

# 4.1

## AVIS SUR LE PROJET



Révision simplifiée n°2 de la  
Fraternité

PLU approuvé le 13 septembre  
2012

Vu pour être annexé à la  
délibération du 14-12-2013



# PLU

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

## Révision simplifiée n°2



## Sommaire

1. PROCES VERBAL DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT .....	4
2. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE.....	13

## 1. Procès verbal de la réunion d'examen conjoint



## Plan Local d'Urbanisme -

### Révision Simplifiée n°2 ayant pour objet la Zone d'Aménagement Concerté de la Fraternité

#### Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées

Direction de l'Urbanisme  
et de l'Habitat

Service études  
développement urbain

22 avril 2013 - 11 h

Le dossier de la révision simplifiée n°2 ayant pour objet la Zone d'Aménagement Concertée de la Fraternité, du Plan Local d'Urbanisme de Montreuil, a fait l'objet d'une transmission à l'ensemble des Personnes Publiques Associées, par voie de mails, en date du 18 avril 2013.

Préalablement à cette réunion, une réunion technique de présentation des projets d'évolutions du PLU envisagés en 2013, a eu lieu à l'initiative de la ville de Montreuil, le 12 février 2013. Les projets urbains liés aux procédures de révisions simplifiées n° 1 et n°2 y ont été présentés, ainsi qu'une version de travail de leur formalisation au PLU.

#### Liste des participants :

Nom	Organisme	Coordonnées
Céline Cron-Darracq	CCI 93 – chargée d'études	<a href="mailto:ccron@ccip.fr">ccron@ccip.fr</a> 01 48 95 11 58
Marc Chéret	DRIEE – chargé de mission évaluation environnementale	<a href="mailto:marc.cheret@developpement-durable.gouv.fr">marc.cheret@developpement-durable.gouv.fr</a> 01 71 28 45 19
Marthe Mouradian	CG93	<a href="mailto:mmouradian@cg93.fr">mmouradian@cg93.fr</a> 01 43 93 87 10
Mathieu Leprêtre	Est-Ensemble	<a href="mailto:Mathieu.lepretre@est-ensemble.fr">Mathieu.lepretre@est-ensemble.fr</a>

VU  
LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

		01 79 64 54 40
Daniel Mosmant	Premier adjoint délégué à l'urbanisme et au logement	
Jérôme Freynet	Ville de Montreuil – SEDU – responsable - Ville de Montreuil	<a href="mailto:jerome.freynet@montreuil.fr">jerome.freynet@montreuil.fr</a>
Sara Rocchi	Ville de Montreuil – référent d'équipe projet Bas Montreuil	sara.rocchi@montreuil.fr
Sterenn Le Delliou	Ville de Montreuil – chef de projet PLU	sterenn.ledelliou@montreuil.fr
Julien Hederer	Ville de Montreuil	julien.hederer@montreuil.fr
Laurence Hubert	Cabinet Hubert - directrice	<a href="mailto:cabinethubert@orange.fr">cabinethubert@orange.fr</a>

Chambre des Métiers : Eric Froehlicher, absent – un mail a été adressé à la ville le 25 avril 2013 aux services de la ville pour faire part des remarques de l'organisme consulaire. Ces remarques sont intégrées au présent Procès Verbal.

Après un tour de table de présentation des participants, la réunion s'ouvre par une présentation powerpoint du dossier de révision simplifiée.

### **Questions et remarques sur la programmation commerciale des Orientations d'Aménagement et de Programmation**

**Remarque de la Chambre de Commerce et d'Industrie** qui interroge la ville sur la programmation commerciale volontariste dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

**Réponse de la ville de Montreuil :** Le projet comporte un volet de programmation commerciale destinée à couvrir les besoins des futurs habitants de la zone. Ce projet permet d'adapter la géographie des commerces aux évolutions du poids de population. A terme, 450 / 500 logements sont programmés. La population devrait augmenter d'environ 1 000 habitants sur le Bas Montreuil, à raison d'une taille de ménage moyen évaluée à 2,3 personnes.

**La Chambre de Commerce et d'Industrie** demande de préciser la légende de la programmation commerciale, en l'ouvrant également aux artisans. La plupart des commerçants ont également le statut d'artisan.

La chambre des Métiers, dans son mail du 25 avril, fait remarquer que « *Compte tenu des nombreuses doubles immatriculations liées soit à la forme juridique, soit au cumul d'activités artisanales et commerciales, principales ou secondaires, il est plus juste de parler d'artisans commerçants* ».

En réponse aux remarques de la CCIP et de la Chambre des Métiers, la ville propose de faire évoluer le dossier sur les points suivants :

- ouvrir la programmation des locaux commerciaux :
  - o aux artisans pour intégrer les activités de transformation qui accompagnent souvent l'activité commerciale,
  - o aux activités liées au service public ou d'intérêt collectif, afin de diversifier les possibilités d'implantation, et d'éviter le risques de locaux inoccupés. La légende de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prescrivant la programmation commerciale sera modifiée en ce sens.

## Questions et remarques diverses

Le Conseil Général demande des précisions sur l'équipement envisagé sur les anciennes Brasseries Bouchoule.

La ville de Montreuil répond qu'il s'agira d'une activité liée au service public ou d'intérêt collectif, qui ne sera pas nécessairement portée par une structure publique.

Le Conseil Général demande pourquoi aucun filet de hauteur ne vient limiter la hauteur sur ce bâtiment.

La ville de Montreuil répond que la fiche patrimoine intégrée à l'OAP autorise les surélévations de la construction.

**Emplacement réservé « flottant » (au titre de l'article L 123-2 c) du code de l'urbanisme) prévu à l'angle de la rue Dufriche et de la rue de Paris :**

**Est-Ensemble** souhaiterait que cet Emplacement Réservé soit remplacé par un Emplacement Réservé « fixe » qui élargisse l'ER C6.

Après débat sur la différence de nature des deux projets qui justifient ces deux types d'Emplacements Réservés, il est décidé :

- de modifier la partie Ouest de l'ER flottant
- et de le reconfigurer en l'étirant vers le Nord.

**Espace vert programmé à l'angle de la rue Paul Bert :**

**Est-Ensemble** précise que compte tenu de la configuration et de la localisation du terrain, il serait plus adapté d'envisager la construction d'immeuble (s) sur le site. Cela permettrait de structurer l'espace à l'angle de cette voie et de masquer les pignons dégradés.

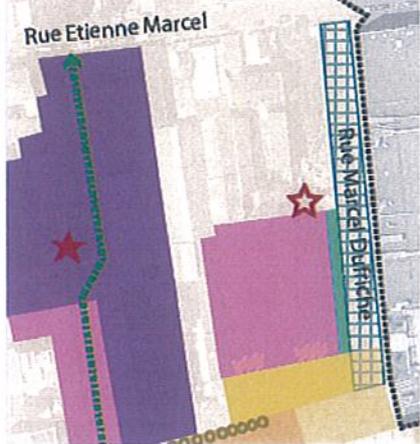
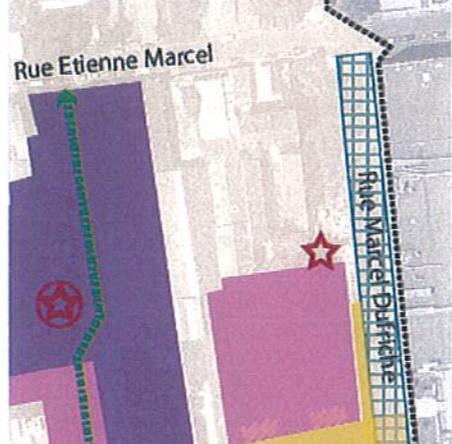
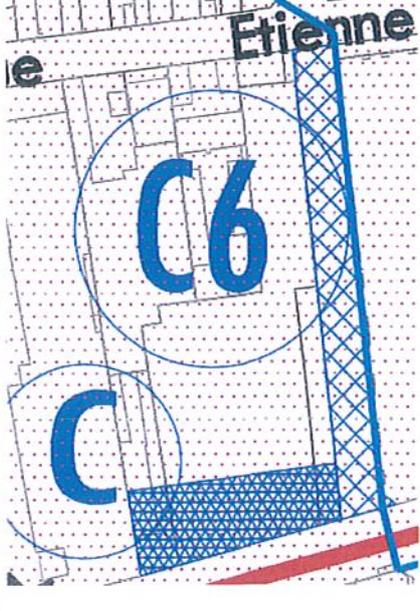
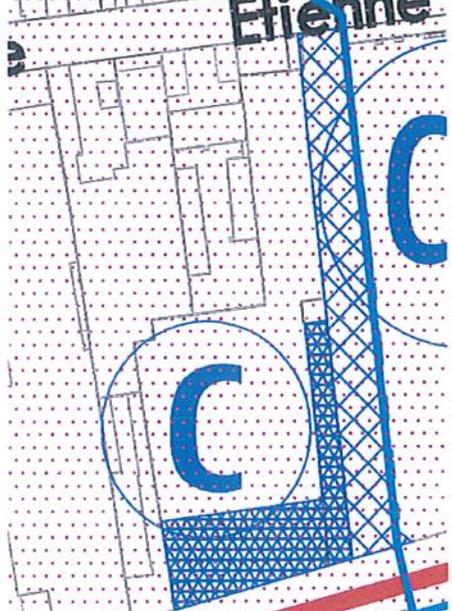
D. Mosmant s'interroge sur la possibilité de prescrire un espace vert temporaire, dans l'attente de la réalisation de celui programmé dans le projet et dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, à L'Ouest de la rue Paul Bert.

Après débat sur la possibilité de faire figurer cette temporalité dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation, il est décidé :

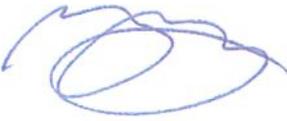
- de préciser la nature temporaire de cet espace vert dans l'OAP.

## Synthèse des évolutions du dossier actées en réunion conjointe

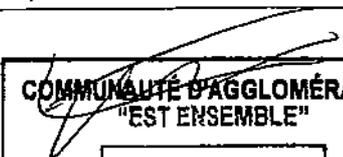
	Documents transmis pour la réunion PPA	Evolutions actées en réunions
Modification de la légende de programmation commerciale	Commerce(s) en rez-de-chaussée sur rue et/ou l'espace public (existant ou à créer)	Commerce(s) et/ou locaux artisanaux, ou occupation liée au service public ou d'intérêt collectif, en rez-de-chaussée sur rue et/ou espace public (existant ou à créer)

<p>Evolution de l'espace vert à l'angle de la rue Paul Bert en un espace vert temporaire</p>		
<p>Evolution de la légende des espaces verts publics</p>	<p> Créer de nouveaux espaces verts publics</p>	<p> Créer un nouvel espace vert public entre les rues Paul Bert et d'Alembert</p> <p> Maintenir l'espace vert jusqu'à la réalisation de celui situé entre les rues d'Alembert et Paul Bert</p>
<p>Modification de l'emprise de l'espace public à constituer à l'angle de la rue Dufrique et de la rue de Paris</p>		
<p>Evolutions de la légende des filets de hauteurs, et regroupements par gabarit.</p>		

**Vu pour avis :**

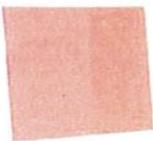
	Nom et qualité	Vu pour avis
Pour le Conseil général de Seine Saint Denis	Narke NOURADIAN Chargée d'études DAD	

**Vu pour avis :**

	Nom et qualité	Vu pour avis
Pour Est-Ensemble	Nathalie LEPRETTE responsable de secteur Montreuil-Bagnollet	 <b>COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION "EST ENSEMBLE"</b> <b>11 JUIL. 2013</b> <b>DIRECTION DE L'HABITAT ET DU RENOUVELLEMENT URBAIN</b>

Vu pour avis :

	Nom et qualité	Vu pour avis
Pour la DRIEE	CHÉRET Marie chargé de mission évaluation des impacts	



**Vu pour avis :**

	Nom et qualité	Vu pour avis
Pour la chambre de Commerce et d'Industrie	François PORO - VIDEAINE Président de la chambre d'Industrie et de Commerce	

## 2. Avis de l'autorité environnementale



PREFECTURE DE LA SEINE SAINT DENIS

*Direction Régionale et Interdépartementale de  
l'Environnement et de l'Energie*

Bobigny, le

*Service du Développement Durable des Territoires et des Entreprises*

*Pôle Évaluation Environnementale et Aménagement du Territoire*

**Avis de l'autorité environnementale sur  
la révision simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de Montreuil**

**Résumé de l'avis**

La révision simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Montreuil portant sur le périmètre de la ZAC Fraternité fait l'objet d'une évaluation environnementale du fait de la présence d'une partie du site Natura 2000 « Sites de Seine Saint Denis ». Comme prévu à l'article R.121-16 du code de l'urbanisme, une évaluation environnementale stratégique devait être menée.

Après examen, il apparaît que le rapport est suffisamment étayé et que l'analyse des incidences sur l'environnement est cohérente au regard des enjeux du territoire et des modifications apportées.

La révision simplifiée n°2 du PLU de Montreuil vise à inscrire dans le PLU les dispositions permettant la mise en œuvre de la ZAC Fraternité. La révision simplifiée se contente de définir une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) précisant la programmation attendue, le patrimoine remarquable, les hauteurs des constructions autorisées et les principales caractéristiques des espaces publics.

Concernant les incidences, le projet développé tend à instaurer une ville durable en permettant une densification, en maintenant les espaces verts, en réduisant la place de la voiture dans les déplacements et en accueillant une diversité de fonctions urbaines.

Il conviendra d'être vigilant quant à la compatibilité de l'usage du sol envisagé avec les pollutions potentielles du site, notamment pour l'implantation d'établissements accueillant des enfants ainsi que d'aires de jeux et d'espaces verts.

## **1. Contexte réglementaire**

### *1.1 Fondement de la procédure*

La directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement a pour objectif de contribuer à l'intégration de l'environnement dans l'élaboration et l'adoption de planifications susceptibles d'avoir des incidences importantes sur l'environnement.

En amont du processus décisionnel, il s'agit d'examiner la teneur de la planification, ses principaux objectifs, les caractéristiques environnementales de la zone susceptible d'être affectée, les objectifs de protection environnementale pertinents, les incidences environnementales susceptibles de découler de la mise en œuvre de cette planification et, surtout, toutes les alternatives et mesures envisageables pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives sur l'environnement ainsi que les mesures de suivi proposées.

La directive 2001/42/CE a ainsi établi un système d'évaluation fondé sur :

- une auto-évaluation du plan effectuée sous la responsabilité du maître d'ouvrage, l'incitant ainsi à s'approprier la démarche ;
- une évaluation externe grâce à la consultation d'une autorité compétente indépendante en matière environnementale et à la consultation du public, associé à la démarche et mis en capacité d'exprimer son opinion.

Les dispositions nationales, adoptées pour transposer cette directive dans le droit français, ont notamment été intégrées aux articles L.121-11 à 15 et R.121-14 et suivants du code de l'urbanisme.

### *1.2 Particularité de l'évaluation environnementale de la révision simplifiée n°2 ZAC Fraternité du PLU de Montreuil*

En application de l'article R.121-16 du code de l'urbanisme, la révision simplifiée d'un PLU comprenant en tout ou partie un site Natura 2000 nécessite une évaluation environnementale stratégique.

La révision simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Montreuil vise à permettre la mise en œuvre du projet urbain du Bas Montreuil.

La présente révision simplifiée est soumise à évaluation environnementale stratégique car le territoire communal accueille une partie du site Natura 2000 n°FR1112013 « Sites de Seine-Saint-Denis », classé comme zone de protection spéciale du fait de la présence d'oiseaux inscrits à l'annexe 1 de la directive « oiseaux ».

Une évaluation environnementale stratégique a donc été menée. Il est important de noter que l'évaluation environnementale ne porte que sur les évolutions engendrées par la révision simplifiée et pas sur l'ensemble des règles du PLU.

L'objectif de l'évaluation environnementale stratégique de la révision simplifiée du PLU est de définir si :

- les enjeux environnementaux de la zone sont compatibles avec l'utilisation du sol proposée dans le zonage et le règlement ;
- les politiques portées sur la zone sont conciliables.

### *1.3 Avis de l'autorité environnementale*

Le présent avis est donc rendu au titre d'appui à l'autorité compétente indépendante en matière environnementale et porte sur la révision simplifiée du PLU et le dossier réalisés par la commune de Montreuil.

En application de la circulaire du 12 avril 2006 relative à l'évaluation de certains plans, schémas, programmes et autres documents de planification ayant une incidence notable sur l'environnement, l'avis comprendra trois parties :

- une analyse du caractère complet du rapport environnemental, de la qualité et du caractère approprié des informations qu'il contient ;
- une analyse de la prise en compte de l'environnement dans le projet de PLU.

## **2. Analyse du rapport environnemental**

### *2.1 Conformité du contenu du rapport environnemental*

Pour les révisions simplifiées de PLU soumis à évaluation environnementale stratégique, le contenu du rapport environnemental n'est pas précisé dans le code de l'urbanisme. La démarche intellectuelle d'évaluation environnementale étant similaire à celle conduite pour les élaborations et révisions de PLU soumises à évaluation environnementale, des informations équivalentes à celles listées à l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme sont attendues :

- l'articulation avec les autres documents d'urbanisme et les planifications pertinentes pour la révision simplifiée ;
- l'analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la révision simplifiée ;
- l'analyse les incidences notables prévisibles de la révision simplifiée sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement dont l'analyse des incidences sur les sites Natura 2000 ;
- le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées ;
- les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement ;
- les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la révision simplifiée ;
- le suivi des incidences.

Après examen, la notice explicative du projet de révision simplifiée apparaît comme suffisamment étayée.

### *2.2 Avis sur la qualité et la pertinence des informations contenues dans le rapport environnemental*

#### *2.2.1 Articulation avec les autres planifications soumises ou non à évaluation environnementale*

Étudier l'articulation du projet de révision simplifiée du PLU avec les autres planifications sert à expliquer la cohérence des différentes politiques sur le secteur concerné. Par rapport au public, cela revient à replacer la révision simplifiée dans son contexte administratif et son domaine de compétence.

Le rapport évoque aux pages 31 et suivantes :

- le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) de 1994 et le projet de SDRIF révisé ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine-Normandie de 2009 ;
- le plan de déplacement urbain d'Île-de-France de 2000 et le projet de PDU en cours de révision ;
- le projet de schéma régional de cohérence écologique ;
- le schéma régional climat air énergie arrêté le 14 décembre 2012 ;
- le plan climat énergie territorial de Seine-Saint-Denis.

Le projet de SAGE Marne Confluence est évoqué. Il est en cours d'élaboration. Son état initial a été réalisé en septembre 2012.

S'agissant de l'analyse de l'articulation avec le projet de SDRIF 2013, le rapport de présentation évoque une limitation de la hauteur des bâtiments pour maintenir le paysage urbain actuel. **L'autorité environnementale recommande de préciser en quoi la mise en place d'un filet de hauteur pour les bâtiments n'est pas incompatible avec l'orientation de densification forte du projet de SDRIF 2013.**

### *2.2.2 État initial de l'environnement*

L'aire sur laquelle porte l'évaluation est le secteur du Bas Montreuil (large partie ouest de la commune) et le site Natura 2000 n°FR1112013 dit « Sites de Seine-Saint-Denis », cette définition est adaptée aux enjeux environnementaux et au type de plan considéré.

L'état initial de l'environnement évoque l'ensemble des thématiques intéressantes pour l'évaluation environnementale. Sur le territoire de la révision simplifiée n°2 du PLU de Montreuil, les enjeux liés au bruit, espaces verts et déplacements apparaissent comme particulièrement prégnants.

Pour la présentation des aléas liés au bruit, il aurait été intéressant de présenter également une carte du classement des infrastructures bruyantes qui conditionne les normes d'isolation acoustiques à appliquer.

Les perspectives d'évolution de l'environnement ne sont pas explicitement présentées. Cependant le paragraphe relatif à la justification des règles présente les principales modifications par rapport à l'actuel PLU, ce qui donne des indications sur l'évolution de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet de révision simplifiée du PLU.

### *2.2.3 Analyse des incidences du projet sur l'environnement et mesures correctrices, réductrices et compensatoires*

#### Analyse générale des incidences

L'objectif de cette partie du rapport est de préciser quelles sont les incidences positives et négatives attendues sur l'ensemble des thématiques pertinentes de l'environnement.

L'analyse des incidences sur l'environnement est présentée aux pages 51 et suivantes du rapport.

L'état initial de l'environnement indique un grand nombre de terrains potentiellement pollués. L'exhaustivité de la base de données à laquelle il est fait référence n'est pas assurée. La prise en compte des sites et sols pollués n'apparaît donc pas clairement. **L'autorité environnementale indique qu'il conviendra au préalable des aménagements, de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage futur du site notamment pour les établissements accueillant des enfants ainsi que les aires de jeux et les espaces verts, conformément à la circulaire du 8 février 2007.**

L'orientation d'aménagement et de programmation prévoyant une requalification et restructuration des abords de la rue de Paris aura vraisemblablement un impact positif sur les déplacements, notamment en mode actif. La mixité des fonctions urbaines est recherchée et participe d'une « ville des courtes distances » plus économe en carbone.

Un grand nombre de dispositions vise à préserver le paysage urbain.

#### Analyse des incidences sur le site Natura 2000

L'analyse des incidences sur le site Natura 2000 fait l'objet d'un paragraphe distinct.

La révision simplifiée n'est pas de nature à modifier significativement l'occupation du sol du secteur.

Les espèces Natura 2000 sont correctement présentées. Il est spécifié dans l'étude d'impact que les enjeux sont faibles. Certaines zones peuvent cependant servir d'espaces relais. Il y a donc un enjeu à maintenir des corridors écologiques entre les parcs Natura 2000, les espaces verts et le bois de Vincennes. L'analyse conclue à une incidence indirecte positive pour l'amélioration des connexions écologiques.

#### *2.2.4 Justifications du projet de révision simplifiée de PLU*

Cette partie du rapport environnemental doit servir à expliquer les choix effectués par la commune pour aboutir au projet de révision simplifiée du PLU. Les règles, le zonage et le PADD sont justifiés dans la notice explicative aux pages 22 et suivantes. Le processus décisionnel, c'est-à-dire la stratégie de prise en compte de l'environnement, est explicité.

La justification par rapport aux objectifs internationaux, communautaires, nationaux (protocole de Kyoto, stratégie national du développement durable, ...) est présentée.

### **3. Analyse de la prise en compte de l'environnement dans le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme**

L'un des intérêts de l'évaluation environnementale est de se prononcer sur l'utilisation projetée des sols et donc sur l'opportunité de réaliser certains projets. Il est essentiel de s'interroger sur la possible conciliation des politiques à mettre en œuvre, sur la pertinence de l'occupation du sol projetée et sur les points de vigilance à prendre en compte lors de la définition de projets ultérieurs.

#### *Ville durable*

Dans la révision simplifiée n°2 du PLU de Montreuil, les orientations s'attachent à concilier les enjeux de la ville durable à savoir permettre une densification, maintenir des espaces verts,

réduire la place de la voiture dans les déplacements et accueillir une mixité des fonctions urbaines.

Le maintien de cœurs d'îlots végétalisés et de continuités vertes est à souligner dans une zone identifiée en déficit d'espaces verts.

#### *Étude Patrimoine*

Un repérage précis du patrimoine local a été effectué, assorti d'une description de chaque item ainsi que la mise en place de protection pour les plus remarquables reprise dans le PLU. Il est regrettable que toute l'étude ne soit pas disponible.

#### **4. Information du public**

Les documents soumis à la consultation du public sont composés à minima :

- de la notice ;
- des évolutions du règlement et du zonage ;
- des avis recueillis incluant le présent avis rendu au titre de l'autorité environnementale.

L'accès aux documents par le public devra être facilité, après avoir effectué une publicité conforme aux exigences du code de l'urbanisme.

L'article L.121-14 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation sera complété après approbation. Il doit comporter notamment des indications relatives :

- à la manière dont il a été tenu compte de l'évaluation environnementale ;
- à la manière dont il a été tenu compte des consultations ;
- aux motifs qui ont fondé les choix opérés par le schéma ou le plan, compte tenu des diverses solutions envisagées.

Le préfet,

Philippe Galli