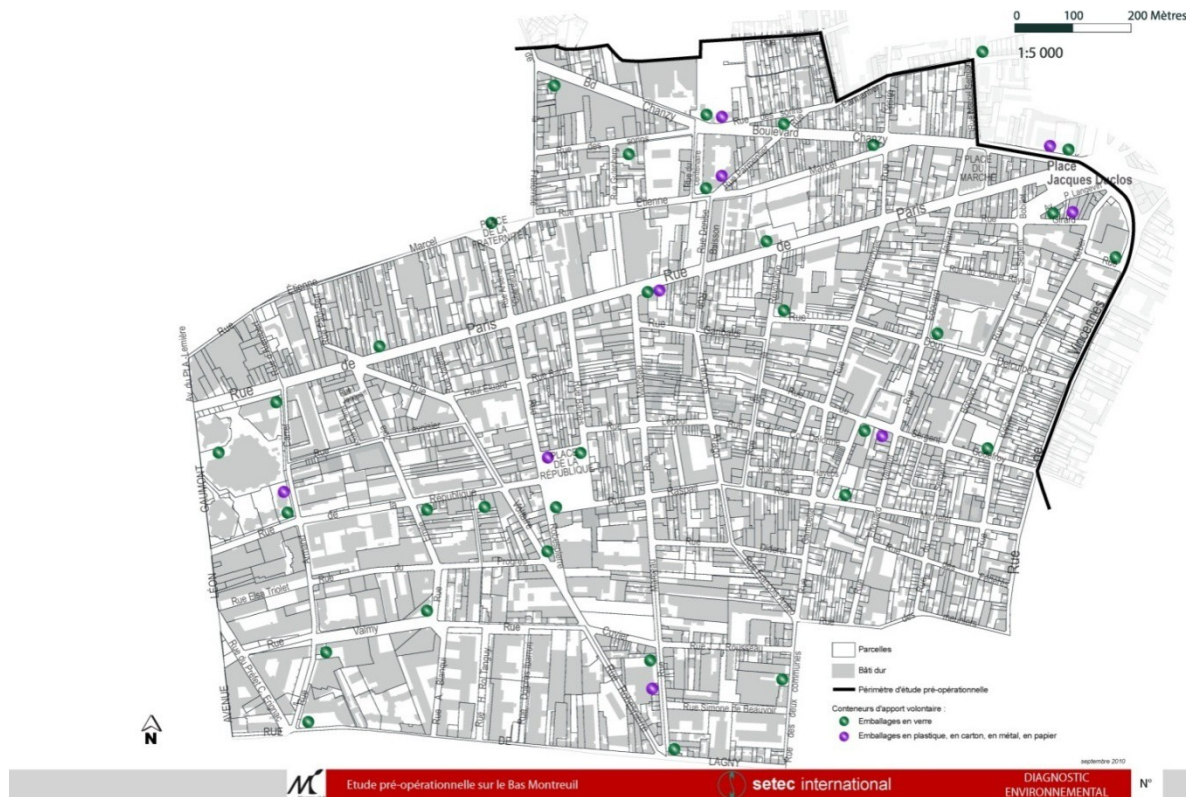


Figure 7 : Les points d'apport volontaire – Source : Ville de Montreuil

	Ordures Ménagères	Encombrants	Total emballages et journaux	Verre	Ensemble des matériaux
Ratios Montreuil (kg/an/hab)	288	90,96	23,75	13,88	37,58
Ratios SITOM 93 (kg/an/hab)	329,96	29,69		11,24	
Ratios Nationaux (kg/an/hab)				41,3	58,35
Projection à l'échelle du quartier*, en tonnes	7454,11	387,06	618,12	359,80	977,92

\* à partir des ratios, en considérant une population du Bas-Montreuil de 26 025 habitants (INSEE2006)

Figure 8 : Les ratios de déchets collectés à Montreuil – Source : Ville de Montreuil, SITOM, ADEME

### Une production d'encombrants anormalement élevée et des dysfonctionnements de la collecte

Si le ratio de production d'ordures ménagères est inférieur à la moyenne du SITOM93 de 44 kg/an/hab. (13 %), la production d'encombrants est supérieure de 61 kg/an/hab., soit le triple.

La collecte des encombrants est assurée par la CA Est Ensemble à la demande sur appel des habitants à un numéro vert dédié. Après quelques difficultés à la mise en place de ce service, la collecte des encombrants fonctionne désormais efficacement sans causer de désagrément pour les habitants.

Quelques lieux de dépôts sauvages, bien identifiés par les services de la Ville, subsistent néanmoins. Ils sont vérifiés quotidiennement, et, le cas échéant, débarrassés par le service voirie/propreté urbaine de la Ville. Ces dépôts ne sont pas comptabilisés dans tonnages d'encombrants.

Les encombrants étant désormais récupérés au cas par cas, un tri direct des matériaux en déchetterie est effectué. De ce fait, le tonnage des encombrants n'est plus possible depuis 2010. Pour la fin de l'année 2009, les ratios ont été calculés à partir d'une part des encombrants prélevés en début d'année et après juillet pour certains cas particuliers et d'autre part des excès de matériaux (encombrants triés lors de la collecte à la demande) constatés en déchetterie.

Enfin la collecte des déchets aux heures d'arrivée au travail dans les rues étroites du Bas-Montreuil provoque une congestion importante de la circulation automobile, et plus encore dans les voies empruntées par les autobus de la RATP.

### 2.2.3. Des sols potentiellement pollués

#### 162 sites industriels dans le Bas-Montreuil

La base de données BASOL du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie (répertoire des sites et sols pollués ou potentiellement) ne recense à Montreuil que 2 sites pollués, tous deux en dehors du Bas Montreuil.

Cependant, la base de données BASIAS du BRGM (Inventaire historique de sites industriels et activités de service) recense 162 sites dans le Bas-Montreuil. Il s'agit pour plus de la moitié des cas d'établissements liés au secteur automobile : garages, concession, stations-services... L'état de la pollution des sols sur ces sites, dont seulement 32 sont toujours en activité, n'est pas connu. Ces sites sont potentiellement pollués, avec un risque pour l'environnement et la santé des populations. Des diagnostics préalables à tout projet y sont nécessaires, en fonction des anciennes activités connues.



Figure 9 : Les sites industriels – Source: BASIAS (BRGM)

Enfin, l'exhaustivité de cette base de données n'est pas assurée. Il conviendra donc, préalablement à tout aménagement, de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage futur du site, conformément à la circulaire du 8 février 2007.

#### 2.2.4. Un risque modéré de mouvements de terrain

##### Le Plan de Prévention des Risques : un risque moyen

La nature du sous-sol au droit du Bas-Montreuil induit des risques de mouvement de terrain consécutifs à des phénomènes géologiques de 3 ordres :

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

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

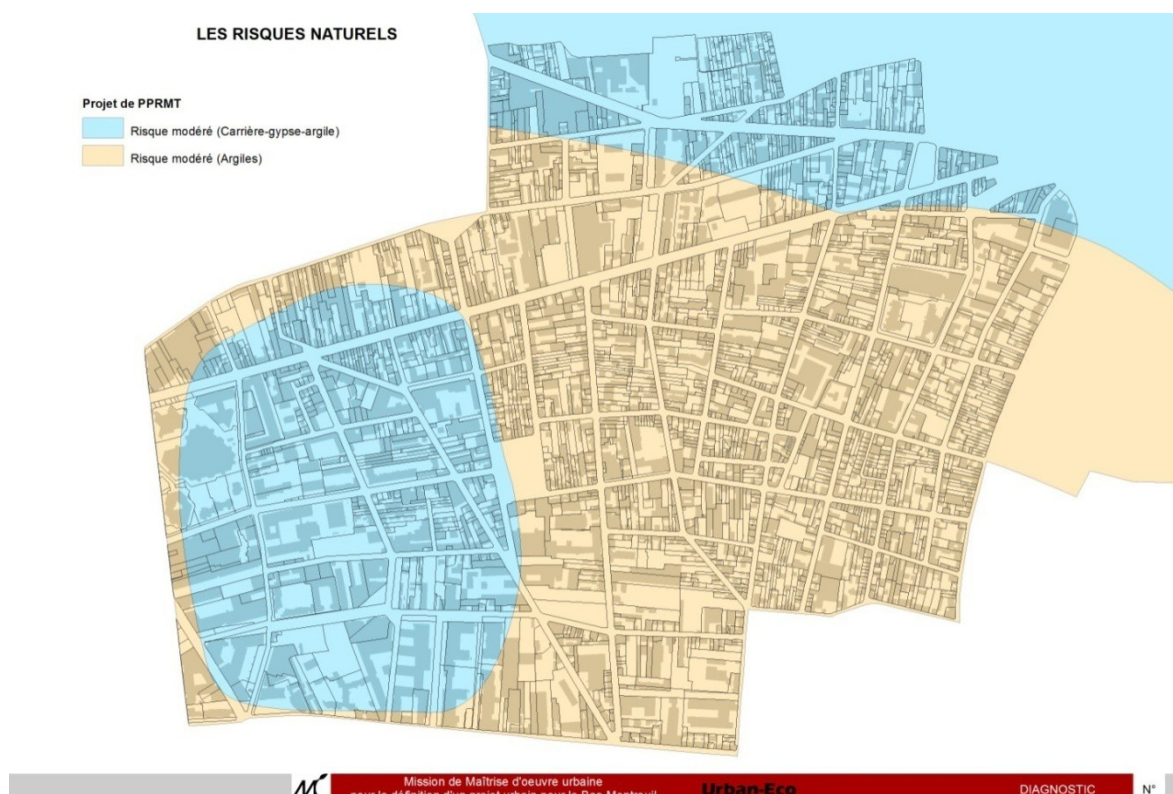


Figure 10 : Les risques naturels – Source : DDE93

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

##### Des restrictions pour la gestion des eaux pluviales

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

- Dans la zone limitrophe du parc des Guilands, concernée par un aléa moyen lié à la présence d'anciennes carrières, un aléa moyen de retrait gonflement des argiles et un aléa faible de dissolution des gypses, l'infiltration superficielle et l'injection dans les nappes profondes sont proscrits. Seul reste possible le stockage/restitution au réseau.

- Dans le tiers nord-est du Bas-Montreuil, soumis à un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles, l'infiltration superficielle est proscrite. Les eaux pluviales peuvent être gérées par stockage/restitution ou par injection profonde.
- Dans les deux tiers sud-ouest du Bas-Montreuil, toutes les techniques de gestion alternative des eaux pluviales peuvent être appliquées.

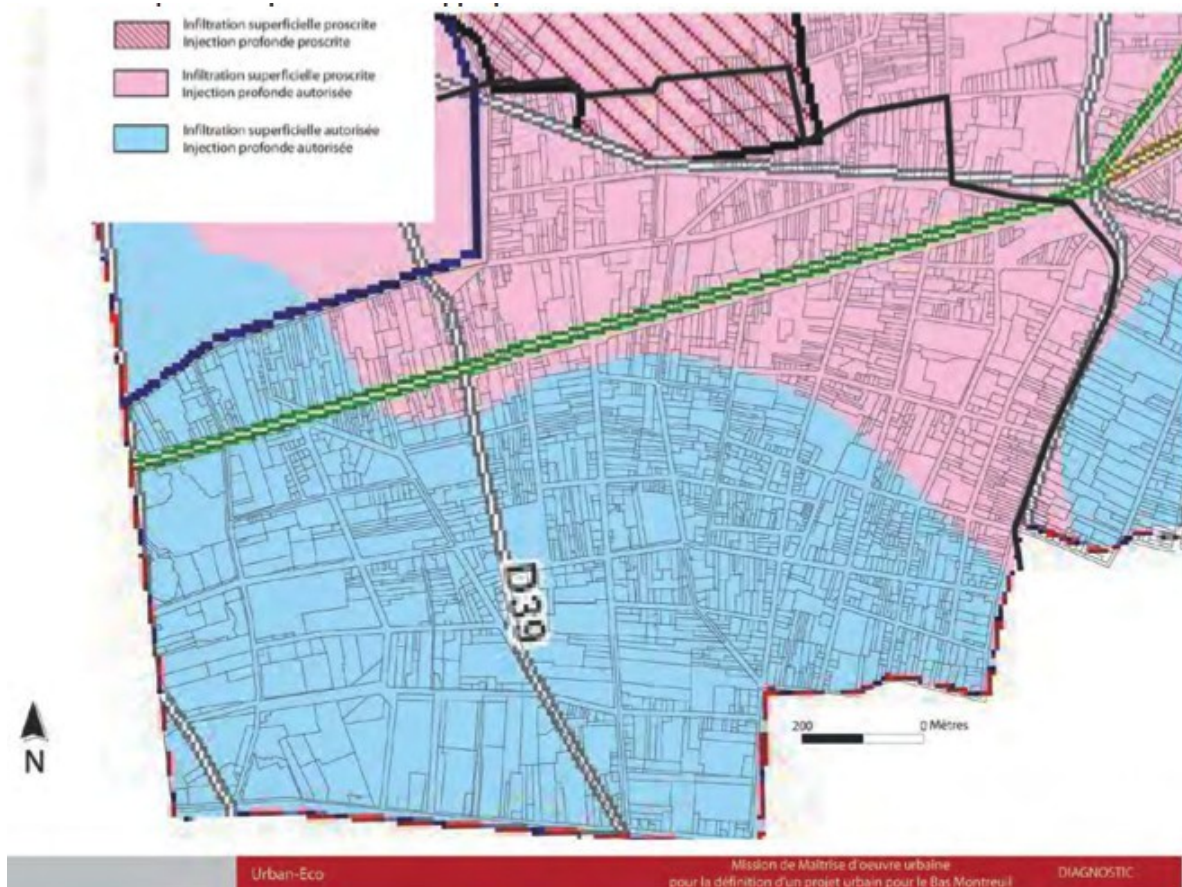


Figure 11 : L'infiltrabilité – Source : DEA (CG93)

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

### 2.2.5. Des risques technologiques essentiellement liés au transport de matières dangereuses

Les risques technologiques et industriels dans le Bas-Montreuil relèvent de 2 types :

- risque lié à l'activité industrielle : présence d'établissements sensibles (ICPE),
- risque lié au transport de matières dangereuses.



### Des ICPE peu préoccupantes

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

Le diagnostic de l'État Initial de l'Environnement du PLU de Montreuil comptait 107 installations soumises à autorisation et 690 à déclaration, d'après une liste transmise par la préfecture. La base de données sur les Installations Classées n'en compte que 13 soumises à autorisation sur le territoire communal. Six d'entre elles, toutes en fonctionnement, sont situées dans le Bas-Montreuil :

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

Figure 12 : Description des ICPE du Bas-Montreuil – Source : Ministère de l'Écologie

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

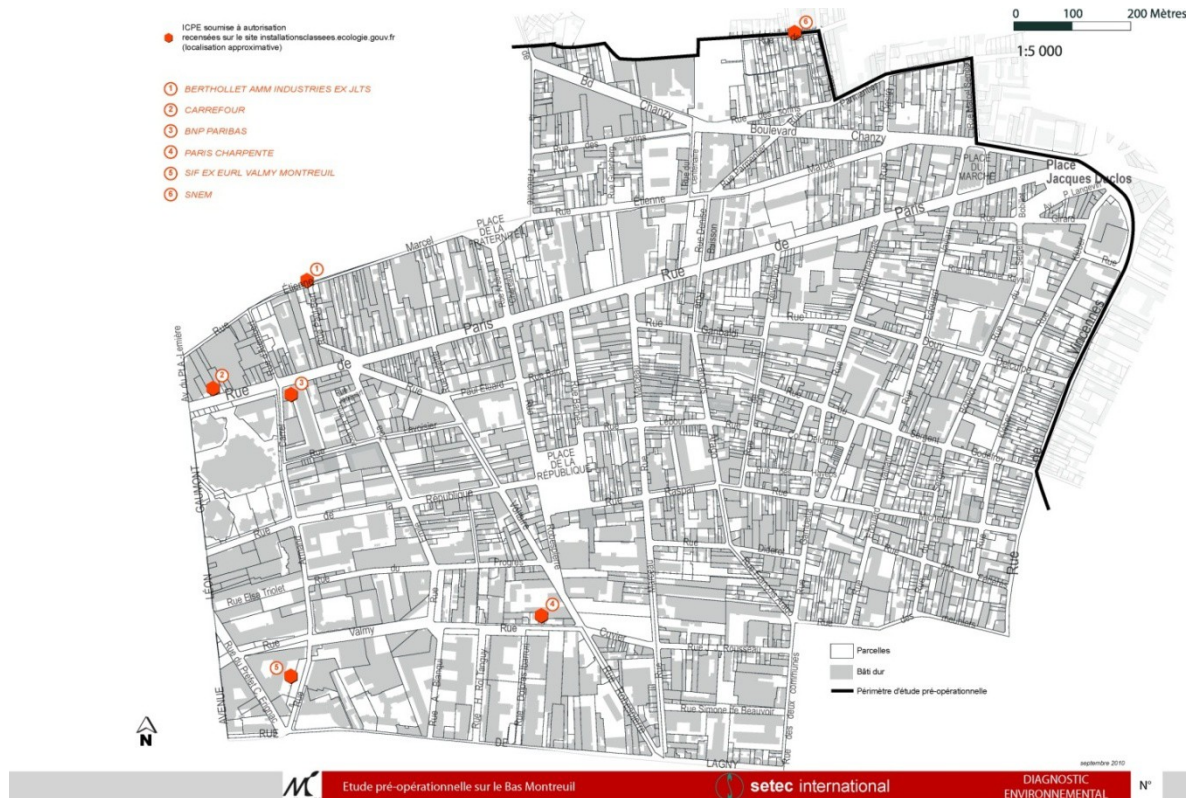


Figure 13 : Localisation des ICPE du Bas-Montreuil – Source : Ministère de l'Écologie

### Le transport de matières dangereuses

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

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

#### Transport par canalisation

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

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

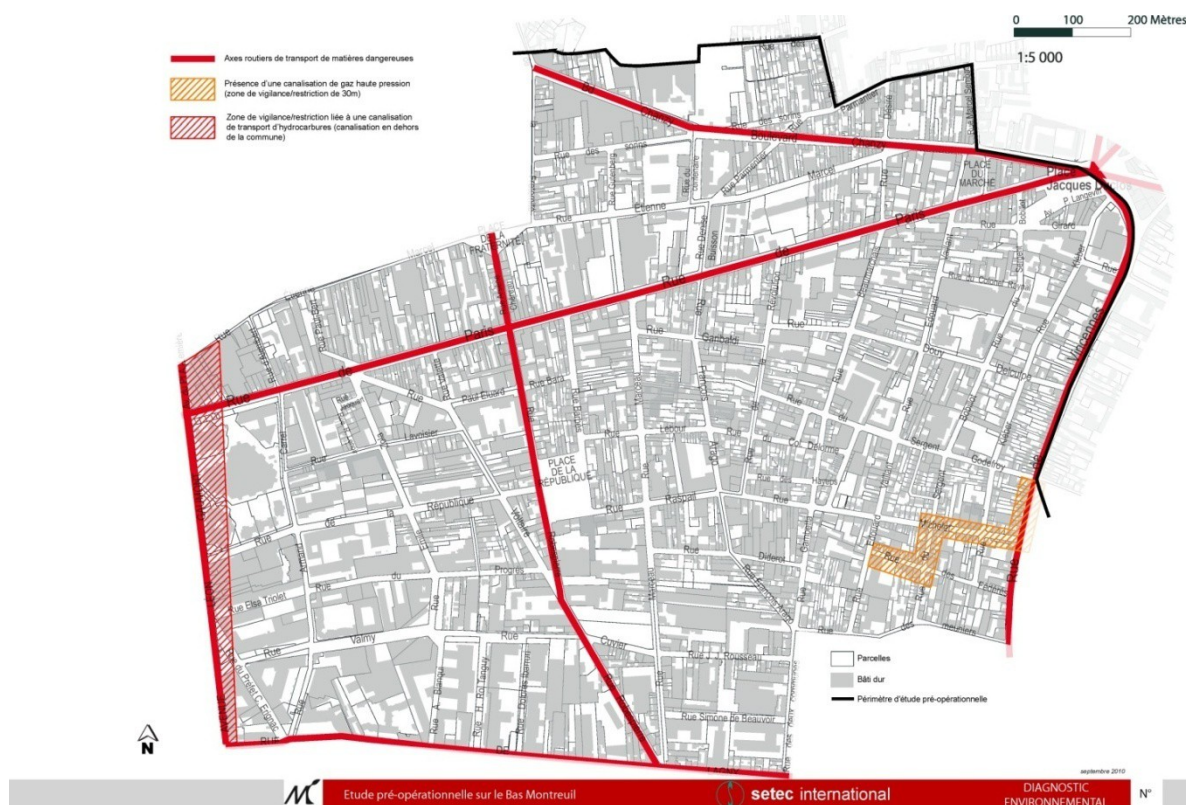


Figure 14 : Localisation des risques TMD concernant le Bas-Montreuil –  
Source : DDTM et DRIEE-IF

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

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

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

Le recours à des mesures compensatoires destinées à renforcer le niveau de sécurité de la canalisation peut être nécessaire afin de réduire le scénario d'accident à prendre en compte et donc de limiter la zone de restriction. Ainsi pour la canalisation de gaz, la mise en œuvre de protection mécanique (dalles béton...) contre les risques d'agression lors de travaux tiers permettrait d'abaisser la zone d'éloignement à respecter à 5m pour un établissement accueillant des personnes à mobilité normale et comportant ses évacuations à l'opposé de la canalisation.

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

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

#### *Transport par route*

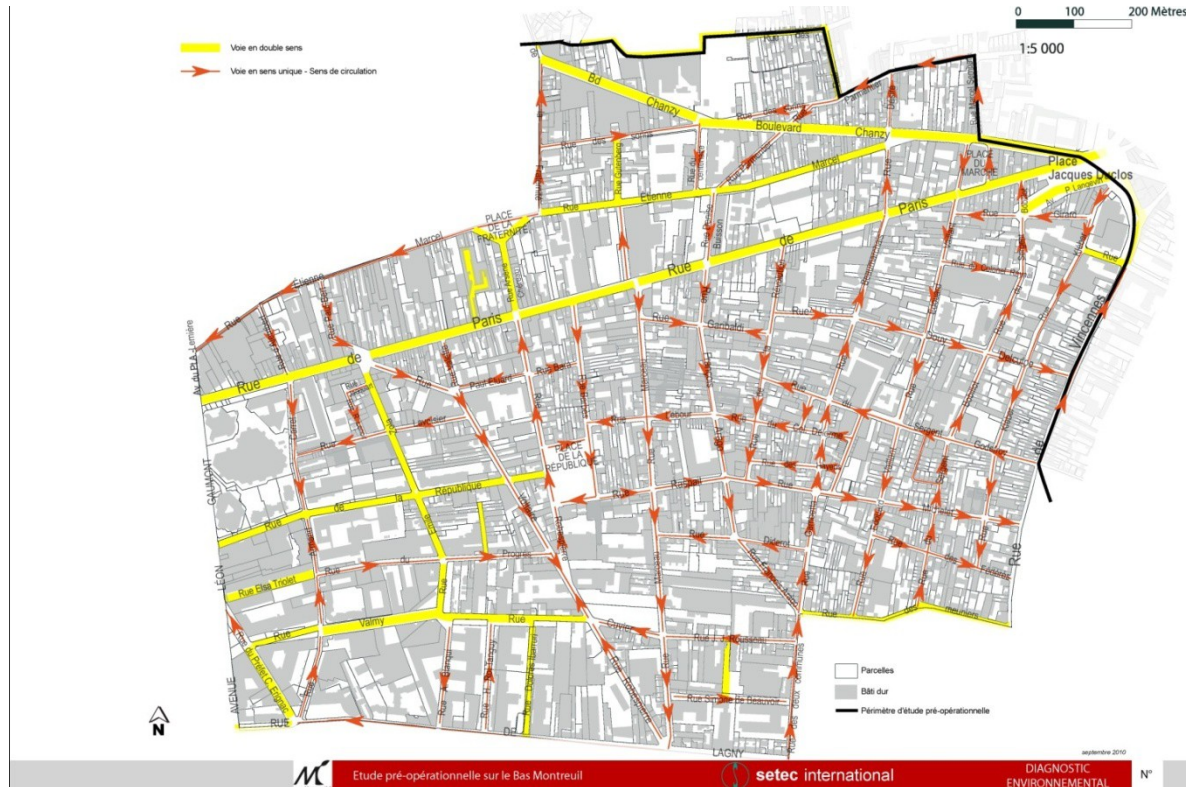
Les six principales voies du Bas-Montreuil sont concernées par du transport de matières dangereuses :

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

## 2.3. Les réseaux

### 2.3.1. Une trame viaire contrainte

#### Des itinéraires peu lisibles



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

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

Au sein du périmètre d'étude, le couple des rues Marceau et Robespierre constituent des axes secondaires nord-sud importants (2 500 à 3 000 véhicules/jours), interrompus vers le nord au niveau de la rue de Paris. En matière de circulation est-ouest, la rue de la République à double sens et les rues de Valmy/Cuvier sont prolongées plus à l'est par un faisceau de rues à sens unique. Un trafic de transit et ses nuisances associées diffuse alors dans l'ensemble du tissu urbain.

L'étude de circulation menée à l'automne 2011 a confirmé ces ordres de grandeur :

- 16 502 véhicules / jour boulevard Chanzky, dans les deux sens ;
- 15 645 véhicules / jour rue de Paris, dans les deux sens paris
- 3 350 véhicules / jour rue Marceau, dans les deux sens Marceau

Ainsi, la trame viaire et l'organisation des sens de circulation ne semblent pas permettre la fluidité de la circulation dans le Bas-Montreuil, ni la bonne lisibilité des itinéraires.

### Un stationnement saturé



Figure 16 : Le stationnement

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

Sur le reste du secteur, le stationnement sur voirie majoritairement résidentiel, est unilatéral. Le diagnostic du rapport de présentation du PLU indique que l'est du secteur est saturé, avec un taux d'occupation de 125 % de jour et 115% de nuit en 2004. En effet, dans les quartiers Bobillot et République, moins de 40 % de logements dans les immeubles disposent d'une place de parking, contre un peu plus de 60 % sur Etienne Marcel-Chanzky. De plus, le développement de l'immobilier tertiaire sans parking intégré aux programmes aurait accentué ce constat de saturation de l'offre de stationnement sur voirie.

Le stationnement hors voirie est constitué de parkings en ouvrage, le plus souvent privés, notamment dédiés au parc de logements gérés par les bailleurs sociaux. Il est à privilégier afin de réduire la place de la voiture dans un espace public et ainsi favoriser les circulations des piétons, des cycles et des bus. La mutualisation du stationnement résidentiel tertiaire et commercial doit être encouragée sur les nouveaux programmes.



### 2.3.2. Des déplacements doux efficaces

#### La circulation des cycles favorisée

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

Depuis 2013, l'ensemble du Bas-Montreuil est en zone 30, à l'exception de la rue de Paris, du boulevard Chanzy et de la rue de Vincennes. L'ensemble des rues du Bas-Montreuil sont de ce fait à double-sens pour les cycles.

#### LE RESEAU VERT

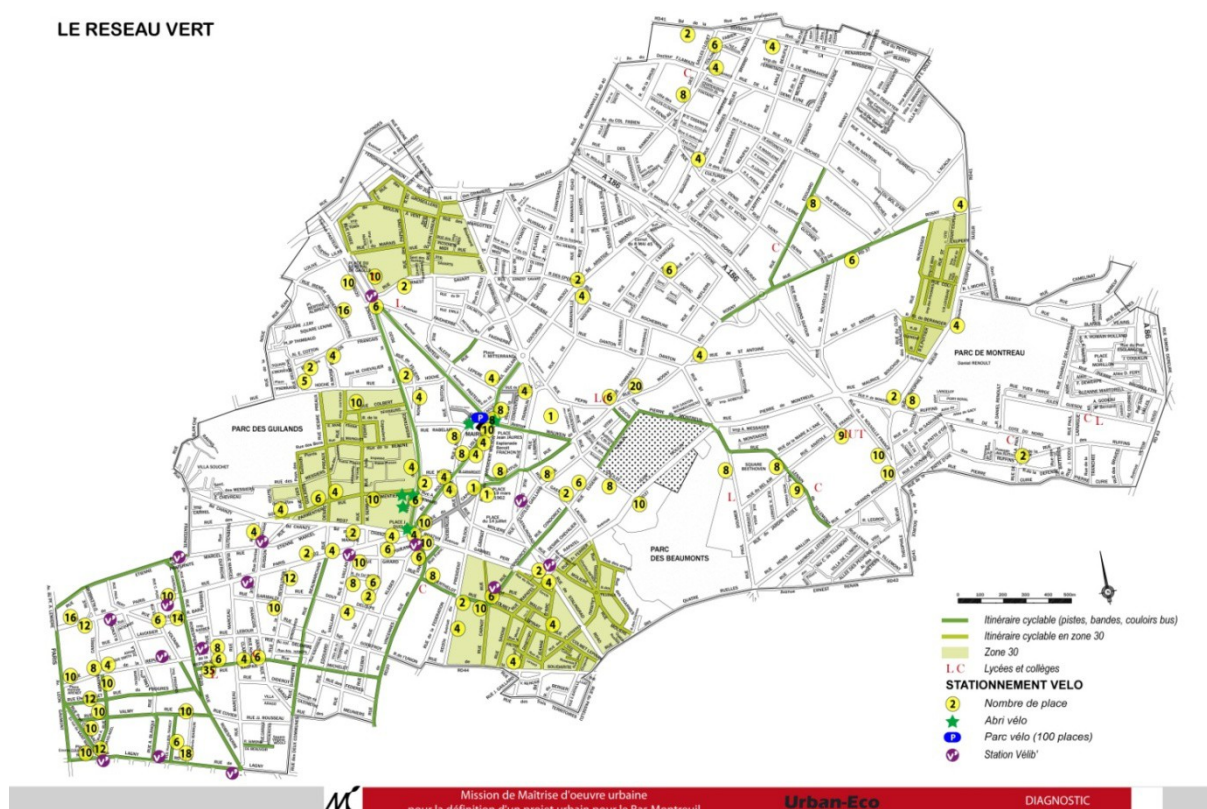
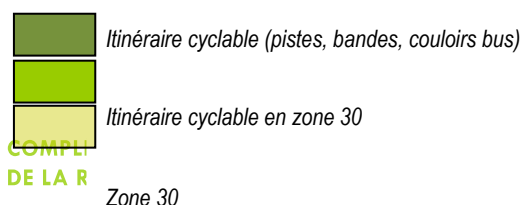


Figure 17 : Le « Réseau vert » de Montreuil – D'après : Ville de Montreuil

A vélo, le Bas-Montreuil se parcourt en moins de 10 min. d'est en ouest et du nord au sud, avec par exemples un parcours en 6 min. de la Croix de Chavaux à la place de la République et moins de 9 min. de cette même place au RER de Vincennes équipé en arceaux. Certaines voies se prêtent mal à la pratique du vélo, comme la rue de Paris, mais l'itinéraire plus au Nord par le boulevard Chanzy puis la rue Etienne Marcel est une alternative. Les connexions avec Paris sont assez bonnes, par contre le réseau n'est pas continu vers l'Est.

Il y a 10 stations de Véli'b dans le Bas-Montreuil, dont 5 doubles. Elles sont principalement localisées le long de la rue de Paris et de l'avenue de la République et offrent près de 370 points d'attache. Le Bas-Montreuil bénéficie de plus de la proximité des stations des communes limitrophes, notamment à Paris, Saint-Mandé et Vincennes (Porte de Montreuil, Rue de Lagny,





Stations de métro Saint-Mandé – Tourelle et Bérault, station de RER Vincennes...). Le nombre de points d'attache accessible dépasse alors 600.

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

### Une bonne couverture par les transports en commun

Le territoire du Bas Montreuil est globalement bien couvert par les transports en communs. Même si la couverture réelle est inférieure aux secteurs de proximité indiqués t dans le PLU soumis à enquête publique, 67 % de son territoire est à moins de 500 m d'un accès aux transports ferroviaires :

- Métro 9, stations Robespierre et Croix de Chavaux
- Métro 1, stations porte de Vincennes et Berault
- RER A, station Vincennes

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

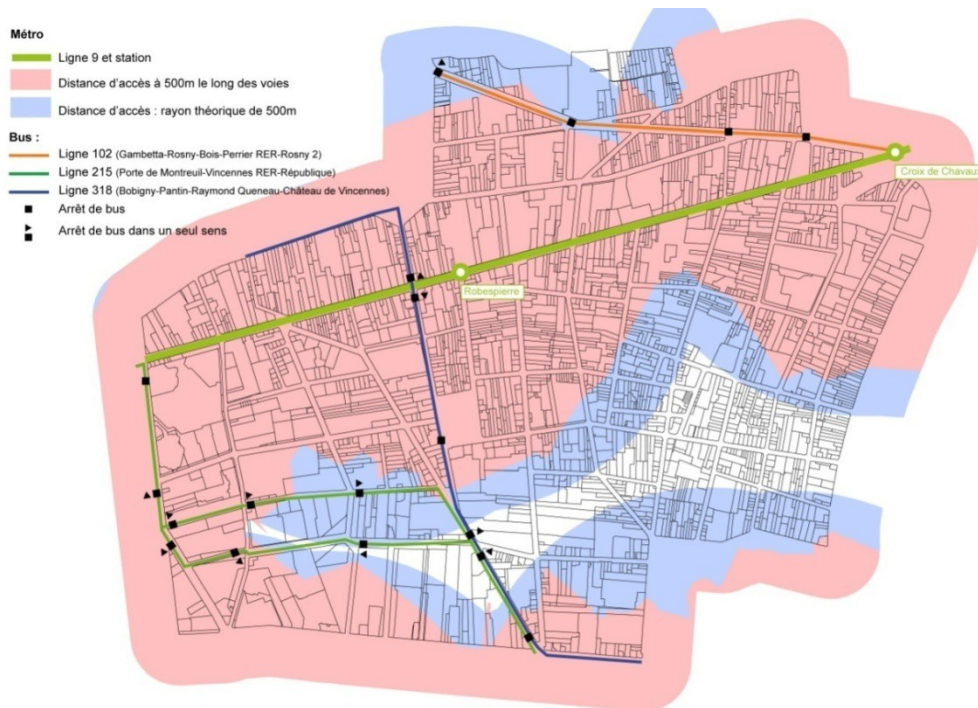


Figure 18 : La couverture par les transports en communs

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



### 2.3.3. Un réseau d'assainissement vraisemblablement sous-dimensionné

#### Un réseau d'assainissement unitaire

Dans le Bas Montreuil, le réseau est exclusivement unitaire. Les collecteurs principaux sont gérés par le département et le chevelu des collecteurs secondaire par la CA Est Ensemble depuis le transfert de compétence le 1<sup>er</sup> janvier 2010. Deux déversoirs d'orage sont également localisés dans le périmètre d'étude. Ils permettent de décharger les collecteurs départementaux en cas de risque de débordement suite à un très fort épisode pluvieux. Les eaux sont alors déversées vers le réseau du Val-de-Marne ou même directement dans la Seine. Ce dernier cas n'est envisagé que pour un phénomène critique. Ces deux déversoirs sont situés sous les rues de Vincennes et Armand Carrel.

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

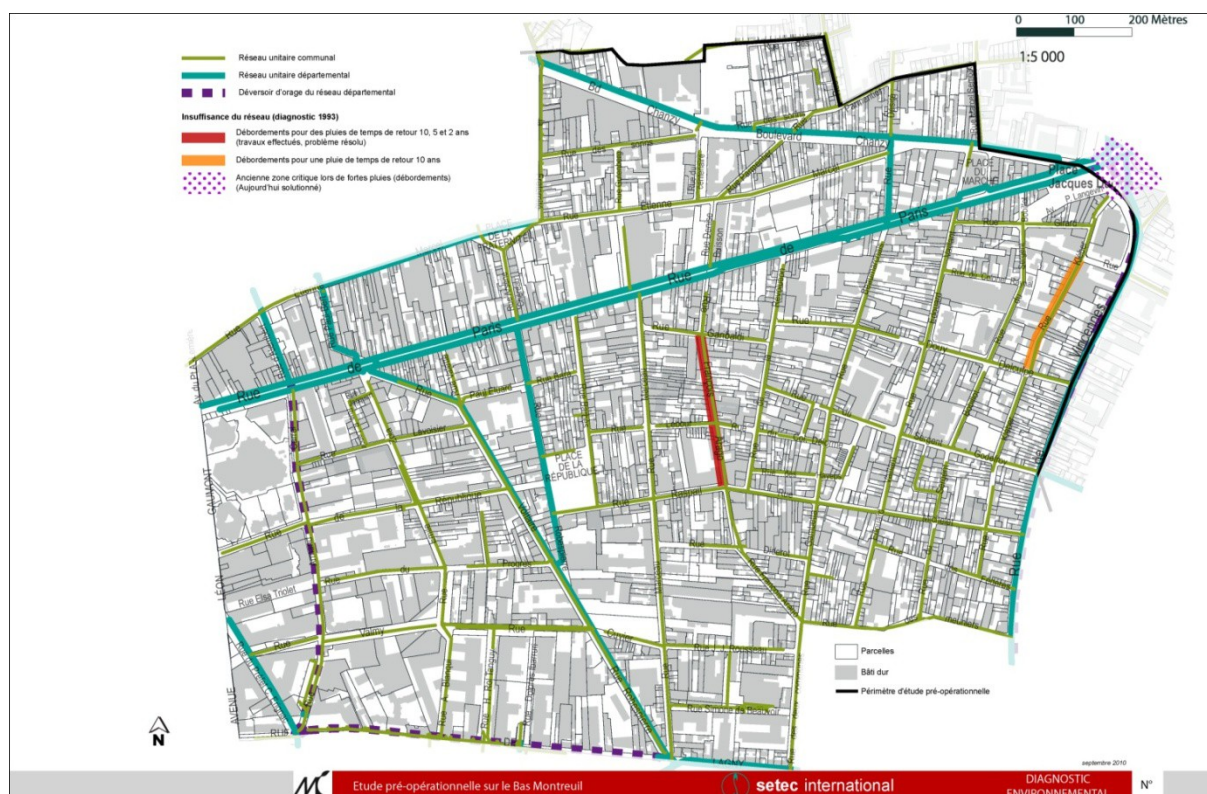


Figure 19 : Le réseau d'assainissement – Source : DEA (CG93)

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

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

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

Deux zones critiques lors de fortes pluies avaient également été recensées en périphérie de la zone d'étude : au nord de la place de la Croix de Chavaux et à l'intersection de la rue de Vincennes

et de la rue Colmet-Lépinay. D'après les services de la Mairie, les travaux réalisés sur le réseau d'assainissement ont permis de réduire voire résoudre le problème puisqu'aucun refoulement récent n'a été constaté, notamment lors des forts épisodes orageux de juillet 2010.

### **Un réseau d'assainissement imparfaitement connu**

La Direction de l'Eau et de l'Assainissement (DEA) du Conseil Général a établi un SIG qui recense et décrit l'ensemble des canalisations d'assainissement du département. Cependant, si les informations sont régulièrement mises à jour sur le réseau départemental, elles sont en grande partie obsolètes sur le réseau communal.

Néanmoins, le service assainissement de la communauté d'agglomération Est Ensemble a une bonne connaissance de son réseau. La mise à jour de la base de données du Conseil Général est donc envisageable.

## 2.4. La biodiversité et la nature en ville

### 2.4.1. La position stratégique du Bas-Montreuil dans la trame verte et bleue régionale

#### Une discontinuité au niveau local

Le Bas-Montreuil occupe une position stratégique dans la trame verte et bleue régionale, entre les noyaux du site *Natura 2000* (ZPS) FR1112013 « Sites de Seine-Saint-Denis » présents à Montreuil, en particulier le parc départemental des Guilands, et le Bois de Vincennes. A une échelle plus large, le quartier s'insère dans un axe de déplacement des espèces à grand rayon d'action (oiseaux, chauves-souris) qui offre la possibilité de relier la Marne au canal de l'Ourcq :



Extrait de la planche centrale

Figure 20 : L'insertion du Bas-Montreuil dans les trames écologiques régionales  
– Carte de la trame verte et bleue des départements de Paris et de la petite couronne, projet de SRCE d'Île-de-France

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

#### Enjeu : compléter l'armature végétale nord-sud

- En plantant le long de des axes Robespierre/Marceau et Chéreau/Dufriche/Gutenberg
- Des alignements avec une structure de qualité, associant des arbres de haute tige et des couvre-sol buissonnants
- Des essences adaptées au contexte biogéographique

## 2.4.2. Une végétation rare et morcelée

### Peu de vastes unités végétales et une faible diversité structurale en dehors des îlots anciens

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

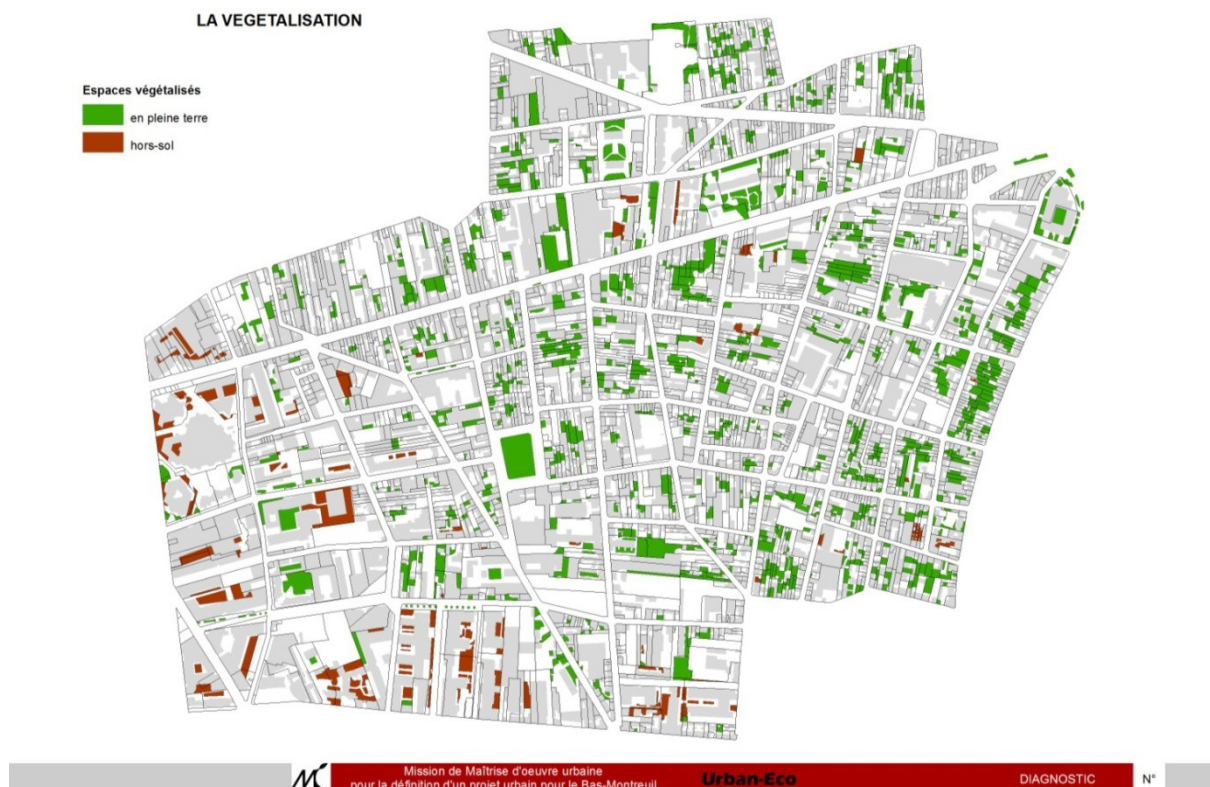


Figure 21 : Localisation des espaces végétalisés

Dans le détail, la répartition et la nature de la végétation dans le Bas-Montreuil est très variable selon les secteurs. Dans les secteurs peu touchés par les remaniements récents, les espaces verts sont pratiquement en totalité des espaces de pleine terre. A contrario, dans les îlots remaniés, la quasi-totalité des espaces verts recréés sont hors-sol.

	Superficie en m <sup>2</sup>			
	Total	Espaces verts	dont en pleine terre	dont hors-sol
Bas Montreuil	1 427 084	150 591	124 306	26 285
<i>Place de la République</i>	19 132	5 572	5 572	0
<i>Entrée du parc des</i>				

Guilland				
----------	--	--	--	--

Dans les îlots anciens non remaniés, la végétation présente le plus souvent une structure complexe apte à accueillir une certaine biodiversité et à servir de zone relai au déplacement des espèces à grand rayon d'action. En effet, la végétation y est majoritairement pluristratifiée, associant des arbres de grands développements, des arbustes, buissons et une strate herbacée. Les essences semblent y être majoritairement indigènes. Les sols y sont surtout naturels, en pleine terre, aptes à faciliter le développement végétal et à participer à la gestion des eaux pluviales

Dans le Bas-Montreuil seuls le boulevard Chanzy et la rue Voltaire sont bordés par des alignements d'arbres continus. Les autres alignements ne concernent que de petits tronçons.

### 3. Cadre juridique et réglementaire de l'évaluation environnementale de la révision simplifiée n°2

#### 3.1. Fondement juridique de l'évaluation

Le territoire de la commune de Montreuil comporte un site Natura 2000, la ZPS<sup>1</sup> FR1112013 « Site Natura 2000 de la Seine-Saint-Denis ».

En conséquence, la révision simplifiée n°2 du PLU de Montreuil est soumise à une EIPPE (« évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement »), justifiée au regard des objectifs de conservation des sites Natura 2000 (Évaluation des incidences Natura 2000), selon les dispositions de l'article L. 121-10 du code de l'Urbanisme (CU).

L'évaluation environnementale de la révision simplifiée n°2 du PLU de Montreuil se place dans le cadre juridique suivant :

- Directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, directive transposée en droit français de 2005 à 2012 par deux décrets et deux circulaires d'application, dont les références figurent ci-dessous ;
- Ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 modifiant le code de l'Environnement (CE) (art. L. 122-4 et suivants, et R. 122-17) et le code de l'Urbanisme ;
- Décret n°2005-613 du 27 mai 2005 sur plans et programmes et circulaire du 12 avril 2006 du MEDD, intégrés au code de l'Environnement ;
- Décret n°2005-608 du 27 mai 2005 sur les documents d'urbanisme et circulaire du 6 mars 2006 de la DGUHC intégrés au code de l'Urbanisme ;
- Prise en compte des thématiques environnementales pertinentes pour le plan ou le document relatives, en particulier, à la santé humaine, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et, de façon plus générale, les thématiques citées aux articles L. 110-1 CE et L. 121-1 CU ;
- Décret n°2012-995 du 23 août 2012, codifiés notamment aux articles R. 121-14 à R. 121-18 du code de l'Urbanisme.

De plus, la loi « Grenelle 2 » a instauré une analyse à 6 ans des résultats de l'application du PLU sur la question de la maîtrise de la consommation des espaces pour les documents soumis à évaluation environnementale codifiée à l'article L. 123-12-2 CU par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012. Cette analyse a été réalisée en août 2012 dans le cadre de la révision du POS en PLU approuvée septembre 2012.

L'évaluation environnementale de la révision simplifiée n°2 du PLU de Montreuil comprend donc :

- Un rappel du cadre juridique ;
- La description de l'articulation des éléments de la révision simplifiée avec les documents cadres ;
- L'analyse des conséquences éventuelles sur la protection des zones Natura 2000 ;
- La présentation des enjeux environnementaux hiérarchisés et localisés et caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- L'analyse des incidences notables prévisibles ;
- La définition des indicateurs de suivi.

<sup>1</sup> ZPS : Zone de Protection Spéciale – Site Natura 2000 désigné au titre de la directive « Oiseaux »



L'analyse des incidences de la révision simplifiée n°2 doit être produite en comparant l'état initial et la situation projetée avec et sans mise en œuvre du plan (« situation au fil de l'eau »). Cette comparaison pouvant s'avérer complexe pour tous les enjeux, l'opportunité de cette méthode sera à ajuster. Néanmoins une attention particulière est apportée aux aménagements ou projets structurants, en fonction du porteur de projet et des effets venant de l'extérieur. De plus, les dynamiques d'évolution de l'environnement sont prises en compte dans l'évaluation.

Les thématiques en matière d'environnement ne se compensent pas. Ainsi, les éventuelles incidences négatives d'une disposition particulière de la révision simplifiée sur une thématique environnementale doivent trouver leur compensation dans la même thématique : la révision simplifiée doit avoir une incidence globale positive ou être neutre pour chaque thématique environnementale prise individuellement.

De manière complémentaire, les justifications seront réalisées au regard d'objectifs environnementaux portés par d'autres démarches ou documents.

Enfin l'évaluation environnementale présentera de manière la plus précise possible les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan. Ces effets devront être évalués dans le temps dans un délai de 6 ans et pour cela elle définira des indicateurs de suivi qui seront renseignés.

### 3.2. Documents cadres

Au titre de l'article R. 123-2-1 1° CU, la notice environnementale de la révision simplifiée n°2 du PLU de Montreuil doit :

*« ... [décrire] l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes [soumis à évaluation environnementale] avec lesquels il doit être compatibles ou qu'il doit prendre en considération ».*

Au titre de l'article L. 123-1-9 CU, la révision simplifiée n°2 du PLU de Montreuil :

- Doit être compatible :
  - Avec les dispositions du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) ;
  - Avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) d'Est Ensemble ;
  - Avec les dispositions du PDU de la région Île-de-France (PDUIF) ;
  - Avec le PLH de d'Est Ensemble ;
  - Avec les orientations fondamentales du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie ;
  - Avec les objectifs de protection du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Marne-Confluence.
- Et doit prendre en compte :
  - Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la région Île-de-France ;
  - Le Schéma Régional Climat-Air-Énergie (SRCAE) de la région Île-de-France ;
  - Les Plan Climat Énergie Territoriaux (PCET).

Au titre de l'article L. 123-1-10 CU, la révision simplifiée n°2 du PLU de Montreuil doit être compatible avec les objectifs de gestion, les orientations fondamentales et les dispositions du plan de gestion des risques naturels inondation (PGRI).

En outre :

- Le SCOT d'Est Ensemble est en cours d'élaboration.
- Le PLH d'Est Ensemble est en cours d'élaboration.
- Le SAGE Marne-Confluence est en cours d'élaboration depuis janvier 2010. Son état initial de l'environnement a été publié en septembre 2012.
- Le PGRI du bassin Seine-Normandie est en cours d'élaboration. L'évaluation préliminaire du risque d'inondation (EPRI) a été arrêtée le 20 décembre 2011. Il ne comporte pas encore de programme d'actions pour la prévention des inondations (PAPI) qui concernerait le territoire Montreuillois.

Les plans et programmes soumis à évaluation environnementale sont listés à l'article R. 122-17 CE. Ainsi, la présente notice environnementale doit décrire l'articulation de la révision simplifiée n°2 du PLU de Montreuil avec l'ensemble des plans et programmes cités aux articles L. 123-1-9 et L. 123-1-10 CU, hormis le PLH, ce dernier n'étant pas soumis à évaluation environnementale.

Les documents cadre présentés ci-après ont été étudiés pour dégager leurs effets potentiels sur la révision simplifiée n°2 du PLU de Montreuil. La compatibilité de (prise en compte par) la révision simplifiée n°2 avec (de) ces documents est analysée au vu du projet de révision simplifiée dans la globalité : OAP, règlement/zonage, et ajoutée à la suite de la présentation des modifications apportées à chaque pièce du PLU.

### 3.2.1. Les documents-cadres avec un rapport de compatibilité

#### Le Schéma Directeur de la région Île-de-France

##### Principes

Le SDRIF est le document d'urbanisme et d'aménagement du territoire de la région Île-de-France. La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi « SRU » a maintenu dans cette seule région une planification au niveau régional.

Le SDRIF vise à :

« [...] maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région. Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région. » (art. L. 141-1 CU)

Il s'agit donc d'un document de développement durable.

Depuis la loi n°95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, la région Île-de-France élabore en association avec l'État un schéma directeur portant sur l'ensemble de la région (art. L. 141-1 CU).

Le SDRIF de 1994 a été mis en révision en août 2005. Un premier projet a été adopté en Conseil régional en septembre 2008. Les évolutions législatives amenées par les lois Grenelle, la Loi du Grand Paris et la Loi du 15 juin 2011 ont rendu nécessaire une nouvelle révision du SDRIF.

Le projet de Schéma directeur « Île-de-France 2030 » s'appuie sur le socle du projet voté en 2008. Il a été arrêté par le Conseil régional le 25 octobre 2012. Après recueil des avis, il est soumis à enquête publique au printemps 2013 pour une adoption en septembre et une approbation en décembre de la même année.

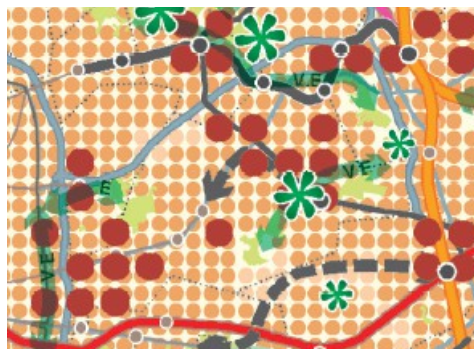
**Le SDRIF de 1994**



Orientations

L'ensemble du territoire Montreuillois est un « espace urbanisé ». Le seul secteur de projet correspond au secteur des murs à pêches, « partiellement urbanisable »

**Le projet SDRIF de 2013**



L'ensemble du territoire Montreuillois est un « quartier à densifier à proximité d'une gare ».

Le Bas-Montreuil est lui un « secteur à fort potentiel de densification ». Il est encadré par les deux parcs, repérés en tant que « espaces vert et espaces de loisirs »

### Le SDRIF de 1994

R.A.S.

### Le projet SDRIF de 2013

La révision simplifiée n°2 vise, au travers de l'OAP n°3, et des filets de hauteur, à encadrer la densification du Bas-Montreuil, pour préserver la qualité du bâti et des espaces publics.

La mise en place de filets de hauteur dans le cadre des OAP précise l'application des prescriptions de "hauteurs relatives" sur rue déjà inscrites au règlement, en plus des règles de hauteurs maximales fixées en mètres.

Les filets de hauteurs participent du même mécanisme de contextualisation des hauteurs par rapport à l'environnement urbain, de manière ponctuelle et ciblée.

Par ailleurs, les objectifs de constructions de logement à Montreuil, découlant du PADD en application du SDRIF sont d'ores et déjà remplis.

Ainsi, au travers de ses dispositions, définies en concertation avec les habitants, la révision simplifiée n°2 accompagne la densification du Bas-Montreuil en garantissant sa qualité urbaine.

Ainsi, la révision simplifiée n°2 du PLU de Montreuil est compatible avec le SDRIF de 1994 et avec le projet de SDRIF de 2013

## Le Plan de Déplacement Urbain de la région Île-de-France

### Principes

La Loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (Loi LAURE), qui fixe comme objectif la réduction de la circulation automobile par le développement des modes de déplacements alternatifs, rend obligatoire les plans de déplacements urbains (PDU) dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants.

En Île-de-France, le périmètre de transports urbains, périmètre d'étude du PDU, couvre l'ensemble de la région. L'autorité organisatrice, responsable de l'élaboration du PDU est le Syndicat des Transports d'Île-de-France (STIF).

### Les dispositions du PDUIF de 2000 et du projet de PDUIF révisé

Le PDUIF a été élaboré en 1999 sur la base d'un diagnostic de 1998. Après recueil des avis et enquête publique, il a été approuvé par arrêté inter préfectoral en décembre 2000. Suite à son bilan en 2005, le PDUIF a été mis en révision en 2007. Le projet de PDUIF révisé a été arrêté par le Conseil régional le 6 février 2012. Son processus d'approbation est en cours : après le recueil des avis des Personnes Publiques Associées, l'enquête publique aura lieu début 2013.

### Le PDUIF de 2000

Il comporte 4 orientations déclinées en 40 actions. Les PLU peuvent contribuer à la réalisation de nombre d'entre elles :

- Préserver le fonctionnement métropolitain
  - Un meilleur rabattement en automobile (parcs relais) et en deux roues
  - Une politique de stationnement adaptée et cohérente
  - Maîtrise de l'urbanisme
    - Maîtrise de la localisation des activités, des équipements et des zones résidentielles
    - Par une meilleure prise en compte des problématiques des déplacements lors de l'urbanisation
- Zone agglomérée : vers une nouvelle urbanité
  - Promouvoir une approche globale de l'espace public / Structurer le réseau principal
  - Créer un réseau vélos
- Plus de centralité au-delà de la zone agglomérée dense
  - Valoriser les abords des gares
- La rue pour tous
  - Promouvoir le partage de l'espace
  - Améliorer la sécurité des déplacements des modes doux
  - Favoriser l'utilisation du vélo
  - Favoriser les modes de déplacements doux et leurs rabattements sur d'autres modes

## Le projet de PDUIF

Le projet de PDUIF révisé relève 9 défis auxquelles répondent 31 actions. Les PLU peuvent contribuer à la réalisation de nombre d'entre elles :

- Défi 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs :
  - Action 1.1 : Agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture
- Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs :
  - Action 2.4 : un réseau de bus plus attractif
- 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 :
  - Action 3/4.1 : Pacifier la voirie pour redonner la priorité aux modes actifs
  - Action 3/4.2 : Résorber les principales coupures urbaines
  - Action 4.2 : Favoriser le stationnement vélo [...]
- Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés :
  - Action 5.3 : Encadrer le développement du stationnement privé
- Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transfert modal :
  - Action 7.1 : Préserver et développer des sites à vocation logistique
  - Action 7.2 : Favoriser l'usage de la voie d'eau

### *Compatibilité de la révision simplifiée n°2 du PLU de Montreuil avec le PDUIF*

L'OAP n°3 « Fraternité » promeut une mixité fonctionnelle, favorable à la baisse des besoins en déplacement.

Cette OAP crée des « voies privées » au cœur d'îlots massifs. Conçues dans un but premier urbain, d'organisation interne des îlots, elles pourraient éventuellement, selon des conventions à préciser être ouvertes au public, au moins la semaine et en journée, et constituer ainsi des raccourcis pour les piétons et les cyclistes.

Cette OAP prévoit la requalification des voies majeures, voire la pacification ou la piétonisation de nombreux espaces.

Ainsi, la révision simplifiée n°2 du PLU de Montreuil est compatible avec le PDUIF de 2000 et avec le projet de PDUIF révisé.

## Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie

### Principes

La Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 reprise dans la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006 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.

La LEMA 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.

Conformément à l'article 3 de la Loi sur l'Eau de 1992, les SDAGE ont une portée juridique. Les services de l'État, 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).

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.

### Les orientations fondamentales du SDAGE

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 2010-2015, élaboré après une large concertation et adopté par le comité de bassin le 27 octobre 2009 pour une période de 6 ans, a défini les orientations d'une politique novatrice de l'eau. Il comporte 43 orientations fondamentales. Les PLU peuvent contribuer à nombre d'entre elles, notamment :

- Orientation 2 : Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies préventives (règles d'urbanisme notamment pour les constructions nouvelles) et palliatives (maîtrise de la collecte et des rejets).
- Orientation 4 : Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques.
- Orientation 13 et 14 : Protéger les aires d'alimentation de captage d'eau souterraine [et] de surface destinée à la consommation humaine contre les pollutions diffuses.
- Orientation 19 : Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité.
- Orientation 30 : Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque d'inondation.
- Orientation 33 : Limiter le ruissellement en zones urbaines et en zones rurales pour réduire les risques d'inondation.

*Compatibilité de la révision simplifiée n°2 du PLU de Montreuil avec le SDAGE*

L'OAP n°3 assure la préservation et le maintien de cœurs d'îlots verts. Elle complète les dispositions générales du PLU qui imposent une emprise au sol maximale et un taux d'espaces verts minimum.

Ainsi, la révision simplifiée n°2 du PLU de Montreuil est compatible avec le SDAGE Seine-Normandie.



### 3.2.2. Les documents-cadres avec un rapport de prise en compte

#### Le Schéma régional de cohérence écologique d'Île-de-France

##### Principes

Le Grenelle 2 met en place un nouvel outil, le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) dont l'objectif est de freiner la perte de biodiversité par la reconstitution d'un réseau écologique fonctionnel, rétablissant les continuités territoriales. Il est élaboré conjointement par la Région et l'État en association avec un comité régional Trame Verte et Bleue (TVB).

Le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue. A ce titre, il doit :

- Identifier les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques et les obstacles à leur fonctionnement ;
- Identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique ;
- Proposer les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Ce document cadre doit être précisé localement. Les documents locaux de planification doivent définir les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques signalées dans le SRCE.

Pour permettre aux acteurs locaux d'intégrer les objectifs du SRCE dans leurs politiques, le SRCE comprend un plan d'action, qui constitue un cadre de référence à l'échelle régionale pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

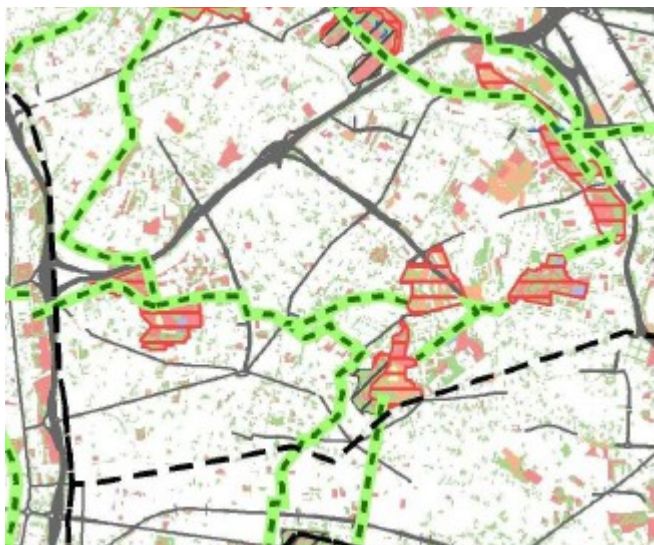
L'élaboration du SRCE d'Île-de-France a été lancée lors d'un séminaire du 22 octobre 2010. Le projet de SRCE a été examiné par le Conseil régional d'Île-de-France et par le Comité régional « Trames verte et bleue » en décembre 2012. Il a été transmis pour consultation aux collectivités territoriales d'Île-de-France fin janvier 2013.

##### Les objectifs du SRCE

L'enjeu de continuités écologiques relevé dans le diagnostic du SRCE qui concernent potentiellement le territoire montreuillois sont l'interconnexion des grands parcs et espaces verts et la valorisation des bordures des infrastructures.

Le plan d'actions stratégique, cadre de référence pour la mise en œuvre du SRCE est traduit par un atlas cartographique des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue de la région Île-de-France. Le territoire Montreuillois est situé en petite couronne parisienne, au cœur de la zone urbaine dense. Il ne comporte aucun élément majeur de la trame verte et bleue régionale : ni « corridor à préserver ou restaurer », ni « élément à préserver ». Hormis les parcs, la seule occupation des sols est le « tissu urbain ». Cependant, le SRCE a une approche spécifique pour les départements de la petite couronne. Leurs objectifs de préservation et de restauration des continuités sont représentés sur la carte ci-dessous :

**CARTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DES DÉPARTEMENTS DE  
PARIS ET DE LA PETITE COURONNE**



Extrait de la planche centrale

**LES CONTINUITÉS EN  
CONTEXTE URBAIN**

Les liaisons  
reconnues pour  
leur intérêt  
écologique en  
contexte urbain



Les secteurs  
reconnus pour leur  
intérêt écologique  
en contexte urbain



*Prise en compte du SRCE dans la révision simplifiée n°2 du PLU de Montreuil*

L'ensemble des dispositions de l'OAP n°3 portant sur la préservation des cœurs d'îlots verts et sur l'amélioration de la végétalisation des espaces publics, notamment les plantations d'alignement dans une orientation dominante nord-sud permettra l'amélioration des liaisons écologiques au sein du Bas-Montreuil.

En particulier, ces dispositions visent à permettre l'établissement de liens directs entre le parc Jean Moulin – les Guilands et le bois de Vincennes

Ces dispositions complètent les règles générales du PLU qui fixent en particulier un taux minimum d'espaces verts pour les terrains.

Ainsi, la révision simplifiée n°2 du PLU de Montreuil prend bien en compte, et par anticipation, le SRCE d'Île-de-France

## Le SRCAE d'Île-de-France

### Principes

Les principaux enjeux sont issus des conventions et documents stratégiques suivants :

- 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 » ;
- La 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 2009 (tenant compte des conventions internationales sur l'émission de gaz à effet de serre dont le protocole de Kyoto).

Ceux-ci sont traduits au niveau national :

- Par le Programme national de réduction des émissions de polluants atmosphériques, mis en œuvre, au plan local, par des arrêtés préfectoraux pour chaque grand secteur industriel et pour les ICPE ;
- Par 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.

Les engagements de diviser par quatre les émissions de Gaz à Effet de Serre étaient déjà inscrits dans la loi programmation et d'orientation de la politique énergétique de la France (Loi POPE) et ont été développés par les lois Grenelle 1 et 2. Les objectifs ambitieux auxquels chaque agglomération doit participer sont :

- Au niveau du bâtiment, avec le projet d'une nouvelle réglementation thermique, limitant la consommation des bâtiments neufs au niveau « 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 ;
- 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.

La politique climatique repose sur deux leviers :

- L'atténuation : il s'agit de réduire les émissions de GES en maîtrisant notre consommation d'énergie et en développant les énergies renouvelables ;
- L'adaptation : il s'agit de réduire la vulnérabilité des territoires aux impacts induits par ce changement.

L'enjeu est également social, et la lutte contre la précarité énergétique fait partie des mesures engagées par l'État.

Dans ce cadre, le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) a été instauré par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite « Grenelle 2 ». Il a pour objectif de définir les orientations et les objectifs régionaux aux horizons 2020 et 2050 en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables, de lutte contre la pollution atmosphérique et d'adaptation au changement climatique. Il comprend un volet spécifique le Schéma Régional Éolien (SRE).

### *Les dispositions du SRCAE*

Le SRCAE d'Île-de-France a été approuvé par le Conseil régional le 23 novembre 2012 et arrêté par le Préfet de région le 14 décembre. Il comporte 16 objectifs déclinés en 54 orientations.

Les objectifs du SRCAE d'Île-de-France auquel les PLU peuvent contribuer sont :

- Améliorer l'efficacité énergétique de l'enveloppe des bâtiments et des systèmes énergétiques ;
- Favoriser le développement des énergies renouvelables intégrées au bâtiment ;
- Encourager les alternatives à l'utilisation des modes individuels motorisés ;
- Favoriser le choix et l'usage de véhicules adaptés aux besoins et respectueux de l'environnement ;
- Promouvoir aux différentes échelles de territoire un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air ;
- Améliorer la qualité de l'air pour la santé des Franciliens ;
- Accroître la résilience du territoire francilien aux effets du changement climatique.

Le SRCAE sera précisé localement par les différents PCET :

- Le PCET de l'Île-de-France, en fait partie intégrante.
- Le PCET de la Seine-Saint-Denis a été adopté le 25 juin 2010.
- Le PCET d'Est-Ensemble. Son élaboration a été lancée le 21 septembre 2011 et sera achevée en 2013.
- Le PCET de Montreuil. Il constituera le volet principal de l'Agenda 21 de Montreuil. Son diagnostic a été publié en février 2011

### *Prise en compte du SRCAE dans la révision simplifiée n°2 du PLU de Montreuil*

L'OAP n°3 promeut une mixité fonctionnelle, favorable à la baisse des besoins en déplacement.

Cette OAP crée des « voies privées » au cœur d'îlots massifs. Conçues dans un but premier urbain, d'organisation interne des îlots, elles pourraient éventuellement, selon des conventions à préciser être ouvertes au public, au moins la semaine et en journée, et constituer ainsi des raccourcis pour les piétons et les cyclistes.

Elle prévoit la requalification des voies majeures, voire la pacification, ou la piétonisation de nombreux espaces. Les OAP encouragent ainsi le recours aux modes alternatifs à la voiture.

Par contre, cette OAP ne traite pas de l'amélioration énergétique du bâti et du recours aux énergies renouvelables.

Les règles générales du PLU permettent la rénovation thermique du bâti existant (isolation par l'extérieur).

Étant donné la structure du foncier dans le Bas-Montreuil, le schéma d'OAP n'est ni l'échelle ni le stade pertinent pour traiter de l'orientation du bâti et de l'optimisation des prospects en vue de maximiser les apports solaires.

Ainsi, la révision simplifiée n°2 du PLU de Montreuil prend partiellement en compte le SRCAE d'Île-de-France.

## Le Plan Climat Énergie Territorial de la Seine-Saint-Denis

### Principes

La loi « Grenelle 2 » rend obligatoire l'élaboration de Plans Climat Énergie Territoriaux (PCET) pour les collectivités de plus de 50 000 habitants. Outre un bilan des émissions de GES, la collectivité locale y définit des objectifs ainsi que le programme des actions qu'elle souhaite réaliser pour améliorer l'efficacité énergétique, augmenter la production d'énergies renouvelables et réduire l'impact des activités en termes de GES. Il inclut un dispositif de suivi et d'évaluation.

Deux grands principes sont énoncés :

- **Atténuation** : engagement à réduire d'au moins 20 % nos émissions de GES d'ici à 2020, par rapport à 1990.
- **Adaptation aux effets de l'évolution du climat** : réduire la vulnérabilité du territoire et de ses habitants.

Conformément à l'article L. 110 du code de l'Urbanisme, afin notamment de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

Conformément à l'article L. 121-1 du code de l'Urbanisme le PLU doit créer les conditions d'assurer :

- La diversité des fonctions en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs.
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

### Les dispositions du PCET

Son diagnostic a identifié trois enjeux majeurs :

- agir sur les bâtiments en prévenant les risques de précarité énergétique ;
- agir sur déplacements de personnes et de marchandises en garantissant le droit à la mobilité ;
- favoriser le changement des comportements de consommation et de déplacements.

Pour y répondre, un programme de près de 70 actions départementales a été élaboré. Ces actions sont structurées en 10 axes :

1. Réduire les émissions de gaz à effet de serre des logements et des bâtiments tertiaires
2. Accompagner le développement économique, notamment la mutation de la filière bâtiment.
3. Garantir le droit à l'énergie en prévenant les risques de précarité énergétique des habitants.
4. Construire une ville bioclimatique adaptée aux changements climatiques.
5. Réduire les émissions de gaz à effet de serre des déplacements domicile-travail.
6. Reporter l'usage de la voiture pour les courtes distances (inférieures 5 km)
7. Rendre les transports collectifs plus attractifs pour réduire l'usage de la voiture individuelle.
8. Promouvoir une meilleure gestion des flux de marchandises sur le territoire pour réduire le fret routier.

9. Accompagner les séquano-dionysiens dans leur compréhension des enjeux et leurs changements de comportement.
10. Réduire les émissions de gaz à effet de serre de l'administration départementale.

*La prise en compte du PCET dans la révision simplifiée du PLU de Montreuil*

**Selon la même analyse que pour la prise en compte du SRCAE d'Île-de-France...**

L'OAP n°3 promeut une mixité fonctionnelle, favorable à la baisse des besoins en déplacement.

Cette OAP crée des « voies privées » au cœur d'îlots massifs. Conçues dans un but premier urbain, d'organisation interne des îlots, elles pourraient éventuellement, selon des conventions à préciser être ouvertes au public, au moins la semaine et en journée, et constituer ainsi des raccourcis pour les piétons et les cyclistes.

Elle prévoit la requalification des voies majeures, voire la pacification, ou la piétonisation de nombreux espaces. Les OAP encouragent ainsi le recours aux modes alternatifs à la voiture.

Par contre, cette OAP ne traite pas de l'amélioration énergétique du bâti et du recours aux énergies renouvelables.

Les règles générales du PLU permettent la rénovation thermique du bâti existant (isolation par l'extérieur).

Étant donné la structure du foncier dans le Bas-Montreuil, le schéma d'OAP n'est ni l'échelle ni le stade pertinent pour traiter de l'orientation du bâti et de l'optimisation des prospects en vue de maximiser les apports solaires.

Ainsi la révision simplifiée n°2 du PLU de Montreuil prend partiellement en compte le PCET de la Seine-Saint-Denis.

### 3.3. Enjeux environnementaux considérés pour l'évaluation

#### 3.3.1. Enjeux mondiaux

Pour mémoire, les enjeux environnementaux globaux, à la réponse desquels la révision simplifiée du PLU de Montreuil doit participer, sont exposés au III de l'article L. 110-1 du code de l'Environnement :

*« L'objectif de développement durable, [...], répond, de façon concomitante et cohérente, à cinq finalités :*

- 1° La lutte contre le changement climatique ;*
- 2° La préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;*
- 3° La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;*
- 4° L'épanouissement de tous les êtres humains ».*

L'application de ces objectifs à l'urbanisme est précisée à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme :

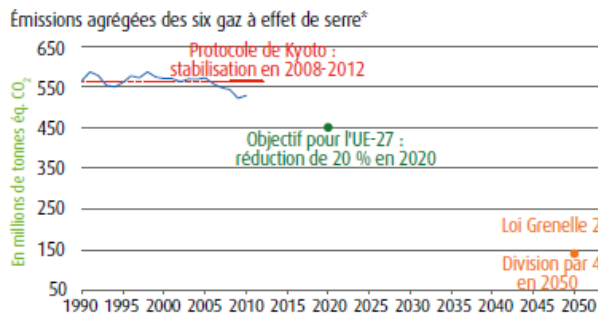
*« [...] les plans locaux d'urbanisme [...] déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

- 1° L'équilibre entre :*
  - a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
  - b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
  - c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- 1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;*
- 2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;*
- 3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »*

Les illustrations figurant sur les pages suivantes sont extraites de la plaquette : « Repères : 10 indicateurs clés de l'environnement », Commissariat général au développement durable, juin 2012 disponible à l'adresse : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Reperes.13228.html>.

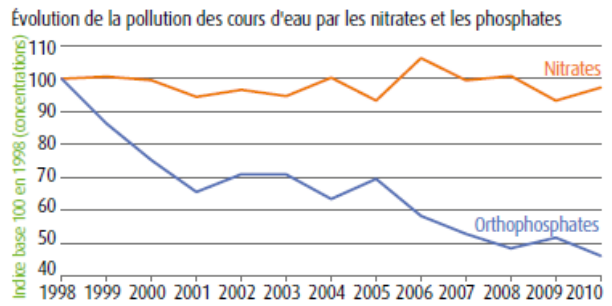
## Lutte contre le changement climatique, maîtrise de l'énergie et valorisation des énergies renouvelables

### CLIMAT | Émissions



\* Dioxyde de carbone (CO<sub>2</sub>), Méthane (CH<sub>4</sub>), Protoxyde d'azote (N<sub>2</sub>O), Hexafluorure de soufre (SF<sub>6</sub>), Hydrofluorocarbures (HFC) et de Perfluorocarbures (PFC).  
Source : SOeS d'après Citepa, inventaire CCNUCC, mars 2012 (Dom inclus).

### EAU | Pollution des cours d'eau

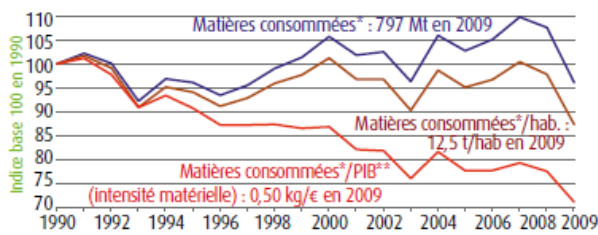


Note : La série a été mise à jour avec des données restreintes au 1<sup>er</sup> semestre 2008 pour le bassin Seine-Normandie et à la période août-décembre 2010 pour le bassin Adour-Garonne.

Source : agences de l'Eau – traitements SOeS, 2012.

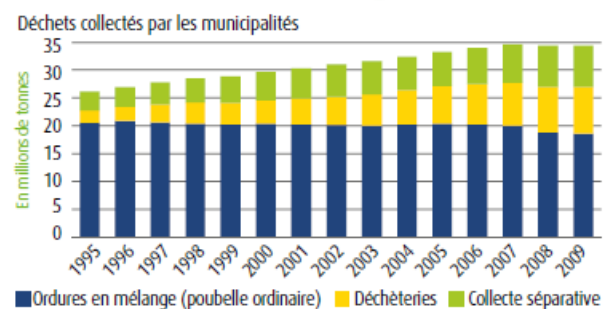
## Préservation des ressources naturelles peu ou pas renouvelables

### RESSOURCES | Consommation de matières



\* Consommation intérieure de matières (DMC) (Domestic Material Consumption) : poids des combustibles fossiles, des produits minéraux, agricoles et sylvicoles, extraits du territoire national ou importés sous forme de matières premières ou de produits finis, exportations déduites. \*\* En volume, prix chaînés, base 2000.  
Source : SOeS, 2012 (Dom inclus).

### DÉCHETS | Déchets municipaux



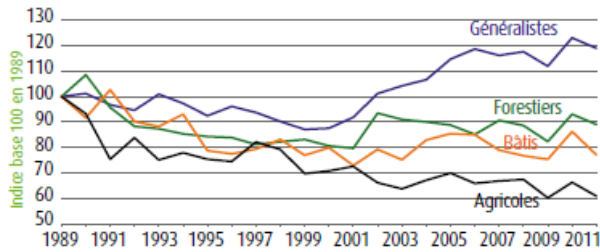
Source : Ademe – SOeS, 2011 (Dom inclus).



**Préservation de la biodiversité, des écosystèmes, préservation et restauration des continuités écologiques**

**BIODIVERSITÉ | Oiseaux communs**

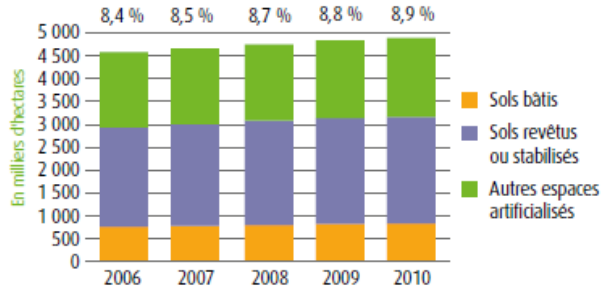
Évolution de l'indice d'abondance des populations d'oiseaux communs de 1989 à 2011



Source : Muséum national d'histoire naturelle, 2012 (France métropole).

**OCCUPATION DES SOLS | Artificialisation**

Les zones artificialisées

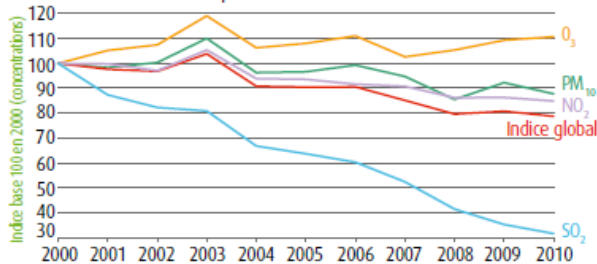


Source : ministère chargé de l'Agriculture (SSP), Enquête Teruti-Lucas, série révisée en 2010, avril 2011 (France métropole).

**Promotion de la santé et du bien-être, lutte contre les pollutions, risques et nuisances.**

**AIR | Pollution de l'air en milieu urbain**

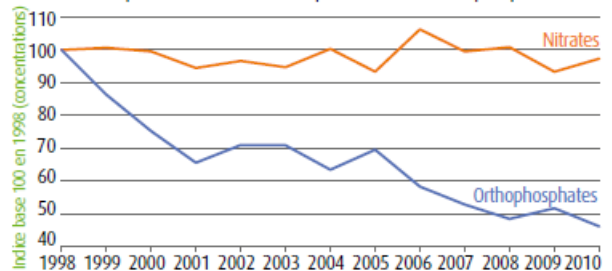
Évolution de l'indice de la pollution de l'air



Source : SOeS, d'après données BDQA, Ademe, juin 2011 (France métropole hors Corse).

**EAU | Pollution des cours d'eau**

Évolution de la pollution des cours d'eau par les nitrates et les phosphates



Note : La série a été mise à jour avec des données restreintes au 1<sup>er</sup> semestre 2008 pour le bassin Seine-Normandie et à la période août-décembre 2010 pour le bassin Adour-Garonne.

Source : agences de l'Eau - traitements SOeS, 2012.

### 3.3.2. Synthèse des enjeux

Les enjeux territoriaux du Bas-Montreuil, dont une partie est concernée par la présente révision simplifiée, ont été dégagés lors de l'état initial de l'environnement du PLU, constitué progressivement de 2003 à 2007, et précisés lors de l'étude de Maîtrise d'Œuvre Urbaine (MOU) du Bas-Montreuil, conduite de 2010 à 2012. Ils sont rappelés au 1. « État initial de l'environnement » de la présente notice environnementale.

La synthèse des enjeux mondiaux et des enjeux locaux, permet de dégager les enjeux suivants pour les révisions simplifiées du Bas-Montreuil :

Enjeu		Sous-enjeu		
1	Préserver et renforcer les connexions écologiques, et gérer les eaux pluviales	1.1	Préserver les cœurs d'îlots verts	Densifier la végétalisation
			Préserver les espaces verts de pleine terre & Limiter l'imperméabilisation des sols	
		1.2	Renforcer la végétalisation des espaces publics	Compléter les alignements d'arbres existants
Créer de nouveaux espaces verts publics				
2	Lutte contre le changement climatique : économie d'énergie et réduction des émissions de GES	1/2.3	Participer à la lutte contre l'étalement urbain : optimiser le foncier, pour :	
			<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver des espaces verts en zone urbaine dense</li> <li>Protéger les espaces agricoles périurbains franciliens du mitage</li> <li>Limiter les distances à parcourir</li> </ul>	
		2.1	Réduire la dépendance à la voiture	Construire une ville mixte
				Favoriser les déplacements doux : <ul style="list-style-type: none"> <li>Hiérarchiser la voirie</li> <li>Créer des traversées piétonnes dans les îlots massifs</li> </ul>
				Adapter le stationnement : stationnement cycles et VL, sur voie publique et hors voirie...
2.2	Économiser l'énergie dans le bâti	Favoriser la rénovation thermique des enveloppes		
		Favoriser le recours aux énergies renouvelables & Permettre des logements bioclimatiques		
3	Protéger la santé des habitants	3.1	Lutter contre le bruit : favoriser un urbanisme écran	
		3.2	Lutter contre les pollutions : améliorer la connaissance des pollutions passées	

Les incidences éventuelles sur les connexions écologiques pourraient affecter les échanges entre les noyaux du site Natura 2000. S'agissant d'un réseau européen de site, la préservation de ces connexions représente donc un enjeu majeur.



## 4. Incidences prévisibles de la révision simplifiée n°2 sur l'environnement et mesures d'accompagnement

### 4.1. Incidences prévisibles de la révision simplifiée n°2 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.

#### 4.1.1. État des lieux & enjeux du site Natura 2000

Montreuil est concerné par un site Natura 2000 : la ZPS FR1112013 « Sites de Seine-Saint-Denis », désignée le 26 avril 2006 au titre de la directive « Oiseaux ». Le DOCOB<sup>2</sup> de la ZPS a été arrêté en février 2011. Le Bas Montreuil est plus spécifiquement concerné par deux noyaux qui l'encadrent :

- Le parc départemental Jean Moulin – Les Guilands
- Le parc départemental des Beaumonts

Le Bas-Montreuil est potentiellement parcouru par les espèces qui transitent entre ces deux noyaux.

S'agissant d'un réseau européen de sites désignés, il s'agit d'un enjeu majeur pour assurer la préservation d'espèces de l'avifaune sauvage, inscrite en annexe I de la directive 79/409/CEE du Conseil du 2 avril 1979, dite directive « Oiseaux », codifiée par la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009.

Son inobservation porterait un risque de contentieux communautaire.

Le département de Seine-Saint-Denis est le plus fortement urbanisé des trois départements de la petite couronne parisienne. Il compte cependant des îlots qui accueillent une avifaune d'une richesse exceptionnelle en milieu urbain et péri-urbain. Ces îlots ont été réunis en un seul site protégé.

Douze espèces d'oiseaux inscrites à l'annexe I de la directive « Oiseaux » fréquentent ce site, plus ou moins régulièrement et à différents stades de leurs cycles biologiques :

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Population			Lieu de nidification potentielle à Montreuil
		Statut	Abondance	Relative	
Butor étoilé	<i>Botaurus stellaris</i>	Concentration	Rare	D	
		Hivernage	Très rare	D	
Blongios nain	<i>Ixobrychus minutus</i>	Reproduction	Présente	C	
Bondrée apivore	<i>Pernis apivorus</i>	Reproduction	Rare	C	

<sup>2</sup> DOCOB : Document d'Objectifs - Il établit l'état des lieux naturel et socio-économique du site Natura 2000 avant de définir ses objectifs de gestion et le calendrier des moyens mis en œuvre pour les atteindre.

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Population			Lieu de nidification potentielle à
		Statut	Abondance	Relative	
Busard Saint-Martin	<i>Circus cyaneus</i>	Hivernage	Très rare	D	
Busard cendré	<i>Circus pygargus</i>	Concentration	Très rare	D	
Hibou des marais	<i>Asio flammeus</i>	Concentration	Rare	D	
		Hivernage	Très rare	D	
Martin-pêcheur d'Europe	<i>Alcedo atthis</i>	Résidence	Commune	C	
Pic noir	<i>Dryocopus martius</i>	Résidence	Très rare	D	Boisements matures du parc des Beaumonts
Pie-grièche écorcheur	<i>Lanius collurio</i>	Concentration	Commune	C	Friches du parc des Beaumonts et du parc des Guilands, secteurs des murs à pêches
Gorge-bleue à miroir	<i>Luscinia svecica</i>	Concentration	Très rare	D	
Pic mar	<i>Dendrocopos medius</i>				Boisements matures du parc des Beaumonts
Sterne pierregarin	<i>Sterna hirundo</i>				

C : site important pour cette espèce (inférieure à 2 %)

D : espèce présente mais non significative

Quatre de ces espèces nichent régulièrement dans le département : le Blongios nain (nicheur très rare en Île-de-France), le Martin-pêcheur d'Europe, la Bondrée apivore et le Pic noir (nicheurs assez rares en Île-de-France). Le Pie-grièche écorcheur et le Gorge-bleue à miroir y ont niché jusqu'à une époque récente.

Le territoire du Bas-Montreuil s'inscrit dans un contexte urbain très dense. En conséquence, aucune espèce de l'annexe I de la directive « Oiseaux » n'est connue comme nicheuse, ni dans le parc Jean Moulin – Les Guilands, ni dans le parc de Beaumonts. Cependant, quelques espèces de la directive ont pu être observées en halte migratoire ou en hivernage :

- le **Pic mar** : hivernante occasionnelle aux Beaumonts ;
- le **Pic noir** : les Beaumonts constituent un territoire de chasse associé à une zone de nidification occasionnelle ;
- le **Pie-grièche écorcheur** : rares observations en halte migratoire aux Beaumonts. Cette espèce, exigeant des zones herbacées largement piquetées d'arbustes pourrait éventuellement nicher aux Beaumonts comme au parc Jean Moulin – les Guilands ou dans les murs à pêches, si le dérangement de certains secteurs était fortement limité ;
- le **Gorge-bleue à miroir** : rares observations en migration aux Beaumonts ;
- l'Alouette lulu, le Bruant ortolan et le Faucon kobez, non revus récemment. Ces espèces sont inféodées aux zones herbacées ouvertes, en régression jusqu'aux travaux de réouverture de clairières de 2007.

En l'état actuel, les enjeux écologiques justifiant le classement en site Natura 2000 de ces 2 parcs sont pratiquement inexistantes. La principale raison est le fort dérangement, induit par une fréquentation importante et régulière des parcs, dans toutes les unités de végétation et à toutes les saisons et en particulier aux périodes de nidification des oiseaux (printemps). Il n'y a pas eu à ce jour d'étude pour préciser les mouvements des espèces éligibles à la directive « Oiseaux » entre les 2 parcs, ni même avec les autres entités de la ZPS.

Par contre, le parc Jean Moulin – les Guilands et, plus encore, le parc des Beaumonts concentrent des enjeux naturalistes :

- Espèces végétales patrimoniales, dont plusieurs espèces rare à très rares et/ou déterminantes de ZNIEFF ;
- Insectes, dont la Mante religieuse, le Demi-deuil... aux Guilands ;
- Amphibiens, dont le Triton alpestre (rare en IDF et protégé) aux Beaumonts ou l'Alyte accoucheur (assez commun et protégé) au Guilands ;
- Oiseaux : 117 espèces contactées aux Beaumonts en 10 ans, dont les espèces éligibles citées plus haut ; 10 espèces d'oiseaux d'intérêt départemental aux Guilands.

Les incidences éventuelles du développement urbain du Bas-Montreuil sur le site *Natura 2000* de son territoire seraient de deux ordres :

- **Incidences directes** : urbanisation dans les sites, destruction d'habitats d'espèces éligibles, dérangement accru des espèces ;
- **Incidences indirectes** : atteinte à la fonctionnalité du site, remise en cause de continuités écologiques et de l'alimentation hydrique des milieux, atteinte indirecte aux espèces.

En conséquence, et conformément aux prescriptions du code de l'Urbanisme, la révision simplifiée n°2 du PLU de Montreuil a été accompagnée par une démarche d'évaluation environnementale. Cette démarche a permis de faire émerger les enjeux environnementaux, de les imposer au projet d'aménagement et de développement de la commune, et de suivre leur mise en œuvre dans le règlement et le plan de zonage.

Le compte-rendu de cette démarche est retranscrit dans le présent volet « Évaluation » de la notice environnementale. À la suite de cette démarche, la mise en œuvre de la révision simplifiée n°2 du PLU de Montreuil fera l'objet d'un suivi et d'une évaluation au plus tard à 6 ans, conformément aux dispositions de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, dite loi « Grenelle 2 ».

#### 4.1.2. Analyse des incidences directes et indirectes

Les périmètres la révision simplifiée n°2 ne chevauche pas le site Natura 2000.

⇒ **Sans incidence directe** par destruction d'habitat d'espèce.

Les hauteurs constructibles avaient été fixées lors de l'élaboration du PLU en fonction des espèces susceptibles de fréquenter le parc Jean Moulin – les Guilands pour limiter le risque de collision aviaire. Les révisions simplifiées réduisent localement ces hauteurs. De plus, le schéma de l'OAP n°3 prévoit des césures volumétriques qui évitent l'effet de barre et permettent l'évitement des bâtiments.

⇒ **Sans incidence directe** par mortalité d'individus (collision).

L'OAP n°3 n'aura qu'un effet marginal sur la fréquentation du parc Jean Moulin – les Guilands, et dans une moindre mesure encore, du parc de Beaumonts. En effet, elle ne fera que moduler l'augmentation probable de la déjà nombreuse population du Bas-Montreuil.

⇒ **Sans incidence directe** par dérangement (fréquentation).

L'OAP n°3 améliore les connexions écologiques au sein du Bas-Montreuil, et à une échelle plus large entre le parc Jean Moulin – les Guilands, le parc des Beaumonts et le bois de Vincennes, en préservant et améliorant la végétalisation des cœurs d'îlots, et des espaces publics (squares, plantations d'alignement...). Elle permet ainsi des échanges accrus entre ces espaces « naturels ».

⇒ **Incidence indirecte positive** par l'amélioration de la fonctionnalité (connexions écologiques).

Ainsi, la révision simplifiée n°2 du PLU de Montreuil a une incidence globale positive sur le site Natura 2000.

#### 4.2. Incidences prévisibles de la révision simplifiée n°2 sur l'environnement :

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 ses trois piliers : économique, social et environnemental. Nous procéderons à la mise en perspective par rapport aux enjeux environnementaux des nouvelles orientations d'aménagement qui compléteront le PLU approuvé en septembre 2012.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont des dispositifs d'urbanisme opérationnel codifiés à l'article L. 123-1-4 du code de l'Urbanisme suite à la loi Grenelle 2.

La révision simplifiée n°2 du PLU de Montreuil comporte une seule OAP : OAP n°3 « Fraternité ». Elle est constituée :

- D'un schéma d'aménagement et de programmation,
- D'une planche de filets de hauteurs,
- De fiches patrimoine, précisant les préconisations pour les éléments repérés.

Les OAP visent à définir :

- La programmation ;
- Le paysage et la forme urbaine : relation entre le bâti et l'espace public ;
- Les principales caractéristiques des espaces publics ;
  
- Les caractéristiques du tissu urbain et les éléments patrimoniaux à préserver.

L'OAP n°3 vise à répondre aux enjeux du Bas-Montreuil :

- contribuer au renouvellement urbain et à la production de logements, porteurs d'une forme urbaine de qualité ;
- lutter contre l'habitat insalubre ;
- améliorer la qualité des espaces publics et verts des quartiers et en créer de nouveaux ;
- créer les équipements nécessaires aux besoins des habitants, actuels et futurs ;
- préserver les qualités architecturales et paysagères caractéristiques du Bas-Montreuil ;
  
- favoriser la diversité des fonctions urbaines, par le maintien et l'installation d'activités économiques diversifiées, en cohérence avec l'habitat.



#### 4.2.1. OAP n°3 « Fraternité »

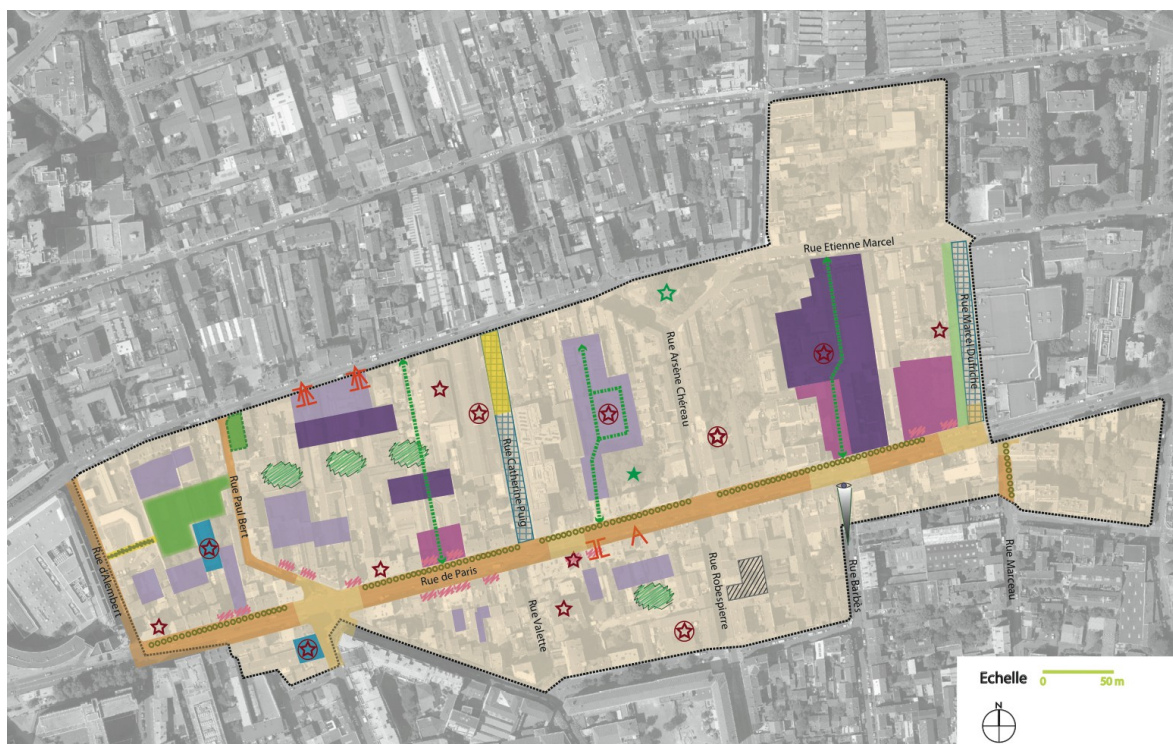
Cette OAP porte en outre un enjeu spécifique lié à la résorption de l'habitat insalubre.

Elle participe à la réalisation du préprogramme de la ZAC de la Fraternité : création de 750 logements et de 32 000 m<sup>2</sup> de surfaces d'activité,

Ses objectifs sont :

- d'assurer le renouvellement urbain et la production de logements dans le respect de la mixité des fonctions et des caractéristiques urbaines du site ;
- de pacifier la rue de Paris et de créer de nouveaux espaces publics.

#### Principes d'Aménagement



#### Programmation

L'OAP précise la destination des constructions dans des périmètres définis, pour y maintenir un minimum d'artisanat, de bureaux et/ou de services publics ou d'intérêt collectif. Elle préserve les commerces et locaux artisanaux en RDC le long de la rue de Paris et impose même la création de commerces sur rue aux emplacements stratégiques en mutation.

Ainsi, elle évite la mutation de ce secteur historiquement actif vers un secteur résidentiel monofonctionnel.

⇒ Incidence positive sur l'enjeu 2.1 « Réduire la dépendance à la voiture / Construire une ville mixte »

L'OAP impose la création d'immeubles de bureaux sur rue à trois emplacements stratégiques. Les logements édifiés dans les opérations concernant ces emplacements seront donc situés en cœur d'îlot, et souffriront moins des nuisances sonores de la rue de Paris.

⇒ Incidence positive sur **l'enjeu 3.1** « Lutter contre le bruit »

#### *Paysage et forme urbaine*

L'OAP prévoit la création de cœurs d'îlots verts entre les rues P. Bert et C. Puig d'une part, et entre les rues Voltaire, Valette et Robespierre d'autre part. Elle impose un retraits privés plantés le long de la rue M. Dufriche.

Elle prévoit de continuités vertes le long de la rue de Paris et de la rue Marceau, cette dernière poursuivant les plantations d'alignement de la rue M. Dufriche. Elle prévoit la création d'un nouvel espace vert public entre les rues P. Bert et d'Alembert, ouvert sur la rue P. Bert et relié par un mail à la rue d'Alembert.

Les cœurs d'îlots verts entre les rues P. Bert et C. Puig seront en continuité avec le nouvel espace vert public et le mail, créant une nouvelle continuité vert est-ouest.

- ⇒ Incidence positive sur **l'enjeu 1.1** « Préserver les cœurs d'îlots verts »
- ⇒ Incidence positive sur **l'enjeu 1.2** « Renforcer la végétalisation des espaces publics / Compléter les alignements existants & Créer de nouveaux espaces verts publics »

L'OAP prévoit la préservation de certaines vues, de bâtiments du petit patrimoine urbain et de l'ensemble urbain cohérent que constitue la rue A. Chéreau. Elle prévoit l'ouverture de vues sur les cœurs d'îlots et des césures volumétriques pour rythmer les constructions.

⇒ **Sans incidence** sur l'environnement

Les hauteurs maximales autorisées sont réduites par rapport aux dispositions du PLU approuvé le 13 septembre 2012 :

- En rive sud des rues de Paris et E. Marcel, elle est limitée à 19 m organisé en R + 4 + attique, afin de préserver l'ensoleillement de ces voies.
- Rue A. Chéreau et à certains angles de voies, elle est limitée à l'existant augmenté de 3 m, afin de préserver le paysage urbain.

Cette disposition est de nature à limiter la constructibilité et donc, la densification du Bas-Montreuil. Cependant elle est justifiée par les objectifs de maintenir l'ensoleillement de la rue de Paris et de préserver le paysage urbain. D'autre part, les objectifs de constructions de logement, découlant du PADD en application du SDRIF sont d'ores et déjà remplis.

⇒ Sans incidence sur **l'enjeu 1/2.3** « Optimiser le foncier »

### *Espaces publics*

L'OAP prévoit la requalification des rues de Paris, d'Alembert, P. Bert et Marceau. Notamment, elle prévoit la création de sections apaisées sur la rue de Paris, au droit des bouches de métro.

Elle impose le maintien ou la création de passages privés au sein d'îlots massifs. Conçues dans un but premier urbain, d'organisation interne des îlots, elles pourraient éventuellement, selon des conventions à préciser être ouvertes au public, au moins la semaine et en journée, et constituer ainsi des raccourcis pour les piétons et les cyclistes pour relier la rue de Paris à la rue E. Marcel.

⇒ Incidence positive sur **l'enjeu 2.1** « Réduire la dépendance à la voiture / Favoriser les déplacements doux »

En complément, la rue C. Puig sera prolongée.

### **Synthèse des incidences environnementales**

L'OAP participe au maintien des connexions écologiques et à la gestion des eaux pluviales. Elle participe à la réduction de la place de la voiture, et à la lutte contre les nuisances sonores.

Elle est sans incidences sur l'optimisation du foncier.

Elle ne traite ni de l'économie d'énergie dans le bâti ni de la pollution des sols.

**L'OAP n°3 « Fraternité » a une incidence globale positive sur l'environnement.**

4.2.2. Réponse globale de l'OAP aux enjeux environnementaux

Enjeu		Sous-enjeu			Réponse		
					RS n°2	RS n°1	
					Fraternité	Faubourg Nord	Faubourg Sud
1	Préserver et renforcer les connexions écologiques, et gérer les eaux pluviales	1.1	Préserver les cœurs d'îlots verts	Densifier la végétalisation	+	+	+
				Préserver les espaces verts de pleine terre & Limiter l'imperméabilisation des sols	+	+	+
		1.2	Renforcer la végétalisation des espaces publics	Compléter les alignements existants	+	±	+
				Créer de nouveaux espaces verts publics	+	nt	+
		1/2.3	Participer à la lutte contre l'étalement urbain : optimiser le foncier	∅	±	±	
2	Lutte contre le changement climatique : économie d'énergie et réduction des émissions de GES	2.1	Réduire la dépendance à la voiture	Construire une ville mixte	+	+	+
				Favoriser les déplacements doux	+	±	+
				Adapter le stationnement	nt	nt	nt
		2.2	Économiser l'énergie dans le bâti	Favoriser la rénovation thermique des enveloppes	nt	nt	nt
				Favoriser le recours aux énergies renouvelables & Permettre des logements bioclimatiques	nt	nt	nt
3	Protéger la santé des habitants	3.1	Lutter contre le bruit	+	nt	nt	
		3.2	Lutter contre les pollutions	nt	nt	nt	

nt : point non traité par l'OAP

**L'incidence de la révision simplifiée n°2 sur l'environnement est positive.**

De même, l'incidence cumulée des révisions simplifiées n°1 « Faubourg » et n°2 « Fraternité » sur l'environnement est globalement positive.

Néanmoins, elles n'utilisent pas toutes les possibilités qui leurs sont offertes par le code de l'Urbanisme, notamment de fixer des exigences de performance énergétiques renforcées pour les constructions.

Les OAP aurait pu traiter de la question du bioclimatisme, en imposant, dans les îlots qui s'y prétaient, des orientations dominantes du bâti et des règles de prospect propres à permettre de maximiser l'ensoleillement des constructions et à assurer l'édification de bâtiments passifs.

Aucune des OAP n'aborde le sujet de la rénovation thermique des bâtiments. Cependant celui-ci est réglé dans le cadre des règles générales du PLU.

Aucune des OAP n'aborde le sujet de la lutte contre les pollutions. Cependant celui-ci appelle une réponse d'une nature qui n'entre pas dans le cadre d'un PLU.

Seule l'OAP « Fraternité » aborde la question du bruit.

#### 4.3. Mesures d'évitement des incidences et incidences résiduelles

L'élaboration de l'OAP au cœur de révision simplifiée n°2 du Bas-Montreuil a été accompagnée d'une évaluation environnementale. Cette OAP fait suite à l'étude de Maîtrise d'Œuvre Urbaine du Bas-Montreuil, qui avait elle-même été accompagnée par une Analyse Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

Cet accompagnement a permis un dialogue, un partage et des prises de connaissances spécifiques, et donc d'intégrer en amont à la révision simplifiée n°2 du PLU, des mesures d'évitement des incidences potentielle, et des mesures correctives des disfonctionnement environnementaux du Bas-Montreuil.

Ainsi, les mesures d'accompagnement environnemental ont été intégrées au fur et à mesure de la conception du projet urbain :

- Requalification des voie, avec :
  - Création de zones apaisées,
  - Plantations d'alignement et création de mails orientés nord-sud ;
- Importance de préserver les cœurs d'îlots verts, besoin de créer des espaces verts publics ;
- Connectivité entre les espaces verts, notamment dans le sens nord-sud, matérialisée par des projets de mail, de plantations d'alignement ou de voies privées végétalisées ;
- Attention portée à la mixité des fonctions urbaines et à ses incidences environnementales ;
- Attention portée au bruit de la rue de Paris.

La seule lacune de l'OAP serait de n'avoir pas traité de l'optimisation du potentiel solaire des îlots remaniés, par l'orientation du bâti et par des règles de prospect adaptées.

Cependant, cette question est très délicate à traiter au niveau du projet urbain, sur des terrains dont la configuration n'est pas connue avec certitude : au cours des deux années de l'étude de Maîtrise d'Œuvre Urbaine, la configuration des sites de mutation pressentie et leur échéance probable ont été réajustés à plusieurs reprises. De plus, cette question vient parfois en contradiction avec l'enjeu urbain de respect de la trame existante.

Ce point devra donc être traité au niveau des projets de constructions, lors de l'étude par la ville des permis de construire avec les pétitionnaires, préalable à leurs instructions.



## 5. Suivi de la mise en œuvre de la révision simplifiée

### 5.1. Procédure de suivi et de mise à jour

#### 5.1.1. *Modalité de définition des indicateurs*

Le respect des enjeux fixés doit faire l'objet d'un contrôle dans le temps afin de juger de l'évolution positive ou négative de la politique communale sur le plan environnemental. Dans cette optique, une liste d'indicateurs simples a été établie, pour chaque enjeu.

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et surveillées pour déterminer si un changement est en cours. Or, 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 révision simplifié n°2 à 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...
- **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 du réseau assainissement...

Les tableaux ci-après listent, pour les différents enjeux environnementaux étudiés, 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.

#### 5.1.2. *Périodicité de mise à jour des indicateurs*

Ces indicateurs seront mis à jour selon une périodicité annuelle à tous les 6 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 de manière effective ultérieurement de ces données de suivi, importants pour la mise en évidence d'éventuels impacts environnementaux et utiles aux futurs travaux d'évaluation.



## 5.2. Présentation des indicateurs

### 5.2.1. Préserver et renforcer les connexions écologiques, et gérer les eaux pluviales

	Variable	Indicateur	Source	Fréquence
Préserver les cœurs d'îlots verts	Perméabilité	Taux de pleine terre <sup>3</sup>	PC	Annuelle
		Coefficient de ruissellement		
	Densité de plantation	Taux d'espaces végétalisés		
		COS végétal <sup>4</sup> Nombre d'arbres de haute tige		
Renforcer la végétalisation des espaces publics	Alignements d'arbres	Linéaire (m)	Services voirie & espaces verts (travaux)	Annuelle
		Nombre d'arbres plantés		
		Taux de pieds d'arbre plantés		
	Création d'espaces verts	Surface créée (m)		
		Nombre de strates de végétation Nombre d'espèces végétales indigènes plantées		
Optimiser le foncier	Densité bâtie	COS	PC	Annuelle
	Densité sociale	Nb logement / ha		
		COS logement		
	Densité économique	COS activité COS commerce		
		Nb emploi / ha	Service économie (enquête)	Au moins à 5 ans

<sup>3</sup> ... dans les nouvelles opérations

<sup>4</sup> COS végétal = superficie d'espaces verts / assiette foncière

5.2.2. *Lutte contre le changement climatique : économie d'énergie et réduction des émissions de GES*

	Variable	Indicateur	Source	Fréquence	
Réduire la dépendance à la voiture	Raccourcis pour les modes doux	Linéaires créés	PC & Service voirie	Annuelle	
	Circulation automobile	Trafic moyen journalier sur les voies départementales et nationales	DIR IDF	Au moins à 5 ans	
	Stationnement des cycles	Nombre de places dans les opérations privées		PC	Annuelle
		Nombre de places sur espace public créées		Service voirie (travaux)	Annuelle
		Taux d'utilisation des places sur espace public		Service voirie (comptages)	Au moins à 5 ans
	Stationnement VL « public »	Nombre de places en ouvrage conventionnées		Service stationnement	Annuelle
Nombre de place sur voirie					
Taux de places payantes sur voirie / en ouvrage					
Économiser l'énergie dans le bâti	Valorisation de l'énergie solaire	Surface de capteurs photovoltaïque installés, <i>dont</i> sur bâtiments publics	PC / DT	Annuelle	
		Surface de capteurs solaires thermiques installés, <i>dont</i> sur bâtiments publics			
	Bâtiments QEB <sup>5</sup> ou certifiés	Nombre de projets intégrant des principes de développement durable : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Construction (bâtiment zéro énergie, BEPOS)</li> <li>• Rénovation (ITE...)</li> </ul>	Données PC & projets sur bâtiments publics	Annuelle	

5.2.3. *Protéger la santé des habitants*

	Variable	Indicateur	Source	Fréquence
Lutter contre le bruit	Nombre d'habitants soumis à des dépassements de seuil		DDT / CG / CA	Au moins à 5 ans
Lutter contre les pollutions	Connaissance	Nombre et taux de site BASIAS diagnostiqués : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Don't</i> pollution confirmée</li> <li>• <i>Don't</i> pollution infirmée</li> </ul>	Service environnement / DRIEE / CG	Annuelle
	Dépollution	Nombre et taux de site pollués dépollués		

<sup>5</sup> Qualité environnementale du bâti



## 6. Résumé non technique

### Méthode de l'évaluation environnementale

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, dont le contenu est défini par le code de l'Environnement.

L'objectif de l'évaluation est de prévenir les impacts environnementaux des documents et des décisions d'aménagement inhérentes expertisées dans leur ensemble et donc dans la somme de leurs incidences environnementales et de mettre en cohérence les choix avec les enjeux de constructibilité d'un territoire.

Montreuil est une commune de la première couronne parisienne, au sein d'une agglomération dense. Le Bas Montreuil, en continuité de Paris, est le lieu d'une urbanisation de faubourg ancienne. Il comporte néanmoins de grands espaces verts, regagnés sur d'anciennes carrières de gypse, et qui dans ce contexte urbain dense présentent un fort enjeu écologique, attesté par un site *Natura 2000*.

La révision simplifiée n°2 du PLU de Montreuil est soumise à évaluation environnementale 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* ZPS FR1112013 « Sites de Seine-Saint-Denis », désignée au titre de la directive « Oiseaux ».

Les enjeux de ce site est conféré par la présence de 12 espèces d'oiseaux inscrites à l'annexe I de la directive « Oiseaux », dont le Pie-grièche écorcheur, le Pic noir et le Pic mar. Ces trois espèces sont potentiellement présentes à Montreuil. Les espèces d'oiseaux éligibles à *Natura 2000* sont accompagnées, dans la ZPS et dans ses noyaux montreuillois, d'un cortège d'habitats, d'espèces végétales et animales remarquables.

L'évaluation environnementale accompagne le projet de révision simplifiée n°2 du 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 de la révision simplifiée n°2 du PLU de Montreuil s'appuie sur un diagnostic territorialisé et problématisé de l'ensemble du territoire, réalisé en étroite collaboration avec la ville, élus et services, ainsi que les services de l'État, pour appréhender sous différents aspects le territoire et définir au mieux les enjeux environnementaux. Elle est ensuite menée au regard des enjeux définis à la fin du diagnostic partagé.

L'évaluation environnementale porte sur les enjeux de ces sites, et plus largement sur les autres enjeux environnementaux de l'ensemble de la commune. L'évaluation est aussi une démarche d'accompagnement de la révision simplifiée n°2 du PLU, pour intégrer les enjeux environnementaux du territoire le plus en amont possible.

## Évaluation environnementale de la révision simplifiée n°2 du PLU

### *Analyse des données et enjeux environnementaux*

La notice intègre un état des lieux actualisé en 2010 reprenant tous les thèmes environnementaux du territoire et mettant en exergue ces particularités : milieu physique, patrimoine naturel et paysager, eau, énergie et déchets, risques, pollutions et nuisances.

Cet état des lieux permet de dégager les enjeux environnementaux hiérarchisés du territoire, au regard desquels le projet de révision simplifiée a été élaboré. Les enjeux environnementaux, intégrant les enjeux locaux, nationaux et mondiaux sont au nombre de 3 :

1. Préserver et renforcer les connexions écologiques & Gérer les eaux pluviales
2. Lutte contre le changement climatique : économie d'énergie et réduction des émissions de GES
3. Protéger la santé des habitants

Chaque enjeu est décliné en objectifs et en actions à mettre en œuvre sur le territoire pour participer à son évolution positive, au regard de ses caractéristiques propres et de la situation planétaire et nationale, ainsi que des ambitions fixées à ces deux échelles par les autorités et tout particulièrement au cours du Grenelle de l'environnement.

### *Évaluation des incidences sur Natura 2000*

L'OAP n°3 n'a pas d'incidence directe sur Natura 2000. Améliorant les connexions écologiques, elle a une incidence indirecte favorable.

### *Évaluation environnementale de l'OAP*

L'OAP n°3 « Fraternité » a une influence globalement positive sur l'environnement. Elle assure la mixité des fonctions urbaines. Le travail sur l'espace public et sur les cœurs d'îlots permet d'améliorer les connexions écologiques, et de favoriser les modes doux.

Par contre à ce stade de la réflexion sur le projet urbain, elle n'aborde pas la question de l'orientation du bâti et du bioclimatisme.

### *Mesures compensatoires et procédure de suivi*

L'incidence résiduelle de l'OAP n°3 sur l'optimisation du potentiel solaire du bâti ne pourra être traitée qu'au stade du projet de construction.

L'évaluation environnementale propose un jeu d'indicateurs propres à évaluer l'effet combiné du PLU approuvé le 13 septembre 2012 et des révisions simplifiées n°1 et n°2, au moyens d'indicateurs simples tirés essentiellement de l'instruction des PC, et mis à jour annuellement. Certains des indicateurs nécessiteront des études ou enquête à 5 ans, pour permettre l'évaluation des effets de la mise en œuvre de la révision simplifiée n°2 avant l'échéance légale de 6 ans.