

# 4.1

## AVIS SUR LE PROJET



Révision simplifiée n°3  
Saint-Antoine Murs-à-Pêches

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°3



## Sommaire

1. Procès verbal de la réunion d'examen conjoint..... 4
2. Avis de l'autorité environnementale..... 16

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



**Plan Local d'Urbanisme de Montreuil**  
**Révision Simplifiée n°3**  
**Quartier Saint-Antoine / Murs à Pêches**

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

Direction de l'Urbanisme  
et de l'Habitat  
Service études  
développement urbain

14 mai 2013 – 14 h30

**Liste des participants**

Nom	Organisme	Coordonnées
Isabelle Poulet	DRIAAF – chargée d'aménagement et de territoire	<a href="mailto:isabelle.poulet@agriculture.gouv.fr">isabelle.poulet@agriculture.gouv.fr</a> 01 41 24 17 29
Céline Cron-Darracq	CCI 93 – chargée d'études	<a href="mailto:ccrondarracq@cci_paris_idf.fr">ccrondarracq@cci_paris_idf.fr</a> 01 48 95 11 61
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
Harry Barcia	Ville de Vincennes – chargé de mission urbanisme	<a href="mailto:hbarcia@vincennes.fr">hbarcia@vincennes.fr</a> 01 43 98 66 29
Xavier Fouquart	DRIEA UT 93 – chef du pôle planification	<a href="mailto:xavier.fouquart@developpement-durable.gouv.fr">xavier.fouquart@developpement-durable.gouv.fr</a> 01 47 60 62 52
Marthe Mouradian	CG93 - DAD	<a href="mailto:mmouradian@cg93.fr">mmouradian@cg93.fr</a>

Hassan Nasser	CG93 – DEJ	<a href="mailto:hasnasser@cg93.fr">hasnasser@cg93.fr</a> 01 43 93 42 26 06 14 34 85 97
Jérôme Freynet	Ville de Montreuil – DUH -SEDU – responsable de service	<a href="mailto:jerome.freynet@montreuil.fr">jerome.freynet@montreuil.fr</a>
Caroline Maslak	Ville de Montreuil – DUH -SEDU — responsable de projet Les Hauts de Montreuil	<a href="mailto:caroline.maslak@montreuil.fr">caroline.maslak@montreuil.fr</a>
Daria Horsch	Ville de Montreuil – DUH – SEDU - architecte-urbaniste équipe-projet Hauts de Montreuil	<a href="mailto:daria.horsch@montreuil.fr">daria.horsch@montreuil.fr</a>
Marie Delhommeau	Ville de Montreuil – DUH -SEDU – Chargée de projet les Hauts de Montreuil	<a href="mailto:marie.delhommeau@montreuil.fr">marie.delhommeau@montreuil.fr</a>
Sterenn Le Delliou	Ville de Montreuil – chef de projet PRUS La Noue et suivi du PLU	<a href="mailto:sterenn.ledelliou@montreuil.fr">sterenn.ledelliou@montreuil.fr</a>
Laurence Hubert	Cabinet Hubert - directrice	<a href="mailto:cabinethubert@orange.fr">cabinethubert@orange.fr</a>
Louise Garcia	Cabinet Hubert – chargée d'études	<a href="mailto:cabinethubert@orange.fr">cabinethubert@orange.fr</a>

---

**Ordre du jour : présentation du dossier de révision simplifiée n° 3 du PLU portant sur le quartier Saint-Antoine Murs-à-Pêches**

---

Marie Delhommeau introduit la réunion dont l'objectif est de présenter le dossier de révision simplifiée du PLU portant sur le quartier Saint-Antoine Murs-à-Pêches.

### **1. Le quartier Saint-Antoine Murs-à-Pêches**

Laurence Hubert rappelle que ce quartier s'inscrit dans un contexte plus vaste, celui des Hauts de Montreuil, composé de trois secteurs. En plus de l'ensemble Saint-Antoine Murs-à-Pêches, il se compose de la ZAC Boissière Acacia et des quartiers Sueur-Ruffins et Tram Ouest.

Le territoire des Hauts de Montreuil est en pleine mutation, avec l'arrivée de nouveaux transports en commun, notamment le tramway dont le tracé traversera les Murs-à-Pêches.

Le projet sur le quartier Saint-Antoine Murs-à-Pêches est en maturation depuis 3 ans et fait l'objet d'un important et original dispositif de concertation, dans un lieu dédié : La Fabrique.

La révision simplifiée porte sur le périmètre délimité par :

- la rue de Rosny,
- la rue Nungesser,
- le Clos des Arrachis,

la rue Maurice Bouchor,  
la rue Pierre de Montreuil,  
et la rue Saint-Just.

Le territoire des Murs-à-Pêches est caractérisé par une diversité actuelle d'occupation du sol. Il accueille des habitations, notamment tsiganes, mais aussi des activités associatives sous formes de jardins par exemple, et des délaissés. Les abords du site, sur la rue de Rosny, laissent place à des activités.

Le quartier ne se pénètre pas facilement mais revêt une forte dimension patrimoniale ; il est le témoin de l'histoire horticole de la Ville.

L'objectif principal du projet est de conjuguer les différentes composantes du site pour développer un projet « agricole » qui insuffle une nouvelle dynamique autour de la culture de la terre en ville et permette de mieux relier les Murs-à-Pêches aux quartiers alentours, tout en respectant les usages, le patrimoine et le paysage.

Il s'agit notamment de :

- valoriser la part du végétal en retrouvant un nouvel équilibre entre nature et usages urbains,
- améliorer la trame verte et la biodiversité,
- maintenir la diversité des espaces et des usages,
- réunir les conditions pour le développement d'une agriculture péri-urbaine,
- favoriser le développement d'activités et de techniques respectueuses des équilibres biologiques,
- maîtriser les risques sur la santé en adaptant les usages et la gestion des sols,
- organiser un réseau de circulations douces.

## **2. La procédure de révision simplifiée du PLU**

Le zonage et le règlement du PLU actuel ont été modifiés pour s'adapter aux caractéristiques des Murs-à-Pêches et donner une véritable identité réglementaire à ce secteur.

Pour rappel, parallèlement à cette procédure, le Conseil Général de Seine-Saint-Denis mène une mise en compatibilité du PLU pour permettre l'arrivée du tramway dans le quartier. Par conséquent, les évolutions de la révision simplifiée ne peuvent pas porter sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité. L'article L 123-14-2 du code de l'urbanisme précise : « Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et l'adoption de la déclaration d'utilité publique. »

La révision simplifiée propose un nouveau zonage et un nouveau règlement, s'appuyant en partie sur les dispositions réglementaires existantes.

Quatre grands types de zones sont créés, tous indicés « MAP » pour révéler l'identité du quartier :

- la zone UA<sub>MAP</sub>,
- la zone U<sub>MAP</sub> et son secteur U1<sub>MAP</sub>,
- la zone A<sub>MAP</sub> et son secteur Ah<sub>MAP</sub>,
- les secteurs N<sub>MAP</sub> et Nh<sub>MAP</sub>

### **La zone UA<sub>MAP</sub>**

Fruit de la fusion entre les anciennes zones UA et UX du PLU actuel, la zone UA<sub>MAP</sub> est dédiée aux activités et aux équipements à vocation agricole. Il intègre notamment le futur collège et la future piscine écologique, ainsi que des zones d'activité existantes.

Marie Delhommeau souligne une erreur de zonage. Il faut corriger le périmètre UA<sub>MAP</sub> au niveau du collège. Les parties bâties de l'équipement sont à mettre en UA<sub>MAP</sub> et les espaces libres, parvis et bassin de rétention, en N<sub>MAP</sub>.

Laurence Hubert s'engage à apporter cette correction. Elle présente ensuite les principales règles s'appliquant dans la zone UA<sub>MAP</sub>. Elles reprennent pour l'essentiel les dispositions de la zone UA du PLU actuel (hauteur à 16 m, emprise au sol de 70%...). La seule différence concerne le pourcentage de pleine terre, plus important (5% en UA PLU actuel contre 10% pour la zone UA<sub>MAP</sub>). Cette volonté d'augmenter la part d'espace vert de pleine terre s'explique par deux aspects :

- la prégnance du végétal dans les Murs-à-Pêches,
- les évolutions du PLU menées conjointement dans le cadre de la procédure de modification.

### **La zone U<sub>MAP</sub>**

Reprenant en partie les périmètres et les dispositions des zones UM et UH, UHa du PLU actuel, la zone U<sub>MAP</sub> constitue le secteur résidentiel des Murs-à-Pêches. Elle se compose d'un secteur U1<sub>MAP</sub> dédié à l'habitat pavillonnaire à préserver.

Les règles de cette zone reprennent pour l'essentiel celles de la zone UH et de son secteur UHa : hauteur à 13 m pour U<sub>MAP</sub> et 7 m pour U1<sub>MAP</sub> ; prospect sur rue de H=L... Néanmoins, l'emprise au sol est diminuée, passant de 70% en UH-UHa à 65% et le pourcentage d'espaces verts augmenté : de 25% à 30%.

Est notamment concernée la rue de Rosny qui constitue une transition entre l'espace urbain et les Murs-à-Pêches.

### **La zone A<sub>MAP</sub>**

Il s'agit d'une création de zone puisque le PLU actuel ne compte pas d'espaces agricoles. Laurence Hubert insiste sur les nombreux débats qui ont eu lieu concernant la vocation agricole des Murs-à-Pêches.

Le tracé de cette zone est basée sur le potentiel agronomique et/ou économique des terres, comme l'exige le Code de l'urbanisme.

Peu de villes de première couronne parisienne décident de créer une zone agricole.

Les dispositions réglementaires sont les suivantes :

- hauteur à 4 (ou 6 m pour les serres),
- constructions à l'alignement ou en retrait d'1 m minimum,
- implantation sur les limites séparatives ou en retrait d'1 m minimum,
- emprise au sol de 20% sauf pour les bâtis agricoles et les serres.

Marie Delhommeau demande que le règlement soit précisé sur la question des hauteurs. La rédaction actuelle ne réglemente que les bâtis hors bâtis agricoles et horticoles ainsi que les serres. Les règles sont bien les suivantes : 4 m pour tous les bâtis, sauf les serres ; 6 m pour les serres.



Laurence Hubert s'engage à modifier le règlement pour apporter les précisions nécessaires.

La zone A<sub>MAP</sub> comporte un secteur : Ah<sub>MAP</sub>, dédié aux constructions existantes isolées en zone agricole. L'objectif est de permettre l'entretien des bâtiments déjà présents sur le site.

Marie Delhommeau ajoute que le règlement (article 2) prévoit des surfaces maximales pour les diverses occupations de la zone A :

1 000 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol pour les serres,

1 000 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol pour les constructions, aménagements et installations destinés aux services publics ou d'intérêt collectif,

100 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, à condition d'être directement liées à une exploitation agricole,

10 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol pour les abris de jardins.

Marie Delhommeau s'interroge sur l'absence de réglementation d'emprise au sol pour les bâtis agricoles qui ne sont pas des serres. La Ville préférerait afficher une limitation tout en veillant à ce qu'elle n'empêche pas l'implantation des exploitations.

Isabelle Poulet demande si les constructions du secteur Ah sont uniquement à vocation d'habitation.

Laurence Hubert répond que, le plus souvent, les bâtis sont dédiés à de l'habitat. Il s'agit surtout de constructions existantes dont on encadre l'évolution.

Isabelle Poulet précise qu'il aurait été possible de distinguer une zone A constructible uniquement pour les bâtiments agricoles et une zone A non constructible.

Laurence Hubert souligne qu'il est possible de rendre les zones A inconstructibles, mais la jurisprudence a précisé qu'alors il devait subsister des portions importantes de zone A constructibles pour les activités agricoles sur le territoire communal.

Isabelle Poulet distingue les besoins des exploitants liés à l'habitation et ceux liés à l'activité proprement dite.

Marie Delhommeau explique que ne pas afficher d'emprise au sol en zone A pour les bâtis agricoles constitue un risque, même si les dispositions réglementaires limitent les constructions et qu'1/3 de la zone A est en site classé.

### **La zone N<sub>MAP</sub>**

La révision simplifiée supprime la quasi totalité de la zone Nag et crée une zone N<sub>MAP</sub> et son secteur Nh<sub>MAP</sub>, dédié aux constructions isolées en zone N<sub>MAP</sub>.

Le périmètre de la zone N<sub>MAP</sub> est plus large que celui de l'ancienne zone Nag. Les secteurs Nh<sub>MAP</sub> peuvent notamment accueillir des relogements de familles tsiganes.

Jérôme Freynet souligne que la difficulté consiste à définir une zone naturelle déjà partiellement construite.

Xavier Fouquart demande si les projets de relogement des familles tsiganes se font sous maîtrise publique.

Marie Delhommeau répond que oui.

Xavier Fouquart propose de ne pas définir de secteurs  $N_{MAP}$ , de les laisser en  $N_{MAP}$  et de faire une déclaration de projet une fois que le projet sera plus mûr.

Laurence Hubert répond que le projet des Murs-à-Pêches prévoit déjà des relogements, qu'il faut donc afficher dans la révision simplifiée.

Jérôme Freynet rappelle que la volonté des élus n'est pas de nier les habitants déjà présents sur le site.

Marie Delhommeau conclue que la Ville pourra utiliser la déclaration de projet si de nouveaux besoins se précisent.

### **3. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation**

La révision simplifiée complète le dispositif réglementaire par une Orientation d'Aménagement et de Programmation concernant l'entrée du quartier Saint-Antoine Murs-à-Pêches, rue de Rosny. L'objectif est d'affirmer une véritable entrée, par la création d'une place notamment. Il s'agit de réaménager une partie de la façade de la rue de Rosny en évitant la constitution d'un front linéaire. A l'angle des rues de Rosny et Saint-Antoine, la hauteur est diminuée pour permettre une perméabilité vers le site des Murs-à-Pêches.

### **4. Les Emplacements Réservés (ER)**

La révision simplifiée prévoit l'évolution d'un certain nombre des ER du site afin de :

- corriger des erreurs de tracé,
- réévaluer des emprises nécessaires,
- traduire le projet agricole, notamment l'organisation de cheminements doux,
- prendre en compte la réalisation ou l'abandon de projets.

Laurence Hubert annonce que la modification de l'ER C14 actuelle présente dans le dossier de révision simplifiée devra être supprimée car la mise en compatibilité touche une partie de cet ER.

Sterenn Le Delliou précise qu'il faut enlever de la procédure de modification simplifiée les évolutions des ER C12 et C14 puisqu'ils sont traités dans la révision simplifiée n°3 objet de la présente réunion.

Marie Delhommeau précise qu'il manque un ER sur le zonage présenté, à proximité du SMR.

Laurence Hubert s'engage à réintégrer cet ER sur les cartographies et dans le dossier.

### **5. Questions**

Xavier Fouquart demande si, dans le règlement, il est fait référence à l'OAP.

Laurence Hubert répond que oui.

Sterenn Le Delliou s'interroge : dans le règlement U<sub>MAP</sub>, ne faudrait-il pas que l'article 8 soit en cohérence avec les évolutions prévues par la modification du PLU, à savoir  $D = H/2$  et non  $H/3$  ?

Laurence Hubert : c'est possible mais il faut tenir compte du parcellaire assez resserré des Murs-à-Pêches. De plus, la hauteur a déjà été diminuée.

Marie Delhommeau : il est possible de garder ce point en tête, pour l'après-enquête publique.

Xavier Fouquart précise qu'il y a quelques coquilles dans le règlement de la zone U<sub>MAP</sub>. Il reste des « UH ».

Marie Delhommeau souhaite que soit ajouté dans le règlement une précision concernant l'absence d'impact des périmètres « t » dans les Murs-à-Pêches.

Laurence Hubert précise que la phrase du règlement expliquant les impacts des périmètres « t » a déjà été enlevée du règlement des zones <sub>MAP</sub>.

Marie Delhommeau : il faut néanmoins veiller à ce que le règlement soit clair pour le public.

Xavier Fouquart : ajouter une phrase n'est pas forcément nécessaire.

Marc Chéret demande si la Ville a eu des échanges avec la Commission des sites.

Marie Delhommeau répond que le dossier a été transmis à la DRIEE.


Marc Chéret s'interroge sur l'intervention sur les ER en site classé.

Marie Delhommeau : en site classé, deux ER sont créés : C42 et C44. Ils concernent des cheminements piétons, en partie déjà existants. L'idée n'est pas de démolir les murs qui peuvent être présents dans ces ER. Si des parties de murs sont néanmoins détruits, la Ville demandera évidemment l'avis de la Commission des sites.


## 6. Avis provisoires


Nom	Organisme	Avis provisoire
Isabelle Poulet	DRIAAF – chargée d'aménagement et de territoire	Pas de réserves. Néanmoins, le dossier ayant été transmis assez tard, un temps de relecture approfondi est nécessaire pour donner un avis définitif.
Céline Cron-Darracq	CCI 93 – chargée d'études	Pas de réserves.
Marc Chéret	DRIEE – chargé de mission évaluation environnementale	Pas de réserves. Néanmoins, le dossier ayant été transmis assez tard, un temps de relecture approfondi est nécessaire pour donner un avis définitif.
Harry Barcia	Ville de Vincennes – chargé de mission	Pas de réserves.
Xavier Fouquart	DRIEA UT 93 – chef du pôle planification	Pas de réserves. Néanmoins, le dossier ayant été transmis assez tard, un temps de relecture approfondi est nécessaire pour donner un avis définitif.
Marthe Mouradian	CG93 - DAD	Avis favorable.
Hassan Nasser	CG93	Avis favorable.



Pour la DRIEE	Marc CHÉRET chargé de mission évaluation environnementale	Vu 
---------------	---	---



ORGANISME	NOM ET QUALITE	VU POUR AVIS
Pour la Ville de Vincennes	BARCIA HARRY	

ORGANISME	NOM ET QUALITE	VU POUR AVIS
Pour la CCI 93	F. MORET - VIDELAINE Médecin générale Déléguée départementale	

## 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°3 du plan local d'urbanisme de Montreuil**

**Résumé de l'avis**

La révision simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de Montreuil fait l'objet d'une évaluation environnementale du fait de la présence d'une partie du site Natura 2000 « Sites de Seine Saint Denis » sur le territoire communal. Cette révision simplifiée vise à permettre le projet urbain « Saint Antoine Mûrs à pêches » qui nécessite la mise en adéquation des règles d'urbanisme du secteur avec les démarches relatives aux projets agricoles envisagés.

Après examen, il apparaît que le rapport mériterait d'être complété par la mise à disposition des études mentionnées et pour aller plus loin, les conclusions et solutions discutées lors de la concertation pourraient être explicitées.

Le site Saint-Antoine Mûrs à pêches fait l'objet pour partie d'un classement au titre des sites classés (L341-1 et suivants du code de l'environnement). Il conviendrait de le rappeler dans l'état initial et de l'intégrer à l'analyse des incidences.

La révision simplifiée n°3 du PLU de Montreuil, en maintenant des zones naturelles et en les ouvrant à la population participe d'une part, au maintien des connexions écologiques entre les différents espaces verts du département et d'autre part, à requalifier un espace délaissé en un espace vert empreint de l'histoire de la ville.

## **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°3 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°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de Montreuil vise à permettre la mise en œuvre du projet urbain du quartier St Antoine Murs à pêches.

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 de 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 ;
- un résumé non technique.

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 Ile-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'Ile-de-France de 2000 et le projet de PDU révisé ;
- 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.

### 2.2.2 État initial de l'environnement

L'aire sur laquelle porte l'évaluation est le quartier Saint-Antoine mûr à pêches 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 du projet (hydrogéologie, paysage, bruit, ...). Sur le territoire des murs à pêches, les enjeux liés à l'occupation du sol, à la biodiversité et au site classé apparaissent comme particulièrement prégnants.

Sont évoqués deux rapports concernant la pollution des sols : une étude du centre d'études techniques de l'équipement (CETE) d'Ile de France et un rapport de la direction régionale et interdépartementale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt (DRIAAF) d'Ile-de-France. Pour la bonne information du public, **l'autorité environnementale recommande de mettre à disposition ces études environnementales.**

Le secteur est concerné par le site classé des murs à pêches par décret du 16 décembre 2003. L'état initial n'en fait aucune mention. Il s'agit pourtant d'une servitude d'utilité publique. **L'autorité environnementale recommande de faire mention du site classé et d'en expliquer la portée.**

Par ailleurs, il est fait mention des cartes stratégiques de bruit. Il serait pertinent de les illustrer notamment les cartes de prescriptions d'isolation acoustique au voisinage des infrastructures de transports.

Les perspectives d'évolution de l'environnement ne sont pas explicitement présentées. Cependant le paragraphe 5 dans la notice de présentation relatif à la justification des règles présente les principales modifications par rapport à l'actuel PLU, ce qui donne des indices 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 49 et suivantes du rapport.

L'état initial de l'environnement indique la présence d'un grand nombre de terrains potentiellement pollués et d'une nappe phréatique fortement impactée par des polluants. Le rapport mentionne (page 23) « *cette nappe étant fortement impactée par des polluants organiques, un usage agricole ou récréatif de ces eaux ne semble pas pertinent et donnera lieu au développement de plusieurs stratégies de gestion dans la suite de l'étude* ». L'implantation sur le secteur d'exploitations agricoles, d'un collège et d'une piscine biologique pose donc question. **L'autorité environnementale recommande de préciser davantage la stratégie d'implantation des équipements d'intérêt collectif à l'échelle de la commune au regard des pollutions et les mesures environnementales prises pour gérer ces différents usages envisagés et de mettre à disposition les études relatives aux sols pollués du secteur notamment celles présentant le potentiel agronomique des sols.**

De plus, l'autorité environnementale indique qu'il conviendra au préalable des aménagements et de l'exploitation des sols, 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, selon les préconisations de la circulaire du 8 février 2007.

Le dossier départemental des risques majeurs pour le département de la Seine Saint Denis indique que la commune de Montreuil est concernée par un risque assez fort d'inondation par ruissellement pluvial. Au sein des zones urbanisées, le coefficient d'emprise au sol a été légèrement réduit et le taux d'espace vert obligatoire augmenté. En parallèle, le règlement ouvre droit à des constructions de serres et de bâtiments destinés aux services d'intérêt collectif pour des superficies importantes en zone agricole. Il aurait été souhaitable que le dossier fournisse davantage de données chiffrées sur les évolutions des surfaces imperméabilisées auxquelles peut conduire cette révision.

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

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

L'évaluation d'incidence sur les entités Natura 2000 a été traitée. Les espèces Natura 2000 sont correctement présentées. Il est spécifié que les enjeux de ces entités sont faibles au vu des observations d'espèces Natura 2000. Ces zones peuvent cependant servir de zones relais. Il y a donc un enjeu de corridor écologique fort sur le secteur entre les parcs départementaux, les espaces verts communaux et le bois de Vincennes. L'analyse conclue à une incidence positive sur les connexions entre les entités Natura 2000 en maintenant des surfaces potentiellement support de biodiversité.

Il est rappelé que tout projet inscrit sur les listes nationales ou locales devra faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000, par le porteur de projet public ou privé.

### 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 le rapport aux pages 27 et suivantes de la notice de présentation. La

démarche d'élaboration du projet, dont la maturation a fait l'objet de concertation avec les habitants de Montreuil, est également présentée.

### 2.2.5 Suivi

Le rapport contient des éléments qui permettront de suivre les incidences de la révision simplifiée PLU.

Dans un souci de clarté, **l'autorité environnementale recommande de regrouper en un seul endroit toutes les mesures prises et études restant à mener** afin de disposer d'une vision exhaustive des actions futures sur ce site (utilisation de la nappe, traitement des sols pollués, accueil d'exploitations agricoles...) et de leurs conditions de mise en œuvre.

## **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.

### *Patrimoine et site classé*

Le zonage en A et N est compatible avec le site classé. La création d'une nouvelle zone AMAP répond aux orientations agricoles prises pour une partie des parcelles, compatibles avec leur vocation première, l'arboriculture fruitière.

Il serait toutefois nécessaire de rappeler dans les préambules des règlements de chacune de ces deux zones, l'obligation en site classé de demander une autorisation spéciale au titre de l'article L. 341-10 du code de l'environnement pour toute modification de l'état ou de l'aspect des lieux.

Les articles 1 et 2 listent les occupations et utilisations interdites et admises sous conditions particulières. Il n'est cependant rien précisé pour les caravanes ou le camping qui sont interdits en site classé et qu'il conviendrait d'exclure explicitement à l'article 1. En zone N, les articles 1 et 2 ne précise rien quant à l'édification de serres et d'abris de jardins : ils ne sont ni admis ni autorisés. Ce flou peut être préjudiciable, et il conviendrait, tout comme pour la zone AMAP, de les autoriser explicitement sous conditions.

Par ailleurs, l'article 2.1 AMAP admet les *constructions, aménagements et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif d'une superficie maximum d'emprise au sol de 1000m<sup>2</sup>* ainsi que *les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et bureaux*. On peut s'interroger sur la compatibilité de ce type de constructions (hôtels, bureaux notamment) avec la vocation du secteur des murs à pêches, et en tout cas en site classé, celui-ci n'ayant pas pour objectif d'être constructible.

Enfin, trois emplacements réservés concernent le site classé : C17, C44 et C46. Ils prévoient tous des aménagements de circulations piétonnes pour rendre praticable le secteur des murs à pêches. Cette intention est louable et sera plutôt bénéfique pour le site. Ces emplacements réservés envisagent des circulations piétonnes de 6 et 8 mètres. **L'autorité environnementale recommande de préciser le choix d'une telle largeur.**

### *Projet agricole*

La particularité de cette révision simplifiée tient au fait de mettre en adéquation le plan local d'urbanisme avec la démarche agricole engagée. La création d'une zone agricole en milieu urbain est exceptionnelle et nécessite une attention particulière au regard de la délimitation de cette zone. Une explication de la sélection de telle ou telle parcelle pour accueillir ce zonage agricole pourrait être apportée. La démarche dans son ensemble participe à la mise en valeur d'un patrimoine de techniques et d'usage du sol historiques du secteur des murs à pêches. La révision simplifiée au travers d'emplacements réservés dédiés aux circulations piétonnes permet à terme l'ouverture d'un grand espace vert aux habitants de Montreuil desservi par une station de tramway.

#### **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

