

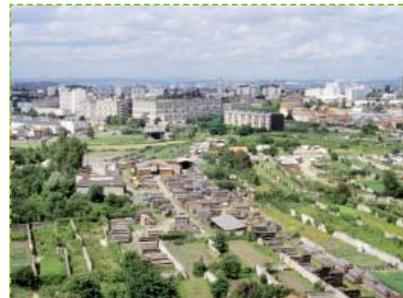
1 RAPPORT DE PRÉSENTATION



PLU approuvé le 13 sept. 2012

Vu pour être annexé à la
délibération du 13 sept 2012

Projet de Modification n°1



1.7.

COMPLÉMENTS AU RAPPORT DE PRÉSENTATION ISSUS
DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE N°1 DU FAUBOURG



PLU

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

NOTICE DE PRESENTATION

Sommaire

1. PREAMBULE	4
2. HISTORIQUE DU PLU	7
3. PRESENTATION GENERALE DE LA REVISION SIMPLIFIEE	8
3.1. LE CONTEXTE.....	8
3.2. LE RECOURS A LA PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE.....	13
4. PRESENTATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	14
4.1. LES PERIMETRES.....	14
4.2. LES ENJEUX.....	15
4.3. LES OBJECTIFS.....	16
4.4. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT.....	17
5. JUSTIFICATIONS DES PRINCIPES DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION FAUBOURG NORD	25
5.1. PERIMETRE DE L'OAP, PADD ET ZONAGE.....	25
5.2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT.....	27
6. JUSTIFICATIONS DES PRINCIPES DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION FAUBOURG SUD	34
6.1. PERIMETRE DE L'OAP, PADD ET ZONAGE.....	34
6.2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT.....	36
7. LES AUTRES EVOLUTIONS DU PLU	46
7.1. LE REGLEMENT.....	46
7.2. LE ZONAGE.....	47

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>1. Rapport de présentation</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>2. Projet d'aménagement et de développement durable</p> <p>2.1 PADD</p> <p>2.2 Carte du PADD</p>
<p>3. Orientations d'Aménagement et de Programmation</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>4. Règlement et plans masse</p>
<p>5. Plan de zonage</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>6. Annexes</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 cinq ans soit 7 000 logements supplémentaires à l'horizon de dix 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

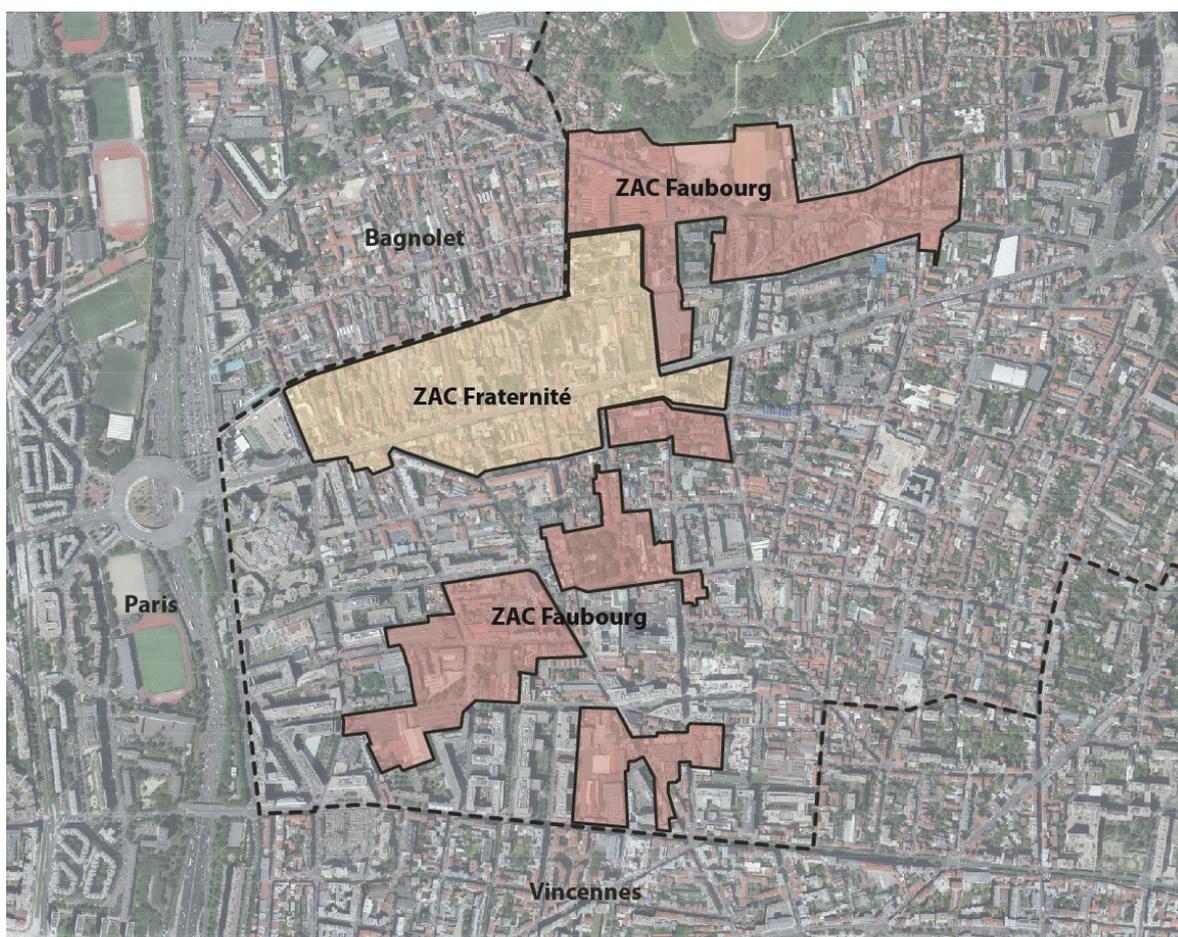
La présente révision simplifiée vise à permettre la mise en œuvre du projet urbain du Bas Montreuil par la réalisation de l'opération de la ZAC Faubourg.

Périmètre du Bas Montreuil et de la ZAC du Faubourg

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.



Localisation des ZAC du Bas Montreuil

- **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 Bagnoleet au centre-ville de Montreuil.



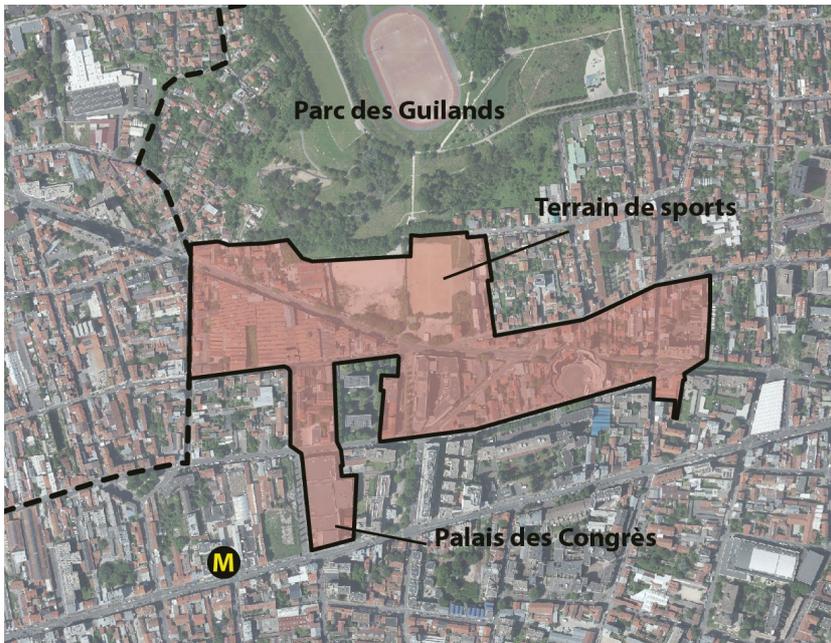
Périmètre de la partie Nord de la ZAC Faubourg

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.

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 Guillauds, 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 Guillauds maillon essentiel du corridor écologique reliant le Bois de Vincennes. 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 Bagnoleet et par la station de métro Robespierre, hors du périmètre de la ZAC.

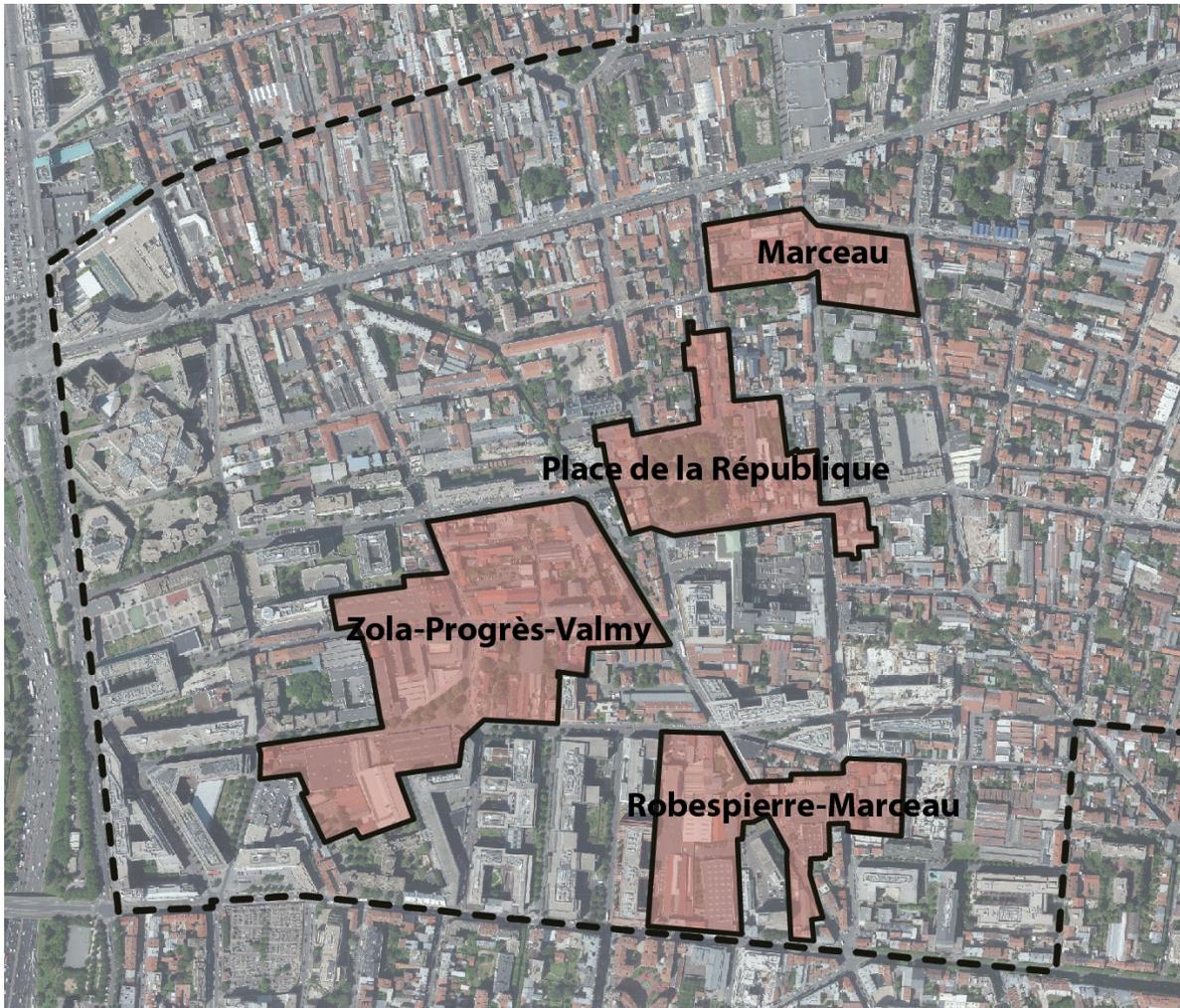


Principaux équipements de la partie Nord de la ZAC du Faubourg

- **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 privées : la place de la République, l'îlot Zola-Progrès-Valmy, l'îlot Robespierre-Marceau et l'îlot Marceau.



Les secteurs de la partie Sud de la ZAC 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.



Principaux équipements de la partie Sud de la ZAC du Faubourg

Enjeux et objectifs de la ZAC de Faubourg (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 qualité 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 de la municipalité sur l'ensemble du Bas Montreuil, et plus particulièrement sur les sites de la ZAC du Faubourg sont les suivants :

- Le développement d'une offre diversifiée de logements

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

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

- La création et la rénovation des espaces publics et des équipements publics et privés

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

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

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

« Préserver les qualités architecturales et paysagères du Bas Montreuil. »

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

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

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

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

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 Faubourg nécessite l'élaboration de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (Faubourg Nord / Faubourg Sud) définissant des principes d'évolution de ce secteur en termes de programmation, de paysage et forme urbaine (paysage, patrimoine, hauteurs) et d'espace public.

Chaque 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 hauteurs ;
- 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 des OAP de la ZAC Faubourg 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 Faubourg ayant pour enjeux d'accompagner l'initiative privée ou publique des constructeurs, d'assurer la mixité des fonctions et de requalifier et renforcer l'offre en espaces publics, répond à ce but d'intérêt général.

Les préconisations définies par les 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,
- liste des emplacements réservés,
- liste des espaces paysagers à protéger,
- étude patrimoniale et carte.

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

4. Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation

4.1. Les périmètres

Les périmètres des OAP constituent ceux de la révision simplifiée.

- Faubourg Nord

Situé au Nord-Ouest de la commune, le secteur de l'OAP 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 périmètre de l'OAP reprend la partie Nord de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Faubourg, multi-sites, créée en décembre 2011.

Il s'articule autour du boulevard Chanzy qui irrigue Montreuil et Bagnolet depuis la Porte de Bagnolet et la place Jacques Duclos et met en relation le centre de Montreuil avec Romainville vers le Nord, Vincennes vers le Sud et le Haut-Montreuil et Fontenay-sous-Bois vers l'Est. C'est une artère majeure d'entrée de ville depuis l'échangeur de l'A3 à l'Ouest. Il revêt donc pour la commune un enjeu d'image à générer ainsi que d'usages à favoriser pour des espaces publics.

- Faubourg Sud

Le site Faubourg Sud est limité 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.

Le périmètre de l'OAP reprend la partie Sud de la ZAC Faubourg. Multi-sites, il se développe au Sud de la rue de Paris et comprend quatre secteurs :

- la place de la République,
- l'îlot Zola-Progrès-Valmy,
- l'îlot Robespierre-Marceau,
- l'îlot Marceau.

Le secteur abrite un tissu mixte bien que les dernières restructurations aient conduit à une certaine mono-fonctionnalité avec la prédominance du tertiaire. Il regroupe un certain nombre de parcelles mutables structurées par des espaces publics à requalifier.

4.2. Les enjeux

En complément du zonage et du règlement du PLU, les OAP doivent assurer la mixité des fonctions, notamment :

- **en maintenant les activités artisanales et industrielles et en rendant le quartier attractif pour de futures opérations de logements pour le Faubourg Nord ;**
- **par un rééquilibrage entre les opérations de logements et d'activités et celles de bureaux pour le Faubourg Sud.**

Elles répondent en cela aux objectifs de la ZAC du Faubourg qui prévoit, sur l'ensemble de son périmètre, la réalisation de 1 450 logements et le développement de 67 000 m² 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 territoriale 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) ;
- « 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. »

Les OAP doivent permettre de requalifier et de renforcer l'offre en espaces publics :

- **pour tenir compte des nuisances et des conflits d'usage liés au boulevard Chanzy sur le Faubourg Nord.**

L'OAP permet la requalification de cet axe majeur en véritable espace public de qualité et partagé. Le PADD prévoit l'amélioration de la qualité des espaces publics dans tous les quartiers (2.5) et la pacification de la circulation automobile (2.7.4).

- **pour valoriser les espaces publics du Faubourg Sud.**

La place de la République, lieu très fréquenté et animé marque l'identité du secteur mais connaît de nombreux conflits d'usage. L'offre en espaces verts (publics ou privés) doit être étoffée afin de

constituer des relais sur la continuité écologique Nord-Sud ; le site Faubourg Sud étant à proximité des espaces verts de Saint-Mandé et du Bois de Vincennes.

L'OAP répond en cela 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).

Les OAP organisent le renouvellement des sites Faubourg sans remettre en cause les spécificités urbaines du Bas Montreuil.

Elles répondent en cela à l'orientation 2.9 du PADD qui vise à « préserver les paysages et le patrimoine naturel urbain » (2.9). « 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.

Sur le secteur Faubourg Nord, il s'agit particulièrement de valoriser la proximité du Parc des Guilands et ainsi de « promouvoir le développement de la végétation et préserver la biodiversité » (2.8) en valorisant notamment les continuités écologiques existantes.

4.3. Les objectifs

- Faubourg Nord
 - Assurer le renouvellement urbain et la production de logements dans le respect de la mixité des fonctions et des caractéristiques urbaines du site,
 - Réaménager le boulevard Chanzy, source de nuisances pour les habitants,
 - Bénéficier de la proximité du Parc des Guilands et constituer les maillons du corridor écologique le reliant au Bois de Vincennes,
 - Anticiper le devenir de l'usine Dufour.

- Faubourg Sud
 - Favoriser la mixité fonctionnelle en rééquilibrant l'offre en habitat et en activités économiques autre que le tertiaire,
 - Valoriser le patrimoine industriel mais aussi domestique dans le cadre des projets de renouvellement urbain,
 - Requalifier les espaces publics existants, notamment la place de la République, dont l'animation importante s'accompagne de conflits d'usages,
 - Créer de nouveaux espaces verts afin de conforter le secteur comme un point d'étape de la connexion écologique entre le Parc des Guilands et le Bois de Vincennes.

4.4. Les principes d'aménagement

Programmation

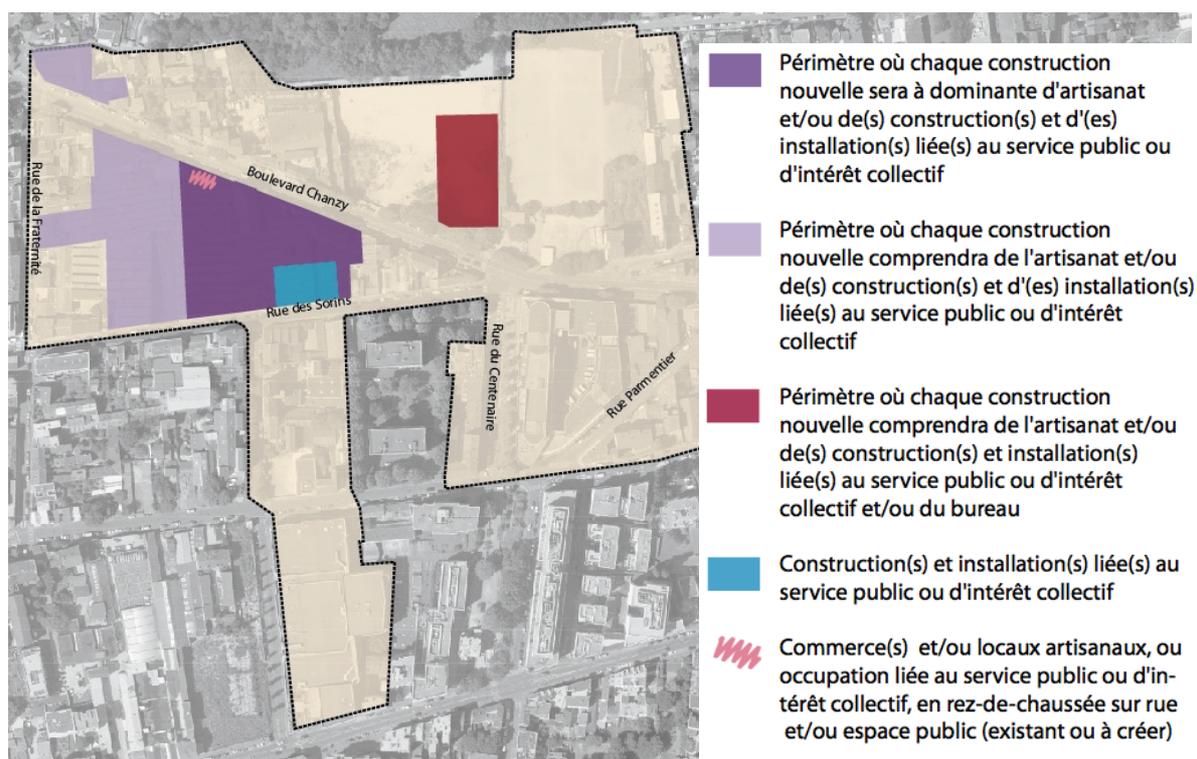
La mixité des fonctions et la diversité des activités économiques singularisent le Bas Montreuil. Les opérations de renouvellement engagées sur les périmètres des OAP s'inscrivent dans cette dimension par une programmation diversifiée veillant néanmoins à :

- conserver l'identité des abords du boulevard Chanzy,
- rééquilibre l'offre en logements et en activités autres que le tertiaire sur le secteur Faubourg Sud.

- Faubourg Nord

Les activités industrielles et artisanales existantes sont maintenues et regroupées, pour l'essentiel sur le site de l'ancienne usine Dufour, tandis que le rééquilibrage des fonctions économiques est assuré par un programme mixte (artisanat, constructions et installations liées au service public ou d'intérêt collectif - CINSPIC, bureau) au Nord du boulevard Chanzy.

Pour répondre aux attentes des usagers et habitants, le développement d'un pôle secondaire commercial, et/ou de locaux d'artisanat ou liés au service public et à l'intérêt collectif, sur le boulevard et le maintien d'un équipement culturel rue des Sorins sont prévus.



Extrait de l'OAP

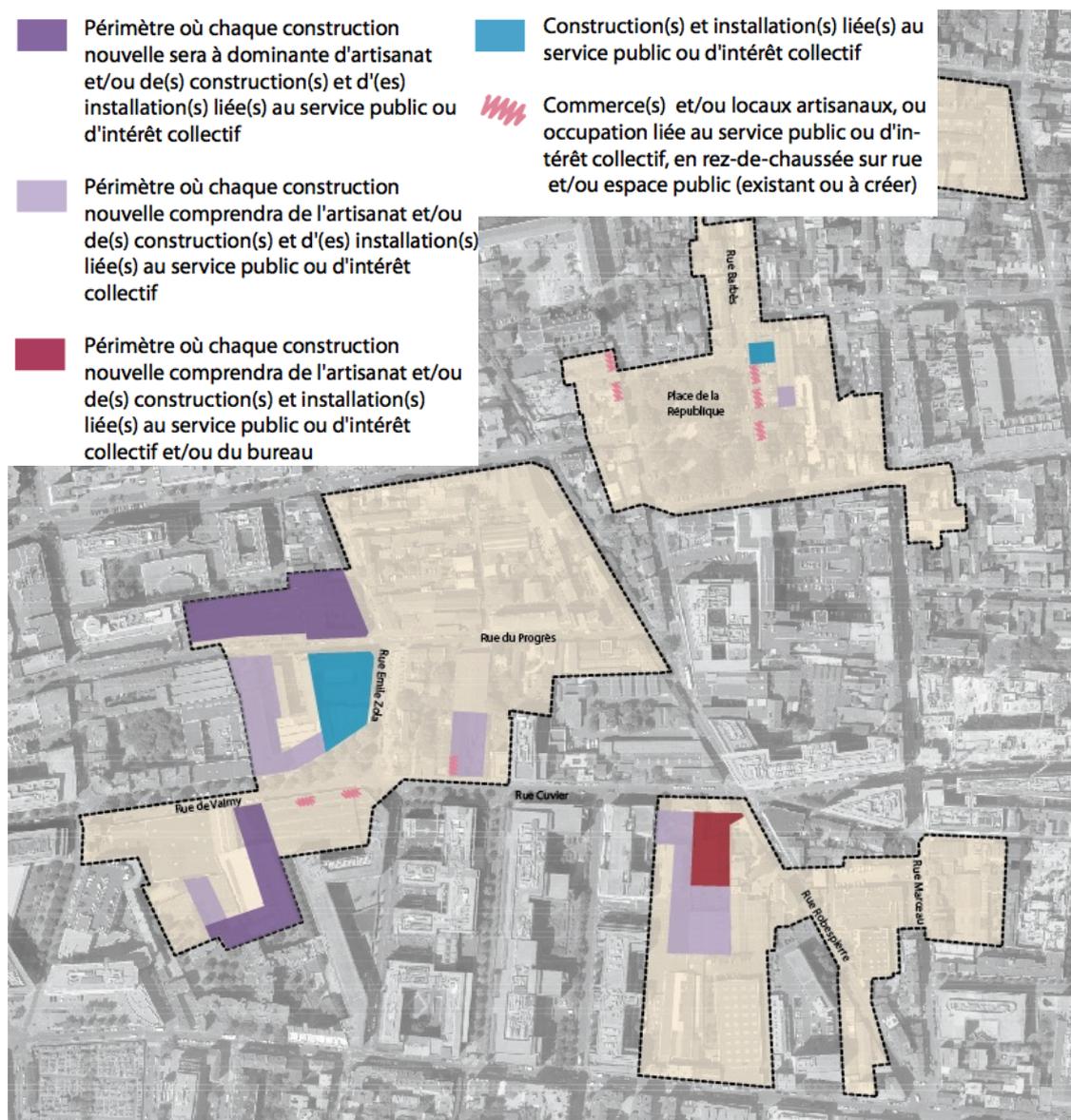
- Faubourg Sud

Le maintien d'activités artisanales et de petites entreprises est encouragé par le développement d'une offre de locaux de taille moyenne à l'Ouest du site, sur les secteurs Zola-Progrès-Valmy et Robespierre-Marceau.

Un programme mixte d'artisanat, de CINSPIC et de bureau est prévu au Sud de la rue Cuvier, afin d'assurer le lien entre le pôle tertiaire existant à l'Est et les activités à l'Ouest. Dans ce secteur où les dernières restructurations ont conduit à une certaine mono-fonctionnalité avec la prédominance du tertiaire, l'enjeu est de parvenir à un meilleur équilibre entre habitat, bureaux et activités industrielles et artisanales et à une mixité fonctionnelle au sein des réalisations futures.

L'offre commerciale et/ou de locaux artisanaux ou liés au service public et à l'intérêt collectif se concentre principalement en deux pôles : la place de la République, déjà attractive et la rue de Valmy, où l'OAP anticipe l'arrivée de nouveaux ménages et usagers.

En termes d'équipement, le centre de formation dédié à l'audiovisuel rue Emile Zola est maintenu et un nouvel équipement est prévu au Nord-Est de la place de la République.



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 des secteurs Faubourg Nord et Sud et y en renforçant les espaces de respiration et de végétation.

• Paysage Faubourg Nord

Le Parc des Guilands constitue l'espace vert majeur du Bas Montreuil, en termes de superficie et de positionnement dans le corridor de l'Est parisien. Il est inscrit dans le site Natura 2000 de la Seine-Saint-Denis et constitue l'amorce des liaisons biologiques à promouvoir dans l'urbanisation future dans une logique de liaisons écologiques vers le Bois de Vincennes et à l'échelon supérieur entre le Canal de l'Ourcq et les berges de la Marne.

La végétalisation générale du site, sa perméabilité aux différentes espaces faunistiques et floristiques sont des aspects sensibles pour l'évolution du secteur Faubourg Nord qui doit bénéficier de sa proximité immédiate. Ainsi :

- des vues depuis le boulevard de Chanzy sont ménagées vers le Parc et sa colline ;
- le cœur d'îlot végétalisé à l'Ouest du projet de bureaux boulevard Chanzy et le retrait privé planté rue des Messiers constituent des transitions entre l'espace urbain et le Parc ;
- deux passages sont créés entre le boulevard Chanzy et le Parc pour assurer la perméabilité de la continuité écologique Nord-Sud.

• Patrimoine et forme urbaine Faubourg Nord

L'OAP prévoit de préserver une partie des constructions de l'usine Dufour tout en permettant son évolution. Ainsi, un passage reliant la rue des Sorins au boulevard de Chanzy est créé tandis qu'un cœur d'îlot vert est aménagé pour aérer le tissu et organiser une forme urbaine propice au développement de l'activité. En lien avec l'usine, des logements ouvriers rue de la Fraternité sont repérés au titre du patrimoine remarquable.

Le secteur Faubourg Nord n'est pas uniquement caractérisé par des voies majeurs et de grandes emprises d'activités tels que le boulevard Chanzy et l'usine Dufour. Vers l'Est, le tissu se resserre et les grandes activités sont moins prégnantes. La rue Désiré Préaux en est un exemple. Le gabarit des constructions et leur implantation en font un ensemble urbain cohérent.

Des césures volumétriques sont organisées rue des Messiers et sur le futur mail planté afin de rythmer les linéaires de façades. Il s'agit de retraits horizontaux ou verticaux constituant une rupture dans la linéarité des constructions.



-  Patrimoine architectural et/ou urbain identifié dans l'inventaire patrimonial du PLU
-  Organiser des vues depuis l'espace public (existant ou à créer) vers les cœurs d'îlots et/ou les éléments de patrimoine
-  Ménager des césures volumétriques pour rythmer les constructions
-  Protéger le patrimoine architectural et/ou urbain (prescriptions dans les fiches de l'OAP)
-  Créer ou maintenir des passages
-  Végétaliser les cœurs d'îlots
-  Imposer un retrait privé planté sentier des Messiers

Extrait de l'OAP

• Paysage Faubourg Sud

Des cœurs d'îlots végétalisés sont créés pour permettre l'aération du tissu lors des nouvelles opérations, notamment au Sud de la rue de Valmy ou au Nord de la rue du Progrès. Ils contribuent à conforter le rôle de point relai du site dans la continuité écologique Nord-Sud et constituent des « pas japonais ».

Les façades sont animées par des vues, vers les cœurs d'îlots et/ou des éléments de patrimoine, ou par des césures volumétriques, comme sur le Sud de la rue de Valmy.

Un retrait planté privé rue du Progrès, à l'Ouest du site Pillard, s'inscrit dans le prolongement du futur mail repéré en emplacement réservé au PLU (C1). Il permet de végétaliser l'espace et de rythmer le linéaire de façades de la rue. La réalisation de ce retrait n'est exigée qu'en cas de construction(s) nouvelle(s).

• Patrimoine et forme urbaine Faubourg Sud

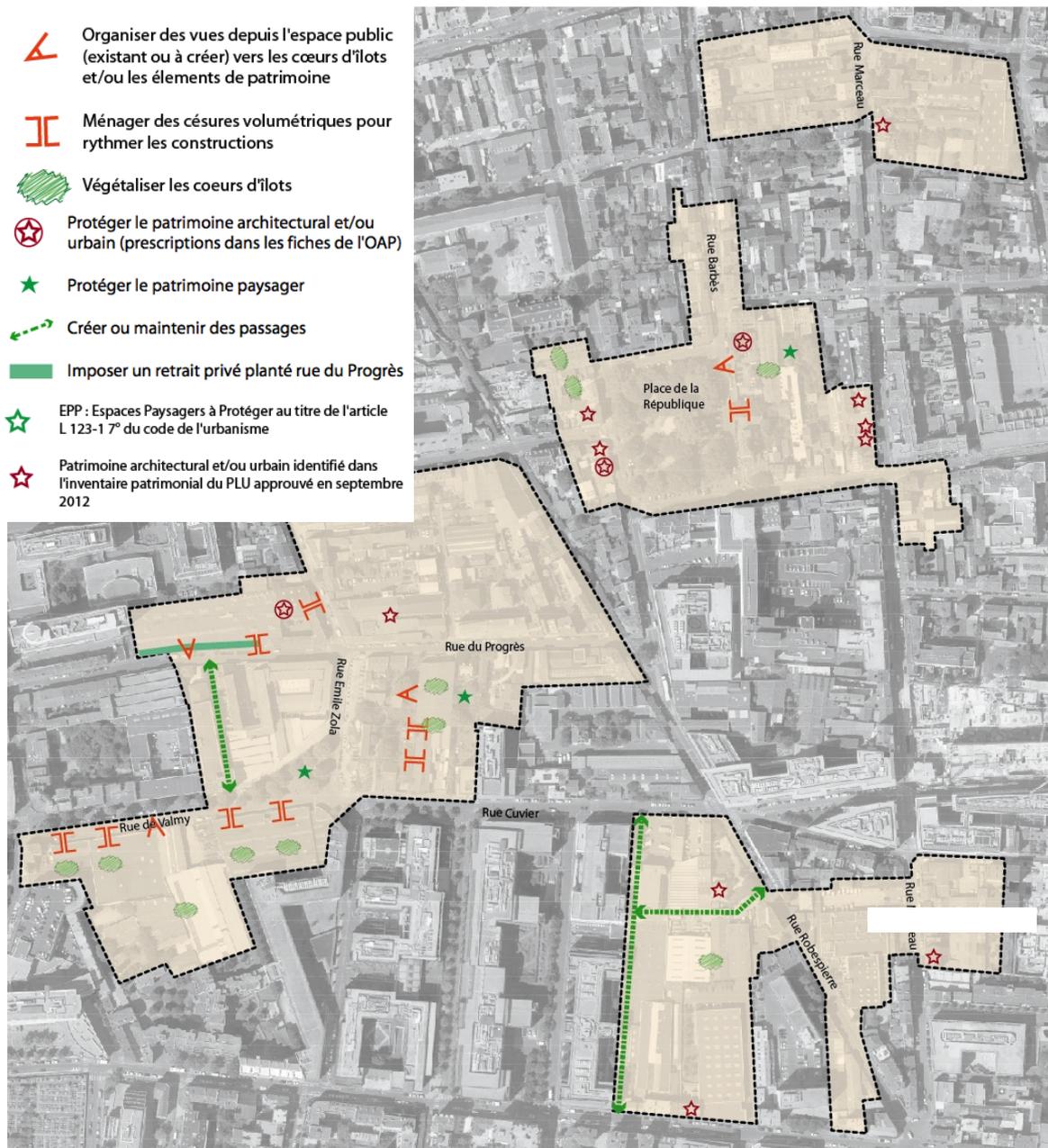
L'usine Pillard, signe du passé industriel du secteur, est préservée sans être figée. Deux maisons place de la République sont également repérées et protégées (rues Barbès et Robespierre). Leurs qualités architecturales et urbaines devront être prises en compte dans les futurs projets.

Au-delà de ces éléments ponctuels, le gabarit et l’implantation des constructions rue Barbès en font un ensemble urbain cohérent.

Le patrimoine végétal, sous-représenté dans le Bas Montreuil, constitue une caractéristique du site Faubourg Sud. En plus de la place de la République, reconnue en EPP au PLU actuel, deux nouveaux espaces verts sont repérés et protégés :

- l’ensemble boisé au croisement des rues de Valmy, Zola et Cuvier,
- le jardin en fond de parcelle du 15 rue du Progrès.

En termes de forme urbaine, des passages sont préconisés pour la circulation interne des îlots d’activités économiques entre les rues Valmy-Zola et les rues Cuvier-de Lagny.



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 Désiré Préaux, usine Pillard.

- 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 : place de la République.

- 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...

Ex : parcelle de bureau au Nord-Ouest de la rue du Centenaire, friche rue Barbès.

Espace public

Les espaces publics conditionnent fortement l'image et l'attractivité d'un quartier. Le secteur Faubourg concentre de nombreux espaces publics, notamment dans sa partie Sud. Pour la plupart peu valorisés, les OAP contribuent à leur requalification et à une meilleure lisibilité des espaces publics.

- Faubourg Nord

Le boulevard Chanzy et la rue du Centenaire sont requalifiés. Le réaménagement du boulevard, axe majeur du site, passe par la mise en valeur du végétal existant et l'aménagement de trottoirs élargis et plantés ainsi qu'une placette et un mail planté dans le prolongement de la rue du Centenaire, pour accéder au Parc des Guilands.

L'arrivée de nouvelles constructions sur la partie Nord du boulevard conduit à préconiser l'élargissement de la rue des Messiers, au Sud du Parc des Guilands pour la desserte des véhicules de secours.



- Requalifier le boulevard de Chanzy et la rue du Centenaire
- Aménager une place au croisement de la rue du Centenaire et du boulevard Chanzy
- Elargir le boulevard Chanzy et le sentier des Messiers
- Créer un mail public dans le prolongement de la rue du Centenaire
- Préserver les alignements d'arbres existants

Extrait de l'OAP

- Faubourg Sud

La majorité des préconisations de l'OAP vise la requalification des nombreux espaces publics qui ponctuent le site.

Les rues Marceau, Cuvier, Valmy et Zola sont requalifiées, notamment en confortant les alignements d'arbres existants (rue de Valmy) ou en créant de nouvelles continuités vertes (rue Marceau).

La circulation est apaisée par la réalisation d'aménagements aux principaux carrefours (rues Cuvier/Valmy et rues Zola/Progrès) et aux abords de la place de la République où le stationnement doit être rationalisé. En effet, un des éléments décisifs de la requalification de la place est la réorganisation et la réduction du stationnement en épi qui la cerne et étouffe en quelques sortes son potentiel.

Les espaces verts existants sont valorisés :

- réaménagement du square place de la République,
- requalification de la place aux angles des rues Valmy, Cuvier et Zola, en lien avec le futur espace vert prévu au PLU par un emplacement réservé au Sud de la rue du Progrès.



- Requalifier les rues Marceau, Valmy et Zola
- Aménager des espaces apaisés :
 - à l'angle des rues Valmy et Emile Zola
 - à l'angle des rues Emile Zola et du Progrès
 - autour de la Place de la République
- Rendre piétonne la partie Nord de la Place de la République
- Requalifier les places et les squares existants
- Préserver les alignements d'arbres existants
- Assurer des continuités vertes

Extrait de l'OAP

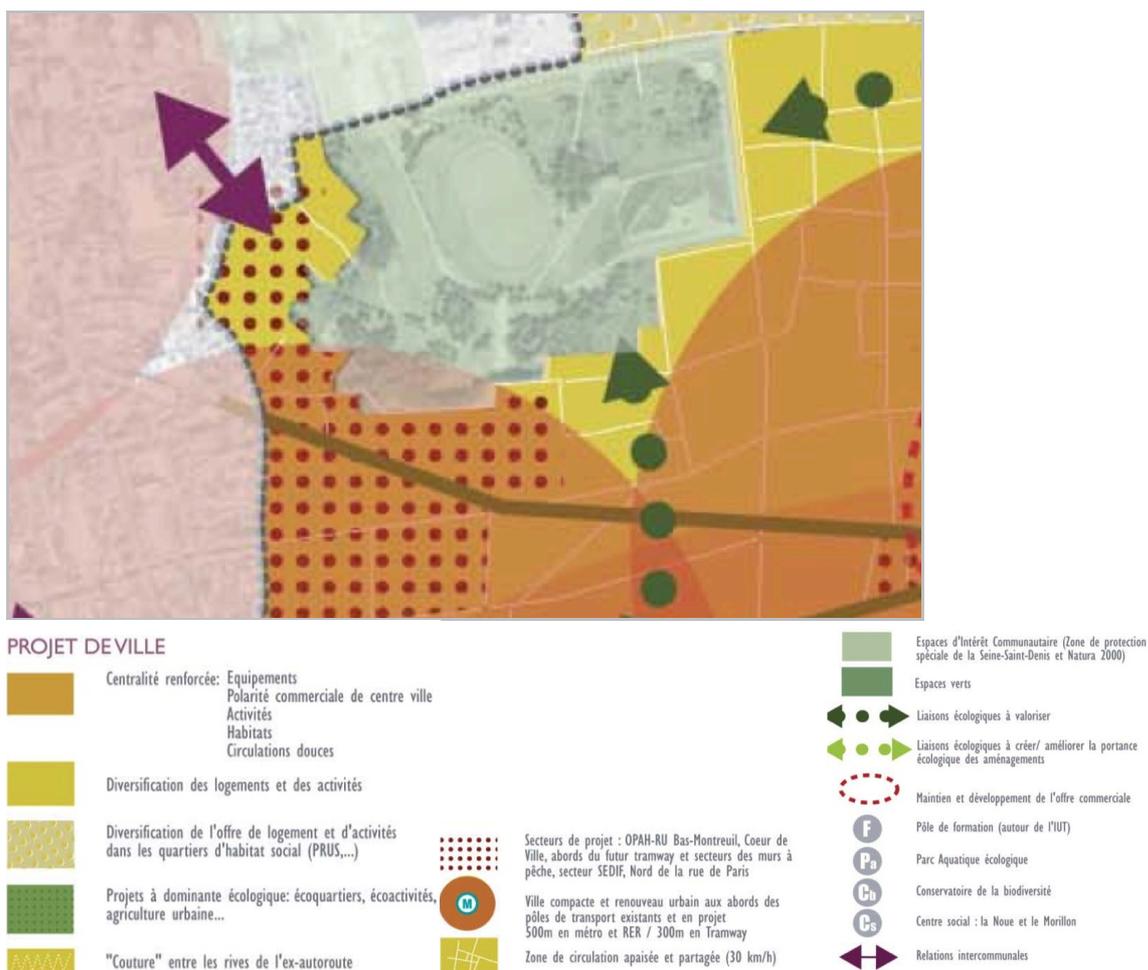
5. Justifications des principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Faubourg Nord

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 :

- l'amélioration de l'habitat (secteur d'OPAH du Bas Montreuil),
- la diversification des logements et des activités,
- la compacité et le renouvellement urbain aux abords du métro,
- l'apaisement de la circulation,
- le renforcement des liaisons intercommunales avec Bagnolet,
- la valorisation de la liaison écologique Nord-Sud reliant le Parc des Guillauds au Bois de Vincennes.

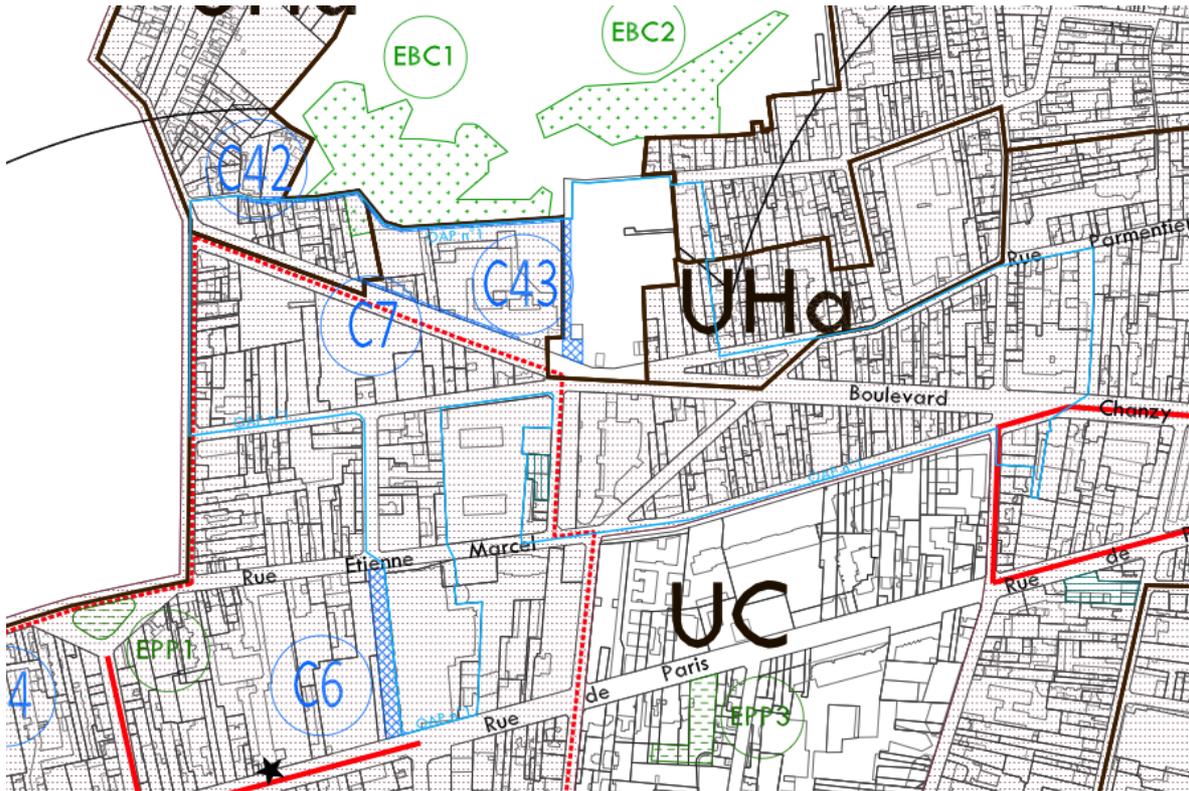


Extrait du PADD et de sa légende

Le site Faubourg Nord s'étend sur deux zones du PLU : UC en majorité et UHa à proximité du Parc des Guilands.

Il appartient au secteur LLS (à l'exception du terrain de sport au Nord du Boulevard Chanzy) au sein duquel tout projet créant un minimum de 2 500 m² de SDPC destinées 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).

La partie Sud-Ouest du site de l'OAP, comprise entre le boulevard Chanzy et la rue du Centenaire se trouve 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 m² de SDPC (au titre de l'article L 123-1 7° bis du code de l'urbanisme).



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 comprenant de l'artisanat et/ou des SPIC et/ou du bureau, où 10% minimum de la surface de plancher de construction nouvelle est affecté à ces destinations.

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),
- « rappeler 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 Faubourg. Sont ainsi particulièrement étudiés :

- la taille et la forme des parcelles,
- la nature du 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...

Faubourg Nord

Les activités artisanales et industrielles sont maintenues aux abords du boulevard Chanzy et se diversifient en accueillant des usages liés aux SPIC. Le site de l'ancienne usine Dufour concentre l'essentiel de ces activités et connaît déjà de nouvelles occupations. Ici Montreuil, un « créative space » pour les artistes, artisans, entrepreneurs et start-ups de la création s'y est installé.

Des locaux mixtes de bureaux, d'artisanat et de constructions et installations liées au service public ou d'intérêt collectif sont prévus au Nord du boulevard Chanzy. Ils permettent de rééquilibrer la monofonctionnalité du secteur.

Afin de rendre attractif le quartier pour les habitants et les usagers, actuels et futurs, l'OAP prévoit l'installation de commerces et/ou locaux d'activités et/ou liés au service public ou à l'intérêt collectif sur le boulevard Chanzy et la création d'un équipement culturel rue des Sorins.

Paysage et forme urbaine

• Paysage

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 Faubourg Nord liés à la proximité du Parc des Guilands et au patrimoine industriel de l'usine Dufour.

Afin de « promouvoir le développement de la végétation » de la ville (orientation 2.8 du PADD), l'OAP prévoit la végétalisation des cœurs d'îlots (sur Dufour et à proximité du futur projet de bureaux) ainsi qu'un retrait privé planté sur le sentier des Messiers.

Ces nouveaux espaces verts privés (complétés par des espaces verts publics) contribuent, comme l'impose le PADD, à valoriser la continuité écologique reliant le Parc des Guilands au Bois de Vincennes. Ils ont également une valeur d'agrément dans la mesure où ils donnent sur la rue ou sont visibles depuis la rue. Une vue, pouvant prendre la forme d'espacement entre deux bâtiments ou de porche, est aménagée sur le boulevard Chanzy vers le cœur d'îlot au Nord.

• Patrimoine et forme urbaine

Patrimoine

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 :

- des parties de l'usine Dufour,

Le PLU protège déjà une partie de l'intérieur de l'ancienne usine Dufour en patrimoine représentatif (1 étoile). Dans le contexte de restructuration urbaine du boulevard Chanzy et de réutilisation du patrimoine industriel du Bas Montreuil, l'OAP prévoit d'étendre la protection à des parties des façades du bâtiment et de les classer en patrimoine remarquable (deux étoiles). Les longues façades du boulevard Chanzy et de la rue des Sorins, à la fois homogènes et animées de variations, sont assez rare à Montreuil où les grandes usines ont pour beaucoup d'entre elles disparues.

- logements et bureaux boulevard Chanzy,

Situés au 135-137 boulevard Chanzy, l'ensemble de logements patronaux et de bureaux liés à l'ancienne usine Dufour forme une ponctuation à caractère domestique moins austère, interrompant les rythmes répétitifs de la longue façade.



Usine Dufour



Logements ouvriers et bureaux boulevard Chanzy

Au-delà de ces éléments ponctuels, la rue Désiré Préaux est protégée et constitue un ensemble urbain cohérent. Les gabarits (R+1 voire 2) et l'implantation des constructions (à l'alignement) fondent l'homogénéité et l'intérêt de cette rue.



Rue Désiré Préaux – Google map

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.

Forme urbaine

L'OAP préserve l'organisation urbaine du secteur Faubourg Nord, caractérisée par de longues parcelles étroites en ménageant trois passages privés :

- une venelle traversant le site Dufour,
- deux passages au Nord du boulevard Chanzy, vers le sentier des Messiers.

Ils structurent l'aménagement des îlots en définissant une desserte interne et un principe de respiration et ont une fonction de renforcement de la continuité écologique Nord-Sud dans la mesure où ils sont végétalisés.

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. Elles sont ménagées sur le sentier des Messiers, comme une transition avec le Parc des Guilands et sur la façade Est des futures constructions de bureaux au Nord du boulevard Chanzy.

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

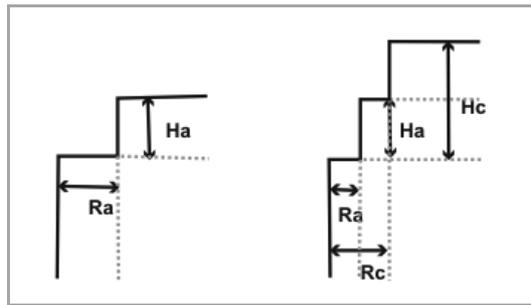
Les filets de hauteurs existantes et de hauteurs projets indiqués sur l'OAP s'appliquent :

- 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.



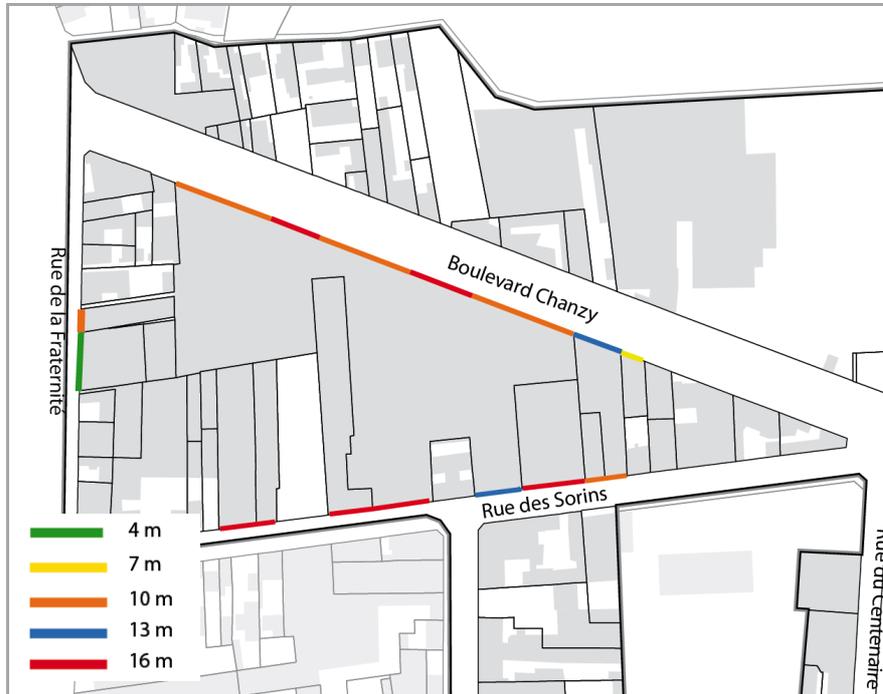
Ha = hauteur de l'attique, Ra = retrait de l'attique par rapport à la rue, Hc = hauteur cumulée des deux attiques et Rc = retrait cumulé des deux attiques par rapport à la rue.

La révision simplifiée n°1 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.

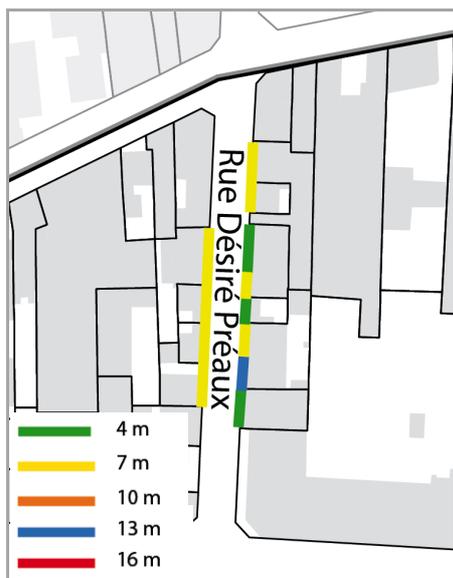
Les filets de hauteurs participent du même mécanisme de contextualisation des hauteurs par rapport à l'environnement urbain, de manière ponctuelle et ciblée. Par ailleurs, les objectifs de constructions de logement à Montreuil, découlant du PADD en application du SDRIF sont d'ores et déjà remplis. Ainsi, au travers de ses dispositions, définies en concertation avec les habitants, la révision simplifiée n°1 accompagne la densification du bas Montreuil en garantissant sa qualité urbaine.

Faubourg Nord

Le filet de maintien des hauteurs existantes s'appliquent sur : les parties de l'usine Dufour identifiées au titre du patrimoine et la rue Désiré Préaux.



Ilot Dufour – Hauteurs existantes– 2012



Rue Désiré Préaux – Hauteurs existantes - 2012

Le filet de hauteurs projets concerne la partie centrale du boulevard Chanzy, au Nord Ouest de la rue du Centenaire, afin d'encadrer le développement de la grande parcelle mutable, en partie destinée à un programme de bureau. Les hauteurs fixées sont de :

- 16 m sur le boulevard,
- 22 m à l'angle du boulevard et du mail du Centenaire, où l'espace public s'élargit
- et 22 m sur le futur mail public à créer.

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 Faubourg Nord.

La rue du Centenaire et le boulevard Chanzy sont requalifiés. Vecteur de nombreuses nuisances, le boulevard constitue une ligne droite dangereuse où les voitures circulent vite. L'OAP prévoit une meilleure intégration urbaine de cet axe majeur, notamment par son élargissement (sur une partie du côté Nord) et la valorisation de l'alignement d'arbres existants. Le sentier des Messiers au Sud du Parc des Guilands est également élargi pour permettre l'accès des véhicules de secours, en réponse aux nouvelles opérations du Nord du boulevard Chanzy.

Au-delà de la requalification des espaces publics existants, de nouveaux espaces publics sont créés. Dans le prolongement de la rue du Centenaire, un mail est aménagé reliant le boulevard Chanzy au Parc des Guilands. Végétalisé, il contribue à renforcer la continuité écologique Nord-Sud et permet d'ouvrir le parc à son environnement et ainsi de « favoriser l'appropriation des espaces par les habitants » (orientation 2.5.3 du PADD). Une placette est organisée au débouché de ce mail, sur le boulevard Chanzy. Elle offre un espace de respiration qualitatif venant rompre la linéarité de cet axe.

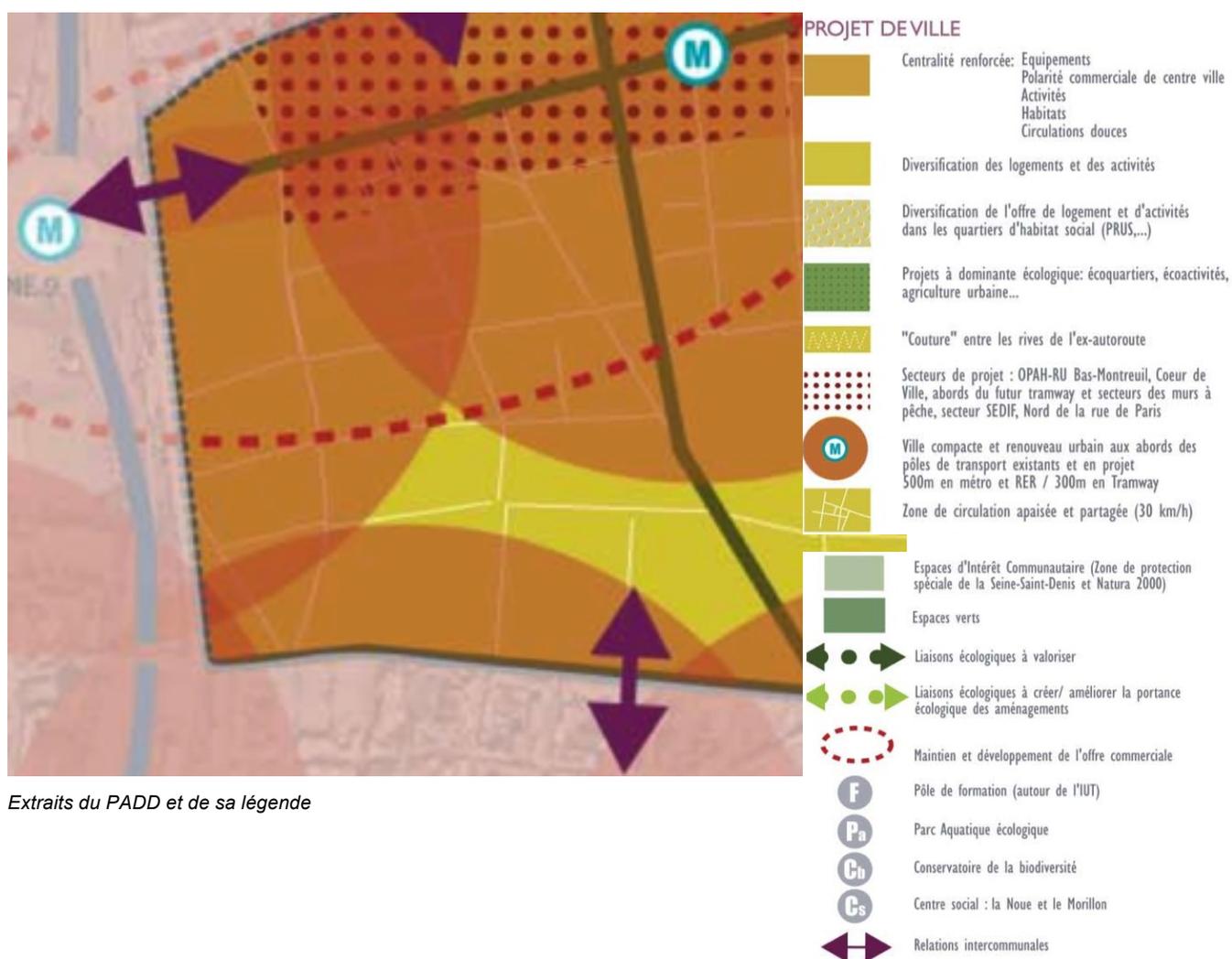
6. Justifications des principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Faubourg Sud

6.1. 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.

Les orientations du PADD pour le secteur Faubourg Sud portent sur :

- la diversification des logements et des activités,
- la compacité et le renouvellement urbain aux abords du métro (Robespierre au Nord, Saint Mandé au Sud),
- l'apaisement de la circulation,
- le maintien et le développement de l'offre commerciale du Sud de la rue de Paris à la rue du Progrès en intégrant la place de la République,
- le renforcement des relations intercommunales avec Saint-Mandé.



Extraits du PADD et de sa légende

6.2. 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 comprenant de l'artisanat et/ou des SPIC et/ou du bureau, où 10% minimum de la surface de plancher de construction nouvelle est affecté à ces destinations.

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 Faubourg. Sont ainsi particulièrement étudiés :

- la taille et la forme des parcelles,
- la nature du 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...

Faubourg Sud

Les activités artisanales et industrielles sont maintenues sur l'îlot Zola-Progrès-Valmy, notamment sur le site de l'ancienne usine Pillard. La diversité de l'offre doit être renforcée par la création de petits locaux permettant l'accueil des PME-TPE dans le respect du PADD. Des opérations sont également prévues sur l'îlot Robespierre-Marceau, permettant de rééquilibrer l'occupation de cet espace, largement dédié au tertiaire.

La programmation de bureaux est limitée, se concentrant sur la rue Cuvier, où une programmation mixte artisanat-SPIC-bureau est prévue. Les entreprises bénéficient de la bonne accessibilité de cette partie Sud du site, à proximité de la Porte de Vincennes et de la station de métro Saint-Mandé.

L'offre commerciale et/ou de locaux d'artisanat et/ou d'activités liées à l'intérêt collectif se concentre en deux pôles : la place de la République et la rue de Valmy. La place est un lieu déjà très animé par de nombreux commerces, repéré 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



Commerces de proximité à l'angle de la rue Robespierre et de la rue Raspail – Google map

L'OAP prévoit de rééquilibrer l'offre commerciale sur le secteur du Faubourg Sud en favorisant l'implantation de commerces sur la rue de Valmy. Il s'agit d'animer ce linéaire de façades et de profiter des nouvelles opérations de logements et d'activités à proximité. Quelques commerces sont également préconisés à l'Est de la rue Emile Zola dans le contexte de la réalisation du futur espace vert inscrit en emplacement réservé au PLU.

Le secteur Faubourg Sud abrite déjà de nombreux équipements, concentrés autour de la place de la République : crèche, lycée Daniel Mayer, collège Paul Eluard, Eglise Saint-André... Cette offre est renforcée par la réalisation d'un nouvel équipement rue Barbès et par le rééquilibrage de l'offre dans le secteur (maintien du centre de formation audiovisuel rue Emile Zola).

Paysage et forme urbaine

- **Paysage**

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 Faubourg Sud, notamment en termes de patrimoine architectural et végétal.

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 République est reconnue en Espace Paysager Protégé au PLU) et de préserver de nouveaux espaces en cœurs d'îlot : au Sud de la rue de Valmy, à l'Ouest de la rue Robespierre, au Sud de la rue du Progrès et autour de la place de la République. Le retrait planté rue du Progrès contribue également à créer une « nature urbaine de qualité » (orientation 2.8.2 du PADD) et permet de structurer la forme urbaine des futures opérations. La réalisation de ce retrait n'est exigée qu'en cas de construction(s) nouvelle(s).

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 corridor écologique reliant le Bois de Vincennes au Parc des Guilands.

Ils ont également une valeur d'agrément puisque des vues, organisées depuis la rue ou l'espace public (dans le cas du futur espace vert rue Emile Zola), permettent aux passants de les apercevoir. Elles peuvent prendre la forme d'espacements entre deux bâtiments ou de porches.

- **Patrimoine et forme urbaine**

L'OAP préserve l'organisation urbaine du secteur Faubourg Sud en ménageant des passages privés entre la rue de Valmy et du Progrès et dans le quartier Robespierre-Marceau. Ils structurent l'aménagement des îlots en définissant une desserte interne et un principe de respiration et ont une fonction de renforcement de la continuité écologique Nord-Sud dans la mesure où ils sont végétalisés.

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 :

- des parties de l'ancienne usine Pillard,

Située 28 rue du Progrès, l'ancienne manufacture de papier Shoemann devenue usine Pillard constitue un élément caractéristique du passé industriel du Bas Montreuil. Elle constitue une transition entre l'échelle monumentale des constructions de l'Ouest de la rue du Progrès et les bâtiments bas de l'Est de la rue du Progrès et de l'impasse du Progrès.

- la maison rue Barbès,

Située au 51 rue Barbès, cette maison d'ingénieur est intéressante de par sa position en retrait de la rue qui favorise une rupture de rythme de façade. La présence d'une végétation abondante fait de plus écho au square de la place de la République. Elle est un témoignage de l'architecture d'ingénieur.

- la maison rue Robespierre,

Située au 54 bis de la rue Robespierre, cet ancien pavillon d'entrée d'un ancien bougnat est déjà reconnu au PLU en patrimoine représentatif (1 étoile). Dans le contexte de la restructuration urbaine de l'îlot place de la République, l'OAP prévoit de renforcer cette protection en le classant en deux étoiles, comme la maison rue Barbès. Le mur de clôture témoignant de l'ancienne activité industrielle du site est particulièrement intéressant.

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 Barbès constitue un ensemble urbain cohérent. Les gabarits (R+1 ou 2) et l'implantation des constructions (à l'alignement) fondent son homogénéité et son intérêt.



Rue Barbès – 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 :

- sur la rue de Valmy, où le linéaire de façades est particulièrement long,
- à l'Est de la rue Emile Zola pour organiser une transition avec le futur espace vert et les constructions,
- à l'emplacement de l'ancienne usine Pillard, pour organiser des aérations,
- et sur la rue Barbès à l'emplacement d'un actuel terrain vague.

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

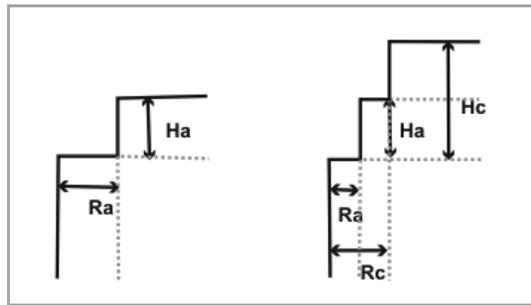
Les filets de hauteurs existantes et de hauteurs projets indiqués sur l'OAP s'appliquent :

- 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, 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.



Ha = hauteur de l'attique, Ra = retrait de l'attique par rapport à la rue, Hc = hauteur cumulée des deux attiques et Rc = retrait cumulé des deux attiques par rapport à la rue.

La révision simplifiée n°1 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°1 accompagne la densification du bas Montreuil en garantissant sa qualité urbaine.

Faubourg Sud

Afin de préserver les qualités architecturales et urbaines, le filet de maintien des hauteurs existantes est prescrit sur :

- les parties protégées de l'usine Pillard ;
- l'angle de la rue du Progrès et de la rue Emile Zola où les constructions ne dépassent pas R+1 et forment un ensemble homogène ;
- l'impasse du Progrès, très étroite, où les constructions vont de R+1 sur la rive Ouest à R+1 ou 2 sur la rive Est ;
- les angles au croisement de la rue de la République et de la rue Robespierre occupés par des constructions de faible hauteur, typiques du Bas Montreuil au Sud et un bâtiment protégé au PLU au Nord (patrimoine représentatif) ;
- la parcelle de la maison protégée rue Barbès.



Hauteurs existantes - 2012



Angle rues Progrès-Zola – Google map



Impasse du Progrès – Google map



Angle Sud rues Robespierre-République – Google map



Angle Nord rues Robespierre-République – Google map

Pour encadrer l'évolution des parcelles mutables, l'OAP préconise des filets de hauteurs projets :

- sur la friche rue Barbès une hauteur de 16 m + 6 m soit 22 m, organisés en R + 4 niveaux + 2 attiques, permettant l'ensoleillement de la place ;
- sur la rue Robespierre (hors angles) une hauteur de 13 m + 3 m soit 16 m, organisés en R + 3 niveaux + 1 attique, pour tenir compte de la largeur de l'espace public (12 m) ;

- sur le futur espace vert à l'Ouest de la rue Emile Zola, une hauteur de 16 m + 3 m, soit 19 m, organisés en R + 4 niveaux + 1 attique. Il s'agit d'une hauteur de transition entre l'échelle monumentale des espaces tertiaires au Sud et l'échelle plus modeste des constructions rue du Progrès ;
- à l'angle du futur espace vert et de la rue Cuvier, une hauteur de 19 m + 3 m, soit 22 m, organisés en R + 5 niveaux + 1 attique, en cohérence avec la hauteur des bureaux existants sur la rive Sud ;
- sur la rue Cuvier, une hauteur de 19 m, soit R+5 niveaux, en accord avec l'environnement immédiat des constructions tertiaires de ce secteur.



Friche Barbès – Google map



Immeubles de bureaux rue Cuvier – Google map

Espace public

Le secteur du Faubourg Sud est particulièrement bien doté en espaces publics. Dans le respect de l'orientation 2.5.2 du PADD, l'OAP vise à requalifier ces espaces et à en aménager de nouveaux.

Les rues Marceaux, Valmy et Zola sont requalifiées :

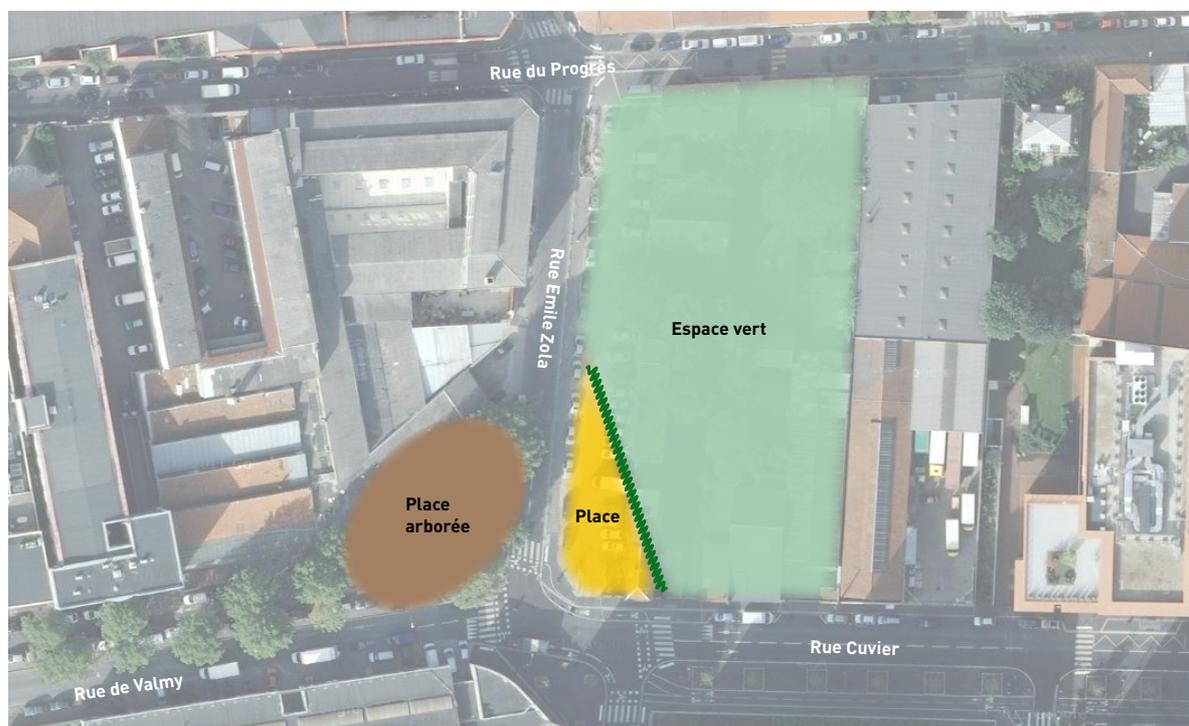
- par la création d'une continuité verte rue Marceau. Cette végétation « d'accompagnement de voirie » contribue à renforcer les continuités écologiques Nord-Sud (orientation 2.8.2 du PADD).
- par l'aménagement d'espaces apaisés rue Emile Zola, afin de pacifier la circulation, en cohérence avec l'orientation 2.7.4 du PADD

Les espaces verts et places existants sont valorisés :

- alignements d'arbres rue de Valmy,
- ensemble d'arbres au croisement de la rue de Valmy et de la rue Emile Zola,
- place au croisement de la rue Cuvier et Emile Zola,
- place de la République.

Cette dernière constitue l'espace public majeur du Faubourg Sud. Sa forte fréquentation est source de conflits d'usages et de difficultés de stationnement, constatés par les habitants comme les usagers. L'organisation d'espaces apaisés ainsi que la piétonnisation du barreau Nord de la place doit permettre d'offrir un espace de qualité, partagé par tous. L'aménagement du square est à améliorer.

Au-delà de la requalification des espaces publics existants, de nouveaux espaces publics sont créés. L'aménagement d'un espace vert entre les rues du Progrès, Emile Zola et Cuvier est inscrite au PLU par l'emplacement réservé C34. Quelques bâtiments témoignant de l'architecture du Bas Montreuil sont conservés à l'intérieur de ce square pour assurer la transition entre l'échelle monumentale du tertiaire au Sud et l'échelle plus basse de la rue du Progrès. Pour assurer la continuité et l'ouverture sur la place de la rue Emile Zola une continuité verte est réalisée, éventuellement sous forme d'alignement d'arbres.



Aménagement du cœur de quartier Progrès-Zola-Valmy – Cabinet Hubert

7. Les autres évolutions du PLU

7.1. Le règlement

Le règlement des zones concernées (UC, UH, UM et secteur Np) 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^{er} 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, UH, UM et du secteur Np, 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, UH 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.

7.2. Le zonage

Le plan de zonage du PLU a été modifié 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.

Les emplacements réservés

Emplacement réservé supprimé :

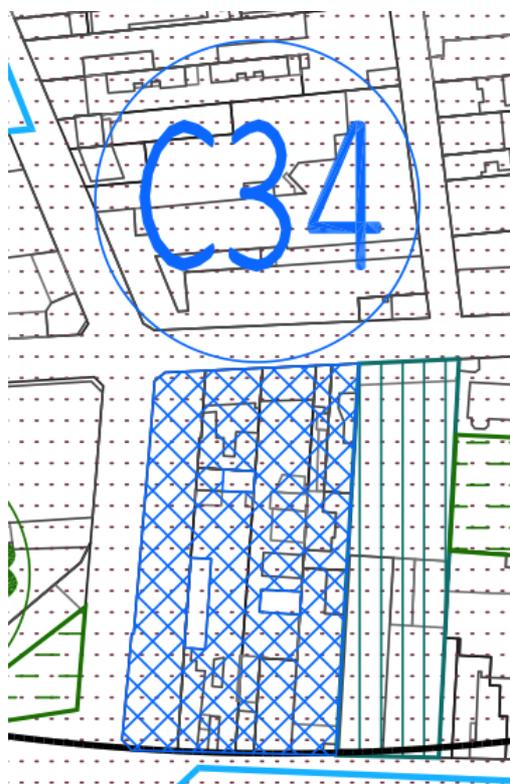
- suppression de l'ER C7 prévu pour le prolongement de la rue Gutenberg vers le parc des Guilands (largeur 14m)

Emplacement réservé supprimé :

- Compte tenu de la consolidation de la vocation d'activités économiques sur le site, suppression de l'ER L1 au nord de la rue du Progrès « au sein duquel tout projet doit affecter au moins 25% de sa Surface Hors Œuvre Nette à la réalisation de logements locatifs sociaux. »

Emplacement réservé modifié :

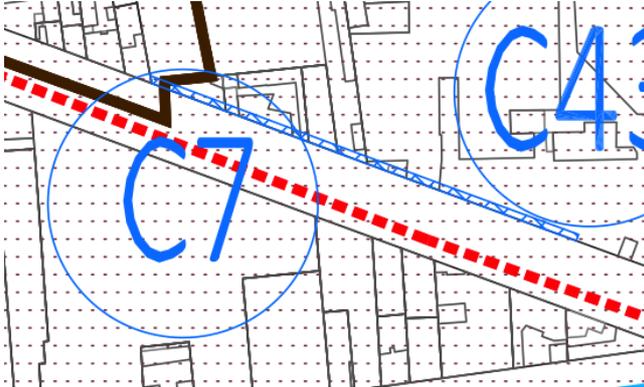
- modification de l'ER C34 destiné à un espace vert entre les rues Cuvier, Zola et Progrès pour préserver trois bâtiments emblématiques de la morphologie du Bas Montreuil et ainsi assurer une transition entre l'échelle monumentale des constructions de bureaux au Sud du site et l'échelle des bâtiments bas de la rue et de l'impasse du Progrès.



Extrait du plan de zonage issu de la présente révision simplifiée

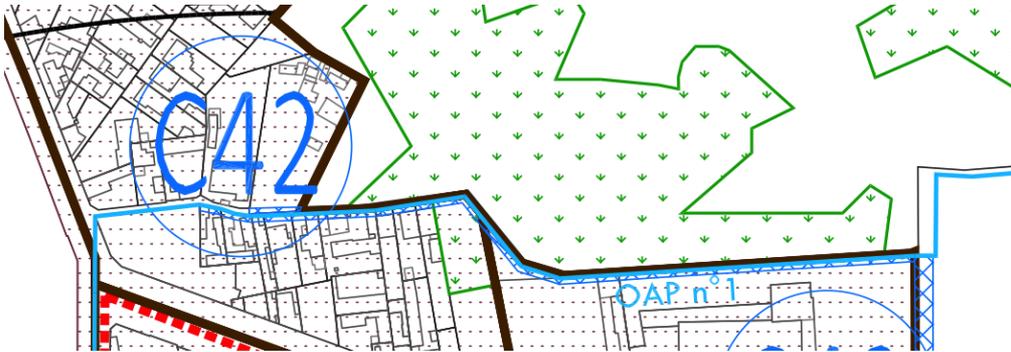
Emplacements réservés créés :

- création de l'ER C7 (reprise du numéro de l'ER C7 supprimé) pour élargissement du boulevard Chanzky. L'élargissement prévu est de 2 m.



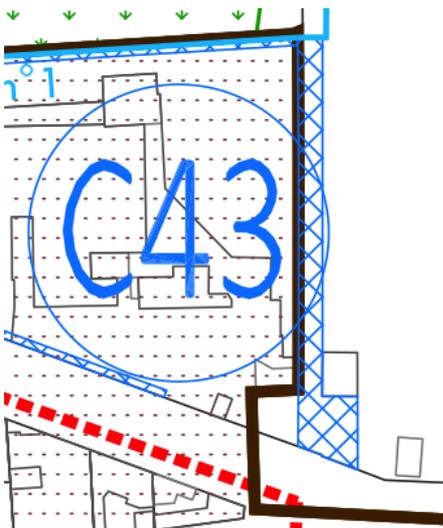
Extrait du plan de zonage issu de la présente révision simplifiée

- création de l'ER C42 pour élargissement du sentier des Messiers. L'élargissement prévu est de 2 m.



Extrait du plan de zonage issu de la présente révision simplifiée

- création de l'ER C43 pour l'aménagement d'un mail dans le prolongement de la rue du Centenaire et d'une placette

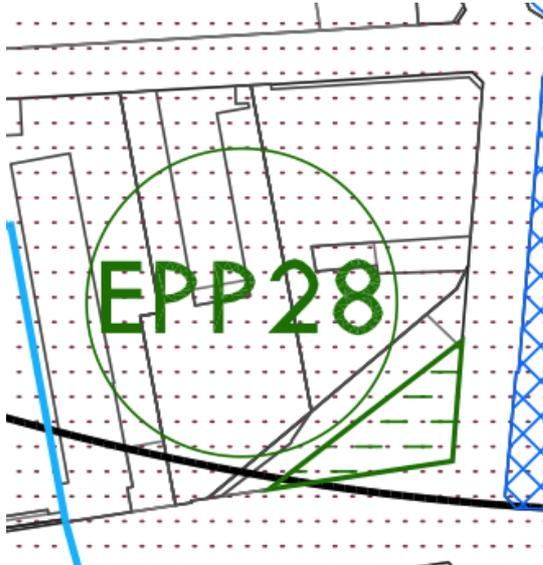


Extrait du plan de zonage issu de la présente révision simplifiée

La création d'espaces paysagers protégés

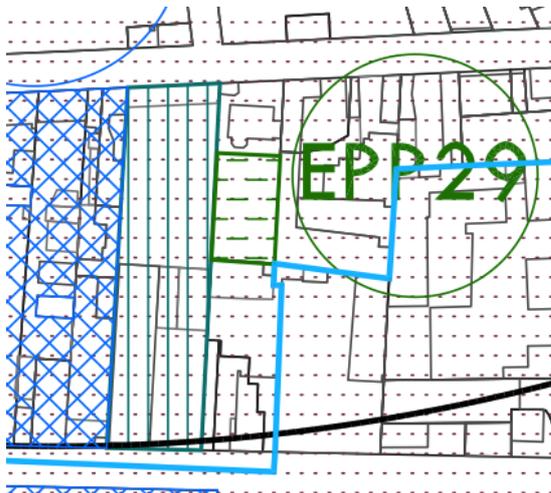
Pour affermir la portée réglementaire des éléments de patrimoine paysager reconnu par les orientations d'aménagement et de programmation, le dispositif réglementaire « classique » du PLU (règlement / zonage) a été modifié pour intégrer ces nouveaux espaces paysagers protégés.

- Création de l'EPP 28, rue Emile Zola : ensemble boisé marquant l'angle des rues Zola et Valmy et s'implantant dans la continuité de l'alignement d'arbres rue de Valmy.



Extrait du plan de zonage issu de la présente révision simplifiée

- Création de l'EPP 29 rue du Progrès : ensemble boisé à l'arrière d'une maison s'implantant dans la continuité du futur espace vert rue Emile Zola.



Extrait du plan de zonage issu de la présente révision simplifiée

- Création de l'EPP 30 rue Barbès : ensemble boisé à l'arrière d'une maison.



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.

NOTICE ENVIRONNEMENTALE

Sommaire

1. PREAMBULE.....	54
2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SITE	57
2.1. LOCALISATION DES PERIMETRES DE REVISION SIMPLIFIE	57
2.1.1. FAUBOURG NORD.....	57
2.1.2. FAUBOURG SUD.....	58
2.1.3. FRATERNITE.....	59
2.2. LES NUISANCES, LES POLLUTIONS ET LES RISQUES	60
2.2.1. UN BRUIT ROUTIER IMPORTANT.....	60
2.2.2. DES DECHETS ENVAHISSANTS.....	63
2.2.3. DES SOLS POTENTIELLEMENT POLLUES.....	67
2.2.4. UN RISQUE MODERE DE MOUVEMENTS DE TERRAIN.....	68
2.2.5. DES RISQUES TECHNOLOGIQUES ESSENTIELLEMENT LIES AU TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES.....	70
2.3. LES RESEAUX	74
2.3.1. UNE TRAME VIAIRE CONTRAINTE.....	74
2.3.2. DES DEPLACEMENTS DOUX EFFICACES.....	77
2.3.3. UN RESEAU D'ASSAINISSEMENT VRAISEMBLABLEMENT SOUS-DIMENSIONNE.....	80
2.4. LA BIODIVERSITE ET LA NATURE EN VILLE	82
2.4.1. LA POSITION STRATEGIQUE DU BAS-MONTREUIL DANS LA TRAME VERTE ET BLEUE REGIONALE ...	82
2.4.2. UNE VEGETATION RARE ET MORCELEE.....	83
3. CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA REVISION SIMPLIFIEE.....	85
3.1. FONDEMENT JURIDIQUE DE L'EVALUATION.....	85
3.2. DOCUMENTS CADRES	87
3.2.1. LES DOCUMENTS-CADRES AVEC UN RAPPORT DE COMPATIBILITE.....	88
3.2.2. LES DOCUMENTS-CADRES AVEC UN RAPPORT DE PRISE EN COMPTE.....	94
3.3. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX CONSIDERES POUR L'EVALUATION	100
3.3.1. ENJEUX MONDIAUX.....	100
3.3.2. SYNTHESE DES ENJEUX	103
4. INCIDENCES PREVISIBLES DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°1 SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES D'ACCOMPAGNEMENT	104
4.1. INCIDENCES PREVISIBLES DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°1 SUR LE SITE NATURA 2000.....	104

4.1.1.	ÉTAT DES LIEUX & ENJEUX DU SITE NATURA 2000	104
4.1.2.	ANALYSE DES INCIDENCES DIRECTES ET INDIRECTES.....	107
4.2.	INCIDENCES PREVISIBLES DE LA REVISION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT :	108
4.2.1.	OAP N°1 « FAUBOURG NORD »	109
4.2.2.	OAP N°2 « FAUBOURG SUD »	112
4.2.3.	REPONSE GLOBALE DES OAP AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	115
4.3.	MESURES D'EVITEMENT DES INCIDENCES ET INCIDENCES RESIDUELLES.....	117
5.	<u>SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA REVISION SIMPLIFIEE.....</u>	118
5.1.	PROCEDURE DE SUIVI ET DE MISE A JOUR	118
5.1.1.	MODALITE DE DEFINITION DES INDICATEURS.....	118
5.1.2.	PERIODICITE DE MISE A JOUR DES INDICATEURS	118
5.2.	PRESENTATION DES INDICATEURS.....	119
5.2.1.	PRESERVER ET RENFORCER LES CONNEXIONS ECOLOGIQUES, ET GERER LES EAUX PLUVIALES.....	119
5.2.2.	LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE : ECONOMIE D'ENERGIE ET REDUCTION DES EMISSIONS DE GES.....	120
5.2.3.	PROTEGER LA SANTE DES HABITANTS	120
6.	<u>RESUME NON TECHNIQUE</u>	122

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>1. Rapport de présentation</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>2. Projet d'aménagement et de développement durable</p> <p>2.1 PADD</p> <p>2.2 Carte du PADD</p>
<p>3. Orientations d'Aménagement et de Programmation</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>4. Règlement et plans masse</p>
<p>5. Plan de zonage</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>6. Annexes</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.

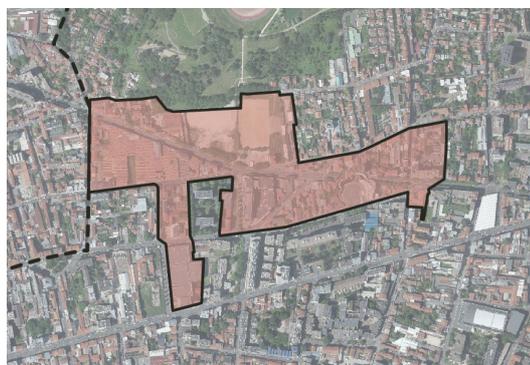


Figure 1 : partie nord de la ZAC du Faubourg

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 privées : la place de la République, l'îlot Zola-Progrès-Valmy, l'îlot Robespierre-Marceau et l'îlot Marceau.

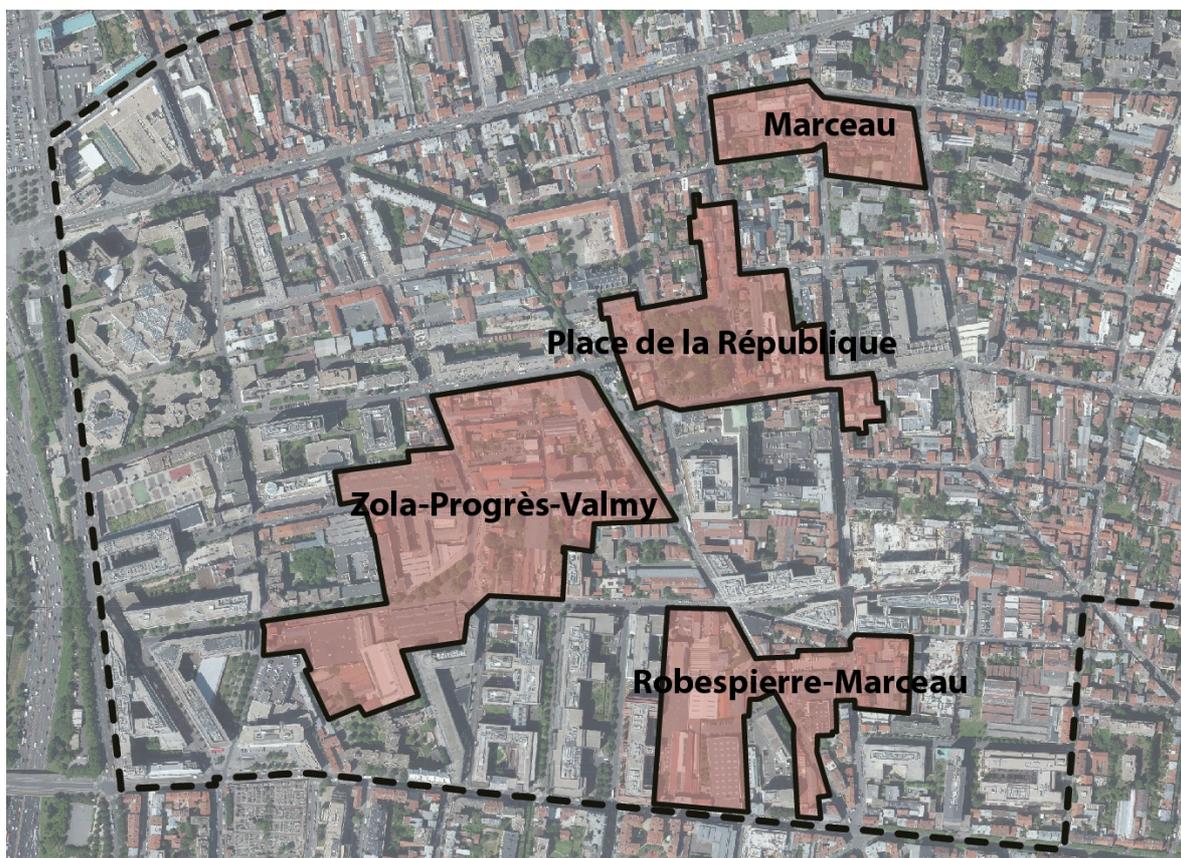


Figure 2 : partie sud de la ZAC du Faubourg

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.

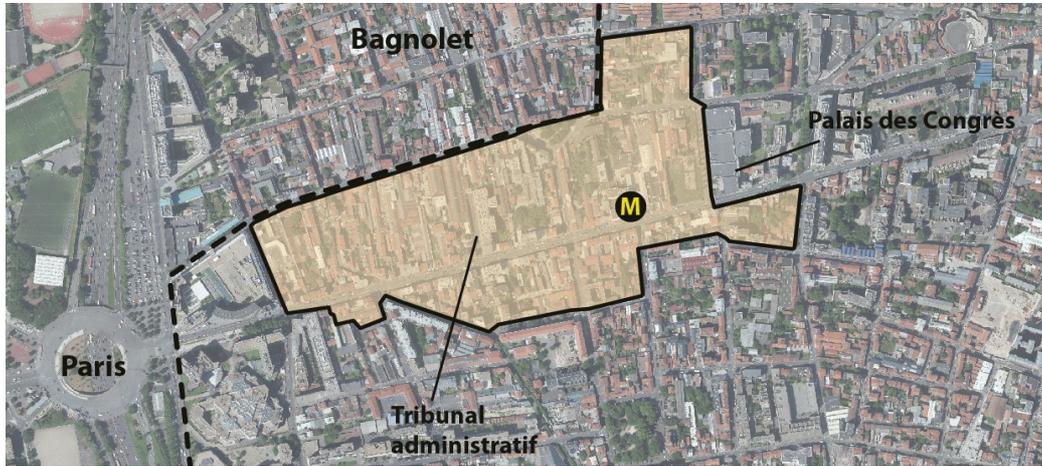


Figure 3 : ZAC de la Fraternité – Source : PLU, septembre 2012

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).

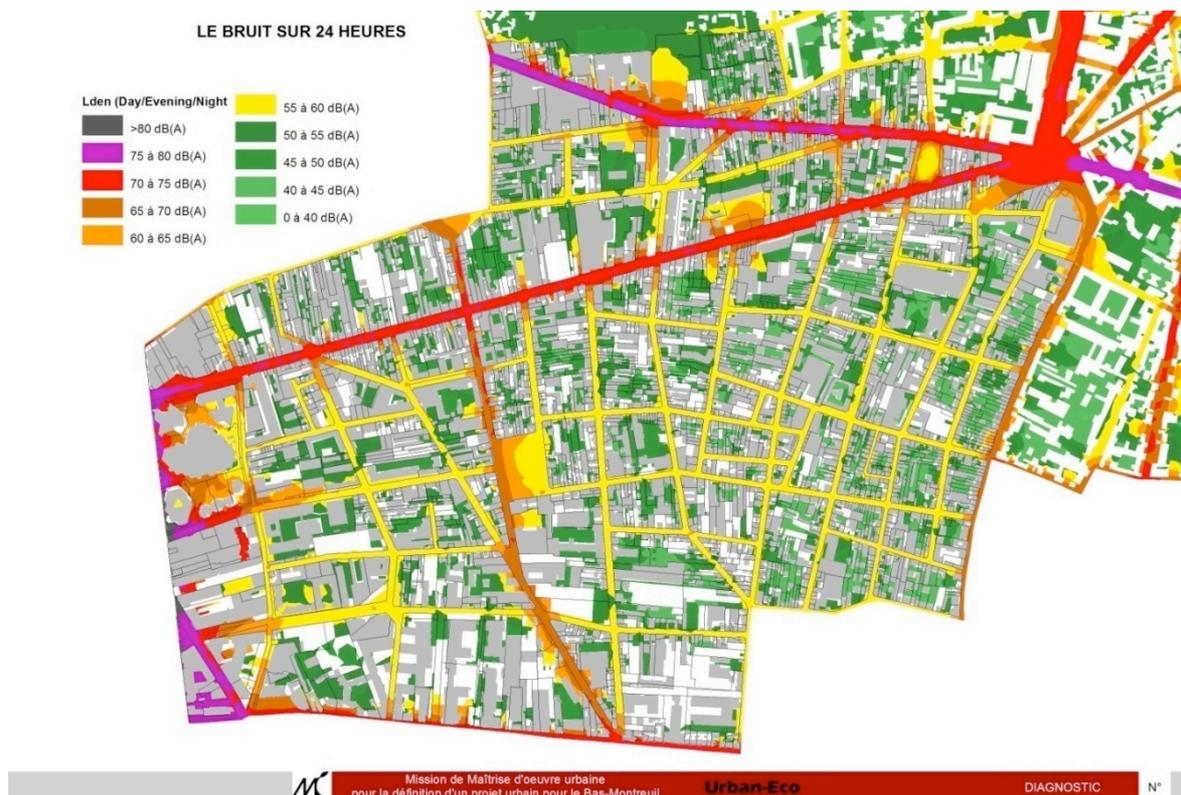


Figure 4 : Le bruit sur 24 heures (LDEN) – Source : CG93

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

Chanzy et rue de Paris, rue Chéreau/rue Robespierre ou le longent : boulevard périphérique parisien, rue de Lagny et rue de Vincennes.

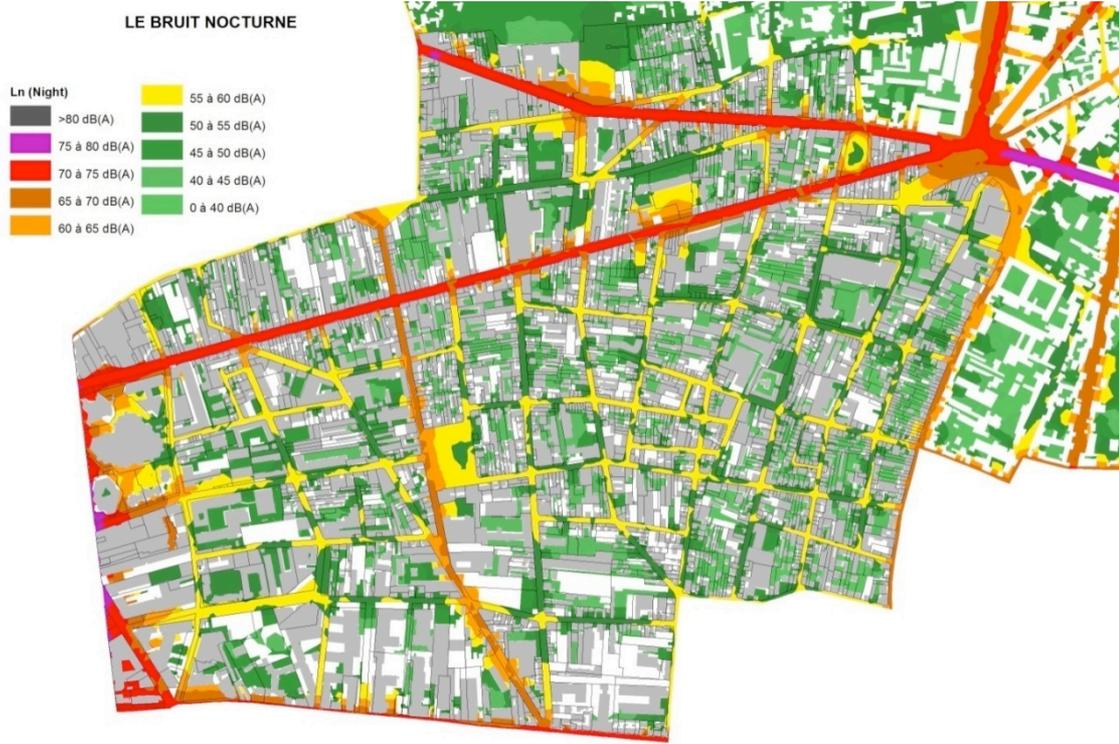


Figure 5 : Le bruit nocturne (LN) – Source : CG93

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.

Enjeu : réduire le nombre d'habitants subissant des nuisances sonores

- Promouvoir une forme urbaine limitant la diffusion du bruit dans les cœurs d'îlots (urbanisme écran), en agissant notamment sur les 3 sites stratégiques de la rue de Paris : 177 au 183 rue Étienne Marcelle, 140 rue de Paris et 198 rue de Paris, et sur le site stratégique 146 boulevard Chanzy.
- Veiller à la qualité d'isolation phonique du bâti
- Végétaliser les voies bruyantes pour une meilleur diffraction du bruit, sur les axes Marceau et Robespierre notamment
- Améliorer la qualité des revêtements routiers pour réduire le bruit à la source lors des travaux de voiries

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^{er} 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 :

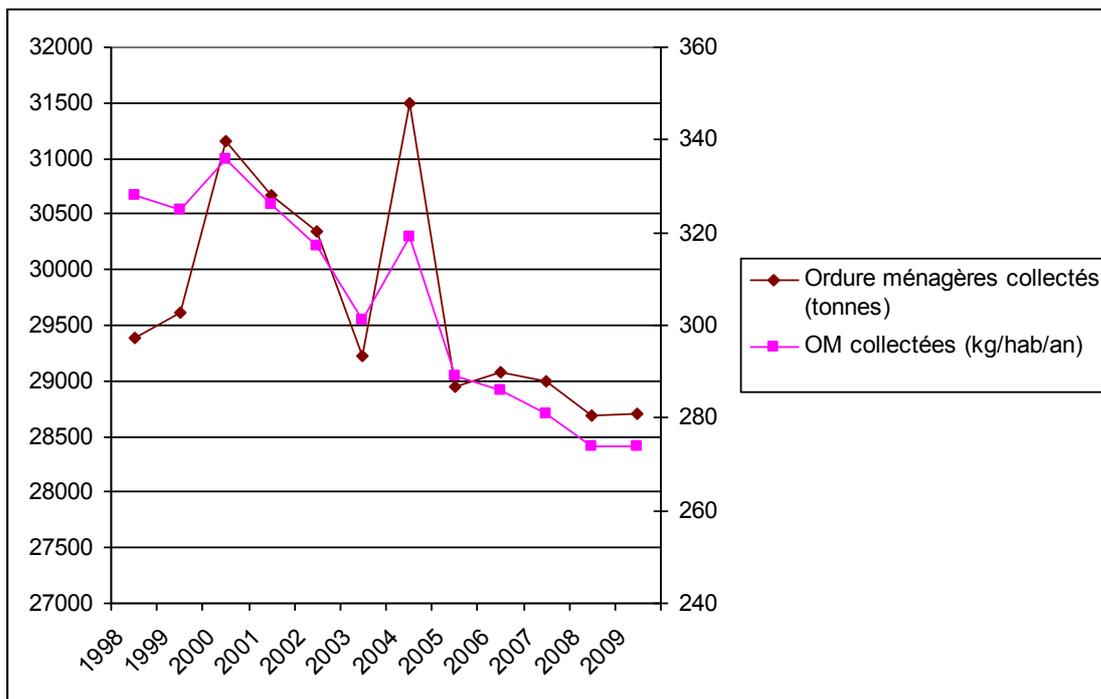


Figure 6 : Le tonnage de d'ordures ménagères collectées à Montreuil – Source : Ville de Montreuil

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 m³, 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.

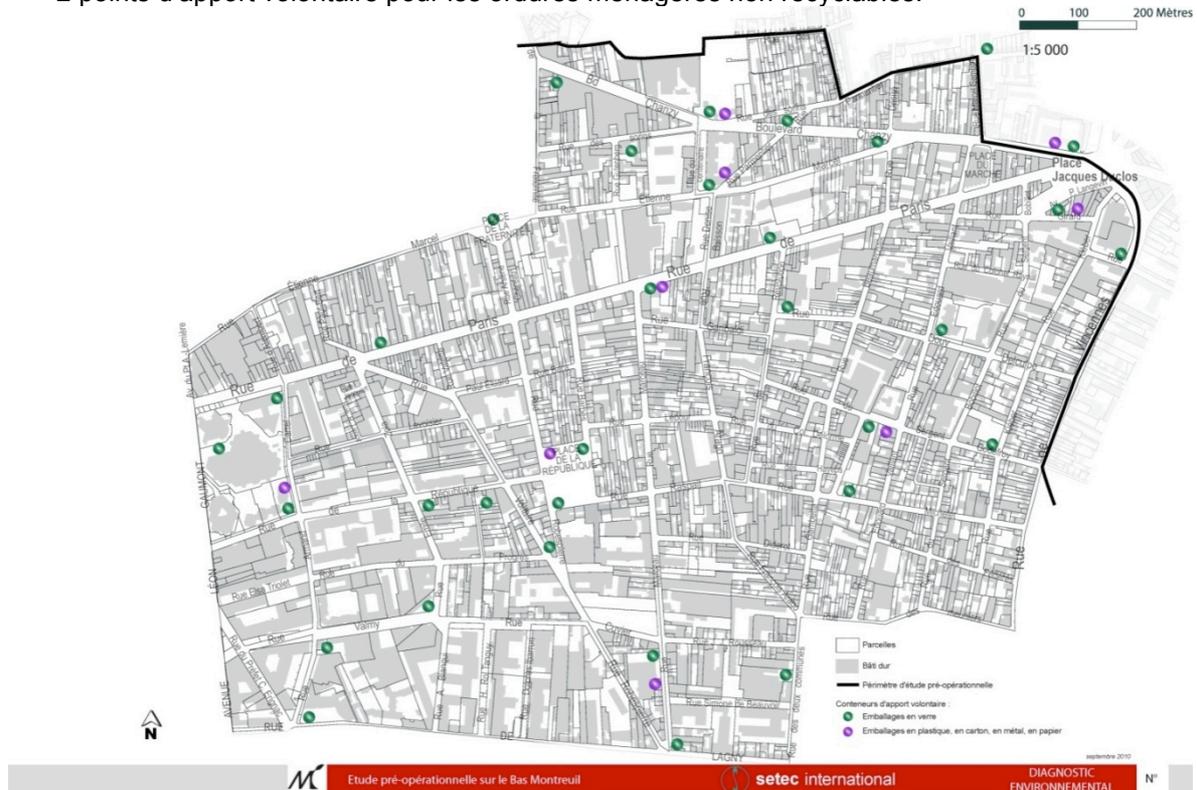


Figure 7 : Les points d'apport volontaire – Source : Ville de Montreuil

	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.

Enjeu : réduire les nuisances induites par les déchets ménagers

- Promouvoir la réduction à la source :
 - notamment, offrir des solutions de proximité pour les déchets organiques
- Adapter la capacité de collecte aux besoins de la population actuelle et future :
 - notamment en prenant en compte la surproduction d'encombrants par rapport aux territoires environnants
- Adapter la stratégie de collecte aux caractéristiques morphologiques et sociales du quartier, notamment au gabarit des voies :
 - en adaptant les heures de collecte au trafic constaté
 - en envisageant un développement de la collecte par apport volontaire de proximité, à l'instar du quartier de la Noue par exemple
- Préciser les tonnages et la nature des déchets produits à l'échelle du quartier, en menant au besoin une étude de caractérisation.

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.

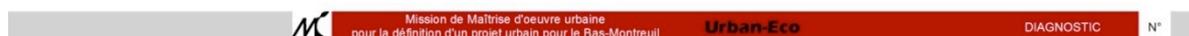


Figure 9 : Les sites industriels – Source: BASIAS (BRGM)

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.

Enjeu : protéger la population des pollutions ponctuelles

- Effectuer un diagnostic de la pollution des sols pour tout projet
- Dépolluer le cas échéant

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 :

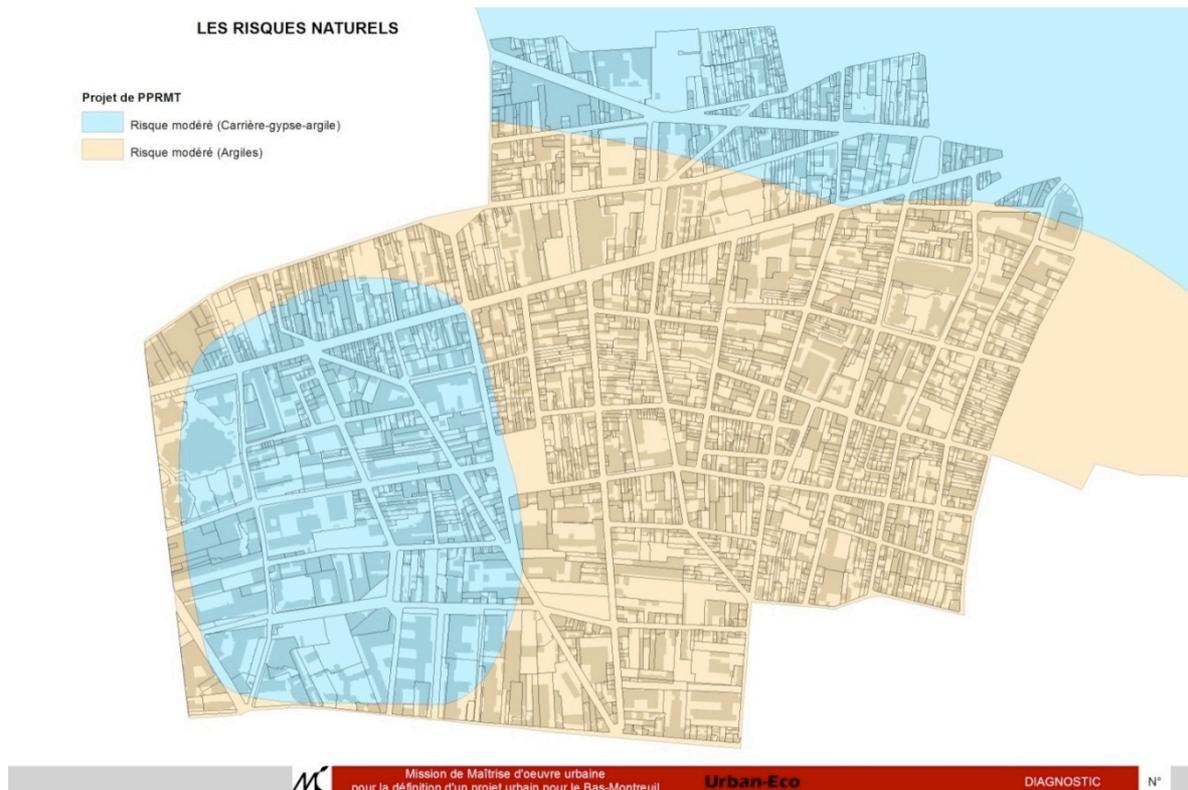


Figure 10 : Les risques naturels – Source : DDE93

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.

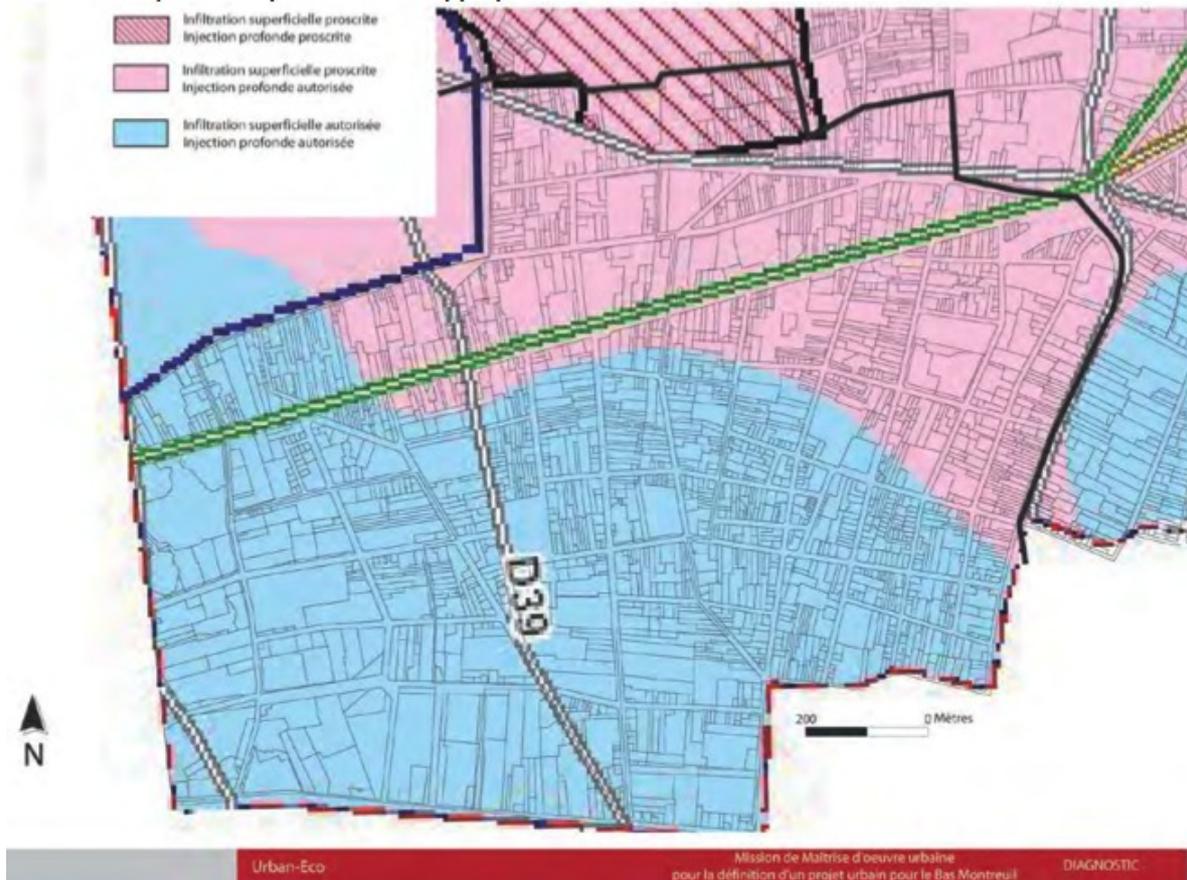


Figure 11 : L'infiltrabilité – Source : DEA (CG93)

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.

Enjeu : Intégrer en amont le risque de mouvement de terrain

- Adopter des techniques constructives adaptées (fondations)
- Gérer les eaux pluviales à l'échelle des secteurs stratégiques
 - Pour optimiser les investissements nécessaires à la gestion des eaux pluviales (puits d'infiltration, cuve de stockage...) sans réduire la constructibilité.
 - Pour créer, en cas de stockage aérien, des espaces verts humides, favorables à la biodiversité et au bon fonctionnement des corridors écologiques.

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://installationsclassees.ecologie.gouv.fr/>), aucun établissement classé SEVESO n'est situé sur le périmètre d'étude ou à proximité. Il n'y a donc pas de périmètre avec prescription lié à des activités à risques dans le Bas-Montreuil.

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

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.

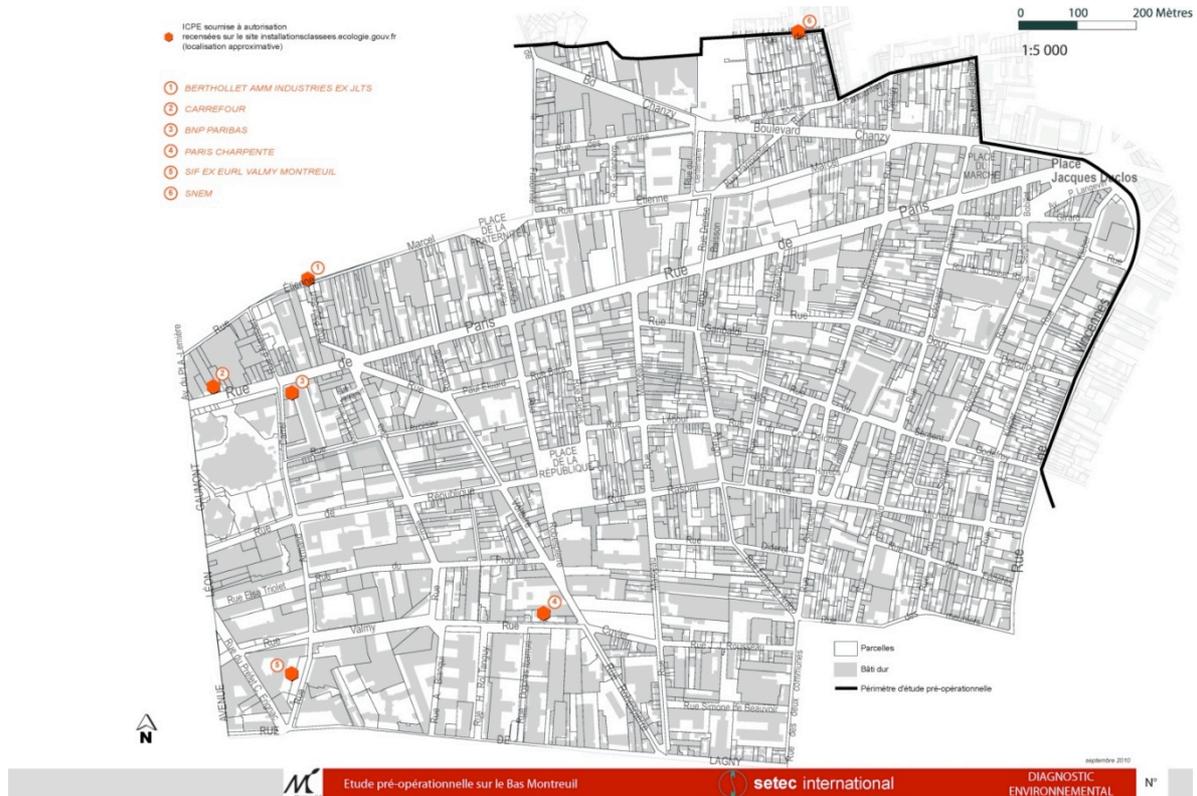


Figure 13 : Localisation des ICPE du Bas-Montreuil – Source : Ministère de l'Écologie

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 :

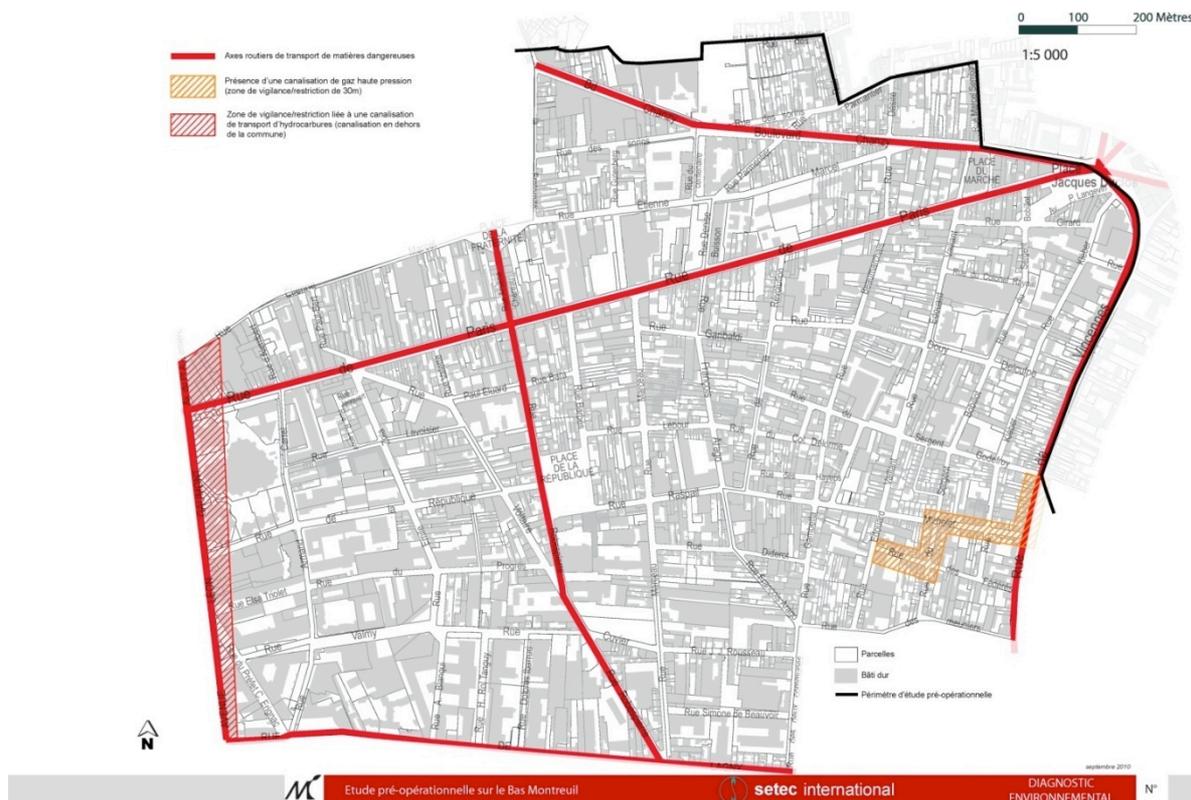


Figure 14 : Localisation des risques TMD concernant le Bas-Montreuil –
Source : DDTM et DRIEE-IF

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.

Enjeu : Intégrer en amont le risque lié à la canalisation GRTgaz

- Pour installer des bâtiments dont la destination, en particulier les ERP (Établissement Recevant du Public) est compatible avec sa présence
- Pour limiter la perte de constructibilité

2.3. Les réseaux

2.3.1. Une trame viaire contrainte

Des itinéraires peu lisibles



Figure 15 : Les sens uniques

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
- 3 350 véhicules / jour rue Marceau, dans les deux sens

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.

Enjeu : Répondre aux besoins de déplacement et de stationnement des futurs habitants et actifs dans un contexte déjà saturé :

- Hiérarchiser les voies, pour améliorer la quiétude et le confort des riverains.
- Favoriser le stationnement hors voirie et sa mutualisation

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

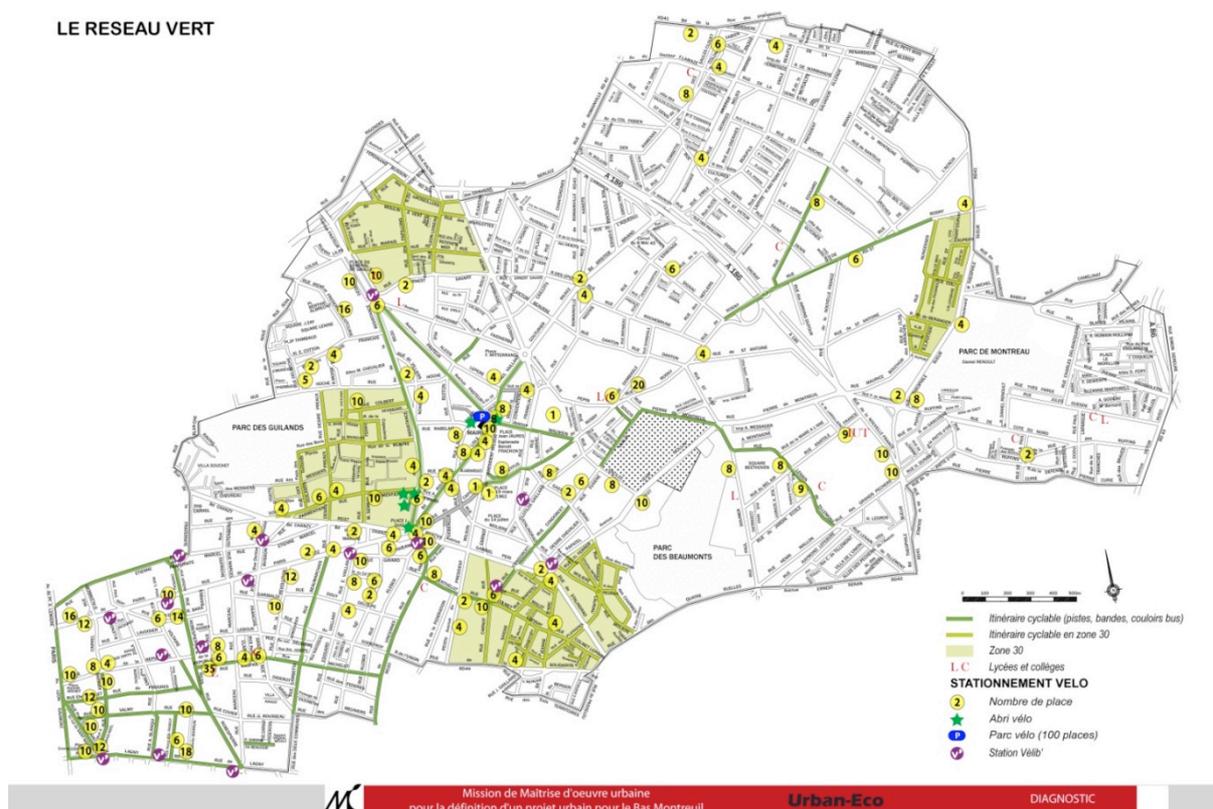


Figure 17 : Le « Réseau vert » de Montreuil – D'après : Ville de Montreuil

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 :

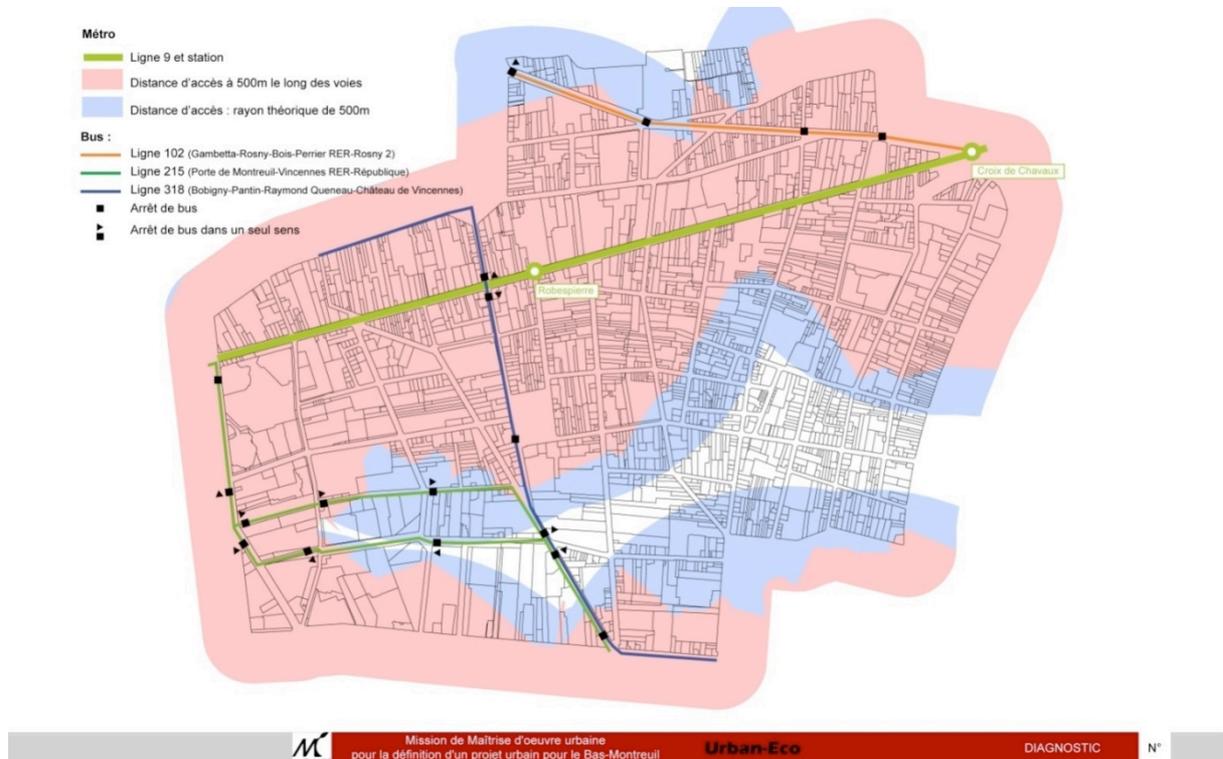


Figure 18 : La couverture par les transports en communs

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

Enjeu : améliorer la desserte du sud-est du Bas-Montreuil

- En favorisant le partage de la chaussée, notamment par la généralisation des zones 30 et des contre-sens cyclables.
- En favorisant le rabattement des cycles vers des stations de métro et de RER environnantes :
 - Installer des parcs de stationnement pour les cycles à la station Robespierre, dans le site stratégique du 198 rue de Paris.
 - Installer des parcs de stationnement pour les cycles à la station Croix de Chavaux, notamment dans le cadre de l'éventuel réaménagement de la place Jacques Duclos
 - Négocier l'installation de parcs de stationnement aux stations Bérault et Vincennes

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^{er} 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).

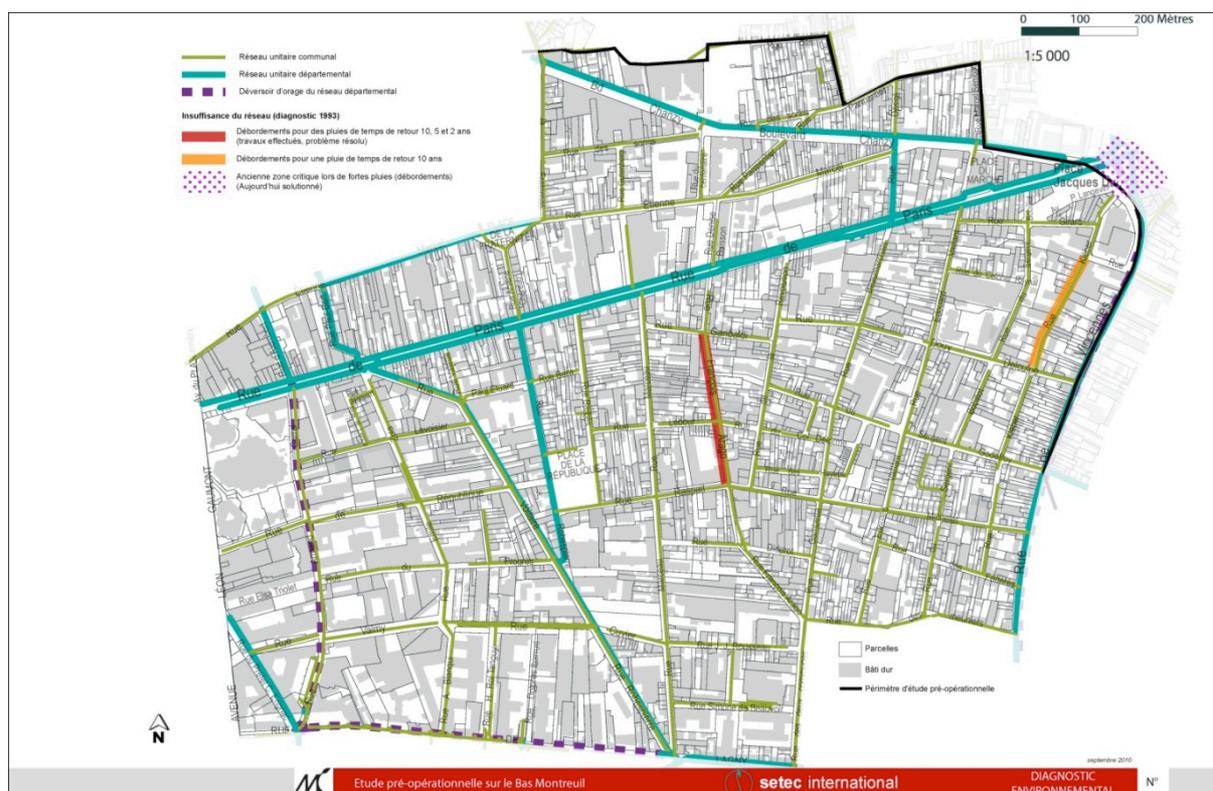


Figure 19 : Le réseau d'assainissement – Source : DEA (CG93)

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.

Enjeu : améliorer la connaissance du réseau d'assainissement

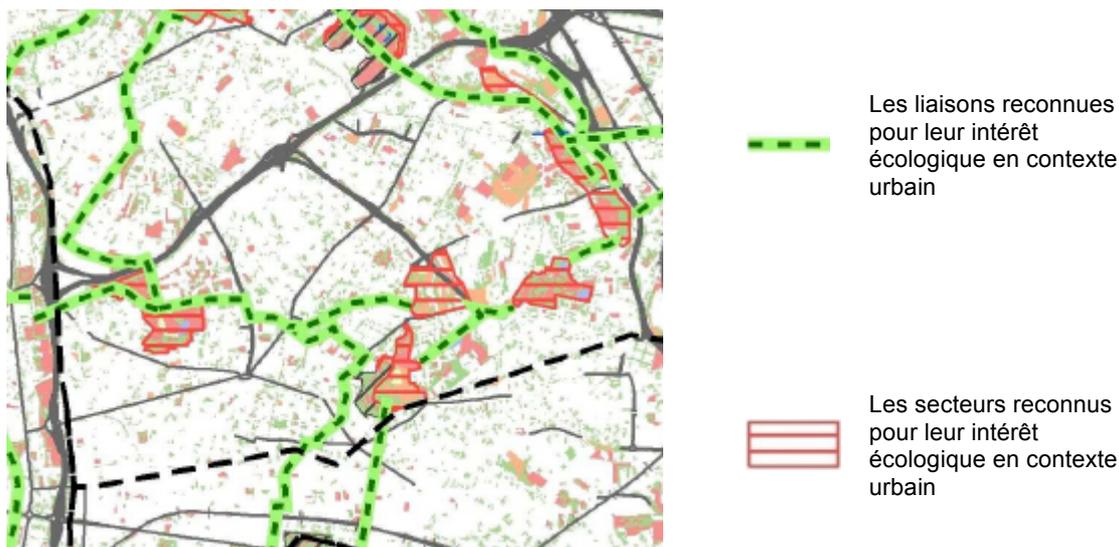
- Pour évaluer la capacité résiduelle du réseau
- Pour prévoir les renforcements nécessaires au regard de l'augmentation prévisible de la population du fait du projet urbain du Bas-Montreuil

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

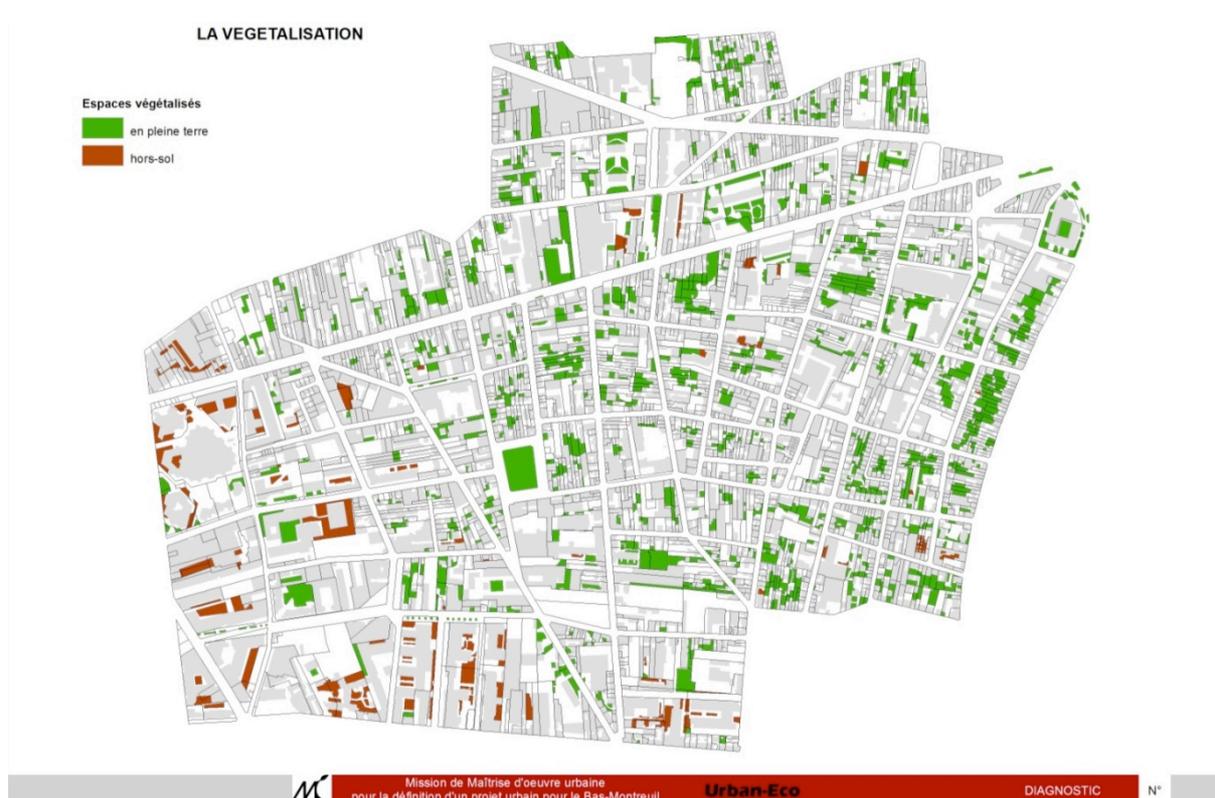


Figure 21 : Localisation des espaces végétalisés

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 ²			
	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 Guiland</i>				

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.

Enjeu : maintenir et augmenter le potentiel d'accueil de la biodiversité

- Préserver et renouveler la végétation favorable à la biodiversité : îlots de végétation pluristratifiée, composée d'essences adaptées au contexte biogéographique local.
- Préserver les sols encore fonctionnels : sols de pleine terre aptes à la percolation naturelle des eaux pluviales et à l'accueil de la faune du sol.
- Favoriser les cœurs d'îlots verts jointifs

3. Cadre juridique et réglementaire de l'évaluation environnementale de la révision simplifiée

3.1. Fondement juridique de l'évaluation

Le territoire de la commune de Montreuil comporte un site Natura 2000, la ZPS¹ FR1112013 « Site Natura 2000 de la Seine-Saint-Denis ».

En conséquence, la révision simplifiée n°1 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°1 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 le 13 septembre 2012.

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

L'évaluation environnementale de la révision simplifiée n°1 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.

L'analyse des incidences de la révision simplifiée n°1 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 l'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°1 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°1 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°1 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 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°1 du PLU de Montreuil. La compatibilité de (prise en compte par) la révision simplifiée avec (de) ces documents est analysée au vu du projet de révision simplifiée n°1 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.

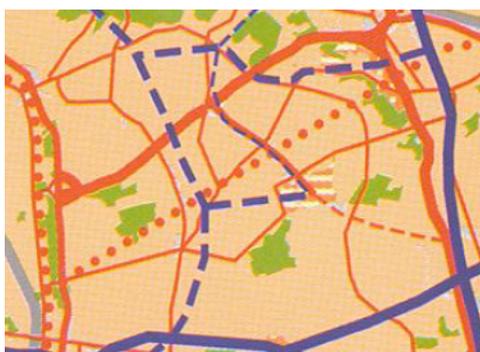
Depuis la loi n°95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, la région Île-de-France élabore en association avec l'État un schéma directeur portant sur l'ensemble de la région (art. L. 141-1 CU).

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.

Orientations

Le SDRIF de 1994



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°1 vise, au travers des OAP n°1 et n°2, 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°1 accompagne la densification du Bas-Montreuil en garantissant sa qualité urbaine.

Ainsi, la révision simplifiée n°1 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°1 du PLU de Montreuil avec le PDUIF

Les OAP n°1 et n°2 promeuvent une mixité fonctionnelle, favorable à la baisse des besoins en déplacement.

Ces deux OAP créent 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. En particulier, la voie prévue au sein de l'îlot Dufour (OAP n°1 « Faubourg Nord ») en remplacement de l'emplacement réservé C7 supprimé dans le cadre de la présente révision, permettra d'améliorer l'accès à la station de métro Robespierre et d'augmenter le périmètre de proximité des transports en commun.

Ces deux OAP prévoient la requalification des voies majeures. L'OAP n°2 « Faubourg sud » en particulier prévoit la pacification, voire la piétonisation de nombreux espaces.

Ainsi, la révision simplifiée n°1 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°1 du PLU de Montreuil avec le SDAGE

Les OAP n°1 et n°2 assurent la préservation et le maintien de cœurs d'îlots verts. Elles complètent les dispositions générales du PLU qui imposent une emprise au sol maximale et un taux d'espaces verts minimum.

Ainsi, la révision simplifiée n°1 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.

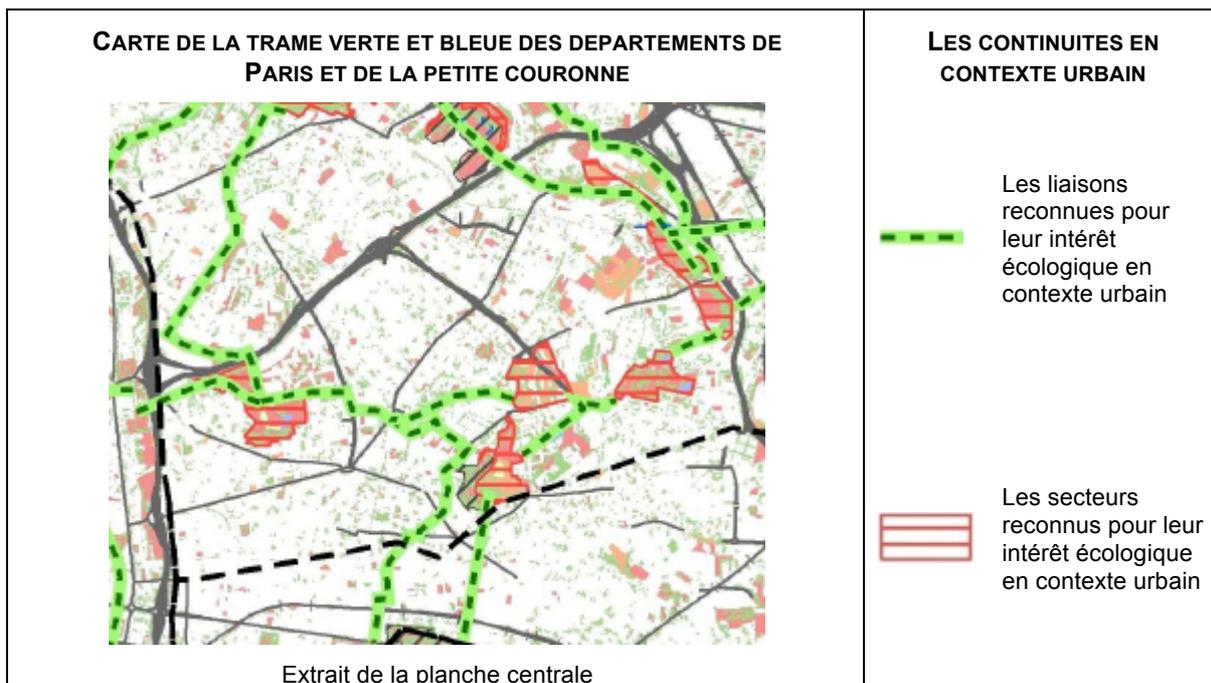
Pour permettre aux acteurs locaux d'intégrer les objectifs du SRCE dans leurs politiques, le SRCE comprend un plan d'action, qui constitue un cadre de référence à l'échelle régionale pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

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 concerne potentiellement le territoire montreuillois est 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 :



Prise en compte du SRCE dans la révision simplifiée n°1 du PLU de Montreuil

L'ensemble des dispositions des OAP n°1 et n°2 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°1 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 CO₂ ;
- 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°1 du PLU de Montreuil

Les OAP n°1 et n°2 promeuvent une mixité fonctionnelle, favorable à la baisse des besoins en déplacement.

Ces deux OAP créent 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.

En particulier, la voie prévue au sein de l'îlot Dufour (OAP n°1 « Faubourg Nord ») en remplacement de l'emplacement réservé C7 supprimé dans le cadre de la présente révision, permettra d'améliorer l'accès à la station de métro Robespierre et d'augmenter le périmètre de proximité des transports en commun.

Elles prévoient la requalification des voies majeures. L'OAP n°2 « Faubourg sud » en particulier prévoit la pacification, voire la piétonisation de nombreux espaces. Les OAP encouragent ainsi le recours aux modes alternatifs à la voiture.

Par contre, les OAP ne traitent 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°1 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 définit des objectifs et le programme d'actions qu'elle réalisera 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 GES et 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 n°1 du PLU de Montreuil

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

Les OAP n°1 et n°2 promeuvent une mixité fonctionnelle, favorable à la baisse des besoins en déplacement.

Ces deux OAP créent 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.

En particulier, la voie prévue au sein de l'îlot Dufour (OAP n°1 « Faubourg Nord ») en remplacement de l'emplacement réservé C7 supprimé dans le cadre de la présente révision, permettra d'améliorer l'accès à la station de métro Robespierre et d'augmenter le périmètre de proximité des transports en commun.

Elles prévoient la requalification des voies majeures. L'OAP n°2 « Faubourg sud » en particulier prévoit la pacification, voire la piétonisation de nombreux espaces. Les OAP encouragent ainsi le recours aux modes alternatifs à la voiture.

Par contre, les OAP ne traitent 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°1 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 n°1 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 ».

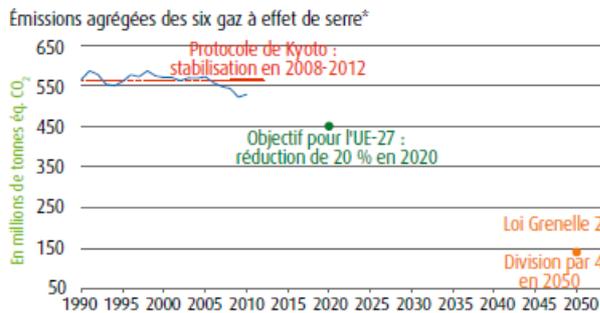
L'application de ces objectifs à l'urbanisme est précisée à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme :

- « [...] 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>.

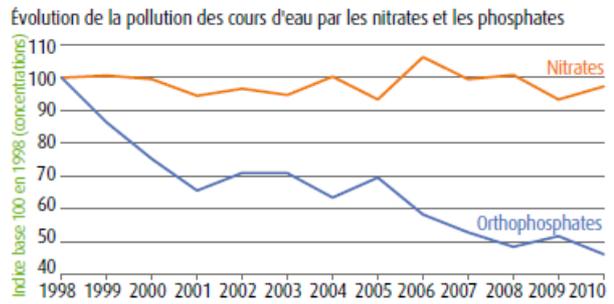
Lutte contre le changement climatique, maîtrise de l'énergie et valorisation des énergies renouvelables

CLIMAT | Émissions



* Dioxyde de carbone (CO₂), Méthane (CH₄), Protoxyde d'azote (N₂O), Hexafluorure de soufre (SF₆), Hydrofluorocarbures (HFC) et de Perfluorocarbures (PFC).
Source : SOeS d'après Citepa, inventaire CCNUCC, mars 2012 (Dom inclus).

EAU | Pollution des cours d'eau

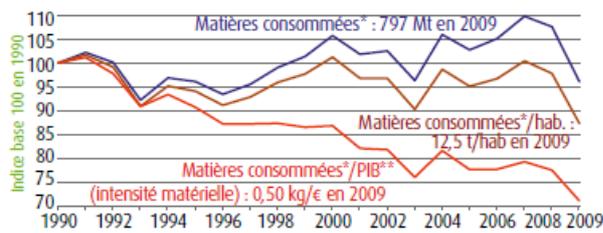


Note : La série a été mise à jour avec des données restreintes au 1^{er} semestre 2008 pour le bassin Seine-Normandie et à la période août-décembre 2010 pour le bassin Adour-Garonne.

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

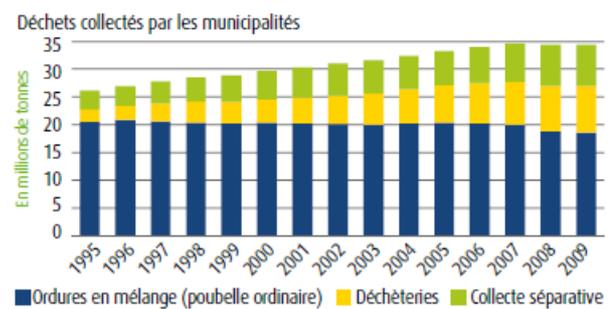
Préservation des ressources naturelles peu ou pas renouvelables

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

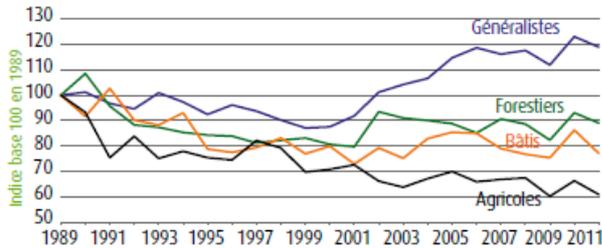


Source : Ademe – SOeS, 2011 (Dom inclus).

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

BIODIVERSITÉ | Oiseaux communs

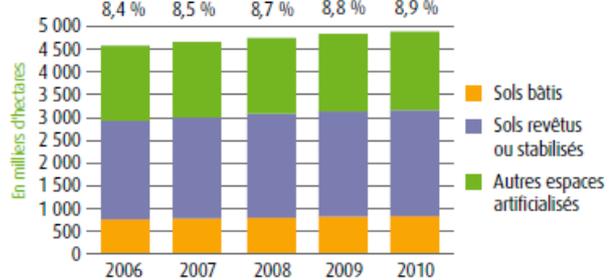
Évolution de l'indice d'abondance des populations d'oiseaux communs de 1989 à 2011



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

OCCUPATION DES SOLS | Artificialisation

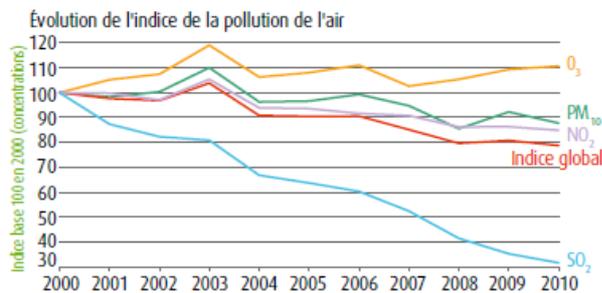
Les zones artificialisées



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

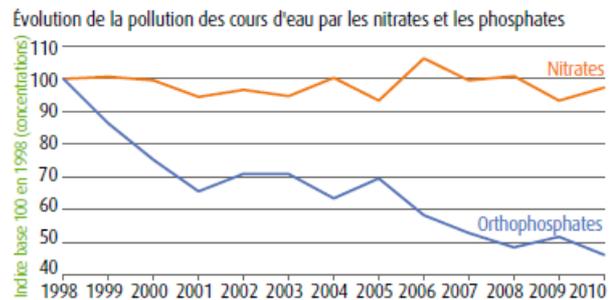
Promotion de la santé et du bien-être, lutte contre les pollutions, risques et nuisances.

AIR | Pollution de l'air en milieu urbain



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

EAU | Pollution des cours d'eau



Note : La série a été mise à jour avec des données restreintes au 1^{er} 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 révision simplifiée n°1, 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 la révision simplifiée n°1 du PLU de 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"> Préserver des espaces verts en zone urbaine dense Protéger les espaces agricoles périurbains franciliens du mitage Limiter les distances à parcourir 			
		2.1	Réduire la dépendance à la voiture	Construire une ville mixte	
				Favoriser les déplacements doux : <ul style="list-style-type: none"> Hiérarchiser la voirie Créer des traversées piétonnes dans les îlots massifs 	
				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°1 sur l'environnement et mesures d'accompagnement

4.1. Incidences prévisibles de la révision simplifiée n°1 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 DOCOB² 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	

² 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 Montreuil
		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 (inférieur 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°1 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°1 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

Le périmètre de la révision simplifiée n°1 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. La révision simplifiée n°1 réduit localement ces hauteurs, en particulier sur l'îlot « SOPIC », situé entre le boulevard Chanzy et le parc. De plus, les schémas des OAP n°1 et n°2 prévoient des coupures volumétriques qui évitent l'effet de barre et permettent l'évitement des bâtiments.

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

Les OAP n°1 et n°2 n'auront qu'un effet marginal sur la fréquentation du parc Jean Moulin – les Guilands, et dans une moindre mesure encore, du parc des Beaumonts. En effet, elles ne feront que moduler l'augmentation probable de la déjà nombreuse population du Bas-Montreuil.

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

Les OAP n°1 et n°2 améliorent 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...). Elles permettront ainsi des échanges accrus entre ces espaces « naturels ».

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

Ainsi, la révision simplifiée n°1 du PLU de Montreuil a une incidence globale positive sur le site Natura 2000.

4.2. Incidences prévisibles de la révision simplifiée 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°1 du PLU de Montreuil comporte 2 OAP : OAP n°1 « Faubourg nord » et OAP n°2 « Faubourg sud ». Chacune comporte :

- un schéma d'aménagement et de programmation,
- une planche de filets de hauteurs,
- des 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.

Les OAP n°1 et n°2 visent 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°1 « Faubourg nord »

Cette OAP participe à la réalisation du préprogramme de la ZAC du Faubourg : création de 1 450 logements et de 65 000 m² 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 le boulevard Chanzy ;
- de bénéficier de la proximité du Parc des Guilands et de son insertion dans les continuités écologiques de l'est parisien ;
- d'anticiper le devenir de l'usine Dufour.

Principes d'Aménagement



Programmation

L'OAP n°1 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 à un emplacement stratégique 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 »

Paysage et forme urbaine

L'OAP n°1 prévoit la création de cœurs d'îlots verts entre le boulevard Chanzy et le sentier des Messiers d'une part, et la rue des Sorins d'autre part. Elle impose un retrait privé planté le long du sentier des Messiers.

Elle prévoit la préservation de l'alignement d'arbre du boulevard Chanzy, sans cependant le prolonger, et la création d'un mail public à l'entrée du parc des Guilands, dans le prolongement de la rue du Centenaire.

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

L'OAP n°1 prévoit la préservation de certaines vues, de bâtiments du petit patrimoine urbain et de l'ensemble urbain cohérent que constitue la rue D. Préaux. 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 :

- Sur le site du 146 boulevard Chanzy, elle est limitée à 16 m le long du boulevard Chanzy et 19 m le long du futur mail public, pour encadrer l'évolution de cette grande parcelle.
- Rue D. Préaux et autour de l'îlot « Dufour », elle est limitée à l'existant augmenté de 3 m, afin de préserver le paysage urbain. Pour les parcelles sans constructions, la hauteur autorisée est fixée en fonction de la largeur de la rue.

Cette disposition est de nature à limiter la constructibilité et donc, la densification du Bas-Montreuil. Cependant elle est justifiée par l'objectif 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.

- ⇒ Incidence mitigée sur **l'enjeu 1/2.3** « Optimiser le foncier »

Espaces publics

L'OAP n°1 prévoit la requalification du Boulevard Chanzy et de la rue du Centenaire.

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 le boulevard Chanzy à la sente des Messiers, et au sein de l'îlot Dufour permettant alors un meilleur accès à la station de métro Robespierre..

Par contre, l'emplacement réservé C7 au sein de l'îlot Dufour, qui matérialisait cet objectif et rapprochait à moins de 500 m de la station de métro Robespierre le secteur situé au nord du boulevard de Chanzy entre l'entrée du parc des Guilands et Bagnolet est supprimé dans le cadre de la révision simplifiée.

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

Synthèse des incidences environnementales

L'OAP n°1 participe au maintien des connexions écologiques et à la gestion des eaux pluviales. Elle participe à la réduction de la place de la voiture.

Elle ne propose pas la création d'espaces verts publics, dans un secteur n'en offre pas néanmoins pas l'opportunité. Cependant, elle permet d'améliorer le lien entre le Bas-Montreuil et le parc des Guilands, par la création d'un mail public dans l'alignement de la rue du Centenaire.

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, ni de la lutte contre les nuisances sonores. Ce dernier point aurait pu être traité dans le cadre de cette OAP, le boulevard Chanzy générant des nuisances sonores significatives.

L'OAP n°1 « Faubourg nord » a une incidence globale positive sur l'environnement.

4.2.2. OAP n°2 « Faubourg sud »

Cette OAP participe à la réalisation du préprogramme de la ZAC du Faubourg : création de 1 450 logements et de 65 000 m² de surfaces d'activité.

Ses objectifs sont :

- favoriser la mixité fonctionnelle en rééquilibrant l'offre en habitat et en activités économiques autre que le tertiaire,
- valoriser le patrimoine industriel mais aussi domestique dans le cadre des projets de renouvellement urbain,
- requalifier les espaces publics existants, notamment la place de la République, dont l'animation importante s'accompagne de conflits d'usages,
- créer de nouveaux espaces verts afin de conforter le secteur comme un point d'étape de la connexion écologique entre le bois de Vincennes et le parc de la Courneuve.

Principes d'Aménagement



Programmation

L'OAP n°2 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 de la Place de la République et impose la création de nouveaux commerces sur la rue de Valmy et aux abords du futur espace vert rue Emile Zola.

Ainsi, elle évite la mutation de ce secteur historiquement actif vers un secteur résidentiel monofonctionnel. Les dérives vers des îlots de bureaux monofonctionnels, observées plus au sud entre la rue Cuvier et la rue de Lagny seront évitées, grâce notamment aux emplacements réservés pour logements et logements sociaux à proximité et à un contexte immobilier différent.

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

Paysage et forme urbaine

L'OAP n°2 prévoit la création de nombreux cœurs d'îlots verts. Elle impose un retrait privé planté le long de la rue du Progrès.

Elle prévoit requalification des espaces verts publics de la place de la République et du carrefour Valmy / Zola / Cuvier. Elle prévoit la préservation de l'alignement de la rue Valmy, et la végétalisation de la rue Marceau. En outre, elle impose des césures et l'ouverture de vues au sol sur les espaces paysagers protégés créés place de la République et rue du Progrès.

⇒ Incidence positive sur **l'enjeu 1.1** « Préserver les cœurs d'îlots verts »

⇒ Incidence mitigée sur **l'enjeu 1.2** « Renforcer la végétalisation des espaces publics / Compléter les alignements existants & Créer de nouveaux espaces verts publics »

De plus, la création d'un nouvel espace vert public rue Zola entre les rues du Progrès et Valmy sera assurée par un emplacement réservé

L'OAP n°2 prévoit la préservation de certaines vues, de bâtiments du petit patrimoine urbain et de l'ensemble urbain cohérent que constitue la rue D. Préaux. 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 :

- Dans l'impasse du Progrès, à l'angle Progrès/Zola... elle est limitée à l'existant augmenté de 3 m, afin de préserver le paysage urbain. Pour les parcelles sans constructions, la hauteur autorisée est fixée en fonction de la largeur de la rue.
- Autour de la place de la République, lieu fort de l'identité du Bas-Montreuil, un travail fin sur les hauteurs, est fait, pour préserver le paysage urbain et garantir la vue sur le bâtiment conservé au n°17.

Cette disposition est de nature à limiter la constructibilité et donc, la densification du Bas-Montreuil. Cependant elle est justifiée par l'objectif 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.

⇒ Incidence mitigée sur **l'enjeu 1/2.3** « Optimiser le foncier »

Espaces publics

L'OAP n°2 prévoit la requalification des rues Marceau, Valmy, et Zola, la création d'espaces apaisés autour de la place de la République et aux carrefours Valmy/Zola et Progrès/Zola. Elle prévoit la piétonisation du nord de la place de la République.

Elle impose 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 pour relier d'une part la rue de Lagny, la rue Robespierre et la rue Cuvier, et d'autre part, la rue de Valmy à la rue du Progrès, constituant des raccourcis pour les piétons et cyclistes.

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

Synthèse des incidences environnementales

L'OAP n°2 participe au maintien des connexions écologiques et à la gestion des eaux pluviales. Elle participe à la réduction de la place de la voiture.

Elle est sans incidences sur l'optimisation du foncier.

Elle ne traite ni de l'économie d'énergie dans le bâti, ni de la lutte contre les nuisances sonores, ni de la pollution des sols.

L'OAP n°2 « Faubourg sud » a une incidence globale positive sur l'environnement.

4.2.3. Réponse globale des OAP aux enjeux environnementaux

Enjeu		Sous-enjeu			Réponse		
					RS n°1	RS n°2	
					Faubourg Nord	Faubourg Sud	Fraternité
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°1 sur l'environnement est globalement positive.

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

Néanmoins, les OAP 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.

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

Les OAP n'abordent pas 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.

L'OAP n°1 « Faubourg Nord » ne propose pas la création d'espaces verts publics, dans un secteur qui n'en offre pas l'opportunité. Cependant, elle permet d'améliorer le lien de ce secteur avec le parc départemental Jean Moulin – les Guilands, par la création d'un mail à l'entrée du parc dans le prolongement de la rue du Centenaire.

Les OAP n°1 « Faubourg nord » et n°2 « Faubourg sud » n'abordent pas la question du bruit. Ce point aurait pu être traité dans le cadre de l'OAP n°1, le boulevard Chanzy générant, comme la rue de Paris, des nuisances sonores significatives.

4.3. Mesures d'évitement des incidences et incidences résiduelles

L'élaboration des OAP au cœur de révision simplifiée n°1 du PLU de Montreuil a été accompagnée d'une évaluation environnementale. Ces OAP font 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°1 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 des 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 et paysager de respecter 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°1 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 ³	PC	Annuelle
		Coefficient de ruissellement		
	Densité de plantation	Taux d'espaces végétalisés		
		COS végétal ⁴		
		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

³ ... dans les nouvelles opérations

⁴ 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 ⁵ ou certifiés	Nombre de projets intégrant des principes de développement durable : <ul style="list-style-type: none"> • Construction (bâtiment zéro énergie, BEPOS) • Rénovation (ITE...) 	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"> • <i>Dont</i> pollution confirmée • <i>Dont</i> pollution infirmée 	Service environnement / DRIEE / CG	Annuelle
	Dépollution	Nombre et taux de site pollués dépollués		

⁵ 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°1 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°1 du PLU de Montreuil, 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°1 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°1 du PLU, pour intégrer les enjeux environnementaux du territoire le plus en amont possible.

Évaluation environnementale de la révision simplifiée n°1 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

Les OAP n°1 et n°2 n'ont pas d'incidence directe sur Natura 2000. Améliorant les connexions écologiques, elles ont une incidence indirecte favorable.

Évaluation environnementale des OAP

Les OAP n°1 « Faubourg Nord » et n°2 « Faubourg Sud » ont une influence globalement positive sur l'environnement. Elles assurent 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.

De plus, les révisions simplifiées n°1 « Faubourg » et n°2 « Fraternité » ont une incidence cumulative positive sur l'environnement.

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

Mesures compensatoires et procédure de suivi

L'incidence résiduelle des OAP n°1 et n°2 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°1 avant l'échéance légale de 6 ans.