



# Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°1.2. : Rapport de Présentation partie 2

Choix retenus pour établir le PADD, les OAP, le zonage et le règlement et évaluation environnementale

Dossier soumis pour avis au Conseil Municipal du 23 février 2017

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de Territoire du 28 février 2017





---

## SOMMAIRE

---



**CHAPITRE 1 : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LES OAP ..... 11**

<b>1. LES OBJECTIFS DU PLU .....</b>	<b>12</b>
<b>2. L'ELABORATION DU PADD.....</b>	<b>12</b>
2.1. Objectifs nationaux et supra-communaux.....	12
2.2. Les enjeux dégagés au terme du diagnostic.....	14
2.3. L'élaboration du PADD .....	15
<i>Axe 1 : positionner et faire rayonner le territoire au sein de la future métropole.....</i>	<i>16</i>
<i>Axe 2 : développer et accompagner la mobilité physique et psychologique des personnes .</i>	<i>18</i>
<i>Axe 3 : faire de Montfermeil une ville durable .....</i>	<i>19</i>
<i>Axe 4 : faire de la qualité du cadre de vie la marque de Montfermeil.....</i>	<i>22</i>
<b>3. L'ELABORATION DES OAP .....</b>	<b>23</b>
<i>L'OAP Cœur de Ville.....</i>	<i>23</i>
<i>L'OAP du secteur de la Côte du Change.....</i>	<i>24</i>

**CHAPITRE 2 : LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET LA JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS APPORTES ..... 25**

<b>1. LA ZONE UA .....</b>	<b>29</b>
<b>2. LA ZONE UB.....</b>	<b>30</b>
<b>3. LA ZONE UC .....</b>	<b>31</b>
<b>4. LA ZONE UD .....</b>	<b>32</b>
<b>5. LA ZONE UE .....</b>	<b>33</b>
<b>6. LA ZONE UG .....</b>	<b>34</b>
<b>7. LA ZONE UPM.....</b>	<b>35</b>
<b>8. LA ZONE USP .....</b>	<b>36</b>
<b>9. LA ZONE UX .....</b>	<b>37</b>
<b>10. LA ZONE AU .....</b>	<b>38</b>
<b>11. LA ZONE N.....</b>	<b>39</b>
<b>12. LES AUTRES ELEMENTS GRAPHIQUES APPARAISSANT SUR LE PLAN DE ZONAGE .....</b>	<b>40</b>
12.1. Les emplacements réservés .....	40
12.2. Les bâtiments remarquables protégés au titre de l'article L.151-19 .....	41
12.3. Les Espaces Boisés Classés.....	42
12.4. Les Espaces Verts Protégés au titre de l'article L.151-23.....	42
12.5. Les périmètres de projet (article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme) .....	43

## CHAPITRE 3 : LES CHOIX RETENUS POUR LES REGLES ET LA JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS APPORTES ..... 45

<b>1. LE CONTENU DU REGLEMENT .....</b>	<b>46</b>
1.1. Le règlement : rappels.....	46
1.2. Les dispositions générales.....	46
1.3. Les dispositions applicables aux différentes zones .....	47
1.1.1 Les articles applicables aux différentes zones.....	47
1.1.2 Les zones urbaines.....	47
1.1.3 Les zones à urbaniser.....	48
1.1.4 Les zones agricoles .....	48
1.1.5 Les zones naturelles.....	48
<b>2. LES MODIFICATIONS LIEES AUX EVOLUTIONS LEGISLATIVES, ET LIEES A LA FORME (MISES A JOUR) ...</b>	<b>48</b>
<b>3. LES DISPOSITIONS GENERALES : JUSTIFICATIONS ET EVOLUTIONS .....</b>	<b>55</b>
3.1 Articles 1 et 2 : champ d'application et portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols .....	55
3.2 Article 3 : division du territoire en zones .....	55
3.3 Article 4 : adaptations mineures et dérogations.....	55
3.4 Article 5 : défense incendie des constructions le long du tracé du T4 .....	55
3.5 Article 6 : risques naturels.....	55
3.6 Article 7 : diversité des logements .....	56
3.7 Article 8 : application de l'article R.123-10 du CU.....	56
3.8 Article 9 : dispositions particulières liées à l'amélioration de la performance énergétique .....	56
3.9 Article 10 : dispositions relatives aux bâtiments remarquables et espaces verts protégés.....	56
3.10 Article 11 : dispositions relatives au raccordement de l'eau et assainissement sur le réseau départemental.....	56
3.11 Article 12 : dispositions aux abords des canalisations de gaz .....	57
<b>4. LES DISPOSITIONS COMMUNES OU SIMILAIRES DANS TOUTES LES ZONES : JUSTIFICATIONS ET EVOLUTIONS.....</b>	<b>57</b>
4.1 Les articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol.....	57
4.1.1 Présentation et justifications des dispositions réglementaires .....	57
4.1.2 Les évolutions communes à la quasi-totalité des zones du règlement.....	57
4.2 L'article 3 : Accès et voiries .....	58
4.3 L'article 4 : Desserte par les réseaux.....	58
4.3.1 Présentation et justifications des dispositions réglementaires .....	58
4.3.2 Les évolutions communes à la quasi-totalité des zones du règlement.....	59
4.4 L'article 5 : Caractéristiques de terrains.....	59
4.5 Les articles 6, 7 et 8 : Règles relatives à l'implantation des constructions.....	60
4.5.1 Présentation et justifications des dispositions réglementaires .....	60
4.5.2 Les évolutions communes à la quasi-totalité des zones du règlement.....	61
4.6 L'article 9 : Emprise au sol .....	62
4.7 L'article 10 : Hauteur des constructions .....	62

4.8	L'article 11 : Aspect extérieur .....	62
4.8.1	<i>Présentation et justifications des dispositions réglementaires .....</i>	<i>62</i>
4.8.2	<i>Les évolutions communes à la quasi-totalité des zones du règlement.....</i>	<i>63</i>
4.9	L'article 12 : Stationnement .....	65
4.9.1	<i>Présentation et justifications des dispositions réglementaires .....</i>	<i>65</i>
4.9.2	<i>Les évolutions communes à la quasi-totalité des zones du règlement.....</i>	<i>65</i>
4.10	L'article 13 : Espaces libres et plantations et EBC .....	67
4.10.1	<i>Présentation et justifications des dispositions réglementaires .....</i>	<i>67</i>
4.10.2	<i>Les évolutions communes à la quasi-totalité des zones du règlement.....</i>	<i>67</i>
4.11	L'article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol .....	69
4.12	L'article 15 : Performances énergétiques et environnementales .....	69
4.12.1	<i>Présentation et justifications des dispositions réglementaires .....</i>	<i>69</i>
4.12.2	<i>Les évolutions communes à la quasi-totalité des zones du règlement.....</i>	<i>69</i>
4.13	L'article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	70
4.14	Autres dispositions communes .....	70
5.	LES EVOLUTIONS SPECIFIQUES AUX DIFFERENTES ZONES .....	71
5.1	La zone UA.....	71
5.2	La zone UB .....	72
5.3	La zone UC.....	73
5.4	La zone UD .....	74
5.5	La zone UE.....	76
5.6	La zone UG .....	77
5.7	La zone UPM .....	79
5.8	La zone USP.....	79
5.9	La zone UX.....	80
5.10	La zone AU.....	81
5.11	La zone N .....	83
CHAPITRE 4 : LES DISPOSITIFS DE SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU ET LES INDICATEURS RETENUS .....		85
CHAPITRE 5 : L'EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT .....		87
1.	CONTEXTE .....	88
1.1.	Cadre réglementaire.....	88
1.2.	Objectif de l'évaluation environnementale .....	89
1.3.	Une qualité environnementale initiale satisfaisante .....	91
1.4.	Compatibilité du projet avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes.....	91

<b>2. EXPOSE DES MOTIFS POUR LEQUEL LE PLAN A ETE RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE ET NATIONAL.....</b>	<b>102</b>
2.1 Intégration des enjeux environnementaux dans le projet communal .....	102
2.1.1 Les enjeux de diversifications sociales, générationnelles et résidentielles ont été pris en compte.....	102
2.1.2 La maîtrise des déplacements.....	103
2.1.3 La maîtrise des émissions de GES et les Énergies renouvelables.....	103
2.1.4 La consommation de l'espace et le renouvellement urbain .....	103
2.1.5 Les enjeux de qualité résidentielle et de réponse aux besoins .....	105
2.1.6 Les enjeux d'équilibre entre le cadre de vie/ activité économique .....	105
2.1.7 La préservation et la valorisation des espaces naturels .....	105
2.1.8 Les enjeux de préservation du paysage.....	105
2.2 Analyse de solutions alternatives .....	106
<b>3. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION .....</b>	<b>108</b>
3.1 Synthèse de l'état initial de l'environnement et perspectives d'évolutions .....	108
3.2 Analyse comparée des effets du PLU actuel et du PLU prévu .....	114
3.3 Principaux enjeux environnementaux .....	115
<b>4. ANALYSE DES INCIDENCES GLOBALES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>117</b>
4.1 Analyse environnementale du PADD .....	117
4.2 Analyse des incidences du zonage règlementaire.....	119
4.2.1 Présentation de la méthode .....	119
4.2.2 Incidence du zonage .....	119
4.3 Incidence sur la consommation générale d'espaces et l'environnement naturel ....	122
4.3.1 PLU 2016 : une consommation d'espaces naturelles et boisés plutôt neutre .....	122
4.3.2 Bilan de la consommation d'espaces naturels.....	123
4.3.3 Bilan de la consommation d'espaces agricoles.....	124
4.3.4 Bilan de la consommation d'espaces boisés ou Espaces Boisés Classés (EBC) .....	124
4.3.5 La consommation d'espace des projets du PLU.....	125
4.3.6 Les incidences du PADD, des orientations et du PLU .....	129
4.4 Incidence sur les pollutions et la qualité des milieux (Air, Eaux, Sols) .....	130
4.4.1 Incidences sur la qualité de l'air .....	130
4.4.2 Incidences sur les eaux .....	131
4.4.3. Incidences sur les sols.....	132
4.5 Incidence sur les ressources naturelles .....	133
4.5.1 Incidences sur les eaux (Consommation) .....	133
4.5.2 Incidences sur les énergies renouvelables .....	133
4.5.3 Incidences sur la gestion des déchets .....	134
4.6 Incidences sur les risques et les nuisances .....	134
4.6.1 Incidences sur les risques naturels et technologiques.....	134
4.6.2 Incidences sur les nuisances sonores.....	134
4.6.3 Incidences sur la pollution lumineuse.....	135
4.7 Analyse des zones susceptibles d'être affectées de manière notable : effets sur l'environnement et mesures de réduction.....	135
4.7.1 Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchés de manière notable par le PLU .....	135
4.7.2 Le secteur de Taille de Capacité d'Accueil limité (STECAL) en zone naturelle .....	136



---

4.7.3 Terrains autour du centre des Ormes (Zone UE) : Potentiel de constructions – pas de projets définis .....	136
4.7.4 Analyse des incidences des projets sur les sites sensibles l'environnement et mesure de réduction .....	138
4.7.5 Mise en place de la trame verte .....	140
4.8 Les incidences des projets sur les ZSC, ZPS et Natura 2000 .....	142
<b>5. PROPOSITIONS DE MESURES POUR SUPPRIMER OU REDUIRE LES EFFETS NEGATIFS SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MILIEUX NATURELS.....</b>	<b>149</b>
<b>6. MESURES COMPENSATOIRES ET INDICATEURS DE SUIVIS .....</b>	<b>155</b>
<b>7. RESUME NON TECHNIQUE.....</b>	<b>159</b>
7.1 Résumé des enjeux environnementaux du PLU .....	159
7.2 Résumé des incidences du plan sur l'environnement.....	161
7.2 Résumé de l'évaluation et dispositif de suivi des résultats .....	162
<b>8. METHODOLOGIE.....</b>	<b>164</b>
8.1 Une mission qui a pris en compte l'environnement.....	164
8.2 L'évaluation environnementale tout au long de la procédure d'élaboration du PLU	164
8.2.1 Analyse de l'état initial.....	164
8.2.2 Analyse du PADD et du règlement .....	165
8.2.3 Analyse de la trame verte .....	165
8.2.4 Analyse des incidences .....	165



---

## CHAPITRE 1 : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LES OAP

---

## 1. LES OBJECTIFS DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montfermeil a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 17 novembre 2004 pour remplacer le précédent Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 6 mai 1980.

Le PLU étant un document d'urbanisme évolutif, il a connu depuis son approbation six modifications, une modification simplifiée ainsi que deux mises en compatibilité.

La révision du PLU engagée par la Ville de Montfermeil, a pour but de réactualiser et d'ajuster le document d'urbanisme de Montfermeil aux nouveaux enjeux du territoire, mais aussi par rapport aux documents de planification supra-communaux approuvés récemment et notamment le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France de 2013.

Les objectifs de la révision du PLU de Montfermeil, ont été fixés dans la délibération du Conseil Municipal du 21 janvier 2015 et sont les suivants :

1. Positionner et faire rayonner le territoire au sein de la future Métropole
2. Développer et accompagner la mobilité physique et psychologique des personnes
3. Faire de la qualité du cadre de vie la marque de Montfermeil
4. Enrichir la structure et la forme urbaine de la ville
5. Actualiser et/ou intégrer les mises à jour et évolutions réglementaires intervenues depuis l'approbation du PLU.

Ces objectifs ont constitué une base de réflexion pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune.

## 2. L'ELABORATION DU PADD

### *2.1. Objectifs nationaux et supra-communaux*

Le projet communal de Montfermeil, exprimé par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, et les outils mis en œuvre pour le réaliser (zonage et règlement) doivent permettre de décliner, localement et en fonction des composantes de la commune, les principes d'urbanisme et d'aménagement précisés par l'article L 101.2 du Code de l'Urbanisme qui visent :

- 1. l'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels, boisés, agricoles insistant ainsi sur la légitimité du renouvellement urbain ;**
- 2. la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat ;**
- 3. l'utilisation économe de l'espace et la protection de l'environnement (eau, air, sols, milieux, paysages...).**

La politique urbaine et environnementale de Montfermeil s'articule, par ailleurs, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux applicables au territoire de la commune.

Les articles L131-1 et suivants définissent les documents avec lequel le PLU doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

Parmi ces documents, certains fixent un cadre déterminant dans lequel le projet de ville doit s'intégrer. Il s'agit notamment :

- du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, approuvé en décembre 2013,
- du Programme Local de l'Habitat la communauté d'agglomération de Clichy-Montfermeil approuvé le 10 octobre 2013,
- du Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile de France approuvé le 19 juin 2014,
- du Schéma Régional de Cohérence Ecologique approuvé le 26 septembre 2013.

Les grandes orientations de ces documents ont été prises en compte comme socle invariant du projet de ville, dès les premières réflexions.

### ***En matière de développement urbain et de préservation de l'environnement***

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) de 2013 définit différents degrés dans l'optimisation des tissus urbains, avec d'un côté les espaces à optimiser (Coudreaux et Franceville) et d'un autre côté les quartiers à densifier à proximité d'une gare (centre-ville, Bosquet, Jean-Jaurès Nord).

Il fixe également des objectifs de préservation d'espaces boisés, d'espaces naturels (forêt de Bondy, bois des Ormes, coteaux sud) et d'espaces verts, de loisirs (domaine Formigé, parc Arboretum, parc J-P. Jousseaume).

Le PADD s'inscrit pleinement dans ces objectifs différenciés de développement d'une part et de protection d'autre part.

Par ailleurs, le SRCE ajoute un objectif de continuité écologique à renforcer entre la forêt de Bondy et les coteaux boisés au sud du territoire ainsi que le long de l'aqueduc de la Dhuis. Le PADD, non seulement intègre cet élément, mais affiche une ambition plus forte, en définissant cinq corridors écologiques principaux à mettre en œuvre : 4 corridors complémentaires entre la forêt de Bondy et les coteaux et un corridor le long de l'aqueduc (2 portions en limite du territoire).

### ***En matière de construction de logements***

Le PLH définit entre 2013 et 2019 un rythme de construction de 119 logements par an à Montfermeil afin d'anticiper l'arrivée du tramway T4. Au-delà de 2019, le PLH prévoit un accroissement de la production de logements, pour atteindre 149 logements par an.

Le SDRIF fixe par ailleurs un objectif d'augmentation de 15% des densités d'habitat sur la commune. En 2012, les espaces d'habitat identifiés au MOS accueillent 9 551 logements. En 2030, ces mêmes espaces devront contenir 10 983 logements, soit 1432 logements supplémentaires sur une période de 18 ans, ce qui équivaut à 800 logements sur la période d'application du PLU (10 ans).

Ces objectifs ont été repris (et arrondis) dans le projet de ville ; ils définissent les perspectives de la ville en termes de construction neuve : production de 1410 logements sur une période de 10 ans, dont au moins 800 en densification des tissus d'habitat.

### ***En matière de déplacements***

Le PDUIF porte l'ambition de développer les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle. Il fixe notamment l'objectif d'augmenter de 20 % la part des déplacements en transports collectifs, et de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo).

Au regard des projets de développement des transports en commun sur le territoire, la ville de Montfermeil est bien placée pour prendre part à cette ambition. Le PADD intègre pleinement les orientations du PDUIF.

## 2.2. Les enjeux dégagés au terme du diagnostic

Le diagnostic du PLU a permis d'analyser la situation en matière de morphologie urbaine, de démographie, de logements, d'emploi, d'économie et d'équipements ainsi que de dresser l'état initial de l'environnement. Il a été enrichi au fur et à mesure de la concertation avec les habitants, pour aboutir *in fine* à un panorama partagé des différents enjeux pour le développement de Montfermeil.

Le diagnostic a permis de mettre en exergue le déficit d'accessibilité de la commune, qui constitue aujourd'hui sa faiblesse principale, freinant son attractivité que ce soit pour l'accueil de nouveaux habitants ou d'emplois.

Ce déficit d'accessibilité devrait être prochainement corrigé par l'arrivée du tramway T4 en 2019, puis du métro du Grand Paris Express en 2023. Ce désenclavement offre d'intéressantes perspectives de développement à la commune. En termes de déplacements, l'enjeu sur la commune est d'accompagner pleinement l'arrivée de ces nouveaux transports en commun : densification des tissus bien desservis, structuration de pôles multimodaux, renforcement des maillages doux....

Le diagnostic a mis en évidence que la commune de Montfermeil est aujourd'hui presque totalement urbanisée. Son caractère vert reste pourtant bien présent. Le tissu est marqué par une grande homogénéité avec plus de 66% d'occupation pavillonnaire sur une trame très régulière.

Le développement de la ville au cours des dernières années s'est fait essentiellement par renouvellement du tissu ou comblement de dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine.

Le quartier des Bosquets a fait l'objet d'un important projet de renouvellement, aujourd'hui presque achevé. Il a permis d'améliorer significativement l'image de la commune de Montfermeil.

Le centre-ville fait l'objet de plusieurs projets d'aménagement : l'OPAH (2010-2015), l'opération ANRU, la ZAC Cœur de ville, dont le secteur Tuilerie (ilot A et B) a pour l'heure été réalisé et un ilot du secteur Barbusse est en cours de construction.

En terme de développement urbain, l'enjeu est de poursuivre les projets engagés par la commune, mais également d'anticiper l'arrivée des transports en commun structurants par la densification des tissus les mieux desservis. La structuration de polarités de quartiers dans les secteurs pavillonnaires constitue également un enjeu pour la commune.

A ces enjeux de densification/structuration des tissus s'ajoute un enjeu fort de préservation du caractère vert de la commune.

L'analyse démographique de la commune montre que la population de Montfermeil, 26 051 habitants en 2012, augmente depuis 1999, mais de manière moins prononcée sur les dernières années. Les ménages de Montfermeil ont une taille élevée même si la tendance est à la diminution. La population est plutôt jeune, mais une tendance au vieillissement est observée.

L'enjeu sur le territoire est de soutenir une croissance démographique suffisante au respect des objectifs supra-communaux.

Le parc de logements de Montfermeil est en constante augmentation depuis 1968. Il comporte 9 951 logements en 2012. Il est marqué par la forte présence de propriétaires et par le logement pavillonnaire. Le diagnostic met en évidence un manque d'offre de logements de petites tailles.

L'une des caractéristiques récentes de Montfermeil est la forte augmentation de son parc social dans le cadre du PRU.

Afin de renouveler son parc de logements, la ville met en œuvre de nombreux dispositifs : PRU, OPAH-RU (2005-2015), opération ANRU isolée du centre-ville, ZAC Cœur de Ville.

En termes de logements, comme de population, l'enjeu est de soutenir un rythme de production suffisant au respect des objectifs supra-communaux, mais également de veiller à la diversité de l'offre.

Le diagnostic économique de la commune met en exergue une situation peu favorable, avec notamment un indice de concentration de l'emploi faible. L'offre de commerces et de services proposée à Montfermeil, répond aux besoins de bases, mais reste fragile en centre-ville.

En termes d'économie, l'enjeu est de renforcer le tissu d'activités et de commerces existant, en s'appuyant notamment sur l'amélioration de l'accessibilité de la commune.

L'analyse des équipements sur la commune a conclu à une offre satisfaisante. L'enjeu est de maintenir ce niveau d'offre dans le cadre d'une croissance démographique.

D'un point de vue écologique, les principaux secteurs à enjeux sur la commune de Montfermeil sont l'ensemble naturel formé par la forêt régionale de Bondy, le Bois des Ormes et le Domaine Formigé, le Parc Jean-Pierre Jousseume et la réserve du Sempin, le Parc Arboretum, et l'Espace Naturel Régional du Mont Guichet. En termes d'environnement, l'enjeu est de préserver de tout aménagement ces grandes entités naturelles, mais également de porter une attention aux espaces de nature ordinaire, dans une logique de structuration de continuités écologiques.

### *2.3. L'élaboration du PADD*

Le projet d'aménagement et de développement durables représente une synthèse :

- de l'application des contraintes et des options choisies à l'échelle nationale et supra communale,
- des choix effectués par la Ville, au vu des enjeux dégagés à l'issu du diagnostic, élaboré en concertation avec les habitants et en association avec les personnes publiques associées.

Sur la base de cette synthèse, la commune de Montfermeil a défini les grands axes de son projet de ville à horizon 10 ans :

- 1. Positionner et faire rayonner le territoire au sein de la future métropole**
- 2. Développer et accompagner la mobilité physique et psychologique des personnes**
- 3. Faire de Montfermeil une ville durable**
- 4. Faire de la qualité du cadre de vie la marque de Montfermeil**

Expression du projet de la commune pour l'aménagement de son territoire, le PADD est aussi un cadre de cohérence interne au PLU. A ce titre, il guide l'élaboration des règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique (plan de zonage) du PLU.

Le PADD constitue également un cadre de référence dans le temps. Ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que préalablement une nouvelle réflexion soit menée, en concertation avec les habitants, pour définir de nouvelles orientations.

**AXE 1 : POSITIONNER ET FAIRE RAYONNER LE TERRITOIRE AU SEIN DE LA FUTURE METROPOLE**

L'arrivée de transports en commun structurants sur le territoire offre des perspectives de développement nouvelles à la commune de Montfermeil.

La Municipalité affiche son ambition de profiter pleinement de cette opportunité pour faire de Montfermeil un territoire attractif que ce soit en termes de population, d'emplois ou d'équipements. Trois orientations principales déclinent ainsi ce premier axe :

1. Saisir et accompagner les opportunités de développement urbain et économique au regard du désenclavement futur du territoire
2. Dynamiser l'économie communale
3. Se donner une réelle ambition en termes de qualité de l'offre d'équipements

**1.1. Saisir et accompagner les opportunités de développement urbain et économique au regard du désenclavement futur du territoire**

Conformément au PLH et à la stratégie de développement phasé proposée dans le CDT, la commune de Montfermeil s'engage sur un rythme de construction modulé en fonction de l'amélioration de la desserte en transport en commun. Ainsi, il est prévu la création d'environ 120 logements par an avant l'arrivée du tramway T4, programmé en 2019. Ce rythme sera ensuite porté à 150 logements par an. Ainsi, sur 10 ans, ce sont près de 1 410 logements qui devront être construits.

La production de logements sera concentrée sur les secteurs qui bénéficieront de l'amélioration de la desserte en transport en commun à l'avenir, et qui ont été ciblés comme secteur de développement prioritaire dans le CDT, à l'intérieur du « pôle intense ».

La zone USP, complétée d'une OAP, prévoit la poursuite de la ZAC Cœur de Ville. Ce projet devrait permettre la construction de près de 400 nouveaux logements, à proximité directe du futur pôle multimodal terminus T4 – gare routière.

Outre cette opération d'ensemble, le PLU favorise, par des modifications de zonage, une densification des tissus en périphérie du centre-ville, aux abords de la future ligne de tramway T4. C'est notamment la création de nouveaux secteurs Udm qui répond à cet objectif. Compte tenu de l'occupation pavillonnaire de ces secteurs, des règles particulières sont mises en place afin que la densification soit progressive et bien intégrée par rapport aux constructions voisines. A échéance du PLU, les nouvelles règles devraient permettre la construction dans ces secteurs d'environ 150 logements.

L'élargissement de la zone UA sur la rue du Lavoir pourra favoriser la recomposition d'une partie de l'îlot, et *in fine* sa densification. L'évolution des règlements des zones UA et UB, et notamment des règles de hauteurs, est de nature à favoriser le renouvellement urbain et l'optimisation des tissus existants. Dans les 10 ans à venir, on estime qu'environ 125 logements pourraient être construits autour de la place Notre-Dame-des-Anges (et 125 hors échéance PLU), et près de 150 dans la zone centrale UA, notamment par la poursuite de l'opération isolée ANRU.

En outre, les zones UC et UPM permettent l'achèvement du PRU sur le quartier des Bosquets qui accueillera en 2023 une gare du métro de la ligne 16 du Grand Paris Express. Reste ainsi près de 250 logements à livrer dans ce secteur dans les années à venir.

Le potentiel global de mutation/densification des espaces bâtis, en lien avec le renforcement des transports en commun, à 10 ans est ainsi estimé à environ 1075 logements. A ce potentiel s'ajoutent les capacités de densification des micro-polarités des Coudreaux, de Franceville et des 7 Iles, qui répondent à une logique de polarisation urbaine, et qui représentent environ 125 logements à échéance du PLU (et 125 logements hors échéance du PLU).

Ce sont ainsi 1200 logements qui seront construits en mutation/densification du tissu urbain. Parmi ces 1200 logements, environ 900 seront construits au sein de tissus d'habitat existants, et 300



logements prendront place sur une ancien friche, en partie sud de la ZAC Cœur de Ville. Le PLU assure ainsi sa compatibilité à l'objectif de densification de 15% des espaces d'habitat défini par le SDRIF (équivalent à un minimum de 800 logements supplémentaires au sein des espaces d'habitat).

Le potentiel de mutation/densification des espaces bâtis étant insuffisant pour répondre aux objectifs de production de logements sur la commune (1200 logements pour un objectif supérieur à 1400) et aux besoins d'équipements générés par cette production, certains terrains non bâtis, insérés dans la trame urbaine, essentiellement aux abords du centre-ville, pourront faire l'objet d'aménagement, comme le terrain des Ormes, les délaissés du site des services techniques, le cœur d'îlot de la Côte du Change ou encore les parcelles bordant l'allée des Jardins. L'urbanisation de ces espaces, qui étaient déjà constructibles au précédent PLU (zone U ou AU), se fera dans un souci d'optimisation des tissus.

La commune de Montfermeil sera particulièrement vigilante à ce que la densification des tissus cités ci-dessus s'accompagne d'une amélioration du cadre urbain de la commune.

Dans toutes les nouvelles opérations, une attention particulière sera portée à la diversification de l'offre de logement. La commune manque de petits logements et de logements locatifs, notamment pour attirer de jeunes ménages. L'OAP Cœur de Ville impose notamment que les logements soient diversifiés en typologies, en tailles et en financements.

Néanmoins, la commune est vigilante à la surreprésentation de studios dans l'offre nouvelle. Ainsi le règlement prévoit que dans les programmes de constructions neuves de plus de 5 logements le nombre de logements d'une pièce (studios) soit plafonné à 20% de l'opération.

Concernant l'offre de logements sociaux, le PLU instaure un emplacement réservé intégrant un programme de logement locatif social (ER21).

## **1.2. Dynamiser l'économie communale**

On observe un déséquilibre habitat/emploi sur le territoire. La commune souhaite renforcer son économie.

Le PLU reconduit la zone UX correspondant aux zones d'activités Vaucanson 1 et 2, qui accueillent notamment un tissu artisanal.

Dans une logique de mixité fonctionnelle à l'échelle du territoire et de développement du réseau d'artisans, les activités sont, de manière générale, autorisées dans l'ensemble des zones urbaines. Des restrictions peuvent être édictées en fonction du type d'activités ou de la superficie. Ainsi, dans la zone pavillonnaire, les activités sont limitées à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Le PLU reconduit également la zone mixte UB autour de la place Notre Dame des Anges. Stratégiquement située à proximité de la future gare GPE et de la ligne de tramway T4, cette zone pourra accueillir de nouvelles activités, notamment au sein de la zone de la Haute Borne. Une diversification vers le tertiaire pourrait être envisagée.

Une attention particulière est portée à l'hôpital intercommunal qui représente une part prépondérante des emplois sur la ville. Le règlement de la zone UE a été adapté afin d'accompagner cet établissement dans sa modernisation et son développement (notamment dérogations aux articles 6, 8 et 10 pour les équipements hospitaliers). Sur le site du centre des Ormes, les protections environnementales ont évolué également pour répondre aux besoins d'extension ou de création d'équipements de santé, en prenant soin d'intégrer les préconisations en matière de trame verte qui constitue un enjeu fort du site. Pour cela, le déplacement d'un EBC a été réalisé afin de permettre l'évolution du centre tout en maintenant la trame verte.

Concernant le commerce, l'objectif au travers du PLU est notamment de conforter l'offre en centre-ville. L'arrivée d'une population nouvelle, au sein de la ZAC Cœur de Ville, devrait être une première réponse. L'OAP Cœur de Ville fixe comme objectif d'étendre l'animation du centre-rue vers les

nouveaux aménagements par le biais de rez-de-chaussée animés. Cette orientation va dans le sens de la structuration d'un pôle intense.

Le renforcement des micro-centralités de quartiers est également un objectif porté par le PLU. Les zones UD et UGd, qui favorisent une densification douce du tissu, permettront d'accroître la population sur ces secteurs et ainsi de créer une demande pour du commerce de proximité.

### **1.3. Se donner une réelle ambition en termes de qualité de l'offre d'équipements**

Le diagnostic a montré que l'offre d'équipement était adaptée au poids de population de Montfermeil.

L'objectif que s'est fixé la commune au travers cette orientation du PADD est non seulement d'accompagner la croissance démographique, en maintenant le niveau de l'offre de proximité, mais également de permettre le développement d'équipements rayonnants tels que l'hôpital intercommunal et le projet de Tour Medicis.

Concernant l'offre de proximité, le PLU met en place différents outils favorables à son développement. Tout d'abord, le règlement, dans une logique de mixité affirmée des fonctions à l'échelle du territoire, autorise les équipements dans l'ensemble des zones. Dans certaines zones où une emprise est fixée, (UB, UD, UE et UG) une dérogation a été instaurée à l'article 9 pour ne pas contraindre la réalisation d'équipements.

Le PLU vise à favoriser le développement des équipements dans le cadre des projets d'ensemble. Notamment, au travers de l'OAP Cœur de Ville, le PLU impose que l'aménagement comprenne une nouvelle offre d'équipements (équipement de halte-jeux notamment envisagé), afin de répondre aux besoins des nouveaux habitants.

Des emplacements réservés sont également définis pour compléter l'offre d'équipements de proximité. Il s'agit de l'ER25 pour l'extension du groupe scolaire Jules Ferry, de l'ER21 à vocation de pôle éducatif ou encore l'ER23 pour lequel l'objectif est l'aménagement d'un espace vert.

Concernant le développement de l'offre numérique sur la ville, le PLU impose, au travers de l'article 16 du règlement, que toute construction ou installation nouvelle, impliquant par sa destination l'usage des communications numériques, puisse être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques.

Concernant l'hôpital intercommunal Le Raincy – Montfermeil, comme vu précédemment, le PLU a pris en compte les projets de modernisation et de développement de l'établissement au travers du règlement de la zone UE et de l'évolution des protections environnementales sur le terrain des Ormes.

Concernant l'accueil du projet culturel de Tour Medicis, le PLU permet sa réalisation, au travers de la zone UC, dont la réglementation souple a été définie pour ne pas créer de contrainte vis-à-vis de la réalisation de projets ambitieux. Ce projet s'inscrit dans la stratégie de développement culturel du territoire portée par le CDT.

## ***AXE 2 : DEVELOPPER ET ACCOMPAGNER LA MOBILITE PHYSIQUE ET PSYCHOLOGIQUE DES PERSONNES***

En deuxième axe de son PADD, la commune de Montfermeil affiche l'ambition de développer et d'accompagner la mobilité physique et psychologique des personnes.

Les transports en communs structurants qui desserviront demain le territoire, tramway T4 et gare GPE, doivent initier une modification radicale des modes de déplacements des Montfermeillois vers une mobilité durable.

Deux orientations principales déclinent cet axe :

1. Promouvoir et faciliter l'accès aux pôles multimodaux à l'ensemble de la population
2. Favoriser le recours à tous les nouveaux modes de déplacements

## **2.1. Promouvoir et faciliter l'accès aux pôles multimodaux à l'ensemble de la population**

Le projet de ville prévoit la mise en place de deux pôles multimodaux sur le territoire.

Le premier pôle multimodal sera organisé autour du terminus Montfermeil Hôpital du tramway T4 et de la future gare routière. L'OAP Cœur de Ville définit le principe d'implantation de ce pôle.

Le second pôle multimodal sera organisé autour de la gare Clichy-Montfermeil du Grand Paris Express, au niveau de l'actuel Tour Utrillo (projet de Tour Medicis). Il constituera une connexion entre le métro du Grand Paris Express, le tramway T4 et plusieurs lignes de bus. La zone UC, spécifique au projet de renouvellement urbain des Bosquets, permettra la réalisation des aménagements nécessaires.

Ces pôles sont situés au sein de zones de projet, zone UC pour le renouvellement des Bosquets, et zone USP pour la ZAC Cœur de Ville, destinés à accueillir des tissus urbains denses.

## **2.2. Favoriser le recours à tous les nouveaux modes de déplacements**

En complément de l'amélioration à venir du réseau de transports en commun sur le territoire, la Municipalité souhaite proposer aux Montfermeillois une palette de possibilités pour se déplacer autrement : pistes cyclables, cheminements piétons, autolib'....

Le PLU traduit notamment cette ambition par la mise en place d'emplacements réservés (ER) à vocation d'aménagement doux. Ainsi, sept ER sont destinés à la réalisation de liaison douce, de zones de rencontre, de dessertes partagées...

A noter que l'ER n°1, destiné à la création de la nouvelle branche pour le tramway T4, prévoit également des aménagements doux sur une partie de son linéaire.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Cœur de Ville et du secteur de la Côte du Change font des liaisons douces une priorité. Ainsi, les schémas font apparaître des principes de maillage, vers le pôle multimodal pour le Cœur de Ville, en lien avec le Moulin de Montfermeil pour le secteur de la Côte du Change.

L'ensemble de ces dispositions visent à créer à l'échelle de la ville des itinéraires doux pour relier les polarités et les pôles multimodaux.

Dans l'optique d'initier de nouveaux comportements, le PLU s'attache également à réduire les normes de stationnement pour le logement. Ainsi, le PLU précédent imposait la réalisation de 2 places de stationnements par logement. La nouvelle règle définit :

- 1 place par studio,
- Pour les autres typologies : 2 places par logement jusqu'à 10 logements,
- Pour les autres typologies : 1,5 place par logement au-delà de 10 logements.

Dans la zone USP, qui correspond à la ZAC Cœur de Ville, la norme a même été abaissée à une place par logement compte-tenu de la future bonne desserte du secteur (tramway T4 et gare routière).

Par ailleurs, le règlement définit des normes de stationnement vélos, conformément aux prescriptions du PDUIF.

## ***AXE 3 : FAIRE DE MONTFERMEIL UNE VILLE DURABLE***

En troisième axe, la Municipalité affiche son ambition de faire de Montfermeil une ville durable. Cet objectif transparaît de manière forte dans les pièces réglementaires du PLU. L'évaluation environnementale, présentée au chapitre 5 du rapport de présentation, garantit une véritable prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLU.

Trois orientations principales déclinent cet axe :

1. Protéger et renforcer la trame verte
2. Poursuivre la transition énergétique
3. Promouvoir la qualité environnementale

### **3.1. Protéger et renforcer la trame verte**

La commune de Montfermeil compte encore quelques espaces naturels capables de jouer le rôle de réservoir de biodiversité :

- Au nord, l'ensemble naturel formé par la forêt régionale de Bondy, et plus particulièrement sur Montfermeil, le Bois des Ormes et le Domaine Formigé, qui fait partie de Zone de Protection Spéciale (ZPS) nommée « Sites de la Seine-Saint-Denis » et issue de la Directive « Oiseaux ».
- À l'Ouest, le Parc Jean-Pierre Jousseume, aménagé sur d'anciennes carrières de gypse, et la réserve écologique du Sempin.
- Au sud, l'Espace Naturel Régional du Mont Guichet,
- Au centre de la commune, le Parc Arboretum.

La ville de Montfermeil s'engage au travers de son Plan Local d'Urbanisme à préserver l'intégrité de ces réservoirs de biodiversité, afin qu'ils puissent jouer pleinement leur rôle dans le maintien des différentes espèces animales et végétales. Ainsi, ces entités sont toutes classées en zone Naturelle N au PLU. Toute urbanisation en est exclue. Seuls les équipements collectifs liés à l'ouverture au public de ces espaces pour la pratique des sports et des loisirs, où nécessaires à l'entretien et à la gestion du milieu naturel sont admis ; leur emprise est limitée à 5% afin de limiter l'impact au regard de la nature et du paysage.

Des protections au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) ou des Espaces Verts Protégés (EVP) complètent le classement en zone N.

Compte tenu des protections fortes définies sur les espaces naturels, la commune s'est fixé un objectif ambitieux de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, à savoir au maximum 0.5 hectare sur 10 ans.

En dehors de ces espaces majeurs, le PLU s'attache également à préserver les espaces de nature ordinaire. Quelques-uns de ces espaces sont également classés en zone N, notamment sur les coteaux, ou protégés par un EVP comme c'est le cas du parc Pescarolo.

A noter que pour répondre aux besoins de construction sur la ville, le PLU identifie néanmoins quatre terrains non bâtis (centre des Ormes, Côte du Change, rue des jardins et terrains des services techniques), qui pourront faire l'objet d'aménagement.

Le PLU confirme les zones pavillonnaires comme support de végétation. En effet, les jardins présents en zone UG confèrent à la commune son caractère vert. Des normes d'espaces verts à l'article 13 assurent le maintien d'une densité végétale importante.

Au-delà de la préservation des espaces naturels et verts existants, le PLU a souhaité mettre en place des outils permettant de créer et renforcer des continuités écologiques, qui s'inscriront plus globalement dans l'arc paysager défini au CDT. L'état initial de l'environnement a mis en exergue des corridors écologiques intéressants, dont deux identifiés au SRCE.

Le plan de zonage repère quatre corridors sur une bande de 50 mètres de large entre la forêt de Bondy et les coteaux sud, ainsi qu'un corridor longeant l'aqueduc de la Dhuy en limite communale, sur deux portions de 20 mètres de large. Les parcelles concernées par ces corridors doivent respecter des prescriptions particulières, comme par exemple :

- Le renforcement de 10% de la norme liée aux espaces verts en UA, UD, UE, UG, UGp,
- L'obligation de planter des arbres d'essence locale,
- La mise en place de clôtures permettant la circulation la petite faune,
- L'obligation de végétaliser les toitures terrasses.

Un corridor écologique traverse également la zone de projet de la ZAC Cœur de Ville. Les préconisations sont alors traduites au travers de l'OAP.

### **3.2. Poursuivre la transition énergétique**

Consciente des enjeux écologiques, la ville de Montfermeil s'engage depuis plusieurs années dans la transition énergétique de son territoire.

Des dispositions réglementaires particulières visent à favoriser une meilleure performance énergétique des constructions existantes :

- Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 9, en cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes, un débord de 30cm maximum est autorisé.
- Les paves soleils et auvents ne sont pas pris en compte dans les marges de recul.

Une règle a également été mise en place afin d'imposer le respect de la réglementation thermique en vigueur en cas de travaux sur une construction existante entraînant la création de plus de deux logements.

Concernant les constructions neuves, le règlement impose que les constructions utilisent de préférence des énergies renouvelables. Les constructions nouvelles devront avoir recours à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques.

Par ailleurs, le PLU accorde dans certaines zones (UB, UD, UE et UG) un bonus de hauteur ou d'emprise dès lors que la construction présente une performance énergétique de 10% ou 20% supérieure aux critères de la réglementation thermique en vigueur. Ce bonus est de 10% dans le premier cas et de 20% dans le second cas.

### **3.3. Promouvoir la qualité environnementale**

La gestion de l'eau doit aujourd'hui être intégrée dans une approche durable de la ville, afin de préserver et valoriser la ressource.

Le règlement impose ainsi que « afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales. La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée. Toutefois, lorsque l'infiltration à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée ».

Dans cette logique de gestion de l'eau à la parcelle, le PLU limitera l'imperméabilisation des sols. Ainsi, dans la plupart des zones, une norme minimale de pleine terre est imposée.

Une gestion adaptée des déchets participe également à la qualité environnementale du territoire. Depuis plusieurs années, la ville a mis en place une collecte sélective des déchets.

Dans le cadre du PLU, le règlement impose pour toutes constructions de plus de deux logements des emplacements poubelles correctement dimensionnés. Pour toutes constructions de plus de 10 logements (sauf en UG et UX où le seuil est de 5 logements), en plus des locaux poubelles, un espace dédié aux encombrants doit être prévu.

Enfin, la nature des sols, la topographie et les infrastructures exposent le territoire à des risques à la fois naturels (aléa retrait-gonflement des argiles, anciennes carrières, inondation par remontées des nappes, gypse) et technologiques (risque lié au transport de matières dangereuses). Le règlement et les annexes rappellent les dispositions particulières dans les zones concernées par ces risques.

A noter que l'aménagement du secteur de la Côte du Change se voudra exemplaire du point de vue environnemental. L'OAP définie sur le secteur indique que le projet cherchera à s'inscrire dans les exigences du label éco quartier.

**AXE 4 : FAIRE DE LA QUALITE DU CADRE DE VIE LA MARQUE DE MONTFERMEIL**

La concertation a mis en avant l'attachement des habitants à la qualité de vie sur la commune. La Municipalité souhaite en faire la marque de Montfermeil, et l'affiche ainsi comme quatrième et dernier axe de son projet de ville.

Trois orientations principales déclinent cet axe :

1. Préserver le cadre de vie aéré et mettre en valeur les qualités paysagères du territoire
2. Poursuivre l'affirmation de l'identité architecturale et urbaine de la ville
3. Lutter contre l'habitat indigne

**4.1. Préserver le cadre de vie aéré et mettre en valeur les qualités paysagères du territoire**

La commune de Montfermeil offre aux habitants et visiteurs un paysage résidentiel caractérisé par une présence végétale importante et une topographie singulière.

L'objectif de valorisation du cadre paysager se confond avec celui de protection de la trame verte, explicité ci-avant. Les grandes entités naturelles seront maintenues en zone N. La densité végétale des jardins sera préservée au travers d'une réglementation contraignante de l'article 13.

Les hauteurs des zones pavillonnaires resteront modestes afin de préserver les perspectives sur le grand paysage, notamment de la zone de coteau, zone UGp.

**4.2. Poursuivre l'affirmation de l'identité architecturale et urbaine de la ville**

Si Montfermeil est constitué essentiellement de tissu pavillonnaire, la ville présente tout de même différents quartiers aux identités architecturales et urbaines marquées. L'enjeu est de préserver cette diversité en réaffirmant les caractéristiques du centre-ville, du quartier des Bosquets et des secteurs résidentiels.

Le règlement du PLU se veut le reflet de cette diversité. Il définit ainsi neuf zones urbaines aux caractéristiques différentes, dans la continuité du PLU précédent.

En outre, dans une logique de développement équilibré du territoire, le projet de ville porte l'ambition de structurer des micro-centralités au sein des tissus résidentiels et de faire émerger une vie de quartier. Ainsi, en complémentarité du centre-ville, quatre cœurs de quartiers devront être renforcés :

- Le centre de Franceville, autour de la place des Marguerites,
- Le centre des Coudreaux, autour de la place et l'avenue Arago, de la place Ampère et de l'église Notre Dame de Lourdes,
- Le centre commercial des Sept Iles,
- La place Notre-Dame des Anges.

Ces centralités de quartiers bénéficient d'un zonage spécifique (UD et UPM), dont l'objectif est de structurer un tissu plus dense et animé de commerces ou d'équipements.

Au-delà du maintien de la diversité architecturale et urbaine des quartiers, il convient de porter une attention particulière à la préservation du patrimoine bâti de qualité de la commune. La commune a ainsi fait le choix de protéger 65 bâtiments remarquables. Ces bâtiments sont les témoins d'une époque, d'un courant architectural et historique original et constituent à ce titre le patrimoine commun de la ville entière.

### 4.3. Lutter contre l'habitat indigne

La lutte contre l'habitat indigne est une priorité de la municipalité. En effet, le territoire est fortement touché par ce phénomène, qui peut prendre différentes formes suivant qu'il concerne le tissu de centre-ville ou le tissu pavillonnaire.

Dans le cadre du PLU, les règlements incitatifs des zones UA, UD, UB devraient permettre de résorber à terme une partie de l'habitat indigne grâce à des opérations de renouvellement.

Par ailleurs, dans les quartiers pavillonnaires, on assiste ces dernières années à un phénomène d'urbanisation anarchique par divisions des terrains en petites unités, découpes des pavillons en petits collectifs et sur-occupations des logements.

La disposition spécifique qui vise à imposer le respect de la réglementation thermique en vigueur en cas de travaux sur une construction existante entraînant la création de plus de deux logements, devrait favoriser la réhabilitation de certains pavillons.

## 3. L'ELABORATION DES OAP

Conformément à l'article L. 151-2 du Code de l'urbanisme, le PLU de Montfermeil comprend des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Etablies en cohérence avec les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les OAP comprennent, selon l'article L 151-6 du code de l'urbanisme, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements ainsi que sur l'équipement commercial et artisanal.

Dans ce cas, « les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. (...) Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. (...) » (Article L. 151-7 du Code de l'urbanisme)

La Ville a souhaité établir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur deux secteurs qu'elle a identifiés comme opportunités de constructions de logements à court ou moyen terme : le Cœur de Ville et secteur de la Côte du Change.

*L'OAP CŒUR DE VILLE* correspond aux îlots de la ZAC Cœur de Ville non réalisés à ce jour. Elle a vocation à encadrer l'aménagement d'un nouveau morceau de ville dense et animé.

Au précédent PLU, le règlement très détaillé de la zone USP définissait un cadre strict à l'implantation des constructions, à leurs hauteurs ainsi qu'à l'aménagement des espaces publics, en cohérence avec le projet de ZAC.

Ce projet initial est remis en cause du fait de l'arrivée prochaine du tramway T4 et de la gare routière, qui impacte fortement les emprises de la ZAC.

Dans le présent PLU, le choix a été fait de rédiger un règlement de zone USP plus classique et d'accompagner le projet par la définition de grands principes d'aménagement au travers de l'OAP.

En premier lieu, l'OAP Cœur de Ville permet d'afficher un programme prévisionnel de l'ordre de 400 logements. Le principe de mixité est affirmé. Le quartier devra prévoir des équipements et commerces, dans une logique de diffusion de l'animation du centre-ville au sein des nouveaux aménagements. L'OAP indique la localisation du projet du futur pôle multimodal mais également d'un parking paysager.



L'OAP Cœur de Ville fixe également des orientations en termes de densité, en complémentarité avec le règlement. Ainsi deux zones sont dissociées sur le schéma, conformément aux secteurs USP1 et USP2. L'objectif est notamment de préserver un tissu villageois à proximité de la place de la Halle. Par ailleurs, l'OAP permet, en plus du règlement, de définir sur le reste de la ZAC un principe de dégressivité des hauteurs vers l'intérieur de l'îlot principal.

La thématique de la desserte est centrale pour l'aménagement de ce secteur, qui accueillera demain un pôle multimodal structurant à l'échelle de la ville. L'OAP établit donc un principe de maillage doux. En outre, l'objectif de limiter les traversées automobiles, tout en assurant la desserte des îlots de logements, est affiché dans le texte de l'OAP.

Enfin, l'OAP du Cœur de Ville traduit le principe de corridor écologique. En effet, la zone USP est traversée par un corridor écologique identifié au plan de zonage. La définition de règles contraignantes pouvant être bloquante dans le cadre d'un projet d'ensemble, il a été fait le choix de ne pas traduire ce corridor dans le règlement de la zone USP mais dans l'OAP. En tout état de cause, les objectifs restent les mêmes, à savoir préserver un couloir à forte densité végétale. Ce corridor pourra s'appuyer sur la place de Halle, le parvis de l'Eglise ainsi que sur le futur parking paysager. Dans le secteur central, elle se développera le long des voies principales, qui devront être plantées ou paysagées, afin de constituer une liaison favorable aux déplacements des espèces animales.

*L'OAP DU SECTEUR DE LA COTE DU CHANGE* correspond à un cœur d'îlot non bâti dans un quartier pavillonnaire.

Soucieuse des enjeux de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, la commune souhaite encourager le développement d'un programme d'habitat à forte ambition environnementale sur ce site.

Le projet cherchera à s'inscrire dans les exigences du label « Eco quartier » : performance du bâti, implantation bioclimatique des constructions, récupération des eaux de pluie, mise en place de terrasses végétalisées, implantation d'une aire de compostage...

En complément du règlement de la zone AU, l'OAP fixe les grands principes à respecter en terme de gabarits. Il est fixé une densité de l'ordre de 30 logements à l'hectare, correspondant à une typologie de pavillonnaire dense ou habitat intermédiaire. L'inscription des constructions dans la pente permettra un moindre impact en termes de paysage et une intégration harmonieuse par rapport aux franges pavillonnaires.

L'OAP définit des principes d'accès automobile au cœur d'îlot ainsi qu'une liaison douce à mettre en œuvre, notamment pour connecter le site au Moulin de Montfermeil.

A noter que l'opération d'ensemble pourra couvrir, selon opportunité, une superficie plus importante que la seule zone AU, en intégrant les fonds de certaines parcelles non bâtis.



---

## CHAPITRE 2 : LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET LA JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS APPORTES

---

Le règlement du PLU se divise en zones identifiées sur un plan de zonage. Lors de la refonte du Code de l'Urbanisme, la loi SRU a institué quatre grandes zones : U pour la zone urbaine, AU pour les zones à urbaniser, A pour les zones agricoles, N pour les zones naturelles.

Le PLU de Montfermeil comprend neuf zones urbaines, une zone à urbaniser ainsi qu'une zone naturelle.

Le zonage du PLU s'est attaché à traduire les réalités et les spécificités du tissu urbain existant, la diversité des formes, des hauteurs et des fonctions urbaines présentes sur le territoire. Lors des concertations, les Montfermeillois ont montré qu'ils étaient attachés à la diversité du tissu urbain, et au maintien de l'identité propre à chaque quartier. Les zones du précédent PLU ont donc été reconduites, à savoir :

- Une zone centrale **UA**,
- Une zone mixte d'habitation et de constructions à usage d'activités **UB**,
- Une zone dense d'habitat collectif **UC**, correspondant au quartier des Bosquets,
- Une zone mixte **UD**, correspondant à la périphérie de la zone centrale et aux micro-centralités de quartiers,
- Une zone de collectifs **UE**, à caractère discontinu,
- Une zone pavillonnaire **UG**,
- Une zone de plan de masse **UPM**, correspond au secteur Notre Dame des Anges,
- Une zone de projet **USP**, correspondant aux îlots non construits de la ZAC Cœur de Ville,
- Une zone réservée aux activités **UX**,
- Une zone à urbaniser **AU**, correspondant au secteur de la Côte du Change,
- Une zone naturelle **N**.

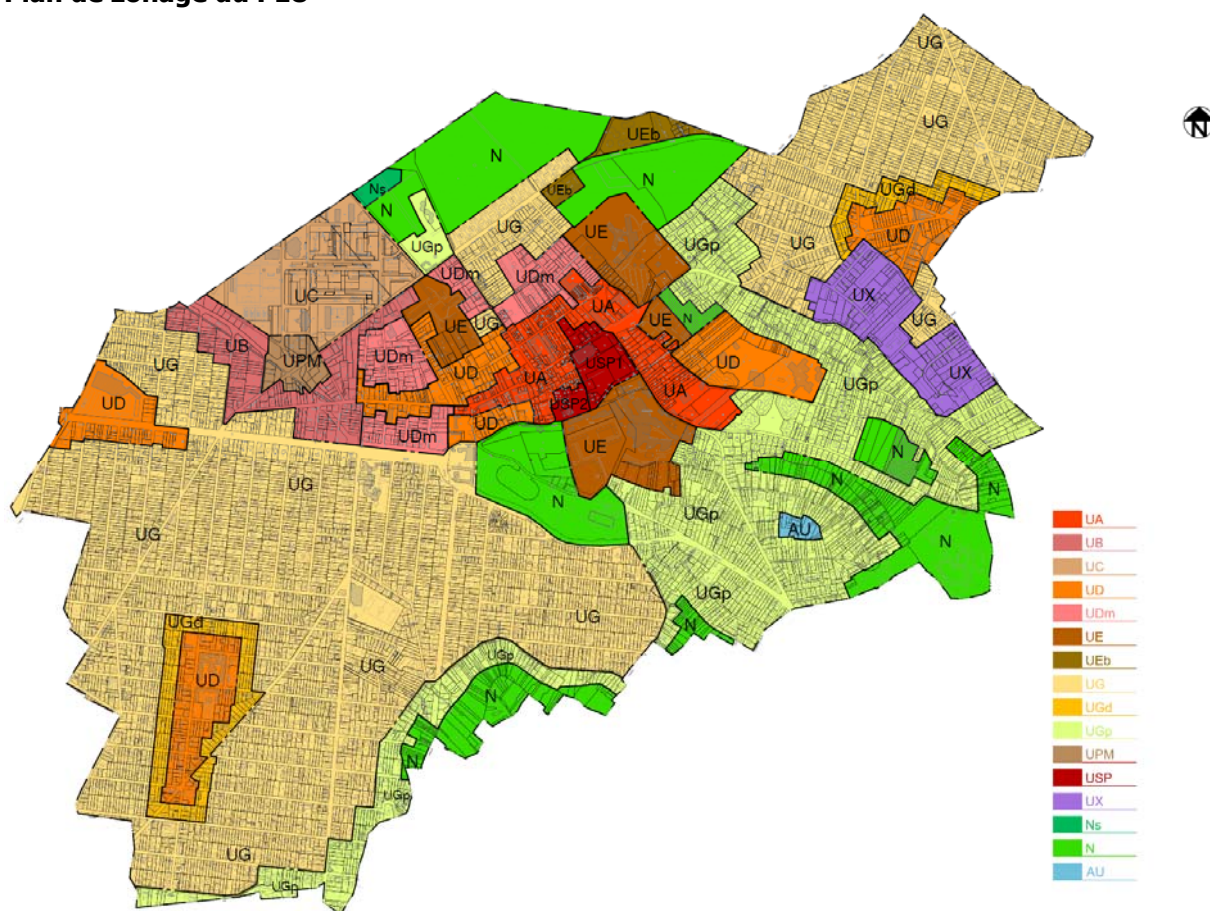
Le zonage du PLU s'est également attaché à traduire le **projet de la ville** pour les 10 ans à venir. Des évolutions importantes ont été apportées dans ce sens :

- Extension de la zone centrale UA,
- Création d'un secteur UDM de mutation progressive du tissu en périphérie du centre-ville,
- Création d'une zone UGD de transition entre les micro-centralités (Coudreaux, Franceville) et le tissu pavillonnaire, permettant une densification douce du tissu,
- Création de trois zones de projet au titre de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme (réflexion sur la mutation des secteurs Paul Pert, Victor Hugo et des Hortensias),
- Création de cinq corridors écologiques faisant l'objet de règles particulières.

**Le zonage, dans ces composantes issues du précédent PLU, comme dans ces évolutions, se veut la traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la ville de Montfermeil.**

Une attention particulière a été portée à la cohérence du zonage en limite communal avec le tissu et les projets des villes voisines.

## Plan de zonage du PLU



### Zoom sur les dispositions en faveur de la densification

En équilibre avec les objectifs de préservation des tissus pavillonnaires, le zonage favorise la **mutation ou densification de certains secteurs stratégiques** pour le développement du territoire.

Les zones **UA, UB, UC, UD et USP** reconduites du PLU sont des zones favorables au renouvellement urbain. Elles sont stratégiquement définies sur les secteurs du territoire qui bénéficieront demain d'une accessibilité accrue en transport en commun (futures gare GPE Clichy-Montfermeil et ligne de tramway T4). La réglementation de ces zones a évolué pour accompagner les projets urbains définis et favoriser une densification à la fois spontanée et encadrée. En outre, au sein de ces zones, existent encore quelques terrains non bâtis ou faiblement bâtis qui pourront faire l'objet d'opérations plus ou moins importantes.

Le **secteur UDM** constitue la principale évolution du PLU en faveur de la densification. Il recouvre des tissus aujourd'hui pavillonnaires, qui sont amenés à être intégrés dans le futur au centre-ville élargi. Les règles d'urbanisme sur ces tissus ont été définies dans une volonté de **mutation progressive, et intégrée** par rapport aux franges.

**Zoom sur les dispositions environnementales**

La zone N a été reconduite avec les mêmes limites que celle du PLU de 2004. Elles assurent la préservation des réservoirs de biodiversité sur le territoire. Seules les dispositions graphiques relatives au STECAL et aux « étoiles » ont été ajoutées dans le cadre du présent PLU, afin de valoriser le secteur du Parc Jean-Pierre Jousseume et ses abords en tant qu'équipement de loisirs et éducatif, en lien avec la nature.

Les protections EBC et EVP ont été d'une manière générale également reconduites (évolutions à la marge présentées dans le paragraphe 12. « Autres éléments graphiques apparaissant sur le plan de zonage »). Elles garantissent le maintien des espaces boisés majeurs de la commune, des parcs et squares.

Les nouveaux corridors écologiques repérés sur le plan de zonage s'accompagnent de règles spécifiques visant à garantir une densité végétale élevée, caractérisée par des essences locales, et à favoriser le déplacement de la petite faune.

En terme de consommation d'espace, le PLU se fixe un objectif de consommation d'espaces naturels très faible (0,5 hectares à échéance du PLU), en lien avec son ambition de préserver les espaces jouant un rôle majeur dans la trame verte.

Il permet en revanche, comme le permettait le PLU de 2004, la consommation de quelques espaces verts et autres espaces non bâtis, directement insérés dans la trame urbaine, pour répondre à l'objectif de construction de 1410 logements sur 10 ans. Ces espaces sont essentiellement localisés en périphérie du centre-ville : terrain des Ormes, délaissés de services techniques et allée des jardins. Ils profiteront donc du renforcement de la desserte en transport en commun et pourront à ce titre accueillir des programmes denses, assurant ainsi l'optimisation de ces fonciers.

Le cœur d'îlot de la Côte du Change est pour sa part plus excentré. Pour une urbanisation optimisée, la ville a fait le choix de cadrer le projet par la définition d'une OAP, dont le principe fondateur est la recherche d'une haute qualité environnementale.

La zone UA couvre le centre-ville traditionnel, ses abords immédiats ainsi que le tissu bordant la rue du Général Leclerc et la rue du Lavoir. Cette zone présente une densité forte des constructions, souvent édifiées en ordre continu, à l'alignement des voies. Elle est essentiellement affectée à l'habitat, aux équipements collectifs, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément normal.

The map illustrates the urban structure of Madrid, divided into numerous urban units (UG, UD, UE, etc.). A central area is highlighted in red and labeled 'UA', representing the Urban Area. The map also shows a legend with a red square and the label 'UA'.

Le principe de la zone UA a été reconduit. Le périmètre a été élargi le long de la rue du Lavoisier pour une meilleure cohérence du tissu à l'échelle de l'îlot. Ce secteur, initialement classé en zone UD, bénéficie donc d'une augmentation de sa constructibilité, susceptible de favoriser des projets de recomposition.

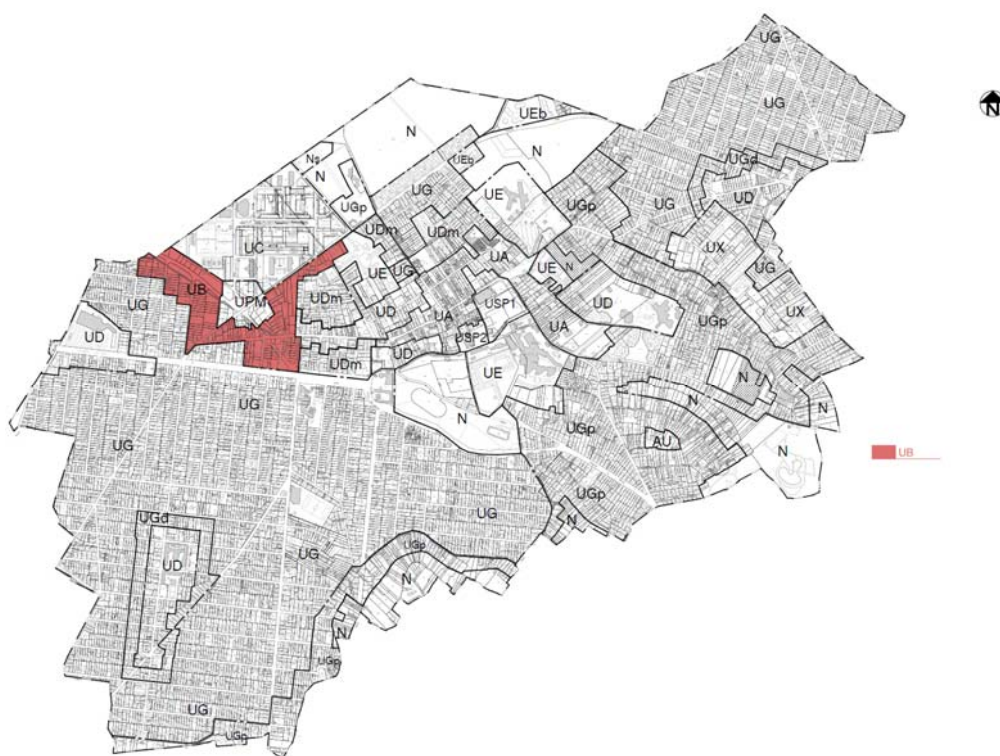


## 2. LA ZONE UB

### *Caractère de la zone / localisation*

Cette zone couvre des emprises faiblement bâties situées à proximité de l'allée Notre-Dame des Angés. Elle regroupe des terrains d'habitat pavillonnaire peu qualitatif, voire dégradé, ainsi que la zone d'activités de la Haute Borne, qui se développe sur d'anciennes emprises acquises en vue de la réalisation par l'Etat d'une voirie dont le projet a été abandonné. L'objectif à terme est la constitution d'un tissu mixte habitat/activités requalifié, en cohérence avec le traitement de la voie comme boulevard urbain.

La zone UD représente environ 13.5 hectares soit 2.5 % du territoire communal.



### *Principales évolutions du périmètre de la zone UB par rapport au précédent PLU*

Le principe de la zone mixte UB est reconduit. Le périmètre a été très légèrement étendu le long de la rue Notre Dame des Angés afin de donner une profondeur suffisante à la valorisation de cette bande de terrains.

### 3. LA ZONE UC

#### *Caractère de la zone / localisation*

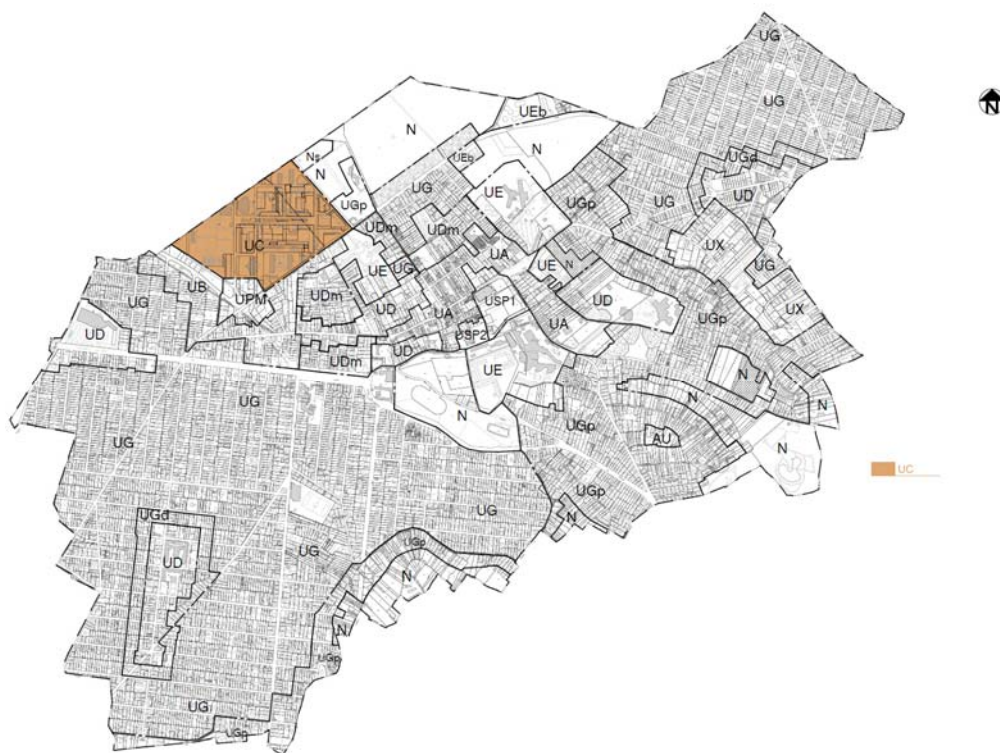
La zone UC couvre le quartier des Bosquets, composé d'un tissu d'habitat collectif dense, en partie renouvelé dans le cadre d'un projet ANRU.

Le nouveau quartier se compose d'immeubles collectifs modernes de gabarits R+4 à R+5. Essentiellement destiné à l'habitat, le secteur accueille quelques commerces et équipements.

Le projet s'est attaché à reconstituer de véritables îlots et à proposer des espaces publics paysagers de qualité.

La réglementation applicable vise à permettre l'achèvement du projet de renouvellement urbain, sans contraintes réglementaires autres que celles rendues obligatoires par le Code de l'Urbanisme.

La zone UC représente environ 17.75 hectares soit 3.25 % du territoire communal.



#### *Principales évolutions du périmètre de la zone UC par rapport au précédent PLU*

La zone UC a été reconduite avec les mêmes limites.

## 4. LA ZONE UD

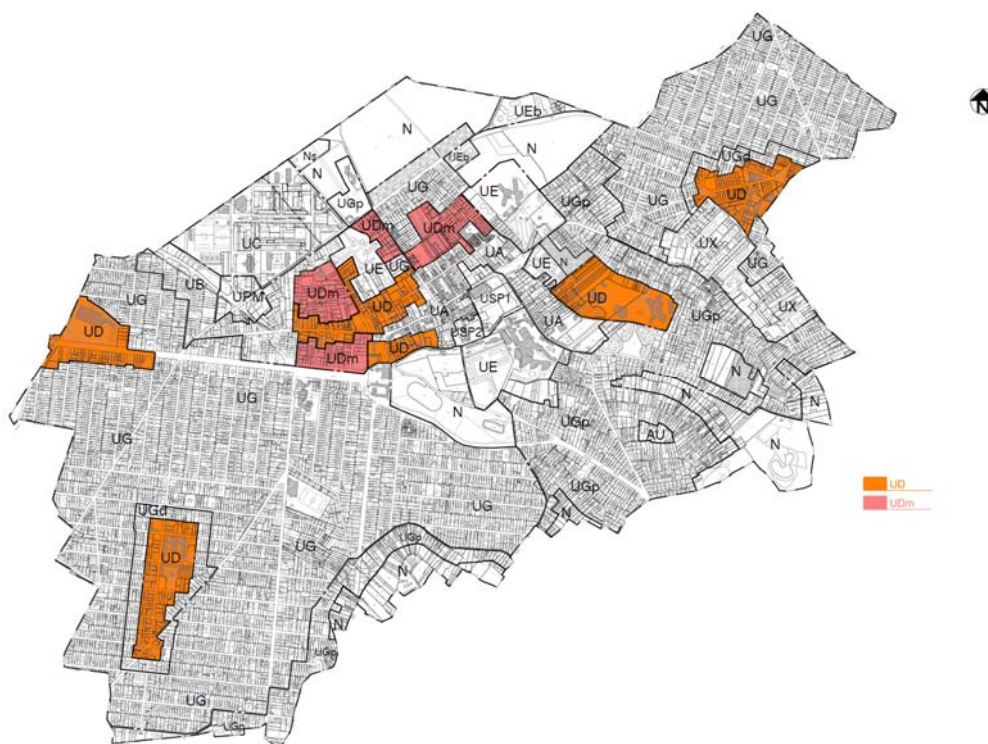
### *Caractère de la zone / localisation*

La zone UD correspond à la fois aux secteurs périphériques du centre-ville et aux micro-centralités de quartiers. Elle se compose d'un tissu urbain mixte, à dominante d'habitat, où se trouvent juxtaposés de l'habitat individuel et de petits immeubles collectifs, en général bas et à caractère continu sur rue. La zone comprend un secteur UDM dont la caractéristique pavillonnaire est actuellement plus marquée.

La réglementation applicable vise à favoriser une densification encadrée de ces tissus avec pour objectifs le renforcement et l'élargissement du centre-ville d'une part et la structuration de micro-centralités plus affirmées d'autre part. Dans le secteur UDM, des règles particulières permettront une densification progressive, et une transition soignée entre les opérations de renouvellement et le tissu pavillonnaire existant.

Cette zone est essentiellement affectée à l'habitat, mais le renforcement des équipements, commerces, services et activités compatibles, est souhaité.

La zone UD représente environ 51 hectares (dont 14 hectares en UDM) soit 9.5 % du territoire communal.



### *Principales évolutions du périmètre de la zone UD par rapport au précédent PLU*

La zone UD a fait l'objet d'une augmentation importante de son périmètre, notamment au travers de la création du secteur UDM, qui couvre des emprises préalablement classées en zone UG, mais également l'îlot de la Tuilerie, construit dans le cadre de la ZAC Cœur de Ville. En revanche, elle a été réduite le long de la rue du Lavoisier, au profit de la zone UA, dans une logique de cohérence du tissu à l'échelle de l'îlot.



## 5. LA ZONE UE

### *Caractère de la zone / localisation*

La zone UE correspond à une zone de petits immeubles collectifs à caractère discontinu. Elle couvre les résidences Lucien Noël, Château des Perriers, Anatole France, Victor Hugo, de la Haute Futaie et du Bois de l'Hermitage. La zone UE intègre également les grandes emprises d'équipements, comme l'hôpital intercommunal et le centre des Ormes, implantés au sein d'espaces verts importants.

Cette zone est essentiellement affectée à l'habitat et aux grands équipements.

La zone UE comporte un secteur UEb, où la hauteur autorisée est plus élevée, conformément à l'existant.

La réglementation applicable vise à maintenir le caractère du bâti dans sa diversité volumétrique, tout en autorisant la diversité des fonctions.

La zone UE représente environ 26.75 hectares (dont 0.3 hectare en UEb) soit près de 5 % du territoire communal.



### *Principales évolutions du périmètre de la zone UE par rapport au précédent PLU*

La zone UE a fait l'objet de quelques modifications visant à recentrer son périmètre autour des résidences d'habitat collectif et des grands équipements. Ainsi, les franges pavillonnaires des résidences Anatole France et Victor Hugo ont été retirées de la zone. Au contraire, la résidence Lucien Noël a été ajoutée à la zone UE.

## 6. LA ZONE UG

### *Caractère de la zone/ localisation*

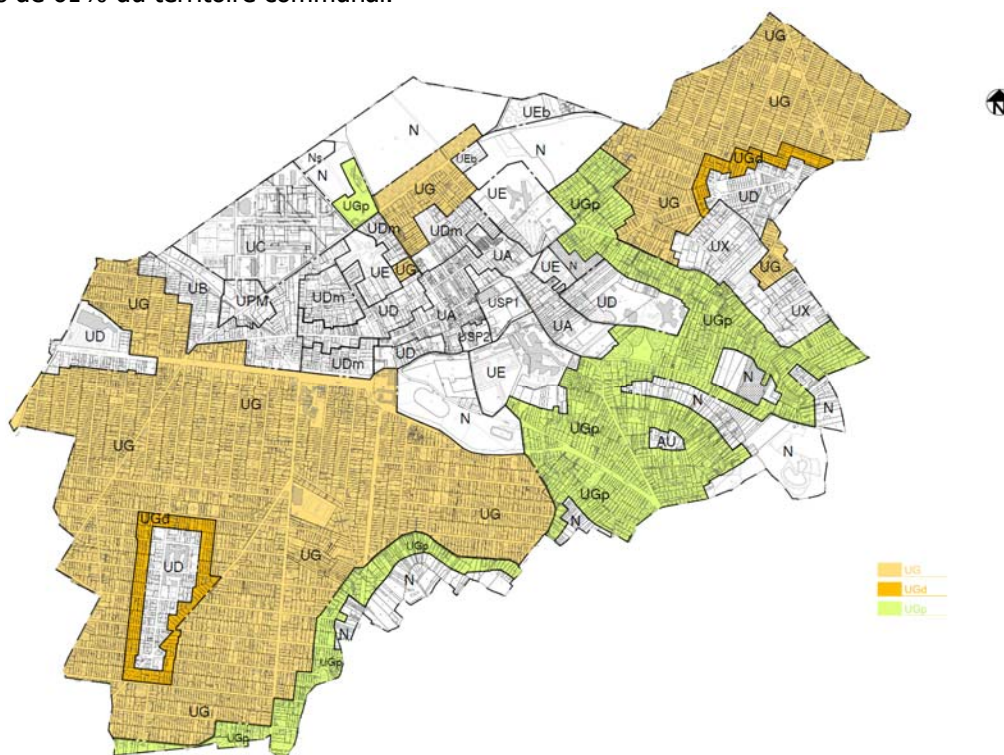
La zone UG correspond à la zone pavillonnaire traditionnelle. Elle couvre une part importante du territoire : lotissements des Coudreaux, de Franceville, quartiers pavillonnaires en coteaux... Cette zone est essentiellement affectée à l'habitat, mais le renforcement des équipements, commerces, services et activités compatibles avec l'habitat n'est pas à exclure.

La zone UG comporte deux secteurs :

- un secteur UGp, où la constructibilité est limitée compte tenu de la sensibilité paysagère du coteau et de la volonté de conserver un tissu aéré avec une forte densité végétale.
- un secteur UGd, où la constructibilité est au contraire plus forte, pour favoriser une transition harmonieuse entre les micro-centralités de quartiers classées UD et le tissu pavillonnaire UG.

La réglementation applicable vise à maintenir le caractère résidentiel dominant (faible gabarit, tissu aéré et végétalisé...) tout en permettant l'évolution des maisons existantes (extension, surélévation...). Dans la zone UGd, l'objectif est de permettre une densification douce du tissu.

La zone UG représente environ 330.5 hectares (dont 69 hectares en UGp et 11.75 hectares en UGd) soit près de 61% du territoire communal.



### *Principales évolutions du périmètre de la zone UG par rapport au POS*

Le principe de la zone pavillonnaire UG est reconduit, mais son périmètre est légèrement réduit du fait de la création du secteur UGd. Le secteur UGd est créé dans le cadre du présent PLU dans une logique de zone tampon entre le tissu dense UD et le tissu pavillonnaire UG.

## 7. LA ZONE UPM

### *Caractère de la zone / localisation*

La zone UPM se situe autour de la place Notre Dame des Anges. Comme la zone UC, la zone UPM fait l'objet du projet de renouvellement urbain des Bosquets. Le nouveau tissu se compose d'immeubles d'habitat collectif relativement denses, qui cadrent la place et accueillent du commerce en rez-de-chaussée.

La réglementation applicable vise à permettre l'achèvement du projet de renouvellement urbain. La mise en place d'une zone de plan de masse répond au besoin d'adapter au mieux le règlement du PLU au projet urbain. Il s'agit d'une part de définir le principe d'espace public, avec des zones non constructibles, qui supportent les voies et la place du quartier.

Il s'agit d'autre part de fixer les emprises constructibles maximales, et de définir les hauteurs graphiquement.

La zone UPM représente environ 3 hectares soit de 0.5% du territoire communal.



### *Principales évolutions du périmètre de la zone UPM par rapport au précédent PLU*

La zone UPM a été reconduite avec les mêmes limites et le même plan de masse.





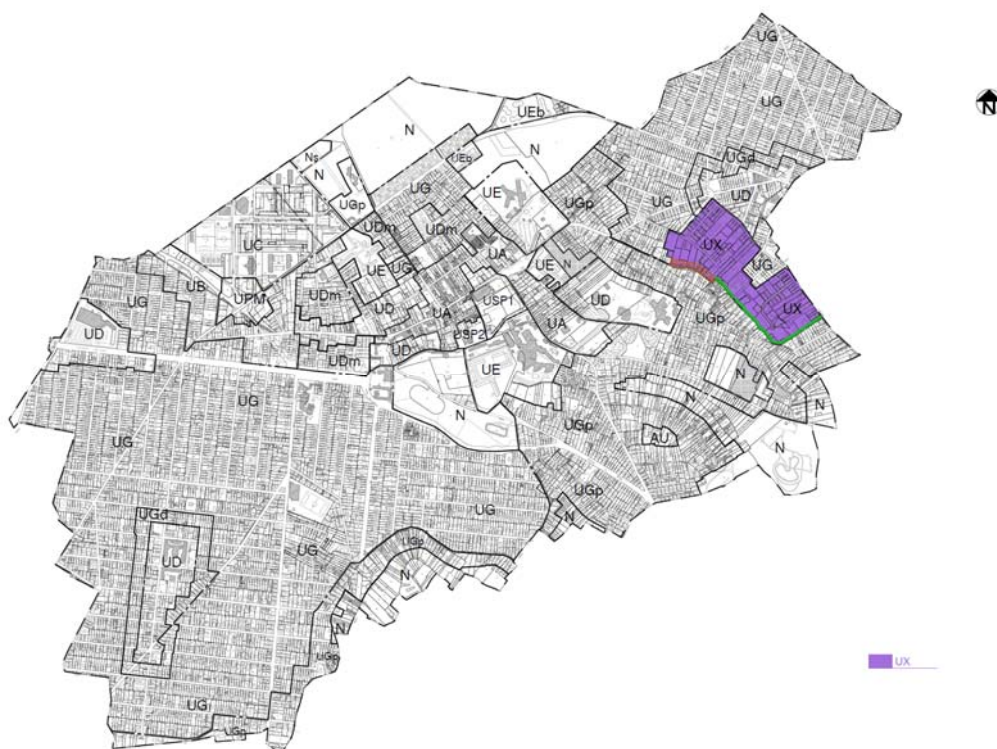
## 9. LA ZONE UX

### *Caractère de la zone / localisation*

La zone UX est réservée à l'implantation d'activités industrielles et artisanales, commerciales ou d'entrepôts. Sa mise en œuvre initiale a été réalisée dans le cadre de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC de Vaucanson 1 et 2) aujourd'hui achevées et réintégrées au PLU.

La réglementation applicable vise à maintenir le caractère et l'affectation de cette zone, par reconduction du règlement de l'ancien Plan d'Aménagement de Zone de ces ZAC.

La zone UX représente environ 13 hectares soit 2.5% du territoire communal.



### *Principales évolutions du périmètre de la zone UX par rapport au POS*

Le principe de la zone à vocation économique UX est reconduit, avec une légère augmentation du périmètre pour mieux prendre en compte les activités existantes.

Il est à noter qu'une bande, dans laquelle la construction de logements est autorisée, a été instaurée dans le cadre du présent PLU, le long de la rue du Dr. Calmette. L'objectif est de permettre la valorisation de ces terrains, qui du fait de leur faible accessibilité, ont un potentiel économique limité.

Egalement, le présent PLU ajoute une disposition graphique particulière pour préserver une zone tampon plantée en limite du tissu pavillonnaire.

The map displays the urban structure of the city of Valencia, with various urban planning units (UPM) and their corresponding urban planning type (UG). The map is divided into numerous irregular polygons, each labeled with a code. A legend in the bottom right corner indicates that 'AU' stands for 'Área Urbana' (Urban Area). A north arrow is located in the top right corner.

---

38

## 11. LA ZONE N

### *Caractère de la zone / localisation*

La zone N correspond à la zone naturelle de la commune. Elle couvre les parties du territoire, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère boisé. Ainsi, la forêt de Bondy, le domaine Formigé, le bois des Ormes, le parc Arbortum, le parc J-P. Jousseaume, la réserve écologique du Sempin, ou encore les coteaux boisés sud sont notamment classés en zone N.

Toute urbanisation en est exclue. Seuls les équipements collectifs liés à l'ouverture au public de ces espaces pour la pratique des sports et des loisirs, où nécessaires à l'entretien et à la gestion du milieu naturel sont admis, avec une emprise au sol limitée à 5%.

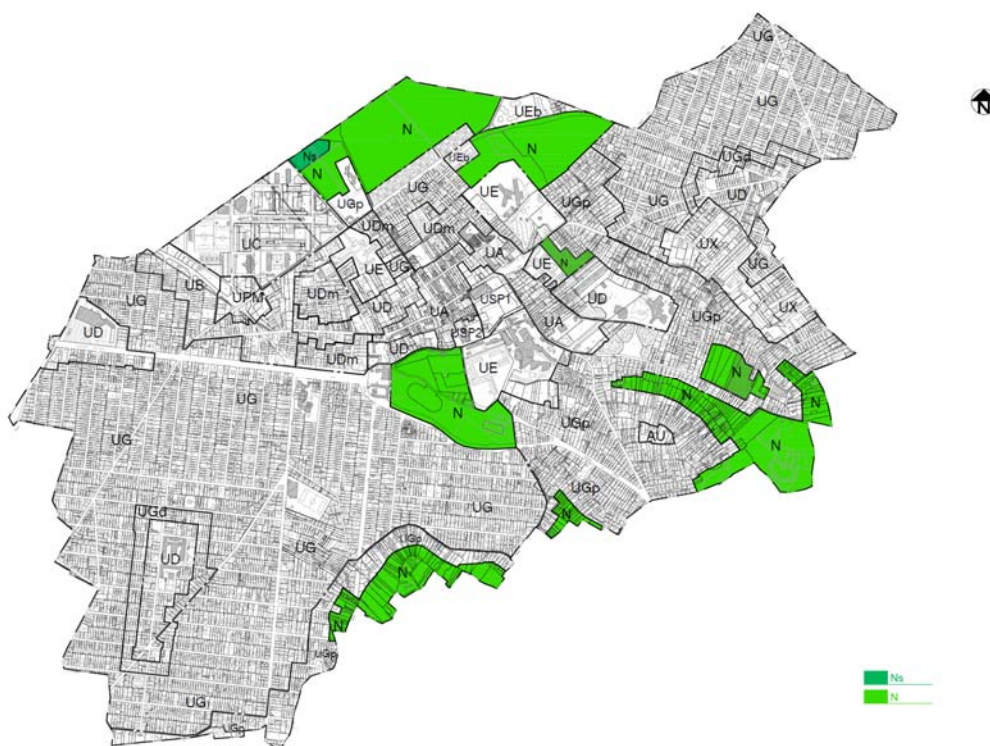
La zone N comporte un secteur Ns où les constructions et installations à caractère d'équipements collectifs sportifs ou socio-éducatifs sont admises.

Elle comporte également un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) de 1000m<sup>2</sup> situé à proximité du parc J-P. Jousseaume.

En outre, deux bâtiments du Parc J-P. Jousseaume, dont le Moulin, sont repérés au plan de zonage par une étoile, pour permettre leur évolution.

Ces dispositions ont vocation à permettre la valorisation du parc J-P. Jousseaume et de ses abords comme espace de loisirs, en lien avec la nature.

La zone N représente environ 68.75 hectares (dont 0.9 hectare en Ns) soit 12.75% du territoire communal.



### *Principales évolutions du périmètre de la zone N par rapport au précédent PLU*

La zone N a été reconduite avec les mêmes limites. Seules les dispositions graphiques relatives aux STECAL et aux « étoiles » ont été ajoutées dans le cadre du présent PLU.

## 12. LES AUTRES ELEMENTS GRAPHIQUES APPARAISSANT SUR LE PLAN DE ZONAGE

### 12.1. Les emplacements réservés

En application de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme, la commune peut fixer dans son PLU des emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. L'inscription d'un emplacement réservé rend le terrain ou la portion de terrain concerné inconstructible pour tout autre affectation que celle prévue et précisée dans le PLU. Ces emplacements réservés, repérés au document graphique, sont listés en annexe du PLU.

La révision du PLU a été l'occasion pour la commune de réinterroger l'ensemble des ER insaturés précédemment. Sur les 42 ER préexistants, il a été fait le choix d'en retirer 16 et d'en regrouper 2. Les ER supprimés l'ont été pour deux motifs : acquisition du foncier réalisé ou redéfinition des priorités de la ville en matière d'équipements et d'aménagement. Un emplacement réservé (angle des rues Victor Hugo et du jeu d'Arc) a également été remplacé par un périmètre de projet au titre du 5<sup>ème</sup> alinéa de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme.

Le PLU fixe ainsi 25 emplacements réservés, repris du précédent PLU. Certains ont fait l'objet d'adaptation de leur périmètre (ER21) ou de leur désignation (ER 7 et 21).

N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface en m <sup>2</sup>
1	Création de la nouvelle branche pour le tram T4	STIF	74050 m <sup>2</sup>
2	Rue Delagarde. Elargissement unilatéral Sud 12 m.	Commune	790 m <sup>2</sup>
3	Avenue Vaucanson depuis la rue du Général Morin jusqu'à l'avenue Daguerre à Chelles (77). Elargissement unilatéral Ouest 10 m à 12 m.	Commune	2922 m <sup>2</sup>
4	Ruelle de la Tuilerie. Elargissement bilatéral 10 m.	Commune	1670 m <sup>2</sup>
5	Rue du lavoir. Lieu-dit « Le Pavé de Chelles » Elargissement unilatéral 10 m.	Commune	150 m <sup>2</sup>
6	Rue du Docteur Calmette. Elargissement à 8 m.	Commune	2124 m <sup>2</sup>
7	Aménagement d'une liaison douce entre le sentier de la Côte du Change et le chemin de la Côte du Change.	Commune	245 m <sup>2</sup>
8	Accès à la zone AU à partir du chemin de la Côte du Change.	Commune	800 m <sup>2</sup>
9	Elargissement du sentier des Sablons à 8 m.	Commune	707 m <sup>2</sup>
10	Elargissement du sentier des Combarts à 8 m pour accès à la zone AU.	Commune	796 m <sup>2</sup>
11	Rectification du chemin des Groues depuis la Villa Alice jusqu'à la limite de propriété d'avec le Centre Hospitalier Intercommunal de Montfermeil. Elargissement bilatéral 8m.	Commune	470 m <sup>2</sup>
12	Extension du nouveau cimetière, aménagement des accès, parking et paysagement.	Commune	10683 m <sup>2</sup>
13	Accès au parc du Moulin, parking, équipement public et paysagement.	Commune	27417 m <sup>2</sup>
14	Elargissement de la rue Pierre Curie à 7 m.	Commune	1540 m <sup>2</sup>
15	Accès au site Montguichet – desserte partagée	Commune	3724 m <sup>2</sup>
16	Création d'un cheminement piétonnier. Largeur 6 m.	Commune	840 m <sup>2</sup>
17	Création d'un cheminement piétonnier. Largeur 6 m.	Commune	439 m <sup>2</sup>
18	Pan coupé boulevard Bargue, avenue des Hortensias.	Commune	50 m <sup>2</sup>
19	Aménagement du carrefour de Barrière Blanche.	Commune	257 m <sup>2</sup>
20	Aménagement d'une place Urbaine publique	Commune	536,71 m <sup>2</sup>
21	Aménagement de carrefour, pôle social éducatif et programme de logements dont 100 % de la SDP attribuée au logement locatif social	Commune	5059 m <sup>2</sup>
22	Zone de rencontre vers le Bois des Ormes à 6m	Commune	2420 m <sup>2</sup>
23	Espaces verts	Commune	3033 m <sup>2</sup>
24	Accès au Bois des ormes-circulation douce. Emprise de 6 m.	Commune	241 m <sup>2</sup>
25	Extension du groupe scolaire maternelle Jules Ferry + logements d'accompagnement.	Commune	500 m <sup>2</sup>



Il s'agit essentiellement de réserves à vocation d'élargissement et d'aménagement de voirie. Elles sont destinées à améliorer les déplacements sur la commune. Une part importante de ces réserves a vocation à aménager des liaisons douces, notamment en lien avec les parcs et forêts du territoire. Ces ER répondent à l'objectif d'une plus grande ouverture des espaces naturels sur la ville affiché dans le projet de ville.

Ainsi, les ER 7 et 8 ont vocation à créer une liaison douce entre le chemin de la Côte du Change et le sentier du même nom. Cette liaison est prolongée, au travers de l'OAP, entre la rue du Général Leclerc et le parc J-P. Jousseau. Les ER 15, 16 et 17 constituent des accès piétons au Mont Guichet à aménager. Les ER 22 et 24 concernent l'amélioration du maillage doux à proximité du Bois des Ormes.

L'emplacement réservé n°1 est destiné à la création de la nouvelle branche du T4. Il prévoit également des aménagements doux sur une partie de son linéaire, ce qui aura pour effet de structurer le réseau doux à l'échelle de la ville. Cet ER est au bénéfice du STIF.

Quelques réserves sont également destinées à conforter l'offre d'équipement, notamment l'ER 25 pour l'extension du groupe scolaire Jules Ferry, l'ER21 à vocation de pôle éducatif ou encore l'ER23 pour lequel l'objectif est l'aménagement d'un espace vert.

L'ER13, qui constitue la fusion des ER 18 et 19 du précédent PLU, a pour objectif de créer les accès et stationnement nécessaires à l'ouverture au public du Parc du Moulin (projet intercommunal avec Chelles). Dans son emprise est prévue la construction d'un équipement public, de type « maison de la nature », limitée dans l'emprise d'un STECAL de 1000 m<sup>2</sup>.

Compte tenu de la sensibilité environnementale du site, les études ultérieures devront déterminer les mesures à prendre dans la mise en œuvre de l'ER et du STECAL afin de limiter, et compenser si besoin, les impacts négatifs du projet.

En plus de l'aspect environnemental, la commune sera particulièrement vigilante à la dimension paysagère des aménagements. C'est pourquoi la désignation de l'E13 impose le paysagement de la zone.

## ***12.2. Les bâtiments remarquables protégés au titre de l'article L. 151-19***

Un inventaire des constructions d'intérêt architectural a été dressé, en vue de leur protection au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. Cet inventaire est annexé au règlement et la localisation des bâtiments protégés est reportée sur le plan de zonage.

Ce classement vise à préserver le patrimoine bâti de qualité de la commune, tel qu'inscrit dans le PADD.

Le règlement impose que le bâtiment protégé soit conservé en l'état, seuls les travaux d'entretien, de restauration ou visant à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité notamment sous forme d'extension mesurée, de performances énergétiques du bâtiment ou de sécurité sont autorisés. Toutefois, ces travaux peuvent être autorisés uniquement s'ils ne portent pas atteinte au caractère architectural du bâtiment, raison pour lequel le bâtiment est protégé. La démolition ne peut être autorisée que dans certains cas exceptionnels liés à des graves impératifs de sécurité.

Le choix des bâtiments ainsi identifiés est basé sur l'intérêt de la construction. Ces bâtiments sont les témoins d'une époque, d'un courant architectural et historique original et constituent à ce titre le patrimoine commun de la ville entière.

Le PLU protège ainsi 65 bâtiments. Il est à noter que par rapport au précédent PLU, 15 bâtiments protégés ont été retirés de l'inventaire et 6 nouveaux bâtiments ont été ajoutés.

Le retrait de 15 bâtiments se justifie notamment par l'état des constructions et/ou par un intérêt architectural moindre. En effet, depuis le classement de 2004, certaines constructions se sont

dégradées et peuvent entraîner des surcoûts financiers en cas d'aménagements ou de réhabilitation, d'autres peuvent entraîner des contraintes en termes d'implantation au sol en cas de restructuration.

### ***12.3. Les Espaces Boisés Classés***

Le classement en EBC constitue une protection forte, qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU (articles L 113-1 à L 113-7 du Code de l'Urbanisme). Cette protection interdit tout défrichement et les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) de Montfermeil représentent une superficie d'environ 33,1 hectares et sont délimités au plan de zonage par une trame particulière. Ils concernent la forêt de Bondy, le domaine Formigé, le bois des Ormes et les coteaux boisés au sud.

Ce classement traduit la volonté de la ville de protéger les espaces naturels existants sur son territoire, avec l'enjeu fort de pouvoir les connecter en une véritable trame verte et notamment de renforcer la continuité écologique entre la forêt de Bondy et les espaces boisés au sud de la ville.

Cette protection a légèrement évolué dans le cadre du présent PLU.

Un espace de 2200 m<sup>2</sup> a été déclassé à proximité du centre des Ormes pour répondre aux besoins d'extension ou de création d'équipements de santé. Cet EBC a été remplacé par un EBC de même superficie, légèrement décalé sur le terrain. Cette nouvelle localisation permet de protéger des boisements et espaces verts de plus grande qualité. L'espace protégé est ainsi localisé à l'intérieur du périmètre « forêt de Bondy / Bois des Ormes » identifié au SRCE comme réservoir de biodiversité alors que l'EBC se trouvait à proximité. Par ailleurs, le nouvel espace protégé, en prolongeant le bois des Ormes vers le Sud, répond également à la logique de renforcement des corridors écologiques.

Par ailleurs, 7500 m<sup>2</sup> d'EBC ont été ajoutés au sud du territoire, dans la continuité de l'EBC instauré sur les coteaux, afin de prendre en compte les boisements existants.

En outre, les EBC qui existaient au PLU précédent sur les parcs de la commune (Arboretum et Pescarolo) ont été remplacés par une protection au titre des EVP, mieux adaptée à leur usage et à leur environnement urbain. Cette protection, moins forte que les EBC, permet de garder la destination du sol en espaces verts tout en facilitant l'entretien des arbres et l'aménagement de l'espace pour l'ouverture au public.

### ***12.4. Les Espaces Verts Protégés au titre de l'article L.151-23***

Comme vu au chapitre précédent, des Espaces Verts Protégés (EVP) ont été instaurés en remplacement des EBC sur les parcs urbains de la commune : le parc Arboretum et le parc Pescarolo. Ils représentent une superficie de 6.7 hectares.

Un nouvel EVP de 1740m<sup>2</sup> a été mis en place en limite du terrain des services techniques. Cette EVP vient renforcer la continuité écologique identifiée au plan de zonage en garantissant le maintien d'un espace planté sur ce secteur qui pourrait, dans les années à venir, faire l'objet d'un aménagement.

Ces espaces sont protégés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme et les dispositions relatives à cette protection figurent au règlement.

Il s'agit par cette mesure d'inscrire ces espaces verts comme un maillon important de la trame verte, qui doit contribuer, au même titre que les espaces boisés, à la structuration d'un véritable réseau vert.

### ***12.5. Les périmètres de projet (article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme)***

Cette servitude consiste « à interdire, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Trois secteurs de la ville font l'objet de classement en périmètre de projet : rue Paul Bert, rue des Hortensias et rue Victor Hugo / rue du Jeu d'Arc. Ils sont répertoriés au document graphique par des hachures.

Dans ces secteurs, seule l'extension des bâtiments existants est autorisée dans une limite de 20m<sup>2</sup>.

Les motivations qui ont conduit à instaurer ces servitudes sont liées à la volonté de requalification de ces espaces, parfois vétustes ou mal intégrés dans leur environnement, afin de leur redonner une nouvelle dynamique.

Le délai octroyé permettra à la collectivité de mûrir sa réflexion d'aménagement sur ces secteurs et de définir précisément les règles d'urbanisme applicables. Ainsi, c'est tout autant le contrôle de l'évolution de ces emprises que l'affichage dans le PLU des évolutions souhaitées qui sont mis en avant par l'instauration de ces périmètres.



---

## CHAPITRE 3 : LES CHOIX RETENUS POUR LES REGLES ET LA JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS APPORTES

---

## 1. LE CONTENU DU REGLEMENT

### 1.1. Le règlement : rappels

Le règlement écrit est rédigé conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Il tient compte en particulier des évolutions issues des lois SRU, UH et ALUR. Plus particulièrement sur la loi ALUR, le règlement intègre les évolutions législatives de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, mais pas les évolutions réglementaires conformément à l'article 12 du décret d'application n°2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. En effet, comme la révision du PLU de Montfermeil a été engagée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016, les articles R.123-1 à R.123-14 restent applicables.

Les principes généraux qui ont dirigé son écriture visent à mettre en œuvre le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le règlement écrit doit prendre en compte l'ensemble du territoire communal, il est donc l'expression de la diversité des modes d'occupation des sols de Montfermeil. A ce titre, le règlement comprend des dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire communal (titre 1), des dispositions applicables aux zones urbaines (titre 2), aux zones à urbaniser (titre 3), aux zones agricoles (titre 4, non réglementé en l'absence de zone agricole à Montfermeil) et aux zones naturelles (titre 5) ainsi que des annexes.

Conformément à l'article R.123-4 du Code de l'Urbanisme, « *le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe des règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9 [...]* ». L'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme mentionne les règles que le règlement peut comprendre en tout ou partie.

### 1.2. Les dispositions générales

Par soucis de clarté et pour répondre aux objectifs communs à l'ensemble du territoire de Montfermeil, l'écriture du règlement comprend, dans son titre 1<sup>er</sup>, les dispositions générales, c'est-à-dire des dispositions communes à l'ensemble des zones du PLU. Ces dispositions portent successivement sur :

- Le champ d'application du PLU (article 1),
- La portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols (article 2),
- La division du territoire en zones (article 3),
- Les adaptations mineures et dérogations (article 4),
- La défense incendie des constructions le long du tracé du T4 (article 5),
- Les risques naturels (article 6),
- La diversité des logements (article 7),
- L'application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme (article 8),
- Les dispositions particulières liées à l'amélioration de la performance énergétique (article 9),
- Les dispositions relatives aux bâtiments remarquables et aux espaces verts protégés (article 10),
- Les dispositions relatives au raccordement de l'eau et assainissement sur le réseau départemental (article 11),
- Les dispositions aux abords des canalisations de gaz (article 12).

### ***1.3. Les dispositions applicables aux différentes zones***

#### ***1.1.1 LES ARTICLES APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES***

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, les articles du règlement du PLU qui s'appliquent aux différentes zones de Montfermeil sont les suivants :

- Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites,
- Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières,
- Article 3 : accès et voiries,
- Article 4 : desserte par les réseaux,
- Article 5 : caractéristiques des terrains (article abrogé par la loi ALUR),
- Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle,
- Article 9 : emprise au sol,
- Article 10 : hauteur des constructions,
- Article 11 : aspect extérieur,
- Article 12 : stationnement,
- Article 13 : espaces libres et plantations et Espaces boisés Classés,
- Article 14 : coefficient d'occupation du sol (article abrogé par la loi ALUR),
- Article 15 : performances énergétiques et environnementales,
- Article 16 : infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Ces différents articles peuvent être regroupés en sept catégories de règles :

- Le plafond de constructibilité et les conditions relatives aux destinations (articles 1, 2 et 14 du règlement),
- La desserte des terrains (articles 3 et 4 du règlement),
- Les règles morphologiques (articles 6 à 10 du règlement),
- L'aspect des constructions (article 11 du règlement),
- Les obligations en matière de stationnement (article 12 du règlement),
- Les obligations en matière d'espaces libres et d'espaces verts (article 13 du règlement),
- Les obligations en matière de performances énergétiques et de communication (articles 15 et 16 du règlement).

#### ***1.1.2 LES ZONES URBAINES***

Les zones urbaines du plan de zonage et du règlement de Montfermeil sont les suivantes :

- La zone UA correspond à la zone urbaine centrale à caractère continu à dominante d'habitat.
- La zone UB est une zone mixte d'habitat et de constructions à usage d'activités.
- La zone UC correspond à la zone de renouvellement urbain dans le cadre du plan Borloo.
- La zone UD est une zone mixte d'habitat individuel et de petits immeubles collectifs à caractère continu, et comporte un secteur UDM.
- La zone UE mêle de l'habitat pavillonnaire, de petits immeubles collectifs à caractère discontinu, des équipements, et comprend un secteur UEB,
- La zone UG correspond au pavillonnaire traditionnel, et comporte un secteur UGp et un secteur UGd,
- La zone UPM couvre la place Notre Dame des Anges et englobe des terrains d'habitat collectif avec commerces et services. Ce secteur permet de faire la jonction entre le secteur UC et UD.
- La zone USP couvre la partie du centre-ville et fait l'objet d'un projet urbain traité sous forme de ZAC.
- La zone UX correspond à la zone d'activités.



**1.1.3 LES ZONES A URBANISER**

Le PLU de Montfermeil comprend une zone AU à urbaniser à moyen terme.

**1.1.4 LES ZONES AGRICOLES**

Le PLU de Montfermeil ne comprend aucune zone agricole sur son territoire communal.

**1.1.5 LES ZONES NATURELLES**

Les zones naturelles (N) sont protégées en raison de la qualité des sites et paysages ou en raison de leur caractère d'espace naturel. La zone N comprend un secteur Ns.

## 2. LES MODIFICATIONS LIEES AUX EVOLUTIONS LEGISLATIVES, ET LIEES A LA FORME (MISES A JOUR)

L'un des objectifs de la révision du PLU de Montfermeil est d'intégrer les évolutions législatives apparues depuis l'approbation du précédent PLU, c'est pourquoi un grand nombre d'articles ont été mis à jour dans le règlement.

Articles du règlement concernés par une mise à jour dans le cadre des évolutions législatives notamment liées à l'application de la loi ALUR :

ARTICLES DANS LE PRECEDENT PLU	ARTICLES DANS LE NOUVEAU PLU	ZONES ET ARTICLES CONCERNES DANS LE NOUVEAU PLU
<b>Dispositions générales</b>		
L.123-1 à L.123-4 du CU	L.151-8 à 42 du CU	Introduction des dispositions générales
L.111-1-4 du CU L.111-9 du CU L.111-10 du CU L.421-4, L.421-5 du CU	L.101-1, L.101-2, L.111-6 à 10 du CU L.424-1 du CU L.102-13 du CU L.421-4 à 6 du CU	Art. 2.1 des dispositions générales
L.130-1 du CU	L.113-1 et L.113-2 du CU	Art. 3 des dispositions générales partie relative aux EBC
L.123-17 du CU	L.152-2 du CU	Art. 3 des dispositions générales partie relative aux ER
/	Cependant, les articles 5 et 14 ont été abrogés par la loi ALUR	Art. 3 des dispositions générales partie relative aux articles du règlement.
L.123-1 du CU	L.152-3 du CU	Art. 4 des dispositions générales

<b>Article 1 du règlement</b>		
Au titre des installations et travaux divers définis à l'art. R.442-2 du CU les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.	Les affouillements et exhaussements de sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.	Art. 1.2.7 des zones UA, UD, UE, UG, USP, Art. 1.2.6 des zones UB, UPM Art. 1.2.3 de la zone UC Art. 1.2.9 de la zone UX
<b>Article 2 du règlement</b>		
Les démolitions des bâtiments remarquables indiqués au PLU et repris sur le plan graphique sont soumises à permis de démolir au titre de la loi paysage. (excepté en UC, UX, AU, N)	Les démolitions sont soumises à permis de démolir par la délibération du 12 septembre 2007.	Art. 2.1.1 des zones UA, UB, UC (ajout), UD, UE, UG, UPM, USP, UX (ajout), AU (ajout), N (ajout)
L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L 441.2 du CU), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.	L'édification des clôtures* est soumise à déclaration préalable par la délibération du 12 septembre 2007 (article R.421-12 du CU).	Art. 2.1.2 des zones UA, UB, UC, UD, UE, UG, UPM, USP, UX, AU, N
Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.	/	L'article R442-1 a été abrogé, l'art. a donc été supprimé des zones UA, UB, UC, UD, UE, UG, UPM, USP, UX, AU, N
Coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation au titre de l'art. L.130-1 du CU.	Coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation au titre de l'art. R.421-23 du CU.	Art. 2.1.3 des zones UA, UB, UC, UD, UE, UG, UPM, USP, UX, AU, N
Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application du 7 <sup>ème</sup> alinéa de l'article L 123.1, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation, préalable au titre des installations et travaux divers, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (art. L 442.2 du CU).	Tous travaux ayant pour effet de démolir ou de rendre inutilisable tout élément de patrimoine bâti identifié par le PLU en application de l'art. L.151-19 du CU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'un permis de démolir.  Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage ou de patrimoine naturel identifié par le PLU en application de l'art. L.151-19 ou de l'art. L.151-23 du CU, doit faire l'objet d'une déclaration préalable (art R.421-23 h).	Art. 2.1.5 et 2.1.6 des zones UA, UB, UC, UD, UE, UG, UPM, USP, UX, AU, N

Les affouillements et exhaussements de sol, relevant des installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du CU à condition [...].	Les affouillements et exhaussements de sol, à condition [...].	Suppression de la référence suite à l'abrogation de l'art. R442-2 du CU. Art. 2.2.7 des zones UA, UD, UE, UPM, USP, N Art. 2.2.8 des zones UB, UG, UX Art. 2.2.3 de la zone UC
<b>Article 4 du règlement</b>		
Toute construction ou installation nouvelle susceptible de rejeter des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement séparatif d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de la CA de Clichy sous Bois / Montfermeil.	Toute construction ou installation nouvelle susceptible de rejeter des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement séparatif d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est.	Art. 4.3.1 des zones UA, UB, UD, UE, UG, UPM, USP, UX, AU, N La compétence d'assainissement a été transférée au territoire suite à la création de la Métropole du Grand Paris et de territoires la composant.
<b>Article 5 du règlement</b>		
<p>Zones : UA, UD, UE, UG, AU :</p> <p>5.1 - REGLE GENERALE</p> <p>5.1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie suffisante pour satisfaire à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement individuel, s'il n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif d'eaux usées.</p> <p>5.1.2 Tout terrain destiné à une construction à destination d'habitation ou d'activité doit avoir une superficie au moins =à 500 m².</p> <p>5.1.3 Tout terrain issu d'une division parcellaire devra respecter les art. 6, 7, 12 et 13 du règlement.</p> <p>5.2 - HABITAT GROUPE</p> <p>5.2.1 Plusieurs constructions à usage d'habitation, accolées ou non accolées, sont admises sur une seule unité foncière, à condition que la division de propriétés qui pourrait en découler soit conforme aux dispositions du 5.1 et, division faite, aux dispositions des art. 6, 7.</p> <p>5.3 - CAS PARTICULIERS. EXEMPTIONS</p> <p>5.3.1 Les règles de surface minimum instituées par le présent article, ne sont pas applicables aux</p>	Sans objet.	Art. 5 : son application a été abrogée par la loi ALUR. Cette évolution concerne les zones UA, UB, UC, UD, UE, UG, UPM, USP, UX, AU, N.

<p>cas énumérés ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- UF créée antérieurement à la date du 27.09.1990.</li> <li>- Modification de limites séparatives ne se traduisant pas par une augmentation du nombre d'UF,</li> <li>- Détachement au profit d'une collectivité publique.</li> </ul> <p>5.3.2 Les règles du présent article ne sont pas applicables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux terrains destinés à la construction des équipements collectifs ou ouvrages techniques d'infrastructure,</li> <li>- à l'aménagement ou à l'extension mesurée d'un bâtiment existant, ainsi qu'à la construction d'annexe à ce bâtiment existant.</li> </ul> <p>Pas de règle en UB, UC, UPM, USP, UX, N)</p>		
<b>Article 12 du règlement</b>		
<p>Pour les logements, les normes ci-après s'imposent, sous réserve des dispositions particulières applicables aux logements sociaux, aidés par l'Etat (art. L 123-1-13 du CU ou 421-3).</p>	<p>Inchangé</p> <p>(Art. L.151-34 et L.151-35 du CU)</p>	<p>Art. 12.2.1 des zones UA, UB, UC (ajout), UD, UE, UG, UPM, USP, AU</p>
<p><b>12.5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES</b></p> <p>En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur peut être autorisé (en application de l'art L 421.3 du CU) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à aménager sur un autre terrain situé à - de 300m du 1<sup>er</sup> les places qui lui font défaut,</li> <li>- soit à acquérir les places dans un parc privé situé dans le même rayon, existant ou en cours de réalisation,</li> <li>- soit à justifier du nombre de places de stationnement nécessaire pour l'obtention d'une concession à long terme (15 ans mini) dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation,</li> <li>- soit en versant une participation fixée par délibération du CM, en application de l'art R 332.17 et suivants du CU.</li> </ul>	<p><b>12.6 - DISPOSITIONS PARTICULIERES</b></p> <p>En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant (en application de l'article L.151-33 du CU) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit l'obtention d'une concession à long terme (15 ans mini) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de construction, les places qui lui font défaut dans un environnement immédiat (- de 300m),</li> <li>- soit l'acquisition ou la concession à long terme (15 ans mini) de places dans un parc privé de stationnement selon les mêmes conditions que le cas précédent.</li> </ul>	<p>Art. 12.6 des zones UA, UB, UC (ajout), UD, UE, UG, UPM, USP, UX, AU</p>

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne doit plus être prise en compte en tout ou partie à l'occasion d'une nouvelle autorisation.	Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte en tout ou partie à l'occasion d'une nouvelle autorisation.	
<b>Article 13 du règlement</b>		
Les EBC figurant au plan sont soumis aux dispositions des art. L 130.1 à L 130.6 du CU.	Les EBC figurant au plan sont soumis aux dispositions des art. L. 113-1 à L.113-7 du CU.	Art. 13.1.1 des zones UA, UB, UD, UE, UG, UPM, UX, AU, N.
<b>Article 14 du règlement</b>		
Les zones UA, UD, UE, UG, AU, N présentent un COS différent dont les valeurs sont comprise entre 2 et 0,10. Pas de règle en zones UB, UC, UPM, USP, UX.	Sans objet.	Art. 14 : son application a été abrogée par la loi ALUR. Cette évolution / suppression concerne les zones UA, UB, UC, UD, UE, UG, UPM, USP, UX, AU, N.

La révision du PLU de Montfermeil a aussi été l'occasion d'uniformiser certaines rédactions de règles, certains titres, de corriger certaines erreurs de rédaction, ainsi que d'intégrer des illustrations afin de simplifier la compréhension du règlement. Ces modifications de forme n'ont pas de conséquence dans le contenu et l'application du règlement.

Articles concernés par ces types d'évolutions :

ARTICLES DANS LE PRECEDENT PLU	ARTICLES DANS LE NOUVEAU PLU	ZONES ET ARTICLES CONCERNES DANS LE NOUVEAU PLU
<b>Chapeau des zones</b>		
En USP : Nota : les « * » reportent au lexique de définition à la fin du règlement. Pas de nota dans les autres zones.	Nota : les termes suivis de « * » renvoient à des définitions consultables en annexes du présent règlement.	Chapeaux des zones UA, UB, UC, UD, UE, UG, UPM, USP, UX, AU, N.
<b>Article 1 du règlement</b>		
Ne sont interdites que les occupations et utilisations du sol suivantes	Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes	Art 1.2 des zones UA, UB, UC, UD, UE, UG, UPM, USP, UX.
Sont interdites	Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes	Art. 1.2 de la zone AU.
<b>Article 4 du règlement</b>		
Il reviendra au pétitionnaire de prendre en compte les possibilités mises en charge des réseaux publics [...].	Il reviendra au pétitionnaire de prendre en compte les possibles mises en charge des réseaux publics [...].	Art.4.2.1 des zones UA, UB, UD, UE, UG, UPM, USP, UX, AU, N.
Les eaux issues des parkings, y compris celles des parkings souterrains, subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.	Les eaux issues des parkings, y compris celles des parkings souterrains, subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.	Correction de l'erreur dans les art.4.3.4 et 4.4.5 des zones UA, UB, UD, UE, UG, UPM, USP, UX, AU, N.

<b>Article 6 du règlement</b>		
Le nu de façade de toute construction doit être édifié en recul d'au moins [...]	Le nu de façade de toute construction doit être édifié avec un recul d'au moins [...]	Art. 6.1.1 des zones UD, UE, UG, USP, UX, AU,
<b>Article 10 du règlement</b>		
/	Intégration d'un schéma	Art. 10.2.2 (hauteur en fonction de la largeur de la voie, à l'angle de deux rues dont les largeurs sont différentes) des zones UA, UB, UD, UE.
<b>Article 12 du règlement</b>		
Dans le cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.	Ajout de : « A titre d'exemple, la transformation d'un logement entraînant le changement de typologie, un besoin supplémentaire peut en résulter (défini par le calcul des besoins avant et après). » pour préciser l'application de la règle.	Art. 12.4.1 des zones UA, UB, UD, UE, UG, UPM, UX, AU.
Changement de destination ou d'affectation de tout ou partie d'un immeuble : Dans ce cas, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent dans la seule mesure où les travaux induisent un besoin supplémentaire de cet ordre.	Changement de destination ou d'affectation de tout ou partie d'un immeuble : Dans ce cas, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent dans la seule mesure où le changement de destination induit un besoin supplémentaire de cet ordre en faisant une comparaison entre les besoins nécessaires avant et après le changement de destination.	Art. 12.5 des zones UA, UB, UD, UE, UG, UPM, UX, AU.

<b>Article 13 du règlement</b>		
Si les plantations à réaliser se situent au-dessus de garages enterrés, ceux-ci doivent être recouverts d'une couche de terre végétale d'au moins 60 cm d'épaisseur, et ces plantations peuvent alors être comptabilisées comme étant en pleine terre.	/ Dispositions intégrées en annexes du règlement pour alléger la rédaction de l'article 13	Zones concernées : UA, UB, UD (ajout), UE (ajout), UG (ajout), UPM, USP (ajout), UX (ajout), AU (ajout).
Si les plantations à réaliser se situent sur dalles, celles-ci doivent être recouvertes d'une couche de terre végétale d'au moins 60cm d'épaisseur. En outre ces dalles ne doivent pas se situer à plus de 4m de hauteur par rapport au sol naturel.		Zones concernées : UA (ajout), UB (ajout), UD, UE, UG, UPM, (ajout) USP, UX (ajout), AU.
Les dallages paysagers de type evergreen ne sont pas comptabilisés dans les surfaces plantées exigées.		Zones concernées : UA, UB, UD, UE, UG, UPM, USP, UX (ajout), AU.

Afin d'uniformiser le contenu des chapeaux, il est précisé dans le chapeau des zones :

- UB, UC, UPM, USP que ces zones sont soumises aux nuisances de bruit des infrastructures de transport terrestre,
- UX que cette zone est soumise au risque lié à la présence d'anciennes carrières.

Dans le chapeau de la zone AU, la mention relative aux nuisances de bruit des infrastructures de transport terrestre est supprimée puisque cette zone n'est pas concernée par ce classement. Cette mention est également supprimée à la fin de l'article 2.2.

Le chapeau de la zone UPM a été actualisé, puisque les travaux ont fait évoluer l'urbanisation de la zone. Aussi, il est maintenant précisé que ce secteur permet de faire la jonction entre les secteurs UC et UD.

A la fin des articles 2.2 des zones UX, la mention relative aux nuisances de bruit des infrastructures de transport terrestre est également supprimée puisque cette zone n'est pas concernée par ce classement.

En application de la suppression du COS, le chapeau de la zone UE est mis à jour : le secteur UEb présentait un COS différent de la zone UE, cette distinction est supprimée.

En application de la suppression du COS, l'article 2.2.7 de la zone N est actualisé avec la suppression de la mention suivante : « Il n'est pas fixé de COS pour ces cas de reconstruction à l'identique ou assimilée. »

L'article 2.1.3 de la zone AU, concernant les coupes et abattages d'arbres, a été complété afin d'être rédigé en harmonie avec les mêmes articles des autres zones. De plus, la mention : « *cette disposition s'applique aux haies existantes, arbres isolés ou plantations d'alignement mentionnés au plan de zonage du PLU* » a été supprimée puisque le PLU précédent et celui issu de la présente révision n'identifient pas de tels éléments.



### **3. LES DISPOSITIONS GENERALES : JUSTIFICATIONS ET EVOLUTIONS**

#### ***3.1 Articles 1 et 2 : champ d'application et portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols***

Les articles 1 (champ d'application) et 2 (portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols) encadrent le règlement du PLU. Ces articles sont inchangés à l'exception des mises à jour indiquées au chapitre 2.

#### ***3.2 Article 3 : division du territoire en zones***

L'article 3 des dispositions générales présente les différentes zones que le plan de zonage du PLU de Montfermeil prévoit, les espaces particuliers (EBC, emplacements réservés, bâtiments remarquables,...) ainsi que les articles qui composent le règlement du PLU.

La révision du PLU de Montfermeil a permis de mettre à jour un certain nombre d'éléments dans cet article :

- La suppression de la mention des secteurs UAa et UBa, secteurs qui n'apparaissaient pas dans le précédent PLU,
- L'intégration de la mention des secteurs UDM et UGD créés dans le cadre de la présente révision du PLU comme zones de transition à densités différentes,
- L'intégration de la mention des bâtiments remarquables et des espaces verts protégés au titre des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme, repérés sur le plan de zonage,
- La présentation des deux nouveaux articles 15 (performances énergétiques et environnementales) et 16 (Infrastructures et réseaux de communications électroniques) intégrés dans le règlement.

#### ***3.3 Article 4 : adaptations mineures et dérogations***

L'article 4 des dispositions générales du règlement concerne les adaptations mineures et dérogations. La notion de dérogations a été intégrée par la présente révision du PLU afin de répondre aux évolutions législatives (article L.152-4 du Code de l'Urbanisme).

#### ***3.4 Article 5 : défense incendie des constructions le long du tracé du T4***

La défense incendie des constructions le long du tracé du T4 a pour but de protéger les constructions de ce risque. (Article inchangé).

#### ***3.5 Article 6 : risques naturels***

Un article sur les risques naturels est ajouté afin de rappeler aux pétitionnaires les différents risques auxquels le territoire de Montfermeil est soumis. L'objectif est que le pétitionnaire prenne les dispositions nécessaires pour protéger sa future construction et que celle-ci demeure pérenne.

### ***3.6 Article 7 : diversité des logements***

Dans le cadre de la présente révision, un article 7 sur la diversité des logements est intégré afin de prévoir dans les opérations nouvelles de plus de 5 logements, des tailles de logements variées pour permettre le parcours résidentiel des habitants de Montfermeil.

### ***3.7 Article 8 : application de l'article R.123-10 du CU***

Afin d'assurer le respect des objectifs du règlement en matière d'organisation urbaine il est décidé dans les opérations d'ensemble (lotissements, permis groupés, ...) d'appliquer les règles sur chaque lot et non eu égard à l'ensemble du projet.

### ***3.8 Article 9 : dispositions particulières liées à l'amélioration de la performance énergétique***

L'article 9, intégré dans le cadre de la présente révision, relatif aux « dispositions particulières liées à l'amélioration de la performance énergétique » précise :

- qu'en cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes un débord de 30 cm n'est pas pris en compte pour l'application des articles 6, 7, 8 et 9
- que les paires soleils et auvents ne sont pas pris en compte dans les marges de recul,
- que les dispositions ci-dessus sont accordées uniquement si leurs applications n'empêchent pas l'accès aux places de stationnement, la réalisation des places de stationnement et que les règles sur les vues sont respectées.

Cet article permet de répondre à l'objectif de la poursuite de la transition énergétique en facilitant les isolations par l'extérieur. Du point de vue environnemental, cet article incite à la limitation de la consommation d'énergie et ainsi à la limitation des rejets de gaz à effet de serre.

### ***3.9 Article 10 : dispositions relatives aux bâtiments remarquables et espaces verts protégés***

L'article 10 (dispositions relatives aux bâtiments remarquables et aux espaces verts) est intégré afin de préciser, par rapport aux textes législatifs, les protections qui s'appliquent aux bâtiments remarquables et dans quelles conditions les Espaces Verts Protégés peuvent être modifiés. La protection des EVP et les conditions précises en cas de modification permettent de préserver des espaces verts sur la commune de Montfermeil, afin d'offrir des espaces ouverts améliorant la qualité de l'air ainsi qu'une meilleure qualité de vie notamment par la régulation des températures lors de fortes chaleurs.

### ***3.10 Article 11 : dispositions relatives au raccordement de l'eau et assainissement sur le réseau départemental***

Les dispositions relatives au raccordement de l'eau et assainissement sur le réseau départemental sont intégrées dans le règlement du PLU, puisque certains réseaux peuvent se raccorder sur le réseau départemental et qu'il n'en était pas fait mention précédemment.

Une mention à l'article 4 est ajoutée afin de renvoyer aux dispositions générales tout réseau se raccordant sur le réseau départemental.

### ***3.11 Article 12 : dispositions aux abords des canalisations de gaz***

Un article dans les dispositions générales a été ajouté concernant les dispositions applicables aux abords des canalisations de gaz. Cet ajout a pour rôle de rappeler aux pétitionnaires qu'une maîtrise de l'urbanisation s'applique aux abords de cette canalisation afin de limiter l'exposition des usagers à ce risque ainsi que limiter les risques sur l'environnement. Il convient aussi d'ajouter cette mention puisque le périmètre aux abords de la canalisation a été créé en 2015.

## **4. LES DISPOSITIONS COMMUNES OU SIMILAIRES DANS TOUTES LES ZONES : JUSTIFICATIONS ET EVOLUTIONS**

Le contenu des articles des PLU est défini à l'article R.123-9-1° à 16° du Code de l'Urbanisme.

### ***4.1 Les articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol***

#### ***4.1.1 PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES***

Les articles 1 et 2 du règlement du PLU réglementent respectivement les occupations et utilisations interdites et celles autorisées sous conditions particulières pour chaque zone du PLU.

La définition de ces deux articles permet la poursuite des objectifs fondamentaux menés dans la ville comme la préservation des espaces naturels, des zones pavillonnaires, mais aussi de mettre en œuvre le projet urbain de la ville en définissant les occupations et utilisations interdites et celles soumises à conditions.

Les occupations et utilisations du sol, sont étudiées en fonction des différentes zones de la ville, afin de répondre au mieux au caractère de la zone considérée. De façon générale, ces articles visent à la mixité des fonctions, notamment dans les zones UA, UB, UD, UPM, USP. Cette mixité est autorisée sous réserve de préserver la sécurité de tous ainsi que la qualité du cadre de vie. C'est pourquoi les dépôts à ciel ouverts sont interdits et les constructions industrielles et d'entrepôts, la création d'ICPE et les affouillements encadrés. En effet, dans certains secteurs, les occupations et utilisations du sol sont limitées en matière d'habitat comme en UX (zone d'activité) afin de préserver les habitats et habitants des nuisances et des risques que peuvent engendrer les activités. Aussi, dans les zones naturelles, seules certaines occupations et utilisations des sols sont autorisées sous conditions afin de préserver le caractère naturel de la zone. La zone AU, quant à elle définit des occupations et utilisations soumises à conditions dans l'objectif de faire de cet espace un nouveau quartier de la ville.

#### ***4.1.2 LES EVOLUTIONS COMMUNES A LA QUASI-TOTALITE DES ZONES DU REGLEMENT***

Une évolution est commune à l'ensemble des articles 1 du règlement du PLU, il s'agit de la suppression de la référence aux articles R.444.1 à 4 (zones UA, UB, UD, UE, UG, USP, UX), et R.443-4 à 5 (UC, UX) du Code de l'Urbanisme, puisque la référence n'existe plus.

L'article 2 du règlement du PLU a connu une évolution similaire dans toutes les zones : la suppression du rappel concernant le champ d'application du permis de construire, qu'il ne semble pas opportun de citer.

L'article 2 intègre désormais des conditions pour la division de logements existants. Les conditions permettant la division sont analysées au regard des éléments réalisables en fonction de la typologie d'habitat de la zone. L'objectif de cet article vise à offrir aux habitants des conditions de vie agréables et salubres ainsi que de participer à la performance énergétique des bâtiments réduisant leur impact sur l'environnement ou encore de limiter la pollution par les déchets solides. Les conditions dans les zones sont les suivantes :

- En zone UA : respect des dispositions sur les déchets (locaux poubelles et encombrants),
- En zones UB, UE, UPM, USP et UX : respect des conditions sur les déchets, le stationnement automobile et vélo et les performances énergétiques des bâtiments,
- En zones UC et UG : 25m<sup>2</sup> minimum par logement créé, respect des conditions sur les déchets, le stationnement automobile et vélo et les performances énergétiques des bâtiments.

Dans les zones UB UD, et UG en raison de l'instauration de la zone de projet, la disposition suivante est intégrée : *« seule l'extension des bâtiments existants est autorisée dans une limite de 20m<sup>2</sup>. Cette servitude sera levée dans un délai de 5 ans à compter de l'approbation du présent PLU en la forme révisée »*. L'objectif est de permettre aux habitants de pouvoir faire évoluer leur construction de façon mesurée malgré l'instauration de cette servitude.

## 4.2 L'article 3 : Accès et voiries

L'article 3 fixe les conditions d'accès et de desserte des terrains par les voies publiques ou privées pour en permettre leur constructibilité. L'objectif de cet article est d'assurer une bonne desserte et accessibilité des terrains par un réseau de voirie suffisamment dimensionné.

La notion de sécurité dicte les dispositions relatives aux caractéristiques des voies de desserte et de localisation des accès, notamment pour permettre l'accès des véhicules nécessaires à la lutte contre l'incendie.

L'article 3 est commun à la quasi-totalité des zones du PLU, excepté :

- en UPM et en USP dans lesquelles les règles sont adaptées en raison de la globalité des projets,
- en UX et N en raison de la destination des zones.

Cet article ne connaît aucune évolution dans le cadre de la présente révision excepté pour les zones concernées par des voiries départementales. Pour des questions de sécurité la création d'accès sur les voiries départementales est règlementée en raison de leur important trafic. Il est ajouté dans les zones UB, UD, UG et N : *« Le long des voiries départementales, la création d'accès destinés aux véhicules au niveau de carrefours ou de giratoires est interdite. »*

## 4.3 L'article 4 : Desserte par les réseaux

### 4.3.1 PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

L'article 4 du règlement fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Les obligations imposées répondent aux exigences des différents gestionnaires de réseaux mais aussi à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (traitement et élimination, en cas d'exception les systèmes doivent correspondre à la nature des sols,...) et de protection des paysages (enfouissement des lignes électriques et de télécommunications).

#### 4.3.2 LES EVOLUTIONS COMMUNES A LA QUASI-TOTALITE DES ZONES DU REGLEMENT

La ville de Montfermeil est concernée par des réseaux départementaux auxquels pourraient se raccorder certains pétitionnaires. Un renvoi à l'article 11 des dispositions générales (dispositions relatives au raccordement de l'eau et assainissement sur le réseau départemental) est alors intégré au début de tous les articles 4 du règlement.

L'article 4 a été mis à jour selon les demandes du gestionnaire : quelques compléments sont apportés dans les parties concernant l'assainissement des eaux usées et pluviales.

Pour des questions de sécurité, de stabilité des sols et de préservation de l'environnement, dans les zones concernées par la présence d'anciennes carrières, zones UG, UX et N, il est précisé pour l'assainissement des eaux pluviales : *« Cependant, dans les secteurs concernés par le risque lié à la présence d'anciennes carrières figurant au plan de zonage, l'infiltration des eaux à la parcelle est interdite ».*

Dans le cadre de la présente révision, un article supplémentaire est ajouté sur les déchets afin d'imposer aux constructeurs la mise en place de locaux poubelles et encombrants. L'ajout de cet article a pour but de faciliter le stockage des poubelles des usagers, le tri, le stockage des encombrants, de limiter les dépôts sauvages et stockages sur la voie publique et ainsi la pollution par déchets solides. Les règles ajoutées concernant les déchets sont les suivantes :

- *« Pour les nouvelles constructions de plus de deux logements, des emplacements poubelles doivent être aménagés et correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux usagers. Ces bacs doivent être aménagés au rez-de-chaussée de l'opération afin de faciliter l'accès aux usagers et la sortie des bacs sur le trottoir. Cette règle s'applique également en cas de création de plus de 2 logements dans une construction existante ou sur une même parcelle.*
- *Pour les nouvelles constructions de plus de 10 logements (5 logements en zone UG et UX<sup>1</sup>), des emplacements poubelles doivent être prévus selon les mêmes dispositions que celles énoncées au 4.6.1 et ils doivent être accompagnés d'un espace dédié au stockage des encombrants, dans le même local ou dans un local séparé. Cet espace, ou ce local dédié au encombrant doit être correctement dimensionné et doit respecter les dispositions de la réglementation en vigueur applicable dans la zone. Si le local dédié aux encombrants est séparé du local poubelles, le local des encombrants doit aussi se trouver au rez-de-chaussée afin de faciliter l'accès aux usagers et la sortie des encombrants. »*

Cet article 4 est commun à l'ensemble des zones excepté dans les zones suivantes :

- en UC comme l'article 4 n'est pas réglementé la disposition sur les déchets n'est pas intégrée
- en AU la règle est adaptée pour répondre au futur projet. Elle est rédigée de la façon suivante : *« Pour les nouvelles constructions, un emplacement poubelle doit être prévu, aménagé et correctement dimensionné par volume d'habitation pour accueillir les bacs de la collecte sélective. Ces bacs doivent être aménagés au rez-de-chaussée afin de faciliter l'accès aux usagers et la sortie des bacs sur le trottoir. »*
- en N, vu la destination de la zone, la partie déchets n'a pas d'utilité à être intégrée.

#### 4.4 L'article 5 : Caractéristiques de terrains

Cet article est supprimé conformément à la Loi ALUR, qui a abrogé son application.

---

<sup>1</sup> Le seuil du nombre de logement est adapté au regard des types de constructions possibles dans la zone. En zone UG (pavillonnaire) et UX (activité) le seuil est diminué afin de rendre possible l'application de la règle.

## 4.5 Les articles 6, 7 et 8 : Règles relatives à l'implantation des constructions

### 4.5.1 PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Ces trois articles s'articulent de façon à s'adapter à la variété des morphologies des bâtis existants et projetés, rencontrées dans les zones de la ville. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions les unes par rapport aux autres, participent grandement à la forme urbaine de la ville et de ces différentes zones.

L'article 6 fixe l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et traduit le rapport du bâti à la rue et aux espaces publics. Cet article participe pleinement au paysage urbain puisqu'il détermine la perspective de la rue avec une implantation soit à l'alignement soit avec un recul (dont la distance peut varier en fonction des zones).

Dans les zones les plus denses de Montfermeil à savoir en zones UA, UC, UPM, l'implantation à l'alignement est autorisée, voir obligatoire en UA, afin de préserver le front bâti mais surtout de créer une densité. Certains cas particuliers peuvent être autorisés pour des raisons de cohérences architecturales (implantation dans l'alignement de la construction mitoyenne, bâtiment à l'angle de 2 voies, ...) ou pour permettre l'évolution de constructions ne respectant les règles du présent PLU.

Dans les zones moins denses telles que UB, UD, UE, UG, UX et AU, les constructions doivent s'implanter avec un recul d'au moins 4 mètres. Cette disposition s'adapte à la typologie des zones qui sont majoritairement des quartiers d'habitation ouverts. La zone UX fait exception, le recul imposé permet de limiter l'impact visuel des activités présentes dans la zone. Certains cas particuliers sont autorisés afin de préserver les constructions des nuisances liées au trafic routier (recul augmenté le long de l'avenue Jean-Jaurès), pour des raisons de cohérences architecturales (implantation dans l'alignement de la construction mitoyenne), pour des raisons de sécurité (garages implantés avec recul aussi important que nécessaire en raison de la topographie) ou pour permettre l'évolution de constructions ne respectant les règles du présent PLU.

L'article 7, qui définit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, a un effet direct sur la place du bâti et sur les espaces libres au sein des terrains. Son objectif est à la fois d'organiser les implantations au sein de la parcelle et de participer aussi (avec l'article 6) à la perspective de la rue. Les règles de l'article 7 peuvent être différentes en fonction des limites séparatives latérales et des limites séparatives de fond. Les règles applicables aux limites séparatives latérales participeront à la continuité ou à la discontinuité du front urbain. Les règles applicables aux limites séparatives de fond de parcelles participeront ou non à l'occupation des cœurs d'îlots. Les règles de l'article 7 seront également différentes lorsque la façade des constructions comporte ou non des baies. En général, lorsque la façade ne comporte pas de baie, la distance par rapport aux limites est réduite voir non réglementée, puisqu'en l'absence de baie, les nuisances liées au vis-à-vis et à l'ensoleillement sont quasiment inexistantes.

Dans les zones les plus denses, en UA notamment l'implantation sur limite séparatives est autorisée ou en retrait sous conditions dans la bande 25m pour assurer la continuité du front urbain, par contre au-delà de cette bande les règles sont plus souples pour permettre des cœurs d'îlot ouverts et végétalisés. Dans chaque zone les règles sont adaptées pour répondre au mieux à la typologie de la zone par exemple : en zone UG 8 mètres pour participer au tissu ouvert, en zone AU sur limite ou en recul pour apporter une densité à ce futur quartier.

En zone UX, la distance minimale est de 8m, les constructions en limite de propriété sont autorisées dans certains cas et notamment en fonction de la taille de l'unité foncière, en cas d'adossement à des bâtiments existants pour intégrer une souplesse d'implantation. Afin de protéger les habitations et les habitants des risques et nuisances, une discontinuité est obligatoire lorsque la zone industrielle est mitoyenne de zones d'habitation.

Les articles 6 et 7 sont les deux seuls obligatoires dans le règlement d'un PLU.



L'article 8 régit l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Cet article permet d'assurer l'ensoleillement de toutes les constructions sur une même parcelle ainsi que d'assurer des conditions optimales de sécurité et de salubrité.

Le principe est le même pour l'article 8, dans la zone UA la plus dense, la distance entre deux constructions doit être au moins égale à 6 m et pas de distance minimale en cas de façades aveugles. Cette disposition participe principalement à la densité de la zone et correspond à la typologie de la zone. Dans chaque zone, les règles sont adaptées pour répondre au mieux à la typologie de la zone.

Les règles des articles 6, 7 et 8 sont réglementées de façon à créer une densité notamment en zones UA, UC, UD et UPM, afin de créer des logements sans consommer d'espaces naturels, zones qui seront aussi directement impactées par l'arrivée future des transports en commun. Dans les zones, dans lesquelles l'habitat individuel est dominant, un tissu ouvert est privilégié afin de participer à préservation de la qualité du cadre de vie offert à Montfermeil, mais aussi de limiter l'imperméabilisation des sols et de permettre la végétalisation d'espaces.

#### **4.5.2 LES EVOLUTIONS COMMUNES A LA QUASI-TOTALITE DES ZONES DU REGLEMENT**

Certaines zones présentent une évolution à l'article 6 concernant la définition des saillies. En effet, le précédent PLU renvoyait aux dispositions du règlement de voirie. Comme ce dernier n'est pas disponible, il est donc préférable de spécifier les caractéristiques des saillies autorisées : profondeur maximale de 0,8m et hauteur au-dessus du sol de 4,30m minimum. Les zones concernées sont UA, UC, UD, UE, UG, UPM, USP (hauteur portée à 5,5m si l'usage du rez-de-chaussée est commercial, activité ou équipement), AU. En zone UG et AU, la hauteur n'est pas spécifiée puisque l'implantation en limite du domaine public n'est pas autorisée. Les dispositions s'appliquant aux saillies le long des voiries départementales sont précisées dans les zones UB, UD et UG conformément aux dispositions prévues dans le règlement général de la voirie départemental.

Dans un souci de simplification d'application du règlement, la condition d'application de la règle en fonction de la hauteur de la construction est supprimée dans tous les articles 7. Les zones concernées sont UA, UB, UD, UE, UG et AU.

Une seconde modification est apportée aux articles 7 des zones UA, UB, UD, UE, UG. Le précédent PLU prévoyait une hauteur maximale des constructions de 9m à l'égout et 11m au faîtage dans le cas d'adossement à des bâtiments existants sur limites séparatives et l'aménagement et d'extension des bâtiments existants. Dans un souci d'homogénéisation des hauteurs et des gabarits des bâtiments dans les zones, le PLU intègre maintenant un renvoi aux hauteurs maximales autorisées définies à l'article 10 de la zone concernée.

Afin d'homogénéiser l'application, entre les articles 7 et 8, de la notion de façade aveugle dans le cas de façade dont seule une partie correspondrait à la définition de murs aveugles, la longueur de façade considérée comme aveugle à compter de la dernière baie est ramenée à 1m au lieu de 2,5m. Cette évolution s'applique dans les zones UA, UB, UD et UE (articles 7 et 8)

En zone UG et AU, cette distance est de 1,5m pour des raisons de cohérence architecturale dans la zone pavillonnaire.

Le détail des autres évolutions de ces articles propres à chaque zone est présenté dans le chapitre 5 ci-dessous dans lequel les évolutions sont présentées zone par zone.

## **4.6 L'article 9 : Emprise au sol**

L'article 9 régleme une emprise bâtie maximum autorisée par rapport à la superficie totale du terrain.

En complémentarité avec l'article 13, l'application d'une emprise au sol des constructions permet de participer à la morphologie urbaine de la ville et de répondre au mieux à la diversité des zones. Cet article 9 donne le pouvoir d'agir sur la maîtrise de l'emprise du bâti pour garantir le maintien des plantations et de participer indirectement au contrôle des espaces libres. La réglementation de l'article 9 participe pleinement à deux objectifs d'urbanisme précis qui sont, d'une part aérer le tissu urbain en maintenant des espaces verts et paysagers améliorant la qualité de l'air et jouant le rôle de régulateur de température et, d'autre part, de limiter l'imperméabilisation des sols et faciliter la gestion de l'eau sur la parcelle.

Dans le précédent PLU, l'article 9 d'un certain nombre de zones n'était pas réglementé, la révision du PLU a intégré une emprise au sol dans la quasi-totalité des zones. Le détail des règles et leurs justifications sont présentés dans le chapitre 5 ci-dessous dans lequel les évolutions sont présentées zone par zone.

## **4.7 L'article 10 : Hauteur des constructions**

L'article 10 définit la hauteur maximale des constructions, exprimée en niveaux et en mètres, au-delà de laquelle la construction ne pourra être autorisée. La réglementation de la hauteur s'intègre principalement dans un aspect paysager de l'urbanisme afin de garantir l'intégration du projet dans l'environnement, de protéger les vues, le caractère propre à chaque quartier, d'assurer la salubrité et l'ensoleillement des rues et des constructions. Aussi, l'article 10 influe directement sur la densité de la zone : plus la hauteur est élevée plus la zone sera dense. Les hauteurs sont définies en fonction des gabarits des bâtiments voisins afin d'éviter toute rupture volumétrique dans la morphologie du tissu urbanisé.

Les hauteurs autorisées sont généralement décroissantes :

- les zones les plus hautes étant celles du centre ville, celles à proximité des futures gares de transport en commun, celles des habitats collectifs, qui sont les plus denses de la ville,
- les zones intermédiaires sont celles composées de petits collectifs ou d'habitat dense,
- les zones les moins hautes sont celles correspondant à l'habitat pavillonnaire et aux activités.

Certaines zones intègrent des dispositions spécifiques le long des voies : la hauteur maximale des voies est calculée en fonction de la largeur de la voie. Cette disposition permet d'intégrer au mieux les bâtiments dans le paysage urbain.

Le détail des évolutions de cet article en fonction des zones est présenté dans le chapitre 5 ci-dessous dans lequel les évolutions sont présentées zone par zone.

## **4.8 L'article 11 : Aspect extérieur**

### **4.8.1 PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES**

L'article 11 relatif à l'aspect extérieur intègre des dispositions sur l'aspect extérieur des constructions proprement dit, c'est-à-dire le rythme architectural, les toitures, façades, couleurs, aspect des matériaux, devantures commerciales par exemple, mais aussi sur les abords des constructions et plus particulièrement sur les clôtures.

Cet article est rédigé dans le souci d'intégrer, dans les meilleures conditions architecturales, les nouveaux bâtiments dans leur environnement urbain. L'article veut prendre soin des fronts bâtis, conserver une harmonie des volumes, apporter une qualité architecturale et rythmer le tout sans imposer de contraintes trop fortes aux pétitionnaires.

Concernant les clôtures, l'objectif est de créer un paysage urbain ouvert en harmonie avec l'existant tout en préservant la tranquillité des habitants.

Une attention est également portée sur le traitement des toitures, afin d'apporter une harmonie dans les constructions tout en prévoyant une possible diversité dans certains quartiers de la ville en projet.

#### **4.8.2 LES EVOLUTIONS COMMUNES A LA QUASI-TOTALITE DES ZONES DU REGLEMENT**

Les différentes règles applicables aux éléments composant l'aspect extérieur des constructions (façades, toitures, clôtures,...) émanent d'une réflexion globale comme présentée dans le paragraphe ci-dessus. Cependant, l'article 11 de chaque zone est adapté en fonction de la typologie des bâtiments présents dans la zone pour répondre au mieux à l'harmonie recherchée.

##### **Parements extérieurs**

La partie relative aux façades des zones UA et UD est complétée afin de participer à la qualité et au rythme architectural de la ville.

Un chapitre sur les devantures commerciales est intégré dans les zones UA, UB, UD, UE, UG, UX, dont les dispositions sont tirées de la charte établie par la ville afin d'harmoniser les types de devantures dans la ville.

##### **Toitures**

L'article des zones UA, UD est complété afin de préciser :

« *Les matériaux autorisés en toiture sont notamment d'aspects :*

- *tuiles traditionnelles ou mécaniques,*
- *ardoises,*
- *zinc.*

*Il pourra être admis une terrasse accessible en toiture d'une construction à condition de l'être de plain-pied depuis le logement, la chambre ou le bureau et d'en constituer un espace d'agrément.*

*Les panneaux solaires sont autorisés à condition que ceux-ci soient non-réfléchissants et implantés dans la pente de la toiture. Sur les toitures terrasses, les panneaux solaires doivent s'implanter en retrait des façades d'au moins 1 mètre, sans pouvoir dépasser 3 mètres de hauteur totale. »*

Cette précision intervient dans ces deux zones afin de préserver le caractère architectural des zones les plus anciennes de la ville.

##### **Clôtures**

Concernant les dispositions relatives aux clôtures, plusieurs évolutions interviennent dans le cadre de la présente révision, l'objectif général est d'harmoniser les clôtures à l'ensemble de la ville, de conserver un paysage ouvert dans la ville et à la fois protéger les habitants des nuisances liées à la proximité des rues.

Les dispositions sur les clôtures sont complétées :

- la réalisation d'un mur haut est aussi autorisée le long des voies situées en zones de nuisances acoustiques répertoriées sur le plan graphique du PLU, au droit direct d'un arrêt de bus définitif situé sur le même trottoir. Cet ajout concerne les zones UA, UB, UD, UE, UG, et UX. L'objectif est de préserver les habitants des nuisances liées à la proximité des voies.

- Les modalités de réalisation d'une clôture, en zones UB, UD, UE, UG, UX, et N sont les suivantes « *mur bahut et d'un barreaudage dont les lisses pleines seront espacées de 10 cm minimum et présenteront une répartition régulière. Les parties pleines (hors barreaudage) ne pourront dépasser 60 % de la clôture. Ce pourcentage est calculé sur une hauteur théorique de 2.20m. Les éléments de clôture seront en fixation scellée et non en fixation boulonnée. Cette clôture pourra être doublée ou non d'une haie vive.* » Cette disposition est intégrée dans l'objectif de préserver le paysage urbain ouvert de la ville. Les modalités de réalisation des murs bahut sont adaptées dans les zones UA au regard des caractéristiques urbaines de la zone.

La possibilité d'installer une clôture ajourée est supprimée dans les zones UA, UB, UD, UE, UG, UX et AU afin de participer à la qualité architecturale et urbaine de la ville.

La présente révision intègre une disposition qui interdit les festonnages dans l'ensemble de la ville (à l'exception de les zones UA, UC et USP) pour conserver le paysage urbain ouvert de la ville.

Afin d'harmoniser les hauteurs des clôtures à 2,20 mètres (2,5m et 3,2m dans des cas spécifiques) et leur typologie sur l'ensemble de la parcelle (alignement et limites séparatives) et dans la ville, l'article 11 est complété dans les zones UE, UG, avec la disposition suivante : « *En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées soit par un mur enduit, soit par une grille ou grillage sur toute leur hauteur* ». En zone AU, pour des raisons architecturales, la règle est adaptée et ne prévoit que la possibilité de mettre une grille ou un grillage.

La hauteur totale des clôtures pour les CINASPIC est portée à 2,5m, dans les zones UA, UB, UD, UE, UG, USP et N afin de renforcer la sécurité pour ce type de construction.

Dans les zones de corridors écologiques, il est prévu que les clôtures (y compris les murs) qu'elles soient sur la voie publique ou en limites séparatives, soient aménagées de façon à laisser passer la petite faune. Cet ajout a pour but de participer à la préservation des corridors écologiques. Les zones concernées sont : UA, UD, UE, UG, USP, N.

### Dispositions particulières

Afin de préserver le paysage urbain et de soigner les fronts bâtis dans toutes les zones (UA, UB, UD, UE, UG, UPM, USP, UX, AU, N) il est intégré la disposition suivante : « *Les antennes paraboliques quelle que soit leur dimension sont interdites en façades sur rue. Elles doivent être implantées en dessous du niveau du faîtage du toit. Leur couleur sera proche de celle de la construction principale.* »

Dans les zones UA et UB, une disposition qui impose un décrochement ou une rupture d'aspect pour les façades d'une longueur supérieure à 30 mètres est intégrée. Cet ajout participe au rythme architectural des fronts bâtis ainsi qu'à l'harmonie des volumes des bâtiments existants.

### Zones spécifiques

Certaines zones du PLU, en raison de leur caractère spécifique, n'intègrent pas les mêmes règles que dans les autres zones notamment en ce qui concernent les façades, les toitures et les clôtures. Il s'agit des zones :

- UPM : la zone dispose d'un cahier des prescriptions architecturales qui sert de base à la rédaction de cet article.
- USP : en raison de la présence d'un cahier de cession à l'échelle de la ZAC, l'article est rédigé selon cette base.
- AU : les règles sont adaptées et allégées pour des raisons architecturales et en raison de la volonté de réaliser un projet innovant dans cette zone par rapport au reste de la ville. Afin de venir en appui de cet article, une OAP oriente l'aspect extérieur des bâtiments recherché.
- N : elle se doit d'être adaptée en fonction de sa destination puisque la quasi-totalité des destinations sont interdites dans cette zone et que l'habitat est faiblement présent. L'article est donc allégé. Une disposition est cependant ajoutée portant l'obligation de végétaliser les

toitures dans l'emprise du STECAL, afin de réduire l'impact paysager dans la zone mais aussi de s'inscrire dans une démarche environnementale au regard de la nature de la zone.

## 4.9 L'article 12 : Stationnement

### 4.9.1 PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

La ville de Montfermeil au regard de son enclavement possède un taux de motorisation important (81%). Aussi, les normes de stationnement découlent de cette situation et sont définies en fonction de la destination de la construction (logements, commerces en fonction de leur taille, restaurants, entrepôts, lieux de culte,..) de façon à répondre au mieux à la problématique du stationnement. Il s'agit de veiller à l'aspect pratique du stationnement notamment en rappelant les dimensions des places et le fait que les places doivent être assurées en dehors de voies publiques afin d'éviter la perturbation de la fluidité du trafic. Les normes de stationnement fixées dans le règlement sont un minimum à respecter.

### 4.9.2 LES EVOLUTIONS COMMUNES A LA QUASI-TOTALITE DES ZONES DU REGLEMENT

#### Stationnement automobile

Les normes de stationnement automobile sont quasiment identiques dans toutes les zones du règlement. Cependant, en fonction des occupations et utilisations du sol autorisées (articles 1 et 2), les destinations citées dans tableau du nombre de place minimum en fonction de la destination de la construction sont adaptées.

Les évolutions concernant les normes de stationnement automobile sont les suivantes :

- Suppression des différentes catégories de logements : habitation individuelle, immeuble collectif et lotissement et opérations groupées de plus de 10 logements ont été regroupés dans une seule destination, le logement. Cette évolution est intégrée afin de simplifier l'application du règlement. Le nombre de place de stationnement imposé avant et après la révision du PLU a évolué. La norme de stationnement est évaluée selon plusieurs critères : la typologie de l'habitat de la zone concernée, l'observation des besoins en stationnement, les destinations autorisées dans la zone et sa distance par rapport au futur transport en commun.

Les évolutions des normes de stationnement applicables aux logements sont les suivantes :

ZONE	REGLES AVANT REVISION	NOUVELLES REGLES
UA	1 place par logement	1 place par logement
UB	2 places par logement et 1 place par studio dans les immeubles collectifs	1 place par studio, Pour les autres typologies : 2 places par logement jusqu'à 10 logements et au-delà de 10 logements 1,5 place par logement
UC	/	1 place par studio, Pour les autres typologies : 1,5 place par logement jusqu'à 10 logements et au-delà de 10 logements 1 place par logement
UD	2 places par logement et 1 place par studio dans les immeubles collectifs	1 place par studio, Pour les autres typologies : 2 places par logement jusqu'à 10 logements et au-delà de 10 logements 1,5 place par logement
UE	1 à 2 places par logement suivant les destinations	
UG	2 places par logement et 1 place par studio dans les immeubles collectifs	1 place par studio et 2 places par logement.

UPM	1 à 2 places par logement suivant les destinations	1 place par studio, Pour les autres typologies : 1,5 place par logement jusqu'à 10 logements et au-delà de 10 logements 1 place par logement
USP		1 place par logement
UX	1,5 place par logement	1 place par studio, Pour les autres typologies : 2 places par logement jusqu'à 10 logements et au-delà de 10 logements 1,5 place par logement.
AU	2 places par logement et 1 place par studio dans les immeubles collectifs	1 place par studio, Pour les autres typologies : 2 places par logement dont 1 intégrée dans le corps du bâtiment

- Ajout d'une norme pour les résidences étudiantes, avec 1 place pour 3 chambres, norme basée sur celle des foyers de jeunes travailleurs. Cette règle a été ajoutée (sauf en UX puisque cette destination n'est pas autorisée) en perspective du désenclavement du territoire de Montfermeil grâce à l'arrivée du Métro qui permettra son ouverture sur le campus universitaire de Marne la Vallée.
- Ajout d'une norme pour les salles d'art, de spectacle et polyvalentes, avec une place pour 15 personnes jusqu'à 200m<sup>2</sup> et 1 place pour 10 personnes au-delà de 200m<sup>2</sup>. Cette norme est ajoutée puisque cette destination n'était assimilée à aucune autre destination prévue dans le tableau.
- Suppression en zone N de la norme applicable aux lieux de culte, puisque cette destination n'est pas autorisée.

Dans le règlement des zones UB, UC, UD, UE, UG, UPM, USP et UX les dispositions ci-dessous sont intégrées afin de prévoir un nombre de places suffisant pour répondre à la demande de stationnement issue de ces créations et ainsi limiter l'engorgement des voiries et le stationnement sauvage. La seconde disposition vise à conserver les paysages urbains et le cadre de vie des habitants.

*« En cas de création de plus d'un logement supplémentaire dans une construction existante ou sur une même parcelle, les normes de stationnement du 12.2.1 (tableau du nombre de place en fonction de la destination) doivent être respectées.*

*En cas de création de plus de 2 logements supplémentaires dans une construction existante ou sur une même parcelle, les normes de stationnement du 12.2.1 (tableau du nombre de place en fonction de la destination) doivent être respectées et il doit être prévu au minimum une place de stationnement couverte par logement. Si cette place de stationnement n'est pas intégrée dans le volume du bâtiment et non close elle devra être masquée par des haies afin qu'elle ne soit pas visible depuis la rue. »*

## Stationnement vélo

Des règles relatives au stationnement des vélos sont ajoutées, dans les zones UA, UB, UC, UD, UE, UG, UPM, USP, UX (suppression de la norme relatives aux établissements scolaires puisque cette destination n'est pas autorisée), AU (uniquement règle pour les logements car c'est la seule destination autorisée) selon les conditions prévues par la réglementation en vigueur, les règles applicables sont les suivantes :

*« L'espace dédié au stationnement des vélos peut être intégré ou non dans le volume bâtiment. Dans les deux cas il doit être couvert, éclairé, situé au rez-de-chaussée de l'opération et facilement accessible depuis l'entrée du bâtiment et en accès direct à la voirie. Cet espace peut être scindé en plusieurs emplacements à condition que chaque emplacement respecte les conditions du présent article.*

Logements	0,75m <sup>2</sup> par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m <sup>2</sup> dans les autres cas. La surface minimale est de 3m <sup>2</sup> .
-----------	--



<i>Bureaux</i>	<i>1,5m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher</i>
<i>Activités et commerce de plus de 500m<sup>2</sup></i>	<i>1 place pour 10 employés</i>
<i>Etablissements scolaires</i>	<i>1 place pour 8 à 12 élèves du 1<sup>er</sup> degré</i> <i>1 place pour 3 à 5 élèves du 2<sup>ème</sup> degré</i>

*Les règles concernant la surface des locaux des vélos pourront être adaptées si des dispositions, permettant la même capacité d'accueil avec une surface différente sont prévues (par exemple : dispositifs d'accroche ou de rangement en superposition.) »*

Dans le règlement, il est précisé pour les logements, que les normes relatives aux vélos s'appliquent également en cas de création de plus de 2 logements dans une construction existante ou sur une même parcelle. Cette règle est intégrée dans les zones UB, UD, UE, UG, UPM, USP, UX, dans le but de faciliter le stockage des vélos afin qu'ils n'encombrent pas la voie publique.

La réglementation des normes concernant le stationnement des vélos, offre donc aux usagers une simplicité de stationnement de leur vélo, pouvant faciliter l'utilisation de ce dernier. Ce mode de déplacement sur des courtes ou moyennes distances, peut induire une diminution de l'utilisation de la voiture et ainsi réduire l'émission de polluants comme les particules fines (PM10 et PM2,5) et le dioxyde de carbone. L'impact sur l'environnement et notamment sur la qualité de l'air pourrait donc s'avérer positif.

### **Transformation de locaux existants sans changement de destination**

Dans le cas de la transformation de locaux existants sans changement de destination les exceptions pour lesquelles les places supplémentaires ne sont pas exigées (extensions de logements si l'extension fait moins de 30m<sup>2</sup> de SDP, et les modifications des commerces existants d'une superficie inférieure à 2 000m<sup>2</sup> si leur surface n'est pas augmentée de plus de 25%) sont supprimées dans un objectif de simplification du règlement. Cette suppression concerne les zones UA, UB, UD, UE, UG, UPM, UX, AU.

## **4.10 L'article 13 : Espaces libres et plantations et EBC**

### **4.10.1 PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES**

L'article 13 a pour objectif de maîtriser la relation entre l'emprise bâti et les espaces libres du terrain, tout en permettant la cohérence entre trois paramètres : l'emprise bâti, les espaces verts et les espaces libres (le plus souvent nécessaires aux accès). Cet article impose dans la quasi-totalité des zones un pourcentage minimal d'espaces verts soit en fonction de la superficie du terrain soit en fonction de la superficie des espaces libres, excepté en UA qui impose un pourcentage par rapport à la surface non bâtie, puisqu'il n'y a pas d'emprise au sol de fixée.

L'un des rôles de cet article est de préserver des espaces aérés entre les constructions, en les adaptant en fonction de la morphologie de la zone. Aussi, cet article permet la protection et la préservation des espaces verts, ainsi que d'intégrer des espaces paysagers qui participent au cadre de vie de Montfermeil, mais aussi à la préservation de l'environnement. L'obligation de réaliser des espaces verts donne aussi la possibilité de mieux gérer l'évacuation des eaux dans le milieu naturel.

### **4.10.2 LES EVOLUTIONS COMMUNES A LA QUASI-TOTALITE DES ZONES DU REGLEMENT**

Dans la première partie de l'article 13, les articles régissant les Espaces Verts Protégés (EVP) ont été ajoutés, puisque le PLU présente désormais des EVP, protection adaptée aux parcs urbains. En effet, cette protection contrairement aux EBC (protection applicable dans le PLU précédent), permet un entretien régulier de ces espaces et aussi d'y intégrer des aménagements légers nécessaires dans ce type d'espace. L'objectif est de maintenir des espaces verts de qualité sur la ville, qui participent au cadre de vie mais aussi à la qualité de l'air tout en les rendant accessibles au public et en les

entretenant. Cet ajout concerne l'ensemble des zones du PLU (sauf UC puisque l'article 13 n'y est pas réglementé).

Dans la plupart des zones (sauf en UG USP, UX, AU), la disposition visant à remplacer tout arbre abattu est supprimée, car elle est souvent trop contraignante vu le caractère dense de ces zones. Toutefois, l'abattage n'est autorisé que s'il est indispensable au projet, et des obligations en matière d'arbres à planter sont imposées.

La notion d'espaces verts de pleine terre a été ajoutée et renvoie à une définition en annexe afin d'assurer aux plantations et aux espaces plantés un environnement satisfaisant pour se développer, participer à leur pérennité et en assurer leur qualité ce qui permet de renforcer le caractère vert de la ville.

Les articles et zones concernés par cet ajout sont :

ARTICLES DANS LE PRECEDENT PLU	ARTICLES DANS LE NOUVEAU PLU	ZONES ET ARTICLES CONCERNES DANS LE NOUVEAU PLU
Au moins 15 % de la superficie totale de l'unité foncière doivent être traités en pleine terre et plantés	Au moins 15 % de la superficie totale de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts* de pleine terre et plantés	Art. 13.2.2 des zones UB, UD, UE, UG, UX, AU, Art. 13.2.1 de la zone USP.
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.	Les aires de stationnement doivent être plantées en espaces verts* de pleine terre à raison d'un arbre* au moins pour 4 emplacements.	Art. 13.2.3 des zones UA, UPM, Art. 13.2.4 des zones UB, UG, AU, Art. 13.2.5 des zones UD, UE, UX.

Dans les zones UD, UE, UG et AU la disposition ci-dessous est supprimée en raison de l'application d'un pourcentage d'espaces verts. En effet, il est préférable de supprimer cette disposition pour ne pas avoir des normes pouvant être contradictoires.

*« Dans le cas d'habitations accolées réalisées simultanément, chaque logement doit comporter un espace libre privatif et planté contigu et d'un seul tenant, d'une surface au moins égale à 50m<sup>2</sup>. »*

Dans les zones UD, UE, UG, AU la disposition ci-dessous est supprimée puisqu'il ne revient pas au PLU d'imposer le type de gestion des espaces verts.

*« Les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 1 ha doivent comporter 10 % au moins de cette superficie traitée en espaces verts plantés communs à tous les lots. En cas d'espace vert traité en plusieurs parties, aucune des parties ne pourra être inférieure à 1000 m<sup>2</sup>. »*

Afin de participer à la préservation et la restauration des corridors écologiques sur la ville de Montfermeil, des dispositions sont intégrées à l'article 13. Ces dispositions portent sur l'augmentation du pourcentage d'espaces verts (en général 10% de plus sauf en zone N puisqu'il n'y a pas de pourcentage), la plantation d'arbre d'essences locales, l'intégration de toitures terrasses végétalisées et la mise en place de clôtures laissant passer la petite faune. Ces dispositions sont intégrées dans les zones concernées par les corridors écologiques, à savoir les zones UA, UD, UE, UG et USP.

En zone UG, dans les corridors écologiques, il est ajoutée une disposition visant à interdire l'abattage des arbres sauf pour des raisons phytosanitaires ou techniques. En effet, les arbres, nombreux dans cette zone, sont des éléments qui participent à la préservation des corridors écologiques et à la qualité du cadre de vie de la ville et plus particulièrement de la zone pavillonnaire.

Le détail des évolutions de certaines règles (notamment le pourcentage d'espaces verts) de cet article en fonction des zones est présenté dans le chapitre 5 ci-dessous dans lequel les évolutions sont présentées zone par zone.

## 4.11 L'article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Cet article est supprimé conformément à la Loi ALUR, qui a abrogé son application.

## 4.12 L'article 15 : Performances énergétiques et environnementales

### 4.12.1 PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Depuis le décret n°2012-290 du 29 février 2012 mettant en application les lois Grenelle, le PLU peut définir des obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales. Des dispositions sont intégrées dans le cadre de la présente révision, apportant de véritables nouveautés par rapport au précédent PLU. Il s'agit d'inciter à l'utilisation d'énergies renouvelables, ainsi qu'au dépassement de la norme RT en vigueur pour toutes les constructions nouvelles de logement par des bonus de constructibilité. La réglementation de cet article vise en partie à répondre à l'objectif énoncé dans le PADD en matière de transition énergétique. L'impact sur l'environnement de ces dispositions peut s'avérer positif puisque, par exemple, l'utilisation d'énergies renouvelables ou la réduction de la consommation énergétique vont réduire les émissions de gaz à effet de serre. L'impact de ces dispositions est double puisqu'il accorde en plus un bonus de constructibilité qui permet d'augmenter la densité sur le terrain. Dans le cadre d'opérations collectives, ce bonus peut augmenter le nombre de logements construits.

L'article 15 n'est pas réglementé :

- en zone UC puisque le règlement de la zone est rédigé de façon à permettre la réalisation du Projet de Rénovation Urbaine qui fait l'objet de cahiers des charges, mais avec peu de contraintes réglementaires appliquées dans le cadre du PLU,
- en zone N au regard de la destination de la zone, qui n'autorise pas de constructions neuves (excepté dans le STECAL).

### 4.12.2 LES EVOLUTIONS COMMUNES A LA QUASI-TOTALITE DES ZONES DU REGLEMENT

Dans toutes les zones du règlement du PLU (excepté en UC et N zones dans lesquelles cet article n'est pas réglementé), deux dispositions en faveur de la transition énergétique, sur le type d'énergie et les moyens de réduction, sont intégrées :

- « Toutes les nouvelles constructions utiliseront de préférence des énergies renouvelables.
- Les constructions nouvelles devront avoir recours à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques. »

L'article 15 intègre des bonus de constructibilité applicables pour les constructions neuves à destination de logement dans certaines zones afin d'inciter à dépasser la réglementation thermique en vigueur dans la démarche de transition énergétique portée par la ville.

Le bonus de constructibilité est déterminé en fonction de l'augmentation de la performance énergétique (soit une réduction de la consommation) des objectifs fixés dans la RT en vigueur.

Dans les zones concernées par les corridors écologiques (UD, UE, UG), il est précisé que le bonus de constructibilité ne s'applique pas. En effet, au regard des objectifs énoncés dans la mise en place de ces corridors, il n'est pas opportun d'appliquer des bonus de constructibilité.

Une analyse zone par zone a été effectuée pour définir les bonus réalisables et les plus adaptés.

Les règles de performances énergétiques sont les suivantes :

REGLES APPLICABLES	ZONES CONCERNEES
- « Dans le cas de constructions nouvelles à destination de logement, les constructeurs pourront bénéficier d'une augmentation de constructibilité, applicable à leur terrain, en fonction de l'augmentation de la performance énergétique (soit une réduction de la consommation) des objectifs fixés dans la Règlementation Thermique en vigueur. Les seuils de bonification sont applicables de la façon suivante :	UB, UD, UDm, UE, UEb, UG,
- Si la performance énergétique de la RT en vigueur est augmentée de 10%, un bonus de 10% sur l'emprise au sol sera accordé.	UB, UD, UDm, UE, UEb, UG,
- Si la performance énergétique de la RT en vigueur est augmentée de 20%, un bonus de 20% sur la hauteur sera accordé.	UB, UD,
- Si la performance énergétique de la RT en vigueur est augmentée de 20%, un bonus de 20% sur la hauteur ou un bonus de 20% sur l'emprise au sol sera accordé.	UE,
- Si la performance énergétique de la RT en vigueur est augmentée de 20%, un bonus de 20% sur l'emprise au sol sera accordé.	UEb, UG,
Nota : une attestation d'un bureau d'étude agréé relative au niveau de performance énergétique du projet devra être fournie à la fois au dépôt du permis de construire mais aussi à l'achèvement des travaux. »	UB, UD, UDm, UE, UEb, UG, UPM, UX, AU

En zone AU, au regard de la volonté de créer un quartier à forte ambition environnementale intégrant notamment la réduction de la consommation d'énergie permettant de limiter le rejet de gaz à effet de serre, la RT en vigueur +10% de performance énergétique supplémentaire est demandée.

Aussi dans les zones UB, UD, UDm, UE, UEb, UG, UPM, UX, afin de lutter contre la précarité énergétique de certains bâtiments, il est imposé qu'« en cas de création de plus de 2 logements dans une construction existante ou sur une même parcelle la consommation énergétique des bâtiments devra respecter les objectifs de la RT en vigueur. »

En zone UA, le bonus de constructibilité n'est pas appliqué en raison de la hauteur autorisée déjà importante dans la zone ainsi que l'absence d'emprise au sol.

#### 4.13 L'article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Cet article issu des lois Grenelle est intégré dans l'ensemble du règlement, excepté en zone N au regard de sa destination. Il s'applique aux seules constructions nouvelles pour lesquelles le raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

L'article ajouté est le suivant :

« Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination l'usage des communications numériques, doit pouvoir être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques. Les fourreaux de raccordement doivent être enfouis. »

#### 4.14 Autres dispositions communes

Il est aussi à noter que la notion et la définition de CINASPIC ont été intégrées, afin d'éclaircir cette notion, à chaque mention d'« équipements publics ou d'intérêt collectif » :

- Article 9.2 des zones UB, UD, UE, UG,
- Nota à la fin des articles 1.2 et 2.2 de la zone UPM.

## 5. LES EVOLUTIONS SPECIFIQUES AUX DIFFERENTES ZONES

### 5.1 La zone UA

#### Article 1

Une disposition à l'article 1 est modifiée : « *Les constructions à destination industrielle d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup>* ». En effet, l'article précédent prévoyait une surface maximale de 750m<sup>2</sup>, cette dernière est diminuée afin de protéger les habitants des risques et nuisances liés à cette destination, sans pour autant l'interdire, puisque cette zone est mixte.

**Les articles 2 à 5** ne font pas l'objet d'évolutions spécifiques hormis celles présentées précédemment dans les chapitres 3 et 4.

#### Article 6

L'article 6 intègre une disposition permettant que le nu de la façade de la construction neuve puisse, sur une proportion de 30% de la longueur de la façade, être édifié dans l'alignement d'au moins une construction mitoyenne implantée en recul. Un schéma accompagne cette règle. L'objectif de son ajout est de permettre une continuité dans l'implantation des constructions, participant à l'harmonie architecturale du front bâti.

Afin de simplifier la compréhension et l'application du règlement, les règles suivantes sont supprimées :

« *En bordure de la rue Henri Barbusse, aucune partie de construction ou de toiture, hormis les éléments d'ouverture de toiture, ne doit apparaître au-dessus d'un plan incliné à 45°, prenant appui sur une ligne horizontale située à 10m de hauteur, dans le plan de l'alignement.*

*Lorsque la voie au droit de la construction a une largeur d'emprise inférieure à 8m, la construction doit s'implanter à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 3m. »*

#### Article 7

A l'article 7, la hauteur des constructions basses ou parties basses de construction non affectées à des activités pouvant être édifiées en limite séparative est augmentée à 7m contre 6,5m dans le précédent PLU. Cette augmentation résulte de l'expérience passée en matière de demandes présentées.

**L'article 8** ne fait pas l'objet d'évolution particulière hormis celle présentée dans le chapitre 4.

**L'article 9** n'évolue pas dans le cadre de la révision. L'emprise au sol n'est pas réglementée puisqu'il s'agit de la zone la plus dense de Montfermeil cette disposition est d'autant plus valable avec l'arrivée du Tramway.

#### Article 10

La hauteur maximale à l'article 10 était dans le précédent PLU de 4 niveaux soit 12m à l'égout du toit. Cette règle est conservée pour les constructions en cœur d'îlot, mais un étage supplémentaire est possible pour les constructions sur rue. La nouvelle règle est la suivante : « *la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 5 niveaux sur rue (R+3+attique soit 15 mètres maximum ou R+3+C sur rue soit 12 m à l'égout du toit et 16 mètres au faîtage) et 4 niveaux en cœur d'îlot (R+2+attique soit 12 mètres maximum ou R+2+C soit 9m à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage)* ». Cette évolution participe à la possible densification de la zone du centre-ville et au renouvellement urbain de la ville tout en préservant les cœurs d'îlot.

Afin de préserver le paysage urbain qualitatif et typique du centre-ville ancien de Montfermeil, une disposition est ajoutée pour que le long des rues Henri Barbusse (n° 2 au 52 et n° 1 au 61), Grange,

de La Halle et de la ruelle des Béguines, la hauteur des constructions respecte les gabarits des bâtiments voisins.

**Les articles 11 et 12** ne font pas l'objet d'évolutions particulières hormis celles présentées précédemment dans les chapitres 3 et 4.

### **Article 13**

Le PLU intègre à l'article 13 une nouvelle disposition imposant qu'au moins 50% de la surface non bâtie et non affectée au stationnement soit traitée en espaces verts de pleine terre et plantée. Le pourcentage d'espaces verts est appliqué par rapport à la surface d'espace libre non bâtie en raison de l'absence d'emprise au sol et de la densité dans cette zone. Cette disposition participe à la préservation et au développement des espaces verts, qui font partie intégrante du cadre de vie de Montfermeil.

**Les articles 14 à 16** ne font pas l'objet d'évolutions particulières hormis celles présentées précédemment dans les chapitres 3 et 4.

## **5.2 La zone UB**

### **Article 1**

L'article 1 de la zone UB est complété avec la règle suivante : « *les constructions à destination industrielle d'une surface de plancher supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>.* ». L'intérêt de son intégration est de préserver les habitants et les activités présentes dans une zone dense et à proximité des futurs transports en commun, de bâtiments industriels de taille importante générant des nuisances et risques.

**Les articles 2 à 5** ne font pas l'objet d'évolutions spécifiques hormis celles présentées précédemment dans les chapitres 3 et 4.

### **Article 6**

La règle relative aux dispositions liées à la voie est ré-écrite et accompagnée d'un schéma afin de faciliter la compréhension de la règle.

### **Article 7**

La règle concernant les constructions basses sur limite séparatives au-delà de la bande de 25m est adaptée afin de simplifier la compréhension et l'application de la règle. La nouvelle règle est la suivante : « *les constructions basses ou parties basses de construction non affectées à des activités peuvent être édifiées en limite séparative, à condition que leur hauteur soit limitée à 3,5 m dans une bande de 2,50m calculée à partir de cette limite* ». La hauteur est portée à 3,5m au lieu des 3 mètres dans le précédent PLU. Cette adaptation résulte de l'expérience passée en matière de demandes présentées.

## Article 8

La règle relative aux prospects évolue :

- La règle du plan des 45° est supprimée et remplacée par « *la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la construction voisine doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6m* ». Cette modification intervient dans un objectif de simplification de compréhension et d'application de la règle.
- La distance de 4m entre deux bâtiments non contigus est supprimée en raison de l'intégration de la règle ci-dessus.
- Une distance de 3m minimum est demandée entre deux façades aveugles (ce qui n'était pas le cas dans le précédent PLU) afin de ne pas créer d'espaces trop étroits entre les constructions.

## Article 9

Les 60% d'emprise au sol sont applicables à toutes les destinations et pas uniquement aux constructions à destination autre que l'habitation comme le précédent PLU le prévoyait, puisqu'au regard de la typologie de la zone il convient de limiter la part bâtie sur la parcelle pour permettre une aération du tissu. La limitation de l'emprise au sol limite l'imperméabilisation des sols en conservant des espaces libres qui facilite la gestion des eaux sur la parcelle.

## Article 10

La hauteur des constructions est différente en fonction de sa destination :

- Si la construction n'est pas affectée à des logements et/ou bureaux la hauteur ne peut excéder 9m au faitage (12m précédemment),
- Si la construction est affectée à des logements et/ou bureaux la hauteur ne peut excéder 4 niveaux, R+2+combles sous toiture à pente soit 9m l'égout du toit et 14 mètres au faîtage (3 niveaux précédemment).

L'objectif de cette évolution est d'inciter à la construction de logements et de bureaux en raison du caractère résidentiel de la zone et de la proximité des futurs transports en commun, mais aussi de densifier ce secteur et d'impulser le renouvellement urbain.

**Les articles 11 et 12** ne font pas l'objet d'évolutions supplémentaires hormis celles présentées précédemment dans les chapitres 3 et 4.

## Article 13

Le pourcentage d'espaces verts imposé si l'unité foncière est occupée par un logement ou un équipement collectif est ramené à 25%, au lieu des 40% dans le précédent PLU, afin de permettre la compatibilité entre l'emprise au sol, le pourcentage d'espaces verts et les espaces libres le plus souvent dédiés aux circulations.

**Les articles 14 à 16** ne font pas l'objet d'évolutions particulières hormis celles présentées précédemment dans les chapitres 3 et 4.

## 5.3 La zone UC

Les articles de la zone UC ne font pas l'objet d'évolutions particulières hormis celles présentées dans les chapitres 3 et 4. Pour harmoniser les règles en matière de stationnement avec les autres secteurs de la ville, les normes de stationnement sont intégrées.



## 5.4 La zone UD

**Les articles 1 à 5** ne font pas l'objet d'évolutions supplémentaires hormis celles présentées précédemment dans les chapitres 3 et 4.

### Article 6

Un cas particulier est ajouté le long des rues du Général de Gaulle et Henri Barbusse afin que le nu de la façade de la construction neuve puisse, sur une proportion de 30% de la longueur de la façade, être édifié dans l'alignement d'au moins une construction mitoyenne implantée à l'alignement. Un schéma accompagne et précise cette règle. L'objectif de son ajout est de permettre une continuité dans l'implantation des constructions, participant à l'harmonie architecturale du front bâti.

Dans les dispositions particulières, le recul de 4m calculé par rapport à l'axe de la voie et non par rapport à l'alignement, ne s'applique plus qu'à deux cas (faible profondeur et pente importante). Elle n'est plus applicable le long d'une voie de desserte interne correspondant à un ensemble d'habitat individuel groupé pour lequel s'applique la règle générale car une exemption n'est pas nécessaire.

Les rues et les dimensions du recul (10 et 15m) par rapport à l'alignement le long de certaines voies (recul porté au plan de zonage) sont actualisées. En effet, ces dispositions étaient déjà présentes dans le précédent PLU, mais n'étaient pas correctement retranscrites dans le règlement, les erreurs sont rectifiées.

Dans les exemptions est ajoutée la suivante : « *les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris qui peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1m au minimum.* ». Cet ajout est repris de la mise en compatibilité intervenue dans le cadre du Grand Paris Express.

### Article 7

La règle concernant les constructions basses sur limites séparatives au-delà de la bande de 25m est adaptée afin de simplifier la compréhension et l'application de la règle. La nouvelle règle est la suivante : « *les constructions basses ou parties basses de construction non affectées à des activités peuvent être édifiées en limite séparative, à condition que leur hauteur soit limitée à 3,5 m dans une bande de 2,50m calculée à partir de cette limite* ». La hauteur est portée à 3,5m au lieu des 3 mètres dans le précédent PLU. Cette adaptation résulte de l'expérience passée en matière de demandes présentées.

Une exemption est ajoutée pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris qui peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1m au minimum. Cet ajout est repris de la mise en compatibilité intervenue dans le cadre du Grand Paris Express.

### Article 8

La règle relative aux prospects évolue :

- La règle du plan des 45° est supprimée et remplacée par « *la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la construction voisine doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6m* ». Cette modification intervient dans un objectif de simplification de compréhension et d'application de la règle.
- La distance de 8m entre deux bâtiments non contigus est supprimée en raison de l'intégration de la règle ci-dessus.
- Une distance de 3m minimum est imposée entre deux façades aveugles (ce qui n'était pas le cas dans le précédent PLU) afin de ne pas créer d'espaces trop étroits entre les constructions.

## Article 9

Il est intégré une disposition relative à l'emprise au sol de 70% maximum en zone UD et UDm, afin de conserver une densité propre à la zone, mais aussi de limiter l'imperméabilisation des sols et de faciliter la gestion des eaux. Ce pourcentage est diminué à 60% dans les corridors écologiques pour participer à leur préservation et leur restauration.

L'emprise au sol des constructions ne s'applique pas aux CINASPIC car ces derniers présentent des caractéristiques spécifiques.

## Article 10

En zone UD, la règle relative aux hauteurs n'évolue pas en ce qui concerne les niveaux autorisés (4), elle est seulement complétée en ce qui concerne les hauteurs aux éléments du bâtiment : « *12 mètres à l'acrotère ou R+2+combles sous toiture à pente soit 9m l'égout du toit et 14 mètres au faîtage.* ». La disposition visant à autoriser un dépassement de 2m de la hauteur au faîtage pour les toitures en pente est supprimée en raison du complément apporté dans la définition de la règle.

En zone UDm, les hauteurs sont différentes dans le but de densifier progressivement la zone proche centre-ville où les transports en commun seront implantés et à terme d'avoir des gabarits proches de la zone UD. En effet, ces secteurs étaient précédemment en UG ou UE. Cependant, les hauteurs maximales autorisées sont étudiées en fonction de la taille de la façade, pour ne pas créer de rupture franche du paysage urbain dans ces secteurs.

Les nouvelles règles sont les suivantes :

« *Largeur de façade supérieure à 30m :*

*La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4 niveaux (R+2+C sous toiture à pente soit 9m l'égout du toit et 14 mètres au faîtage).*

*Toutefois, dans une bande de 6 mètres par rapport aux limites séparatives latérales, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3 niveaux (R+1+C sous toiture en pente soit 7 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage).*

*Largeur de façade inférieure à 30m :*

*La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3 niveaux (R+1+C sous toiture en pente soit 7 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage).* »

La limitation des hauteurs en fonction de la destination change : il ne s'agit plus de limiter la hauteur des constructions à 9m pour les destinations autre que l'habitation, mais pour les destinations à usages d'activités. Une définition d'activité est ajoutée en annexe du règlement. Cette évolution a pour but de simplifier l'application du règlement.

En zone UDm cette règle est adaptée au regard des hauteurs autorisées : « *La hauteur totale des constructions à destination d'activités est limitée à 7m.* »

**Les articles 11 et 12** ne font pas l'objet d'évolutions supplémentaires hormis celles présentées précédemment dans les chapitres 3 et 4.

**L'article 13** intègre dans ses exemptions : « *Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. Néanmoins, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.* ». Cette disposition est ajoutée suite à l'approbation de la mise en compatibilité intervenue dans le cadre du Grand Paris Express.

**Les articles 14 à 16** ne font pas l'objet d'évolutions supplémentaires hormis celles présentées précédemment dans les chapitres 3 et 4.

## 5.5 La zone UE

### Article 1

Deux dispositions de l'article 1 de la zone UE sont complétées pour exonérer les emprises foncières du service public hospitalier des interdictions ci-dessous :

« *Les constructions à destination industrielle d'une surface de plancher supérieure à 750 m<sup>2</sup>, sauf en secteur UEb où cette limitation de surface ne s'applique pas, ainsi que dans les emprises du service public hospitalier pour les locaux nécessaires au fonctionnement de l'hôpital (blanchisserie, production de repas, locaux de stérilisation,...).*

*Les constructions à destination d'entrepôt non liées à une activité commerciale de vente autorisée sauf dans les emprises du service public hospitalier pour les locaux nécessaires au fonctionnement de l'hôpital. ».*

Ces ajouts ont pour but de ne pas gêner l'évolution de l'hôpital, équipement important pour la ville et générateur d'un grand nombre d'emplois.

**Les articles 2 à 7** ne font pas l'objet d'évolutions supplémentaires hormis celles présentées précédemment dans les chapitres 3 et 4.

### Article 8

La règle relative aux prospects évolue :

- La règle du plan des 45° est supprimée et remplacée par « *la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la construction voisine doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6m* ». Cette modification intervient dans un objectif de simplification de compréhension et d'application de la règle.
- La distance de 8m entre deux bâtiments non contigus est supprimée en raison de l'intégration de la règle ci-dessus.
- Une distance de 3m minimum est imposée entre deux façades aveugles (ce qui n'était pas le cas dans le précédent PLU) afin de ne pas créer d'espaces trop étroits entre les constructions.

Une disposition est intégrée afin de ne pas soumettre les règles de l'article 8 aux bâtiments situés à l'intérieur des emprises du service public hospitalier. Cette règle est intégrée afin de permettre le développement de l'hôpital assujéti à de nombreuses contraintes techniques.

### Article 9

Il est intégré une disposition limitant l'emprise au sol à 50% maximum, afin de conserver une densité propre à la zone, une part importante d'espaces libres pour s'inscrire dans le paysage urbain ouvert de la ville, mais aussi de limiter l'imperméabilisation des sols et de faciliter la gestion des eaux sur la parcelle.

L'emprise au sol des constructions ne s'applique pas aux CINASPIC car ces derniers présentent des caractéristiques spécifiques.

### Article 10

Les hauteurs maximales autorisées n'évoluent pas dans le cadre de la présente révision. Seules les hauteurs mesurées aux différents éléments de la construction sont précisées. C'est pourquoi le dépassement autorisé de 2m des hauteurs pour les toitures en pente est supprimé. Le nouvel article est rédigé de la façon suivante :

« *La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4 niveaux (R+3 soit 12 mètres à l'acrotère ou R+2+Comble sous toiture en pente soit 9 mètres à l'égout du toit et 14 mètres au faîtage).*

**En secteur UEb**, la hauteur maximale ne peut excéder 5 niveaux (R+4 soit 15 mètres à l'acrotère ou R+3+Combles sous toiture en pente soit 12 mètres à l'égout et à 16m au faîtage). »

Les bâtiments situés dans l'emprise du service public hospitalier sont ajoutés dans les exemptions pour permettre le développement de l'hôpital assujetti à de nombreuses contraintes techniques.

**Les articles 11 et 12** ne font pas l'objet d'évolutions supplémentaires hormis celles présentées précédemment dans les chapitres 3 et 4.

### Article 13

Le pourcentage d'espaces verts de pleine terre et plantés est porté :

- à 25% au lieu de 15% dans le précédent PLU
- à 15% si l'unité foncière ne comporte pas de logements ou est occupée par un équipement collectif (au lieu de 10% dans le PLU précédent).

Cette augmentation contribue au maintien et au développement des espaces verts sur la ville qui participent activement au paysage urbain et au cadre de vie.

Dans l'emprise du service public hospitalier ce pourcentage est abaissé à 10% pour permettre la conservation voir l'extension du parking.

Les normes de plantations pour les aires de stationnement sont diminuées dans l'emprise du service public hospitalier à 1 arbre pour 6 emplacements (au lieu de 1 arbre pour 4) afin de faciliter l'extension du parking.

**Les articles 14 à 16** ne font pas l'objet d'évolutions supplémentaires hormis celles présentées précédemment dans les chapitres 3 et 4.

## 5.6 La zone UG

### Article 1

Une disposition à l'article 1 est modifiée : « *Les constructions à destination industrielle d'une surface de plancher supérieure à 250 m<sup>2</sup> sur la même unité foncière* ». En effet, l'article précédent prévoyait une surface maximale de 750m<sup>2</sup>, cette dernière est diminuée afin de protéger les habitants et l'environnement des risques et nuisances liés à cette destination, notamment en raison de la dominance pavillonnaire de la zone et de la présence des corridors écologiques et de la part importante d'espaces plantés.

Cependant, puisque la zone est mixte, certaines constructions à destination industrielle sont existantes dans la zone et que l'objectif n'est pas de bloquer leur possible évolution, la disposition suivante est intégrée à la suite de l'interdiction : « *Les extensions de plus de 20m<sup>2</sup> des constructions à destination industrielle ou d'entrepôt dont la surface, extension comprise, excède 250m<sup>2</sup>* ».

**Les articles 2, 3 et 5** ne font pas l'objet d'évolutions supplémentaires hormis celles présentées précédemment dans les chapitres 3 et 4.

**L'article 4** est complété avec les nouvelles dispositions relatives aux espaces verts puisque l'article 4.4.6 de la zone UG rappelle les dispositions mentionnées à l'article 13 concernant le pourcentage d'espaces verts.

## Article 6

Dans les dispositions particulières, concernant la possibilité d'implanter les garages à l'alignement ou avec un recul aussi important que nécessaire pour assurer les accès dans les meilleures conditions de sécurité, la liste des rues concernées est actualisée. Il s'agit, après une analyse menée sur le terrain de préciser les rues ainsi que les numéros concernés pour simplifier l'application de cette règle et définir explicitement les terrains concernés.

Dans les exemptions, la notion de mesurée est maintenant associée à « extension » et renvoie à une définition en annexe afin d'harmoniser la rédaction de cet article avec le reste du règlement mais aussi de règlementer la taille des extensions pour conserver la forme urbaine de cette zone.

Dans les exemptions, il est aussi intégré : « *les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris qui peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1m minimum* ». Cette disposition est ajoutée suite à l'approbation de la mise en compatibilité intervenue dans le cadre du Grand Paris Express.

## Article 7

A l'article 7 il est ajouté un chapitre sur les exemptions suite à l'approbation de la mise en compatibilité intervenue dans le cadre du Grand Paris Express : « *les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1m au minimum* ».

**A l'article 8** de la zone UG, des dispositions sur les prospects et les bâtiments existants sont intégrées pour harmoniser l'implantation des constructions au sein de la propriété, permettant d'assurer les conditions de sécurité, et limiter les implantations sauvages pouvant parfois porter atteinte à la sécurité des habitants.

## Article 9

Il est intégré une disposition limitant l'emprise au sol à 40% en UG et en UGp. Cette emprise maximum est portée à 50% en secteur UGd. L'objectif de l'intégration d'une emprise au sol est de de conserver une densité propre à la zone (tenant compte du caractère majoritairement pavillonnaire de la zone), une part importante d'espaces libres pour s'inscrire dans le paysage urbain ouvert de la ville, préserver le cadre de vie, la qualité de l'air, mais aussi de limiter l'imperméabilisation des sols et de faciliter la gestion des eaux. En zone UGd cette emprise au sol est différente puisque l'objectif de la création de ce nouveau secteur est d'accompagner la densification autour des centralités présentes en zone pavillonnaire.

L'emprise au sol des constructions ne s'applique pas aux CINASPIC puisque car ces derniers présentent des caractéristiques spécifiques.

**A l'article 10**, les hauteurs maximales autorisées n'évoluent pas dans le cadre de la présente révision et correspondent à des hauteurs propres à des pavillons. Seules les hauteurs mesurées aux différents éléments de la construction sont précisées afin d'uniformiser la rédaction des articles 10 dans l'ensemble du règlement et de préciser les volumes des constructions. C'est pourquoi le dépassement autorisé de 2m des hauteurs pour les toitures en pente est supprimée. La nouvelle rédaction est la suivante :

« *La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3 niveaux (R+2 soit 9m à l'acrotère ou R+1+Combles sous toiture en pente soit 7 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage)* ».

**Les articles 11 et 12** ne font pas l'objet d'évolutions supplémentaires hormis celles présentées précédemment dans les chapitres 3 et 4.

### Article 13

Le pourcentage d'espaces verts de pleine terre et plantés est adapté suite à l'intégration d'une règle d'emprise au sol :

- En zone UG : 30% au lieu de 40% dans le précédent PLU,
- En secteur UGp : 40% au lieu de 50% dans le PLU précédent,
- En secteur UGd 25%.

En effet, l'adaptation du pourcentage d'espaces verts a pour but de permettre la compatibilité entre l'emprise au sol, le pourcentage d'espaces verts et les espaces libres le plus souvent dédiés aux circulations, tout en tenant compte du caractère aéré, vert et planté de ce tissu pavillonnaire et des spécificités urbanistiques de chaque secteur (caractère plus dense en UGd et plus naturel en UGp).

**Les articles 14 à 16** ne font pas l'objet d'évolutions supplémentaires hormis celles présentées précédemment dans les chapitres 3 et 4.

## 5.7 La zone UPM

Les articles de la zone UC ne font pas l'objet d'évolutions particulières supplémentaires hormis celles présentées dans les chapitres 3 et 4.

## 5.8 La zone USP

**Les articles 1 à 6** ne font pas l'objet d'évolutions supplémentaires hormis celles présentées précédemment dans les chapitres 3 et 4.

### Article 7

Le précédent PLU prévoyait, concernant les marges de retraits, des dispositions différentes en fonction des façades principales (comportant des baies principales qui assurent l'aération et l'éclairage des pièces principales à usage de séjour, chambre et bureau) et secondaires. Cependant, afin de faciliter l'application du règlement (les nouvelles dispositions réglementaires rendent difficiles la distinction entre pièces principales et secondaires) et d'homogénéiser la rédaction des règles de l'article 7, le nouvel article du PLU est rédigé avec la notion de « murs aveugles » c'est-à-dire ne comportant pas de baie.

La rédaction de **l'article 8** est elle aussi adaptée avec la suppression de la notion de baies principales.

**L'article 9** ne fait pas l'objet d'évolutions particulières.

### Article 10

L'article 10 du précédent PLU prévoyait les hauteurs par îlot en fonction du plan joint dans le règlement, s'échelonnant de R+2+C à R+4+A. Cependant, l'arrivée du T4 dans cette zone et notamment du terminus, bouleverse complètement l'implantation des îlots prévue dans ce plan, c'est pourquoi le plan des hauteurs est supprimé et remplacé par deux secteurs en USP dont les hauteurs varient. Les nouvelles hauteurs sont les suivantes :

- **« En secteur USP1 : La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 niveaux (R+4+C soit 15 mètres à l'égout du toit et 19 mètres au faîtage ou R+4+attique soit 18 mètres maximum).**
- **« En secteur USP2, la hauteur maximale ne peut excéder 4 niveaux (R+2+C soit 9 mètres à l'égout et 13 mètres au faîtage). »**

Ces hauteurs sont appréciées en fonction de celles précédemment prévues sur le plan et du gabarit des constructions voisines afin de ne pas créer de rupture dans le paysage du proche centre-ville.

La possibilité de réaliser des « évènements » de 3m maximum en toiture, pour une hauteur totale maximum de 18m est supprimée en raison des hauteurs prévues en USP1 dans laquelle le maximum est de 19m. Il apparaît opportun de ne pas appliquer 3m supplémentaires à ces hauteurs vu les gabarits des bâtiments voisins.

**L'article 11** dans la partie concernant les clôtures est adapté en fonction des dispositions du cahier des charges de la ZAC.

**Les articles 12 à 16** ne font pas l'objet d'évolutions supplémentaires hormis celles présentées précédemment dans les chapitres 3 et 4.

## 5.9 La zone UX

### Article 1

Une disposition est ajoutée visant à interdire toutes les constructions dans la zone tampon en limite de la zone pavillonnaire identifiée au plan de zonage. Le rôle de cette dernière est de créer une zone de transition permettant de protéger les habitations et de les éloigner des nuisances et risques engendrés par les activités de cette zone UX.

Les lieux de cultes, les écoles, garderies et autres structures liées à l'accueil des enfants sont intégrés, dans le cadre de la présente révision, dans les occupations et utilisations du sol interdites. En effet, la zone UX est principalement occupée par des activités et il n'est pas opportun au regard de la sécurité et du confort des usagers, notamment des enfants, d'autoriser ces types d'occupations.

**L'article 2** est complété afin d'autoriser dans une bande le long de la rue du Docteur Calmette repérée au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation. Cet ajout est nécessaire à l'article 2 puisque, des habitations existantes sont présentes dans la zone UX en raison de leur implantation géographique, et qu'il convient de ne pas interdire leur existence, ni de bloquer leur possible évolution.

**Les articles 3 à 7** ne font pas l'objet d'évolutions supplémentaires hormis celles présentées précédemment dans les chapitres 3 et 4.

### Article 8

La règle sur les prospectus est adaptée de la façon suivante :

La règle du plan des 45° est supprimée et remplacée par « *La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la construction voisine doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4m.* ». Cette modification intervient dans un objectif de simplification de compréhension et d'application de la règle.

- La distance de 4m entre deux bâtiments non contigus est supprimée en raison de l'intégration de la règle ci-dessus.

**Les articles 9 et 10** ne font pas l'objet d'évolutions particulières.

**Les articles 11 et 12** ne font pas l'objet d'évolutions supplémentaires hormis celles présentées précédemment dans les chapitres 3 et 4.



**L'article 13** est complété en ce qui concerne la zone tampon identifiée au plan de zonage, elle doit être plantée afin de créer un écran de protection entre les activités et les habitations à proximité. Cette zone plantée permet à la fois de protéger les habitants des nuisances visuelles, éventuellement auditives, et de participer au maintien et à la restauration des espaces verts qui participent au paysage, au cadre de vie de Montfermeil et à la qualité de l'air.

**Les articles 14 à 16** ne font pas l'objet d'évolutions supplémentaires hormis celles présentées précédemment dans les chapitres 3 et 4.

## 5.10 La zone AU

**L'article 1** ne fait pas l'objet d'évolutions particulières.

**L'article 2** est adapté afin de prévoir uniquement la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble prévoyant des logements et ses équipements d'infrastructures dans le but de créer un quartier qualitatif, à fortes performances environnementales, et homogène.

Sont toujours soumis à conditions :

- « *Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure*
- *La reconstruction partielle ou totale à l'identique après sinistre d'un bâtiment, même non conforme avec tout ou partie des prescriptions édictées par le présent règlement.*
- *Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux ouvrages techniques d'infrastructure (poste transformateur, poste de détente, gaz...). Les règles des articles 3 à 14 ne sont pas applicables à ces ouvrages. »*

Les conditions fixées pour certaines occupations ne sont pas nécessaires et ont donc été supprimées.

**L'article 3** ne fait pas l'objet d'évolutions particulières.

**L'article 4** est complété pour préciser que le secteur ne dispose pas de réseaux, qu'ils doivent être réalisés dans le cadre de l'aménagement d'ensemble et qu'ils doivent être enfouis. Cet ajout constitue principalement un rappel. L'enfouissement des réseaux contribue à la préservation du paysage.

**L'article 5** a été abrogé.

### Article 6

Les dispositions particulières prévoyant un recul de 4m par rapport à l'axe des voies et non par rapport à l'alignement sont supprimées, dans le but de simplifier l'application du règlement.

### Article 7

Il est intégré la possibilité de s'implanter sur les limites séparatives en plus de la possibilité de retrait, pour inciter à la densification de la zone, mais aussi pour laisser la possibilité de créer un front urbain continu.

Les dispositions relatives aux cas particuliers, constructions annexes, adossements sur bâtiments existants, aménagement et extensions de bâtiments existants sont supprimées, d'une part pour simplifier l'application et la compréhension du règlement et d'autre part, puisque la zone ne compte pas de construction existante.

**Article 8**

Un article sur les prospects entre deux constructions non contiguës est intégré pour harmoniser l'implantation des constructions au sein de la propriété, permettant d'assurer les conditions de sécurité, et limiter les implantations sauvage pouvant parfois porter atteinte à la sécurité des habitants.

**Article 9**

Il est intégré une disposition limitant l'emprise au sol à 60% maximum, afin de conserver une densité relativement importante au regard des orientations prévues dans l'OAP, tout en intégrant une part d'espaces libres pour s'inscrire dans le paysage urbain aéré de la ville, et de limiter l'imperméabilisation des sols pour faciliter la gestion des eaux sur les parcelles.

**Article 10**

En raison de la topographie du site, et pour permettre une meilleure intégration des futures constructions dans le paysage, une disposition est intégrée visant à mesurer la hauteur au milieu de chaque façade lorsque le sol ou la voie est en pente.

La hauteur maximale des constructions n'évolue pas, elle est limitée à 3 niveaux. Seules les hauteurs mesurées aux différents éléments de la construction sont précisées afin d'uniformiser la rédaction des articles 10 dans l'ensemble du règlement et de préciser les volumes des constructions. C'est pourquoi le dépassement autorisé de 2m des hauteurs pour les toitures en pente est supprimée. La nouvelle rédaction est la suivante :

*« La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3 niveaux (R+2 avec toiture terrasse soit 9 mètres à l'acrotère ou R+1+Combles sous toiture en pente soit 7 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage) ».*

La disposition limitant la hauteur des constructions à destination d'activités est supprimée puisque cette destination n'est plus autorisée sous condition.

En cas de nécessités techniques ou environnementales, une toiture à faible pente (moins de 20%) peut être acceptée alors qu'il est demandé majoritairement des toitures terrasses.

**Article 11**

Il est ajouté, pour s'intégrer au mieux dans l'environnement, que les constructions doivent rechercher une adaptation à la topographie du sol. Afin de participer à la qualité architecturale et environnementale des orientations de l'OAP, il est précisé que les toitures seront majoritairement des toitures terrasses végétalisées.

La partie sur les volumes et percements en accord avec les bâtiments existants est supprimée, puisque la zone ne présente pas de bâtiments existants.

**L'article 12** ne fait pas l'objet d'évolutions supplémentaires hormis celles présentées précédemment dans les chapitres 3 et 4.

**A l'article 13**, le pourcentage d'espaces verts imposé est diminué à 30% (au lieu de 40%). En effet, l'emprise au sol étant de 60%, il est nécessaire de diminuer le pourcentage d'espaces verts pour permettre sa compatibilité avec l'emprise au sol et les espaces libres (souvent dédiés aux circulations), tout en tenant compte des objectifs environnementaux et architecturaux de la zone.

**Les articles 14 à 16** ne font pas l'objet d'évolutions supplémentaires hormis celles présentées précédemment dans les chapitres 3 et 4.

## 5.11 La zone N

**L'article 1** ne fait pas l'objet d'évolutions particulières.

**L'article 2** est adapté dans le cadre de la présente révision en ce qui concerne l'évolution des bâtiments existants. Les différents degrés d'évolutions possibles pour les bâtiments situés en zone naturelle prévus par le code de l'urbanisme sont intégrés. L'article est rédigé de la façon suivante :

*« a. L'aménagement et l'extension mesurée des logements existants, qui du fait de leur destination ne seraient pas admis dans la zone, ainsi que leurs annexes à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de logement.*

*b. L'aménagement, le changement de destination, l'extension mesurée, des bâtiments existants repérés sur le document graphique du PLU.*

*c. Les constructions neuves dans les STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limités) repérés sur le document graphique, doivent être des équipements publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) liés à la vocation de la zone et en rapport avec la nature. Ces constructions neuves doivent respecter les articles 9 et 10 du règlement. »*

La mise à jour de ces dispositions a pour but de respecter la législation mais aussi de permettre l'évolution mesurée des bâtiments existants dans la zone naturelle, tout en conservant l'intégralité du caractère naturel de la zone qui est un atout environnemental (qualité de l'air, régulation des températures,...) pour la ville. Un STECAL est intégré afin de permettre la réalisation d'un CINASPIC en liaison avec la vocation de la zone.

**Les articles 3 à 8** ne font pas l'objet d'évolutions supplémentaires hormis celles présentées précédemment dans les chapitres 3 et 4.

### Article 9

Cet article est complété avec une emprise au sol autorisée de 5% afin d'assurer le caractère naturel de cette zone.

Cet article est aussi complété pour l'emprise du STECAL : *« Il n'est pas fixé de règle à l'exception des constructions implantées dans le STECAL dont l'emprise au sol est limitée à l'emprise du STECAL ».*

### Article 10

La hauteur maximale des constructions n'évolue pas, elle est limitée à 2 niveaux afin de ne pas dénaturer le caractère naturel de la zone et de s'intégrer dans le paysage. La mention d'extension est intégrée puisque les constructions nouvelles ne sont pas autorisées. Les hauteurs mesurées aux différents éléments de la construction sont précisées afin d'uniformiser la rédaction des articles 10 dans l'ensemble du règlement et de préciser les volumes des constructions.

La rédaction est la suivante : *« la hauteur maximale des extensions de constructions hors STECAL ne peut excéder 2 niveaux (R+1 soit 9 m au faîtage) ».*

Une hauteur dans le STECAL est définie (excéder 7 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit) afin de limiter la hauteur et d'intégrer un gabarit ne dénaturant pas le caractère naturel de la zone et s'intégrant dans le paysage.

**Les articles 11 à 14 et le 16** ne font pas l'objet d'évolutions supplémentaires hormis celles présentées précédemment dans les chapitres 3 et 4.

**L'article 15** a été complété, pour les constructions situées dans l'emprise du STECAL, avec l'obligation de respecter la démarche HQE pour s'inscrire dans une démarche environnementale forte, au regard du caractère naturel de la zone.



---

## CHAPITRE 4 : LES DISPOSITIFS DE SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU ET LES INDICATEURS RETENUS

---

Conformément à l'alinéa 5 de l'article R123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation doit préciser les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 153-27.

Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

Dans cette perspective, les indicateurs suivants ont été retenus et sont présentés dans le tableau à la page suivante.

THEMES	INDICATEURS POSSIBLES	OUTILS ET PERIODICITE
LOGEMENTS	Localisation de la construction Consommation d'espace et densité (rapport des surfaces en fonction du nombre de logements) Nombre de logements produits Financements des logements (accession, locatif, sociaux) Typologie des formes de logements produits (individuel, individuel groupé, collectif...) Evolution de la part du logement social	Permis de construire Bilan annuel
POPULATION	Evolution de la démographie Taille des ménages de la population communale	Source INSEE
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	Localisation de la construction Nature de l'économie développée (commerce, bureaux, logistique, artisanat,...) Nombre d'emplois créés	Permis de construire Bilan annuel
EQUIPEMENTS PUBLICS	Etat d'occupation des équipements Evaluation des besoins	Bilan annuel services compétents
MOBILITE ET DEPLACEMENTS	Evolution du taux de motorisation par ménage  Evolution de la desserte en transports collectifs  Nombre de zones 30, de zones de rencontre et d'aires piétonnes  Longueur des aménagements cyclables  Nombre d'emplacements vélos dans les gares, espaces publics ou à proximité	INSEE  Collectivité compétente STIF  Ville Bilan à échéance PLU  Ville Bilan à échéance PLU  Ville Bilan à échéance PLU
ENVIRONNEMENT	Consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers Consommation des espaces verts urbains Densité des espaces d'habitat	IAURIF + Permis de construire Bilan annuel

---

## CHAPITRE 5 : L'EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

---



L'évaluation vise à expliciter les enjeux environnementaux du PLU, définir les orientations stratégiques en matière d'environnement, apprécier la cohérence du projet au regard de l'environnement et faire de sa qualité une ressource pour le plan considéré. Ce document permet également d'apprécier l'apport de la révision du PLU concernant la protection et la mise en valeur de l'environnement au regard du PLU actuel.

## 1. CONTEXTE

### 1.1. Cadre réglementaire

L'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 portant transposition de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et son décret n°2005-608 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement et modifiant le code de l'urbanisme, a introduit au sein de ce code une nouvelle section précisant le champ d'application ainsi que les modalités de formalisation d'une évaluation environnementale. Les textes précisés ont été codifiés aux articles L.121-10 à L.121-15, R.121-14 à R.121-17 du code de l'urbanisme.

En vertu de ces dispositions, les PLU susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement sont soumis à l'obligation d'évaluation environnementale. L'évaluation est ainsi requise dans le cadre de l'élaboration ou de la révision d'un PLU répondant aux conditions suivantes (article R.121-14 du CU) :  
« 1° Les plans locaux d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L. 414-4 du code de l'environnement »

Lorsqu'elle est nécessaire, l'évaluation environnementale vient compléter le rapport de présentation du PLU, le contenu de ce dernier étant alors régi par les dispositions de l'article R.123-2-1 du CU, en vertu desquelles, en plus des obligations générales communes à tous les PLU, le rapport de présentation doit :

- décrire l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programme avec lesquels il doit être compatible ou qu'il soit prendre en considération ;
- analyser les perspectives de l'état initial de l'environnement, en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière sensible par la mise en œuvre du plan ;
- analyser les incidences prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et ses conséquences sur certaines zones (Natura 2000 notamment) ;
- expliquer les choix retenus pour établir le PADD, au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national ;
- justifier le cas échéant les choix opérés par rapport aux autres solutions envisagées ;
- présenter les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan ;
- présenter les mesures envisagées pour assurer le suivi de la mise en œuvre du plan, ou tout au moins faire le rappel de l'obligation de suivi.

Le rapport de présentation doit également comporter un résumé non technique des éléments précédemment listés, une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée et rappeler que le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de 10 ans à compter de son approbation.

## 1.2. Objectif de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme est une évaluation ex-ante ou préalable, en ce sens elle mesure les impacts prévisibles, probables du plan et de sa mise en œuvre, sur l'environnement, pour les années à venir. Étant réalisé pendant l'élaboration du document, c'est également un outil d'aide à la décision. Cette évaluation ne peut être exhaustive, car les données concernant l'évolution de l'environnement ne sont ni toutes connues ni toutes maîtrisables.

Il s'agit non seulement d'évaluer les effets directs et voulus dans le cadre d'actions à visée environnementale, mais également les effets indirects et non voulus.

L'évaluation vise à expliciter les enjeux environnementaux du PLU, définir les orientations stratégiques en matière d'environnement, apprécier la cohérence du projet au regard de l'environnement, faire de sa qualité une ressource pour le plan considéré, fixer les modalités nécessaires au suivi, à l'évaluation environnementale ex post.

La méthode employée pour réaliser l'évaluation environnementale a été la suivante :

- Hiérarchisation des enjeux issus de l'état initial de l'environnement, de l'occupation actuelle du sol dans l'agglomération (rapport de présentation),
- Hiérarchisation des invariants, des contraintes, des atouts et des points difficiles du territoire,
- Élaboration concertée des éléments de projets en tenant compte des hiérarchisations précédemment évoquées, des répercussions possibles sur les enjeux identifiés au préalable et des attentes liées à des thèmes spécifiques pour former un tout global et cohérent
- Constitution de grandes parties thématiques en fonction des enjeux prioritaires ou moins prioritaires,
- Analyse croisée du territoire intrinsèquement et combinaison avec un état de l'environnement sans révision du PLU ou avec révision.

Les enjeux prioritaires observés lors de l'élaboration de l'état initial sont les suivants:

CONSOMMATION BIODIVERSITÉ	D'ESPACE	ET	- Préserver les zones naturelles
			- Limiter l'étalement urbain peu dense au profit du renouvellement urbain
			- Restaurer et protéger les écosystèmes et notamment les coteaux et le manteau forestier
			- Continuer la création des espaces verts en centre-ville afin d'offrir aux espèces la possibilité de se développer.
			- Renforcer dans l'intensité urbaine les besoins en matière d'espaces verts collectifs et d'espaces naturels
			- Inscrire les projets d'aménagement et de construction dans la dynamique du réseau écologique et permettre de sauvegarder ou restituer les continuités entre les secteurs
QUALITÉ DE L'AIR ET CONSOMMATION D'ÉNERGIE			- L'aménagement doit se faire de façon à conserver et gérer les espaces forestiers et en herbés aux par un classement naturel ou urbain adapté
			- Réduire le trafic routier grâce à la concentration de l'habitat et des activités autour des pôles de proximité.

## RESSOURCES EN EAU

- Accentuer le développement des transports en commun et des modes doux de déplacement.
- Améliorer la performance énergétique des bâtiments dans le neuf et dans l'ancien.
- Mettre en place une politique incitative de la réduction de la consommation d'eau : favoriser dans l'habitat la récupération des eaux de pluie, privilégier une gestion des espaces verts peu consommatrice d'eau, adapter les plantations au changement climatique
- Anticiper la croissance démographique de Montfermeil en prévoyant des capacités de traitement suffisantes.

## RISQUES TECHNOLOGIQUES ET SONORES ET NATURELS, NUISANCES

- Gérer le risque naturel par la mise en place de périmètres réglementés
- Limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration naturelle
- Gérer durablement les eaux pluviales dans les nouvelles zones d'aménagement : limitation des surfaces imperméables, choix de systèmes d'infiltration écologique, gestion des eaux de pluie à la parcelle
- Préconiser des dispositifs de construction adaptés dans les zones exposées au phénomène du retrait gonflement des argiles et du risque remontée de nappe
- Anticiper, par la réserve foncière, l'extension des établissements classés et organiser des territoires d'accueil pour les futurs établissements
- Reporter dans le PLU les secteurs affectés par le bruit.
- En fonction de la distance affectée par le bruit de part et d'autre des infrastructures de transport, imposer aux constructeurs des normes d'isolement acoustiques dans ces secteurs

## GESTION DES DÉCHETS

- Tendre vers plus de valorisation.

Ces enjeux prioritaires ont ensuite été hiérarchisés en fonction de leur importance et de leur prise en compte dans le PLU (mesures incitatives fortes, projet de la commune, règles d'urbanisme et paysagères, création de trame verte...).

Pour rendre ce document lisible, les éléments de diagnostic et de projet n'ont pas été repris au sein de l'évaluation environnementale. Il s'agit donc ici exclusivement d'éléments d'appréciation.

Il convient également de mentionner l'obligation de suivi du PLU en matière d'environnement qu'il s'agira d'assurer d'ici moins de 10 ans.

### ***1.3. Une qualité environnementale initiale satisfaisante***

Avec un vaste territoire de 545 hectares, l'agglomération dispose de quelques espaces naturels. Ces espaces sont pour la plupart répartis en limites communales et majoritairement implantés sur les communes périphériques. Une partie des parcs et bois est intégrée dans les périmètres d'inventaires des richesses écologiques ou bénéficie de protection. La forêt régionale de Bondy est incluse dans un site Natura 2000, intégrant le Bois des Ormes ainsi que l'aqueduc de la Dhuys. Enfin, ce secteur (forêt de Bondy/Bois des Ormes) est inventorié en tant que Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) :

Au total, ce sont trois ZNIEFF de type I qui sont répertoriées sur la commune de Montfermeil :

- Le massif de l'Aulnoye et carrière de Vaujours et Livry-Gargan au Nord, qui comprend la Forêt de Bondy et le Bois des Ormes
- La Côte de Beauzet et Carrière Saint-Pierre au Sud du Montguichet
- Les pelouses du Moulin de Montfermeil à l'Est, faisant partie du SEMPIN.

Ainsi globalement, l'agglomération ne souffre pas de préoccupation environnementale majeure : la qualité de l'air y est bonne, la qualité de l'eau y est jusqu'à présent respectée malgré des menaces évidentes et les déchets sont majoritairement valorisés.

Mais certains risques perdurent : le grignotage des espaces boisés, les risques naturels (risque d'inondation, de ruissellement, mouvement de terrain « retrait et gonflement d'argiles) et technologiques et l'impact progressivement perceptible du changement climatique.

### ***1.4. Compatibilité du projet avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes***

L'article R122-17 du Code de l'Environnement énonce les plans, schémas, programmes et autres documents de planification devant faire l'objet ou susceptibles de faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Le tableau ci-après reprend la liste de ces documents et justifie pour chacun d'entre eux s'il existe une potentialité d'influence ou non avec le PLU de Montfermeil.

Cette grille d'évaluation permet d'identifier les éventuels effets cumulatifs. Elle se lit de la manière suivante :

« + » : **potentialité d'influence positive**

« - » : **potentialité d'influence négative**

« 0 » : **pas de potentialité d'influence**

« / » : **potentialité d'influence impossible à déterminer à ce stade**

Plan, Schéma, Programme, document de planification	Potentialité d'influence avec le PLU de Montfermeil	Commentaire
Programme opérationnel mentionné à l'article 32 du règlement (CE) n° 1083/2006 du Conseil du 11 juillet 2006 portant dispositions générales sur le Fonds européen de développement régional, le Fonds social européen et le Fonds de cohésion et abrogeant le règlement (CE) n° 1260/1999	0	Thématique non traitée dans le PLU
Schéma décennal de développement du réseau prévu par l'article L. 321-6 du code de l'énergie	+	Prise en compte des énergies renouvelables dans le PLU de Montfermeil. Toute nouvelle construction utilisera de préférence des énergies renouvelables ou devra avoir recours à des équipements permettant de réduire les consommations énergétiques.
Schéma régional de raccordement au réseau des énergies renouvelables prévu par l'article L. 321-7 du code de l'énergie	+	Montfermeil est concerné par un S3RnR d'Ile- de-France.
Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux prévu par les articles L. 212-1 et L. 212-2 du code de l'environnement	+	SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2016-2021
Schéma d'aménagement et de gestion des eaux prévu par les articles L. 212-3 à L. 212-6 du code de l'environnement	+	Montfermeil est concerné par deux SAGE : Le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer et le SAGE Marne Confluence.
Document stratégique de façade prévu par l'article L. 219-3 code de l'environnement et document stratégique de bassin prévu à l'article L. 219-6 du même code	0	Montfermeil ne se situe pas en façade maritime.
Plan d'action pour le milieu marin prévu par l'article L. 219-9 du code de l'environnement	0	Montfermeil ne se situe pas en bord de mer.
Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie prévu par l'article L. 222-1 du code de l'environnement	+	Montfermeil est concerné par le SRCAE de l'ILE-DE-FRANCE. Il respecte les grands objectifs sur les bâtiments, les transports, l'agriculture, l'adaptation au changement climatique...
Zone d'actions prioritaires pour l'air mentionnée à l'article L. 228-3 du code de l'environnement	0	Montfermeil n'est pas concerné par une Zone d'Action Prioritaire sur l'Air (ZAPA)
Charte de parc naturel régional prévue au II de l'article L. 333-1 du code de l'environnement	0	Montfermeil ne présente pas de parc naturel sur la commune.
Charte de parc national prévue par l'article L. 331-3 du code de l'environnement	0	Pas de parc naturel national sur la commune
Plan départemental des itinéraires de randonnée motorisée prévu par l'article L. 361-2 du code de l'environnement	0	Pas de plan départemental des itinéraires de randonnées motorisées sur Montfermeil. Il existe un Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)
Orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques prévues à l'article L. 371-2 du code de l'environnement	+	Élaboration d'une trame verte dans le futur PLU de Montfermeil. Des règles d'urbanisation et de condition « d'enverdissement » sont associées dans le règlement à cette trame verte.
Schéma régional de cohérence écologique prévu par l'article L. 371-3 du code de l'environnement	+	Élaboration d'une trame verte sur la commune +préservation de corridor écologique. Des règles d'urbanisation et de condition « d'enverdissement » sont associées dans le règlement à cette trame verte.
Plans, schémas, programmes et autres documents de planification soumis à évaluation des incidences Natura 2000 au titre de l'article L. 414-4 du code de l'environnement à l'exception de ceux mentionnés au II de l'article L. 122-4 même du code	0	Une zone NATURA 2000 est présente sur la commune : Sites Seine-Saint-Denis qui correspond à la forêt de Bondy et au bois des Ormes ainsi que l'aqueduc de la Dhuys.
Schéma mentionné à l'article L. 515-3 du code de l'environnement (schéma départemental des carrières)	0	Non concerné
Plan national de prévention des déchets prévu par l'article L. 541-11 du code de l'environnement	+	Le PLU respecte le Plan national de prévention des déchets 2014 – 2020 à travers la prise en compte de tous les plans déchets régionaux (BTP, PREDEC, PREDAS, PREDD...)

## Choix retenus pour établir le PADD, les OAP, le zonage et le règlement et évaluation environnementale

Plan national de prévention et de gestion de certaines catégories de déchets prévus par l'article L. 541-11-1 du code de l'environnement	+	Le PLU respecte le Plan national de prévention et de gestion de certaines catégories de déchets à travers la prise en compte de tous les plans déchets régionaux (BTP, PREDEC, PREDAS, PREDD...)
Plan régional ou interrégional de prévention et de gestion des déchets dangereux prévu par l'article L. 541-13 du code de l'environnement	+	La Région Île-de-France a adopté le 26 novembre 2009 le PREDD (Plan régional d'élimination des déchets dangereux)
Plan départemental ou interdépartemental de prévention et de gestion des déchets non dangereux prévu par l'article L. 541-14 du code de l'environnement	+	La Seine-Saint-Denis est concernée par le PEDMA de l'Île-de-France
Plan de prévention et de gestion des déchets non dangereux d'Île-de-France prévu par l'article L. 541-14 du code de l'environnement	+	L'Île-de-France est concernée par un PEDMA et un PREDAS
Plan départemental ou interdépartemental de prévention et de gestion des déchets issus de chantiers du bâtiment et des travaux publics prévu par l'article L. 541-14-1 du code de l'environnement	+	La Seine-Saint-Denis est concernée par le plan de gestion des déchets du bâtiment et des travaux publics sur Paris et les départements de Petite Couronne approuvé le 24 avril 2003.
Plan de prévention et de gestion des déchets issus de chantiers du bâtiment et des travaux publics d'Île-de-France prévu par l'article L. 541-14-1 du code de l'environnement	+	Présence d'un Plan Régional de prévention et de gestion des Déchets issus des chantiers du bâtiment et des travaux publics - PREDEC
Plan national de gestion des matières et déchets radioactifs prévu par l'article L. 542-1-2 du code de l'environnement	0	Concerné par le plan national, mais ne produit pas de déchets radioactifs.
Plan de gestion des risques d'inondation prévu par l'article L. 566-7 du code de l'environnement	+	La commune de Montfermeil est concernée par le PGRI de l'Île-de-France, mais n'est pas considérée comme un Territoire à Risque important d'Inondation (TRI). Cependant, les objectifs du PGRI doivent être pris en compte. Pas de Plan de Prévention Risque Inondation sur la commune.
Programme d'actions national pour la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole prévue par le IV de l'article R. 211-80 du code de l'environnement	0	La Seine-Saint-Denis n'est pas classée en zone vulnérable et n'est donc pas sujet au programme d'actions national pour la « Directive Nitrates »
Programme d'actions régional pour la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole prévu par le IV de l'article R. 211-80 du code de l'environnement	+	L'Île-de-France est inscrite au 5e Programme d'action « nitrates ». Le PLU participe à lutter contre la pollution des eaux et eaux souterraines (gestion des eaux pluviales, de ruissellement...).
Directives d'aménagement mentionnées au 1° de l'article L. 122-2 du code forestier	+	Présence de DRA des forêts domaniales de l'Île-de-France
Schéma régional mentionné au 2° de l'article L. 122-2 du code forestier	+	Présence Schéma régionale d'aménagement de la région Île-de-France
Schéma régional de gestion sylvicole mentionné au 3° de l'article L. 122-2 du code forestier	+	Présence d'un Schéma régional de Gestion Sylvicole d'Île-de-France
Plan pluriannuel régional de développement forestier prévu par l'article L. 122-12 du code forestier	+	Présence d'un plan pluriannuel régional de développement forestier (PPRDF) Île-de-France (2012-2016)
Schéma départemental d'orientation minière prévu par l'article L. 621-1 du code minier	0	Non concerné
4° et 5° du projet stratégique des grands ports maritimes, prévus à l'article R. 103-1 du code des ports maritimes	0	Non concerné
Réglementation des boisements prévue par l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime	0	Non concerné
Schéma régional de développement de l'aquaculture marine prévu par l'article L. 923-1-1 du code rural et de la pêche maritime	0	Non concerné
Schéma national des infrastructures de transport prévu par l'article L. 1212-1 du code des transports	+	SNIT de 2013
Schéma régional des infrastructures de transport prévu par l'article L. 1213-1 du code des transports	0	Non concerné
Plan de déplacements urbains prévu par les articles L. 1214-1 et L. 1214-9 du code des transports	+	Présence d'un PDUIF

Schéma régional d'aménagement et de développement du territoire prévus par l'article 34 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements et les régions	+	Le SDRIF adopté en 2013
Schéma de mise en valeur de la mer élaboré selon les modalités définies à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements et les régions	0	Non concerné
Schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris et contrats de développement territorial prévus par les articles 2,3 et 21 de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris	+	Concerné par le réseau de transport du Grand-Paris (arrivée du tramway T4 et d'une nouvelle ligne de métro 16) et de la future gare
Schéma des structures des exploitations de cultures marines prévu par l'article 5 du décret n° 83-228 du 22 mars 1983 fixant le régime de l'autorisation des exploitations de cultures marines	0	Non concerné
Directive de protection et de mise en valeur des paysages prévue par l'article L. 350-1 du code de l'environnement	0	Non concerné
Plan de prévention des risques technologiques prévu par l'article L. 515-15 du code de l'environnement et plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu par l'article L. 562-1 du même code	/	Non concerné. Un PPRI a été prescrit le 23/07/2001, mais n'a jamais été approuvé.
Stratégie locale de développement forestier prévue par l'article L. 123-1 du code forestier	0	Non concerné
Zones mentionnées aux 1° à 4° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales	/	Zones délimitées au niveau local par la commune
Plan de prévention des risques miniers prévu par l'article L. 174-5 du code minier	0	Non concerné
Zone spéciale de carrière prévue par l'article L. 321-1 du code minier	0	Non concerné
Zone d'exploitation coordonnée des carrières prévue par l'article L. 334-1 du code minier	0	Non concerné
Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine prévue par l'article L. 642-1 du code du patrimoine	0	Non concerné
Plan local de déplacement prévu par l'article L. 1214-30 du code des transports	+	PLD réalisé par la CACM (Communauté d'Agglomération de Clichy-sous-Bois / Montfermeil)
Plan de sauvegarde et de mise en valeur prévu par l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme	0	Non concerné

Le PLU de Montfermeil et les projets qui découleront des axes et actions sont soumis à la réglementation en vigueur concernant l'environnement. Ils s'inscrivent dans un cadre réglementaire fourni avec lequel ils doivent être en cohérence. Ces cadres sont complexes.

## COHERENCE AVEC LES OBJECTIFS COMMUNAUTAIRES ET NATIONAUX

### Protocole de Kyoto et le Plan Climat National

#### Objectifs généraux du protocole de Kyoto

Face à l'augmentation de la concentration de l'atmosphère en gaz à effet de serre, la communauté internationale a signé en 1997 le protocole de Kyoto, qui vise à réduire les émissions globales des Etats membres (annexe 1 et annexe B). Les dirigeants européens ont souligné leur détermination à voir l'Union bénéficier d'une « prime au premier entrant », en s'engageant à réduire les émissions de l'UE d'au moins 20 % par rapport au niveau de 1990 d'ici 2020, quelles que soient les actions engagées par les autres pays. Ces cibles d'émission reposent sur trois objectifs liés à l'énergie qui doivent également être atteints d'ici 2020 :

- la réduction de 20 % de la consommation d'énergie par l'amélioration de l'efficacité énergétique ;
- l'augmentation de 20 % de la part des énergies renouvelables dans la consommation énergétique (contre environ 9 % aujourd'hui) et dans le cadre d'un effort en faveur des énergies renouvelables, l'augmentation à 10 % de la part des biocarburants produits dans le respect du développement durable et des autres carburants renouvelables dans le transport dans chaque Etat membre.



### **Objectifs généraux du Plan Climat national**

Le Plan Climat actualisé en 2011 est le plan d'actions du Gouvernement pour être à la hauteur du défi majeur que constitue le changement climatique, en respectant dès 2010 l'objectif du protocole de Kyoto, voire en le dépassant légèrement et en fixant comme objectif à long terme la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre. **L'objectif français pour 2020 est de réduire de 22 % les émissions de gaz à effet de serre par rapport à 2005.** Afin de correspondre au mieux aux réalités de terrain, le Plan Climat encourage la réalisation de Plans Climat Territoriaux (PCT), à l'échelle des régions, départements, communes ou communautés de communes. La plupart des secteurs émetteurs sont concernés par l'établissement des PCT, principalement les bâtiments, les transports, les déchets et l'agriculture.

### **Cohérence du PLU de Montfermeil aux objectifs environnementaux**

Le PLU à travers notamment son axe 2 du PADD « DEVELOPPER ET ACCOMPAGNER LA MOBILITE PHYSIQUE ET PSYCHOLOGIQUE DES PERSONNES » et les objectifs «Promouvoir et faciliter l'accès aux pôles multimodaux à l'ensemble de la population » et « Favoriser le recours à tous les nouveaux modes de déplacements » participent à son niveau à l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et par là même à la diminution des consommations d'énergie en promouvant les modes actifs (vélo, marche) par l'extension de l'offre actuelle. Ces éléments se traduisent au plan de zonage par un cheminement doux et des principes de cheminements dans les OAP. Par ailleurs, l'arrivée du T4 et du Grand Paris Express diversifiera à court terme l'offre en transports en commun.

***Le PLU de Montfermeil est cohérent vis-à-vis des objectifs environnementaux définis.***

## **Orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques**

### **Objectifs des orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques**

Les Orientations Nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques prévues par le code de l'environnement sont issues de la proposition du Comité Opérationnel Trame Verte et Bleue (COMOP TVB), chargé par l'Etat en décembre 2007 de définir les voies, moyens et conditions de mise en œuvre, dans les meilleurs délais, de la Trame Verte et Bleue. Les orientations nationales ont été mises à la disposition du public du 17 novembre au 9 décembre 2011, en vue de recueillir ses observations, et viennent d'être adoptées par décret en Conseil d'Etat.

Les objectifs définis sont les suivants :

- diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique,
- identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques,
- mettre en œuvre les objectifs de qualité et de quantité des eaux qui fixent les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux et préserver les zones humides importantes,
- prendre en compte la biologie des espèces sauvages,
- faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages,
- améliorer la qualité et la diversité des paysages.

### **Cohérence du PLU de Montfermeil aux objectifs des orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques**

L'ensemble de l'axe 3 « FAIRE DE MONTFERMEIL UNE VILLE DURABLE » et notamment l'objectif «Protéger et renforcer la trame verte » du PADD de Montfermeil va préserver l'intégrité de ces

réservoirs de biodiversité, afin qu'ils puissent jouer pleinement leur rôle dans le maintien des différentes espèces animales et végétales, et ainsi créer une nouvelle continuité écologique. Ceci se traduit au plan de zonage par la création de trois corridors écologiques et le maintien en EBC de nombreux espaces ainsi que des zones en EVP.

Il respecte ainsi les orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

**Le PLU de Montfermeil est cohérent vis-à-vis des orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.**

## Directive Cadre sur l'Eau et la Directive sur les Eaux Résiduaires Urbaines

### **Objectifs généraux de la DCE**

La Directive Cadre sur l'Eau (DCE) du 23 octobre 2000 a pour objectif d'établir un cadre communautaire pour la protection des eaux en vue de prévenir et de réduire leur pollution, de promouvoir leur utilisation durable, de protéger leur environnement, d'améliorer l'état des écosystèmes aquatiques et d'atténuer les effets des inondations et des sécheresses. Elle fixe comme objectif d'atteindre le « bon état » pour 2015-2021, pour les milieux aquatiques naturels y compris les eaux souterraines.

### **Objectifs généraux de la DERU**

La Directive sur les Eaux Résiduaires Urbaines (DERU) du 21 mai 1991 prévoit la mise en conformité des systèmes de traitement des agglomérations. Un échéancier a été fixé, basé sur des critères de taille des agglomérations et de vulnérabilité des milieux récepteurs.

### **Cohérence du PLU de Montfermeil aux objectifs environnementaux**

Le PLU répond pleinement aux enjeux fixés par la DCE. En effet le PADD stipule que la gestion de l'eau doit aujourd'hui être intégrée dans une approche durable de la ville, afin de préserver et de valoriser la ressource.

En cohérence avec le règlement d'assainissement de la communauté d'agglomération Clichy-sous-Bois –Montfermeil devenu celui de l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est, la ville de Montfermeil réaffirme la volonté de favoriser l'infiltration et/ou le recyclage des eaux pluviales. La ville favorise la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales tels que des noues plantées, des bassins de rétention, des espaces verts inondables, des toitures végétalisées notamment mis en œuvre dans les deux OAP.

**Le PLU de Montfermeil est cohérent vis-à-vis des objectifs environnementaux définis.**

## Directives « Oiseaux » et « Habitats »

### **Objectifs généraux de la Directive « Oiseaux »**

La directive 79/409 concernant la conservation des oiseaux sauvages, ainsi que ses directives modificatives, visent à protéger, gérer et réguler toutes les espèces d'oiseaux vivant naturellement à l'état sauvage sur le territoire européen des États membres.

### **Objectifs généraux de la Directive « Habitats »**

La directive « Habitats » vise à contribuer au maintien de la biodiversité dans les États membres en définissant un cadre commun pour la conservation des plantes et des animaux sauvages et des habitats d'intérêt communautaire. La directive met en place un réseau écologique européen dénommé « Natura 2000 ». Ce réseau est constitué de « Zones Spéciales de Conservation (ZSC) » désignées par les États membres conformément aux dispositions de la directive, ainsi que de « Zones de Protection Spéciale (ZPS) » instaurées en vertu de la directive 79/409/CEE concernant la conservation des oiseaux sauvages.

**Cohérence du PLU de Montfermeil aux objectifs environnementaux**

Le PLU intègre parfaitement la démarche de mise en place et de consolidation d'un réseau écologique sur l'ensemble du territoire.

La ville de Montfermeil s'engage au travers de son Plan Local d'Urbanisme à préserver l'intégrité de ces réservoirs de biodiversité, afin qu'ils puissent jouer pleinement leur rôle dans le maintien des différentes espèces animales et végétales.

Au travers du PLU, des dispositions sont prises de manière à maintenir et renforcer la forêt de Bondy, le bois des Ormes et les coteaux boisés au sud inscrits en EBC. La densité végétale est renforcée le long de trois corridors écologiques dont l'un des deux a été repéré dans le Schéma de Cohérence Ecologique et relie la forêt de Bondy aux espaces naturels situés au sud du territoire et longeant l'aqueduc de la Dhuis : dispositions au sein du règlement en imposant le maintien d'un pourcentage d'espaces verts.

***Le PLU de Montfermeil est cohérent vis-à-vis des objectifs environnementaux définis.***

**Schéma National des Infrastructures de Transport****Objectifs du Schéma National des Infrastructures de Transport**

Le schéma National des Infrastructures de Transport fixe les orientations de l'Etat concernant :

- l'entretien, la modernisation et le développement des réseaux relevant de sa compétence,
- la réduction des impacts environnementaux et de la consommation des espaces agricoles et naturels,
- les aides apportées aux collectivités territoriales pour le développement de leurs propres réseaux.

Ce Schéma sert de référence à l'Etat et aux collectivités territoriales pour harmoniser la programmation de leurs investissements respectifs en matière d'infrastructures de transport. Il veille à la cohérence globale des réseaux de transport et évalue leur impact sur l'environnement et l'économie.

**Cohérence du PLU de Montfermeil aux objectifs du schéma national des infrastructures de transport**

La commune de Montfermeil voit l'arrivée à court terme du tramway T4 (mise en service prévue en 2019) et l'arrivée à moyen-long terme d'une gare de la ligne 16 du Métro Grand Paris Express dans le quartier des Bosquets (mise en service prévue en 2023-2024).

Ces projets vont considérablement réduire les temps de trajets des Montfermeillois vers les grands pôles voisins : Paris, Marne La Vallée Ouest, Roissy en France, Pantin Bobigny. Pour définir une politique ambitieuse en faveur des modes de déplacements alternatifs, la mise en place de solutions alternatives doit s'accompagner de dispositions visant à diminuer la place de la voiture dans la ville. Ces objectifs et projets vont participer à la réduction des impacts environnementaux en promouvant un mode de déplacement plus respectueux de l'environnement.

**Le PLU de Montfermeil est cohérent vis-à-vis des objectifs du schéma national des infrastructures de transport**

**COHERENCE AVEC LES OBJECTIFS REGIONAUX****Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands****Objectifs généraux du SDAGE**

Montfermeil est une commune située dans le bassin hydrographique du Bassin de Seine-Normandie dont le SDAGE a été approuvé le 20 novembre 2009. Le SDAGE a fait l'objet en 2013 d'une mise à jour de l'état des lieux du bassin. Ce dernier a servi de base à la préparation du SDAGE et du Programme de Mesure pour la période 2016-2021.

**Objectifs généraux du SAGE**

Au niveau des sous-bassins hydrographiques, les SAGE (schémas d'aménagement et de gestion des eaux) élaborés en concertation avec l'ensemble des acteurs de l'eau, sont des déclinaisons locales du SDAGE.

Comme vu précédemment, la commune se rattache à deux bassins versants, et donc à deux SAGE. Il s'agit ici des SAGE Marne Confluence et Croult-Enghien-Vieille Mer qui sont tous deux en cours d'élaboration.

**Cohérence PLU de Montfermeil aux objectifs du SDAGE**

A travers ses 4 axes, le PLU de Montfermeil intègre les enjeux fondamentaux du SDAGE. Les 8 grands thèmes du SDAGE sont repris ci-après et il est précisé comment le PLU répond à ces enjeux :

- *Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques*
  - ➔ Le PLU prévoit le maintien de la biodiversité et de la fonctionnalité des écosystèmes présents dans les ZNIEFF et qui se traduira notamment par la définition de corridors écologiques, la préservation des espaces verts (trame verte et bleue, EBC, EVP...).
- *Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques*
  - ➔ Pour anticiper l'évolution urbaine et l'augmentation des rejets dans le réseau et ainsi réduire le risque d'inondation et de pollution diffuse, l'eau pluviale devra être infiltrée à la parcelle, lorsque la capacité d'infiltration du sol le permet.
- *Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants*
  - ➔ L'eau pluviale devra être infiltrée à la parcelle, lorsque la capacité d'infiltration du sol le permet la ville de Montfermeil favorisera la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales tels que des noues plantées, des bassins de rétention, des espaces verts inondables, des toitures végétalisées...
- *Protéger et restaurer la mer et le littoral : NC*
- *Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future : NC*
- *Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides*
  - ➔ Le PLU prévoit le maintien de la biodiversité et de la fonctionnalité des écosystèmes présents dans les ZNIEFF qui se traduira notamment par la préservation des continuités écologiques, la définition des corridors écologiques et la préservation des espaces verts.
- *Gérer la rareté de la ressource en eau*
  - ➔ La gestion de l'eau doit aujourd'hui être intégrée dans une approche durable de la ville, afin de préserver et valoriser la ressource. La ville de Montfermeil réaffirme la volonté de favoriser l'infiltration et/ou le recyclage des eaux pluviales.
- *Limiter et prévenir le risque d'inondation*
  - ➔ Au travers du PLU et notamment de ses annexes, l'information relative à ce risque est rappelée aux habitants.

**Le PLU de Montfermeil est cohérent vis-à-vis des orientations du SDAGE**

## Schémas d'aménagement et de gestion des eaux SAGE Marne Confluence et Croult-Enghien-Vieille Mer

### **Objectifs généraux des SAGE**

Au niveau des sous-bassins hydrographiques, les SAGE (schémas d'aménagement et de gestion des eaux) élaborés en concertation avec l'ensemble des acteurs de l'eau, sont des déclinaisons locales du SDAGE.

Comme vu précédemment, la commune se rattache à deux bassins versants, et donc à deux SAGE. Il s'agit ici des SAGE Marne Confluence et Croult-Enghien-Vieille Mer qui sont tous deux en cours d'élaboration.

La commission locale de l'eau a fixé des objectifs :

- Reconquérir la qualité des eaux superficielles
- Préserver la qualité des nappes d'eau souterraines
- Prévenir les risques liés à l'eau
- Préserver et restaurer les milieux aquatiques
- Améliorer le cadre de vie
- Valoriser la mémoire de l'eau

**Les objectifs des SAGE sont des déclinaisons du SDAGE.  
Le PLU de Montfermeil est cohérent vis-à-vis des orientations des SAGE**

## Plan de Gestion des Risques d'Inondations (PGRI) Seine Normandie

### **Objectifs généraux du PGRI**

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2016-2021 du bassin Seine Normandie a été arrêté le 7 décembre 2015 par le préfet coordonnateur du bassin. Son application est entrée en vigueur le 23 décembre 2015. Il fixe pour six ans les 4 grands objectifs à atteindre sur le bassin Seine-Normandie pour réduire les conséquences des inondations sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie.

### **Cohérence du PLU de Montfermeil avec les objectifs du PGRI**

La nature des sols, la topographie et les infrastructures exposent le territoire à des risques naturels (aléa retrait-gonflement des argiles, anciennes carrières, inondation par remontées des nappes, gypse). Le projet de ville prend en compte ces risques et les contraintes qu'ils génèrent. Dans les zones concernées par ces risques, le règlement prévoit dans ses annexes des dispositions particulières.

Au travers du PLU et notamment de ses annexes, l'information relative à ces risques est rappelée aux habitants.

**Le PLU de Montfermeil est cohérent vis-à-vis des objectifs du projet de PGRI du Seine Normandie**

## Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique

### **Objectifs généraux des SRCE**

Instauré par la loi Grenelle 2, le SRCE est le document cadre à l'échelle régionale de mise en œuvre de la trame verte et bleue. Ils visent à mettre en place des actions prioritaires en faveur de la préservation et de la restauration des continuités écologiques.

Approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France a été adopté par arrêté n°2013294-0001 du préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris, le 21 octobre 2013 et publié au recueil des actes administratifs.

### **Cohérence du PLU de Montfermeil aux objectifs des SRCE**

La ville de Montfermeil s'engage au travers de son Plan Local d'Urbanisme à préserver l'intégrité de ces réservoirs de biodiversité, afin qu'ils puissent jouer pleinement leur rôle dans le maintien des différentes espèces animales et végétales.

Au travers du PLU, des dispositions sont prises de manière à maintenir et renforcer la densité végétale le long de trois corridors écologiques (dont un repéré dans le Schéma de Cohérence Ecologique) reliant la forêt de Bondy aux espaces naturels situés au sud du territoire et longeant l'aqueduc de la Dhuys. Le renforcement des continuités écologiques est une opportunité pour qualifier le cadre paysager de la ville et protéger la trame constituée par les jardins privés des secteurs pavillonnaires, tout au moins dans les trois corridors définis.

A plus grande échelle, ces continuités s'inscrivent dans l'Arc Paysager défendu au travers du projet de Contrat de Développement Territorial Est Seine-Saint-Denis.

**Le PLU de Montfermeil est cohérent vis-à-vis des objectifs des SRCE.**

### **Schémas Régionaux Climat-Air-Energie (SRCAE)**

#### **Objectifs généraux du SRCAE**

Conformément à la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Loi Grenelle II, l'Etat et les Régions ont élaborés conjointement des Schémas Régionaux Climat Air Energie (SRCAE).

Au regard des engagements pris par la France depuis plusieurs années, à l'échelle mondiale, européenne ou nationale, le SRCAE est destiné à définir les grandes orientations et objectifs régionaux en matière de :

- maîtrise de la consommation énergétique,
- réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- réduction de la pollution de l'air,
- adaptation aux changements climatiques,
- valorisation du potentiel régional en matière d'énergies renouvelables.

#### **Cohérence du CPIER Plan Loire aux objectifs du SRCAE**

Le SRCAE contient des objectifs chiffrés spécifiques à chaque secteur pour atteindre les objectifs du 3x20 et positionner la région dans une dynamique d'atteinte du Facteur 4. Les principaux objectifs du SRCAE à 2020 sont les suivants :

- *Habitat*
  - ➔ Compte tenu de l'ancienneté du parc de logements sur la ville, la rénovation thermique des bâtiments constitue un levier d'action majeur. Se pose notamment la question de la rénovation énergétique des quartiers pavillonnaires. Dans le cadre de sa politique de transition énergétique, la municipalité prend des engagements forts pour lutter contre la vulnérabilité et la précarité énergétique, qui constitue un problème encore trop largement répandu sur le territoire. Autre levier d'action de la politique de transition énergétique : l'écoconstruction et le mix énergétique.
- *Énergies renouvelables et de récupération*
  - ➔ Pour engager le territoire dans cette transition énergétique nécessaire, la municipalité entend en premier lieu se montrer exemplaire au niveau du patrimoine communal
  - ➔ Gestion et alimentation du tableau de suivi des fluides du patrimoine de la Ville (gaz, électricité et bientôt eau),
  - ➔ Audit sur les bâtiments les plus consommateurs,
  - ➔ Optimisation de l'éclairage public,
  - ➔ Développement d'une flotte automobile électrique.

- *Mobilités*

- Il est défini des liaisons piétonnes entre le quartier de la gare et le quartier nord ainsi que dans les OAP. Pour définir une politique ambitieuse en faveur des modes de déplacements alternatifs, la mise en place de solutions alternatives s'accompagne de dispositions visant à diminuer la place de la voiture dans la ville. La municipalité souhaite engager progressivement le territoire dans cette voie (réduire la place du stationnement, favoriser les accès aux gares, favoriser le stationnement vélos...).

**Le PLU de Montfermeil est cohérent vis-à-vis des orientations des SRCAE.**



## 2. EXPOSE DES MOTIFS POUR LEQUEL LE PLAN A ETE RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE ET NATIONAL

### *2.1 Intégration des enjeux environnementaux dans le projet communal*

À partir des conclusions du diagnostic communal et de l'état initial de l'environnement, la municipalité a défini un PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) qui doit permettre à la commune de poursuivre un développement respectueux des espaces naturels et des paysages favorisant une maîtrise des déplacements, et des coûts collectifs. Ce projet doit aussi servir à une qualité de vie des habitants.

Il s'agit par ce projet de préserver l'identité de la commune et de valoriser les fondements de cette identité tout en permettant une diversification résidentielle et économique, source d'équilibre et de mixité sociale. La construction du projet de PLU a dû rechercher une harmonie entre les contraintes du territoire et les choix politiques. Les contraintes du territoire sont nombreuses, notamment en raison de la présence importante du risque « carrières » nécessitant des mesures de protection de la population, en matière de préservation des qualités paysagères et naturelles et en densification urbaine.

Il convient de justifier les choix retenus par la commune au regard des enjeux du développement durable et au regard des objectifs de protection de l'environnement établis aux niveaux international, national ou communautaire.

#### *2.1.1 LES ENJEUX DE DIVERSIFICATIONS SOCIALES, GENERATIONNELLES ET RESIDENTIELLES ONT ETE PRIS EN COMPTE.*

Le PLU de Montfermeil dans ses choix, prévoit une diversification de l'offre résidentielle permettant de répondre aux besoins en logements des parcours résidentiels. Ainsi la ville développe plusieurs projets alliant différents types d'habitats sociaux dans le secteur Jean Jaurès au nord de la commune en pleine évolution : quartier des Bosquets.

Les projets de renouvellement de rénovation urbaine (PRU des Bosquets, ZAC Cœur de Ville, Opération ANRU de restructuration du centre ancien) et le développement spontané des secteurs résidentiels répondront aux objectifs de constructions sur le territoire, en assurant un rythme moyen compris entre 119 et 150 logements par an selon les objectifs du PLH et notamment en lien avec l'arrivée du T4. Cette diversification de l'offre est aussi destinée à maintenir des jeunes ménages sur la commune.

L'offre de nouveaux logements est attractive à la fois pour la population Montfermelloise (dessalement des ménages, parcours résidentiel) et pour un public francilien. Des logements intermédiaires seront proposés, notamment pour accueillir des jeunes couples franciliens, souvent primo-accédant, qui souhaitent s'installer sur le territoire.

L'offre de logements collectifs sera renforcée pour répondre à la demande de personnes âgées désirant rester sur la commune, en appartement.

### 2.1.2 LA MAITRISE DES DEPLACEMENTS

Le PADD de Montfermeil a pris en compte la problématique des déplacements en réorientant le développement urbain sur les secteurs desservis par les TC ou dans les secteurs où les TC peuvent facilement être étendus. Le PADD affirme la priorité donnée aux secteurs de renouvellement urbain (PRU des Bosquets, ZAC Cœur de Ville, Opération ANRU de restructuration du centre ancien).

La ville porte donc comme ambition de réaménager progressivement l'espace public pour faciliter la cohabitation entre les différents types de mobilité et promouvoir l'utilisation de modes de transport alternatifs à la voiture individuelle. Dans ce cadre, la ville entame une réflexion pour anticiper l'arrivée du tramway T4 à l'horizon 2019 et du Métro 16 en 2023 pour permettre le désenclavement de la commune qui apportera une dynamique en terme de flux : échanges facilités vers les pôles d'emplois et de formation d'Île-de-France, l'implantation de nouveaux pôles d'emplois sera simplifiée. Pour faciliter et développer ces modes de transports, une station « Autolib » a été installée et deux sont en projets.

De plus il affirme des orientations favorisant le développement des modes doux qui sont ensuite traduites dans les orientations d'aménagement et de programmation pour chaque secteur de développement urbain, et pour favoriser les liaisons avec le quartier nord.

### 2.1.3 LA MAITRISE DES EMISSIONS DE GES ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Le PADD et ses traductions réglementaires en mettant en place une compacité bâtie et une plus forte densité pour tous les développements résidentiels et en favorisant des commerces de proximité devraient contribuer à maîtriser les émissions de GES: moins de déplacements automobiles, moins de déperditions énergétiques des nouvelles constructions.

De plus les orientations d'aménagement incitent à une meilleure performance énergétique des constructions (implantations tirant parti du réseau chaleur urbain, etc.).

La Ville de Montfermeil est en plus dotée d'un Plan Local de l'Energie qui a permis d'identifier deux sites de potentialités énergétiques à proximité : un réseau Franceville pour la géothermie, et Anatole France pour la géothermie et la récupération de chaleur des eaux usées sur la commune de Clichy-sous-Bois.

Les OAP et notamment celle sur le secteur de la Côte du Change (zone AU) contribuent au développement d'un habitat moins énergivore avec la construction de nouveaux bâtiments exemplaires sur le plan de la performance environnementale. Le projet favorisera l'utilisation de dispositifs de production d'énergie renouvelable, notamment solaire. L'emploi en énergies renouvelables est ainsi encouragé.

La stratégie développement durable de l'agglomération s'est formalisée dans le cadre d'un Plan Climat Energie (PCET) porté anciennement par la communauté d'Agglomération de Clichy-sous-Bois/Montfermeil (aujourd'hui intégré dans l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Grand Est) qui a pour objectif de réduire les consommations d'énergie et les émissions de Gaz à Effet de Serre sur le territoire. Elle a pour ambition de prioriser les projets portés en maîtrise d'ouvrage départementale au bénéfice de la lutte contre la précarité énergétique des Montfermeillois.

Les orientations du SRCAE participent aussi à cette diminution des GES.

### 2.1.4 LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LE RENOUVELLEMENT URBAIN

Les espaces considérés comme naturels et forestiers au sens du MOS sont strictement protégés au PLU.

Pour répondre aux objectifs de construction de logements (1410 logements sur 10 ans), la ville de Montfermeil doit donc mettre en œuvre une stratégie de développement au sein de l'enveloppe

urbaine, se concentrant en priorité sur les espaces bâtis et dans un second temps si nécessaire sur les espaces non bâtis.

L'analyse des capacités de mutation/densification des ensembles bâtis a fait ressortir certains secteurs susceptibles d'accueillir de nouveaux programmes d'habitat pour un potentiel estimé à environ 1100 logements à échéance du PLU :

- Achèvement du PRU sur le quartier des Bosquets : environ 250 logements,
- Poursuite de la ZAC Cœur de Ville : environ 400 logements,
- Poursuite de la restructuration du centre-ville : environ 150 logements,
- Densification des micro-polarités de quartiers : environ 250 logements (sur les 500 logements potentiels à terme),
- Densification spontanée des îlots pavillonnaires au Nord : 100 à 200 logements

Ce potentiel n'est pas suffisant pour répondre aux objectifs de construction de logements et implique donc de s'intéresser aussi aux espaces non bâtis existants dans l'enveloppe urbaine :

- Terrains rue des Jardins,
- Terrains des services techniques,
- Terrains du Centre des Ormes,
- Terrains de la côte du Change.

Pour rappel, les trois premiers terrains non bâtis étaient déjà classés en zone urbaine au précédent PLU. Ces secteurs sont localisés à proximité du centre-ville et en conséquence, facilement accessibles en transport en commun.

Les terrains de la Côte du Change étaient, pour leur part, précédemment classés en zone AU, et directement constructibles dès lors que le terrain d'assiette était supérieur à 2500 m<sup>2</sup>. Aussi, le PLU, par l'encadrement de l'opération au travers de l'OAP, constitue une avancée vers un aménagement plus durable.

La ville de Montfermeil a donc mis en place dans son PLU une stratégie d'optimisation des tissus, bâtis, et également non bâtis, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, notamment en lien avec les transports en commun.

Certaines autres parties sont concernées par le potentiel de renouvellement urbain : le centre-ville, le quartier des Bosquets, la zone AU (secteur de la Côte du Change) et de façon ponctuelle dans les quartiers des Coudreaux et de Franceville.

Une densification est attendue. Les formes compactes sont encouragées dans le respect des gabarits présents. Les bâtiments pourront atteindre les hauteurs déjà présentes voire plus le long de la départementale

L'OAP « Cœur de Ville » se situe dans un secteur déjà urbanisé. L'OAP de la zone AU « Côte du Change » est une dent creuse et est entourée d'un tissu urbain.

Ces deux OAP proposent une certaine forme de densification. Elles participent ainsi à la lutte contre l'étalement urbain et à la lutte contre la consommation d'espaces naturels. Ces OAP prévoient des aménagements paysagers et des surfaces d'espaces verts favorisant la diversité biologique et la présence de la nature en ville. L'aménagement de toitures-terrasses est prescrit sur la zone AU.

Partant des exemples locaux qui sont le tissu pavillonnaire et le cœur de ville, des propositions de renouvellement qui concilient densité et préservation de l'intimité des ménages sont établies.

Toujours dans un souci d'optimisation de l'espace, de densification, mais aussi de qualité des opérations et de respect de l'intimité, sont formulées des recommandations concernant l'implantation du bâti, le recul du bâti par rapport à l'espace public et par rapport aux limites séparatives.

En matière de développement urbain, la ville souhaite privilégier le caractère résidentiel et de faubourg de son territoire en préservant un type d'urbanisme à une échelle appréciée des habitants et en valorisant son patrimoine architectural ancien pour renforcer notamment un sentiment d'appartenance.

### **2.1.5 LES ENJEUX DE QUALITE RESIDENTIELLE ET DE REPONSE AUX BESOINS**

Le PADD affirme fortement une volonté d'amélioration de la qualité résidentielle qui passe à la fois par la qualité des logements et à la fois par la qualité des espaces extérieurs. Cette orientation est traduite dans les documents réglementaires et d'aménagement par une obligation de réalisation des espaces extérieurs privatifs en pourcentage de la surface du logement et par une obligation de réalisation d'espaces verts dans la trame verte par exemple.

Par ailleurs, la ville veille à maintenir la bonne répartition des équipements publics, administratifs socioculturels et sportifs.

Une attention forte est également portée aux quartiers pavillonnaires qui constituent l'identité de la ville (Coudreaux, Franceville, les 7 îles...). Ceci est traduit dans le règlement notamment par un pourcentage d'espace vert à préserver dans les jardins privatifs, une densification et un droit à construire limités.

### **2.1.6 LES ENJEUX D'EQUILIBRE ENTRE LE CADRE DE VIE/ ACTIVITE ECONOMIQUE**

La Ville doit assurer le renouvellement des secteurs économiques, afin de permettre la croissance des entreprises existantes et d'encourager de nouvelles implantations. Deux secteurs complémentaires disposent d'atouts indéniables pour l'accueil d'activités : le secteur de la future gare de Tramway et celui du métro.

Il est prévu aussi de valoriser les zones Vaucanson 1 et 2 en leur attribuant une image urbaine et paysagère et en améliorant son accessibilité et sa visibilité.

Une forte ambition de la Ville, dans son projet de restructuration de son centre-ville ancien est de renforcer le commerce dans le cadre de la ZAC « Cœur de Ville » et de renforcer les pôles de commerces de quartier.

### **2.1.7 LA PRESERVATION ET LA VALORISATION DES ESPACES NATURELS**

La Ville préserve dans son PLU ses espaces naturels (parcs, Arboretum, jardins) de son territoire, en plus des espaces naturels identifiés dans des ZNIEFF ou des NATURA 2000. Elle favorise le renforcement des corridors écologiques par la création d'une trame verte articulée autour :

- des parcs (Arboretum, Jousseau) connectés entre eux avec les espaces naturels (forêt de Bondy et Bois des Ormes et les coteaux) inscrits en zone N et en EBC,
- des jardins privatifs avec un pourcentage d'espaces verts à préserver formant trois corridors distincts reliant les réservoirs de biodiversité (communaux et extra communaux).

### **2.1.8 LES ENJEUX DE PRESERVATION DU PAYSAGE**

Ces enjeux ont été pris en compte dans le PLU en protégeant les espaces verts structurants (bois, jardins, jardins privatifs, zones N, EBC...) et le caractère pavillonnaire des quartiers de Franceville, des 7 îles, des Coudreaux.

De plus, pour favoriser l'intégration paysagère des nouveaux projets, des prescriptions, relatives à l'aménagement paysager, ont été élaborées.

## 2.2 Analyse de solutions alternatives

Ce chapitre concerne les solutions alternatives en termes de développement de la commune de Montfermeil.

Comme présenté dans le diagnostic, le PLU actuel présente de nombreuses surfaces urbanisables qui, si elles étaient toutes ouvertes à l'urbanisation entraîneraient, à terme, de nombreux impacts irréversibles sur l'environnement communal et supra-communal du point de vue des paysages, de l'environnement et de l'agriculture.

Les dents creuses recensées dans l'état initial sont les suivantes :

- Le cœur d'îlot non bâti du secteur de la Côte du Change (env. 0.9 ha d'espace vert urbain) / Les terrains non bâtis à proximité du centre des Ormes (env. 0.8 ha d'espace vert urbain),
- Les terrains non bâtis de part et d'autres de l'allée des Jardins (0.85 ha d'espace vert urbain) / Les terrains non bâtis du CHI (env. 1 ha d'espace ouvert)
- Les terrains non bâtis à proximité des services techniques (env. 1 ha d'espace ouvert et d'activités) / Les terrains non bâtis en continuité du cimetière (1 ha d'espace ouvert)

Le PLU actuel n'est plus adapté aux changements globaux actuels climatiques, environnementaux, (avec leurs conséquences sociétales) et aux adaptations en cours dans les politiques d'aménagement du territoire afin de favoriser un développement équilibré des territoires.

Les solutions alternatives étaient de deux types : soit prévoir un développement urbain sur des terrains non urbanisés « naturels », soit densifier l'urbanisation existante.

L'étalement urbain correspond à une extension urbaine excessive sur des espaces naturels ou agricoles par artificialisation de leurs sols. Il a un impact direct sur l'environnement et la consommation énergétique, qui croît à mesure que la densité diminue. Il constitue aussi un facteur de dégradation de la qualité de l'air, d'augmentation des déplacements motorisés, de banalisation des paysages et de diminution de la biodiversité. La recherche d'une densité appropriée à chaque ville est donc un enjeu majeur d'aménagement des territoires, pour une amélioration durable du cadre de vie, en favorisant une conception renouvelée des quartiers dans leur fonctionnalité (logements, transports, commerces, loisirs, lieux de travail...), pour les rendre également économes en énergie.

Outre l'incompatibilité de cette solution avec les réglementations supérieures, cette option aurait des conséquences importantes en matière de multiplication des déplacements automobiles, de renchérissement des coûts collectifs (réseaux, services, desserte TC), de destruction irrémédiable des structures paysagères, d'incidences destructurantes sur le fonctionnement écologique.

### L'intensification urbaine comme alternative à l'urbanisation des terrains agricoles et naturels

Concentrer l'urbanisation sur l'enveloppe urbaine du centre-ville et restructurer le tissu dégradé. Cette solution a des incidences sur les coûts collectifs et les délais de mise en œuvre. En effet, les opérations de renouvellement urbain sont coûteuses, complexes et longues à mettre en place : acquisition, démolition, défrichement, portage foncier.

De nombreux exemples de projets aux abords de gares ou sur des terrains sous-occupés en zone urbaine – ou encore de projets de surélévation, ou même de changement de destination des bâtiments, notamment transformation de bureaux en logements –, ont fait preuve d'innovation pour renouveler les formes urbaines existantes et apporter des réponses qualitatives d'habitat dense, de mixité urbaine et sociale. Cette densité urbaine renforcée a aussi permis de limiter les coûts de fonctionnement et d'entretien supportés par les collectivités locales et les habitants eux-mêmes.

Toutefois, c'est la solution que la commune de Montfermeil a retenue en inscrivant la totalité de son développement futur sur des sites déjà urbanisés ou en dent creuse (OAP de la Côte de Change). Il s'agit pour la plupart de rénovation, de restructuration et de modernisation de l'habitat qui ne consomment pas d'espaces naturels ou forestiers. Les zones potentielles de constructions futures sont aussi localisées dans des espaces déjà urbanisés (centre des Ormes, services techniques, rue des Jardins...).







La seule évolution portant atteinte à l'environnement est le décalage à proximité immédiate de l'EBC (d'une surface de 2200m<sup>2</sup> pour une superficie équivalente) sur le site permettant ainsi de préserver des possibilités d'extension pour le centre des Ormes.

Toutefois, ce projet ne consomme pas d'espace naturel ou forestier, tous comme les autres projets de la ville de Montfermeil.

### 3. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

#### 3.1 Synthèse de l'état initial de l'environnement et perspectives d'évolutions

L'état initial aborde 6 dimensions environnementales :

-  La biodiversité et milieux naturels,
-  la pollution et qualité des milieux,
-  les ressources naturelles,
-  Les risques
-  Le paysage,
-  le cadre de vie.

Chacune de ces dimensions environnementales a fait l'objet d'un diagnostic définissant les caractéristiques majeures et la situation du thème à l'échelle du PLU communal, le niveau de connaissance actuelle, les forces, faiblesses et tendance évolutive de la thématique, ainsi que les opportunités qui en résultent.

Chaque tableau traite d'une thématique qui a été abordé dans l'état initial de l'environnement. Tout d'abord un portrait actuel du site est détaillé. A partir de là des constats ou enjeux ont été décelés qu'ils soient positifs ou négatifs. Ces enjeux ont des sensibilités particulières. Ces sensibilités peuvent être appréhendées au niveau national ou global (par exemple la vulnérabilité face aux pressions anthropiques sur la biodiversité) comme au niveau communal. (par exemple des points sensibles à proximité des infrastructures routières sur la commune de Montfermeil pour la qualité de l'air).

Les tendances évolutives permettent de prendre en compte notamment les plans de prévention qui vont permettre d'améliorer les enjeux forts recensés (par exemple un SDAGE pour améliorer la qualité de l'eau).

Les pressions anthropiques permettent d'évaluer quels effets vont avoir l'homme sur les différents thèmes abordés (qualité de l'air, de l'eau, de la biodiversité...).

Les enjeux locaux (sur la commune de Montfermeil) seront surlignés en vert.

Les enjeux nationaux/globaux seront surlignés en gris.



Dimension environnementale		Biodiversité et milieux naturels	
Thèmes environnementaux		Espèces et diversité biologique	Milieux naturels, espaces, habitats
<b>Portrait</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quelques espaces favorables au patrimoine écologique. Plusieurs espaces naturels de qualité sont toutefois présents, pour la plupart répartis en limites communales et majoritairement implantées sur les communes périphériques</li> <li>- Dans la ZNIEFF du SEMPIN : nombreuses plantes rares (le rosier rouillé et l'agreste) ou remarquables (Iris fétide, le Lottier à gousses carrées, la Chlore perfoliée, le Buplèvre, le lin purgatif...)</li> <li>- Nombreuses espèces potentielles présentes sur la commune : 180 oiseaux, 18 reptiles et amphibiens, 573 insectes, 15 mammifères</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 ZNIEFF présentes sur la commune :</li> <li>- Le massif de l'Aulnoye et carrière de Vaujours et Livry-Gargan au Nord, qui comprend la Forêt de Bondy et le Bois des Ormes</li> <li>- La Côte de Beauzet et Carrière Saint-Pierre au Sud</li> <li>- Les pelouses du Moulin de Montfermeil à l'Est, faisant partie du SEMPIN</li> <li>- 2 Zones NATURA 2000 (forêt de Bondy et Bois des Ormes et de l'aqueduc de la Dhuys)</li> </ul>
<b>Constats</b>	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Engagements français vis-à-vis de l'Europe : obligation de maintien, voire de reconquête des populations et leurs milieux de vie pour les zones NATURA 2000</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Biodiversité prise en compte dans le réseau Natura 2000 et autres mesures de protection</li> </ul>
	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prise en compte insuffisante de la biodiversité par certaines activités (infrastructures transports, zones d'activités...) : destruction de milieux, dysfonctionnements, ruptures écologiques...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Patrimoine naturel soumis à de nombreuses pressions qui contribuent à leur érosion et à la dégradation des milieux : pollution, infrastructures, urbanisation</li> <li>- Pollution des eaux, eutrophisation des milieux, fragmentation des habitats naturels, rupture des corridors écologiques,</li> </ul>
<b>Sensibilités</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vulnérabilité face aux pressions anthropiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vulnérabilité des espaces naturels remarquables face aux pressions anthropiques (pollutions, infrastructures, urbanisation...) et aux espèces invasives</li> </ul>
<b>Tendances évolutives</b>	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protection réglementaire des espèces (APB, Natura 2000)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prise de conscience sur l'intérêt des continuités écologiques sur la commune</li> <li>- Amélioration de la protection des milieux (protections réglementaires)</li> </ul>
	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Menace de la biodiversité : pollution des eaux, eutrophisation des milieux, fragmentation des habitats naturels, rupture des corridors écologiques...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Banalisation des espaces naturels (rupture des corridors indispensables au maintien de la fonctionnalité, de la qualité et de l'identité du patrimoine naturel)</li> </ul>
<b>Pressions anthropiques</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pressions importantes liées à l'urbanisation, aux infrastructures</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pressions importantes liées à l'urbanisation, aux infrastructures</li> </ul>
<b>Risques</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Disparition d'espèces patrimoniales (oiseaux notamment)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Risque de banalisation des espaces naturels (rupture des corridors écologiques)</li> </ul>
<b>Enjeux</b>		Maintenir, restaurer ou valoriser les zones humides (Classe 3) Préserver les milieux et espaces naturels remarquables Poursuivre l'effort d'identification, de préservation et de rétablissement des continuités écologiques	
<b>Sources</b>		DREAL –INPN NATURA 2000-	

Dimension environnementale		Pollution et qualité des milieux	
Thèmes environnementaux		Air - Climat	Eaux
<b>Portrait</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- La qualité de l'air est bonne sur la commune. Aucun dépassement de seuil n'est observé pour les polluants mesurés sur la station (NO2, SO2, O3 et PM10).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bon état chimique et quantitatif était fixé à 2015 atteint,</li> <li>- tendance à la hausse des concentrations en NO3</li> </ul>
<b>Constat</b>	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réseaux régionaux de surveillance de la qualité de l'air</li> <li>- Existence de Plans Régionaux de la Qualité de l'Air, Plans Régionaux Santé Environnement, Plan de Protection de l'Atmosphère, qui contribuent à réduire les émissions polluantes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Suivi de la qualité des eaux dans le cadre de la DCE</li> <li>- Existence de plans de gestions tels que le SDAGE</li> <li>- Mise en place de plan d'action dans les zones vulnérables : plan écophyto 2018, objectif zéro pesticide</li> <li>- Actions menées dans le cadre de la Directive sur les substances dangereuses dans les milieux aquatiques</li> </ul>
	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Qualité de l'air extérieur dégradée par divers types de polluants : Composés Organiques Volatils, Oxydes d'Azote, Particules, le Méthane, l'ammoniac et le dioxyde de soufre</li> <li>- Principaux émetteurs : transports, activités industrielles et chauffage urbain</li> <li>- Masses d'air polluées provenant de régions voisines (bassin Parisien)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'objectif de bon état global de ces masses 2017 atteint</li> <li>- Pollution de nappes de plus en plus profondes</li> </ul>
<b>Sensibilité</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Points sensibles à proximité des infrastructures routières</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sensibilité des eaux superficielles et souterraines aux lixiviats des décharges</li> <li>- Sensibilité des eaux souterraines aux pollutions, car très proche de la surface</li> <li>- Formation calcaire et de limons sensibles aux pollutions</li> </ul>
<b>Tendances évolutives</b>	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduction des émissions polluantes grâce aux nouvelles technologies et réglementations</li> <li>- Mise en place de documents de planification plus globale visant à améliorer la qualité de l'air : SRCAE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Meilleur respect de la part des projets de la loi sur l'eau, du SDAGE Seine-Normandie des SAGE, des programmes de mesures et d'actions liées à la DCE</li> <li>- Gestion des eaux pluviales dans le cadre du SDAGE</li> </ul>
	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accentuation de la périurbanisation génératrice de déplacements et de pollutions associées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aggravation et extension de la pollution des nappes d'eau souterraine par les nitrates et les pesticides</li> </ul>
<b>Pressions anthropiques</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Activités humaines : industrie, transport, domestique</li> <li>- Étalement urbain et Déplacements</li> <li>- Chauffage des bâtiments</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pollution des eaux souterraines liées à d'anciens sites industriels</li> </ul>
<b>Risques</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Effets cardio-vasculaires et respiratoires</li> <li>- Pluies acides, pollution photochimique</li> <li>- Nuisances olfactives</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Risques pour l'alimentation humaine en eau potable</li> </ul>
<b>Localisation</b>		Commune de Montfermeil	
<b>Enjeux</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer une connaissance fine et régulière de la qualité de l'air et des sources d'émissions de polluants</li> <li>- Évaluer les concentrations de pesticides dans l'air</li> <li>- Sensibiliser les personnes les plus vulnérables</li> <li>- Développer des modes de transport doux et réduire l'étalement urbain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stopper la dégradation de la qualité des eaux superficielles et souterraines</li> </ul>
<b>Sources principales</b>		AirPARIF	ADES-SDAGE-CAPE

Dimension environnementale		Risques et nuisances	
Thèmes environnementaux		Risques	Nuisances
<b>Portrait</b>		le risque retrait et gonflement d'argiles (modéré), le risque sismique (très faible), le risque inondation (faible) sauf au nord-est au niveau du Bois des Ormes ainsi que le quartier des Coudreaux (très fort), le risque feux de forêts (faible mais présent dû à la présence de nombreuses forêts à proximité), le risque de transport de matières dangereuses (par canalisation)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La commune est concernée par quelques infrastructures de transports classés 4 et 5 (très bruyant)</li> <li>- Pour la RD 117 la bande sonore est de 30 m</li> <li>- Pollution lumineuse importante</li> </ul>
<b>Constat</b>	+	PPrn Mouvement de terrain-Tassement différentiels à l'échelle de la Seine-Saint-Denis. Elaboration de plan d'urgence PSS transport de matières dangereuse au niveau interdépartemental Montfermeil n'est pas concernée par des installations SEVESO	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Classement sonore des voies bruyantes (routières)</li> <li>- Élaboration de cartes de bruit stratégiques</li> <li>- Plans de Prévention des Bruits dans l'Environnement (PPB) de la Seine-Saint-Denis</li> <li>- Identification des points noirs du bruit en cours : situation contrastée selon les départements</li> <li>- Plans départementaux de résorption des points noirs et premières opérations lancées, mais restantes à achever (PBBE de la Seine-Saint-Denis)</li> <li>- Des zones de calme subsistent en dehors des grands axes de circulation</li> </ul>
	-	Aucun PPRT n'est approuvé dans le département Seine-Saint-Denis a été classé « zone à risque d'exposition au plomb » Pas de Plan de Prévention Risque Inondation sur la commune mais territoire fortement soumis au risque inondation par ruissellement 7 arrêtés de l'état d'inondation et coulées de boues sur la commune	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Manque de données sur le bruit des activités, notamment des installations classées</li> </ul>
<b>Tendances évolutives</b>	+	Servitude d'Utilité Publique (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques à proximité des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques, carrières	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nuisances urbaines liées aux transports terrestres mieux connues et intégrées à l'aménagement du territoire</li> <li>- Mise en place de Plans Régionaux Santé Environnement en l'Ile de France qui prévoit la prévention des risques sanitaires liés à l'environnement sonore : renforcement des actions en matière de police du bruit et des actions de prévention des risques auditifs liés aux environnements sonores et à l'écoute ou à la pratique de musique amplifiée</li> </ul>
	-	Pas de Plan de Prévention Risque Inondation sur la commune mais territoire fortement soumis au risque inondation par ruissellement	
<b>Pressions anthropiques</b>		Urbanisation et densification (augmentation de l'imperméabilisation des sols)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Développement de l'urbanisation et des transports</li> </ul>
<b>Risques</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Augmentation du risque inondation par ruissellement car augmentation du nombre de pluies diluviennes (réchauffement climatique et du risque retrait-gonflement des argiles)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Troubles de la santé</li> <li>- Dérangement de la faune</li> </ul>
<b>Enjeux</b>		Gestion des eaux pluviales par infiltration doit être proscrite Préconisations sur les constructions dans les zones soumis au risque retrait-gonflement des argiles	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduire l'exposition au bruit des transports terrestres</li> </ul>
<b>Sources</b>		<i>Terrain</i>	<i>PPBE-Seine-Saint-Denis</i>

Dimension environnementale		Ressources naturelles	
Thèmes environnementaux		Eaux/assainissement	Sols et espaces
<b>Portrait</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alimentation en eau de la Marne en fonction des conditions pluviométriques et climatiques : régime contrasté entre périodes d'étiage et de crue</li> <li>- Potentiel hydrogéologique remarquable, mais dont la qualité est menacée</li> <li>- Prélèvements d'eaux superficielles et souterraines (pour l'alimentation en eau potable, l'irrigation...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Exploitation importante du sous-sol : carrière de gypse</li> <li>- Présence potentielle de zones humides (classe 3), nappe sub-afléurante et de nombreuses surfaces forestières</li> <li>- Concentration des zones artificialisées</li> <li>- Aucun site Basias ou Basol</li> </ul>
<b>Constat</b>	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nappe de l'Albien-Néocomien : classée en zone de répartition des eaux en 2007</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Part importante de surfaces boisées couvertes par des documents de gestion durable</li> <li>- Diversité de la forêt favorable à la biodiversité et à la qualité des paysages</li> </ul>
	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Déséquilibres ponctuels entre ressources et prélèvements : nécessité d'organiser les prélèvements, pouvant donner lieu à des arbitrages interrégionaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pression anthropique et urbaine</li> </ul>
<b>Sensibilité</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vulnérabilité des nappes souterraines à la pollution (calcaire)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Extension des zones à risques où la population est concentrée (pollution de l'air et des eaux...)</li> </ul>
<b>Tendances évolutives</b>	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fixation d'orientations pour la gestion équilibrée et la préservation de la ressource en eaux par le SDAGE et Reconquête de la qualité des eaux par les contrats de rivières (1980) puis de la gestion qualitative et quantitative par la loi sur l'eau (1992)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en place de protections réglementaires des espaces naturels planification urbaine (SDRIF, PLU) et intégration des problématiques environnementales dans les documents stratégiques du territoire : SDRIF, PLU, PLH</li> </ul>
	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dégradation progressive de la qualité des nappes souterraines peu profondes</li> <li>- Alimentation en eau potable tend à s'orienter vers les nappes souterraines captives (pollution des nappes peu profondes)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Progression importante de la consommation d'espace</li> <li>- Dénaturation et banalisation des entrées de villes par des zones industrielles, commerciales ou artisanales</li> <li>- Augmentation de la population et démographie</li> </ul>
<b>Pressions anthropiques</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prélèvements : alimentation en eau potable, irrigation, loisirs...</li> <li>- Augmentation de la démographie générale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Exploitation de carrières</li> <li>- Étalement urbain</li> </ul>
<b>Risques</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Risque de sécheresse rendant les milieux aquatiques sensibles aux pollutions</li> <li>- Risque de mise à sec de captages d'eau potable importants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Perte des qualités naturelles d'un milieu, disparition de sa capacité à abriter une certaine biodiversité, perte de ressource naturelle et agricole, imperméabilisation des sols généralement irréversible, augmentation du ruissellement...</li> <li>- Érosion des sols</li> </ul>
<b>Localisation</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Commune de Montfermeil</li> </ul>	
<b>Enjeux</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Établir des priorités pour l'utilisation ou les usages de l'eau</li> <li>- Mettre en place des systèmes publics de gestion collective et intégrée des eaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gérer de manière économe les ressources naturelles</li> <li>- Maîtriser et contrôler l'étalement urbain (documents d'urbanisme)</li> <li>- Restaurer la nature en ville</li> </ul>
<b>Sources</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- ADES-CAPE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- AGRESTE-BASOL-BASIAIS</li> </ul>

Dimension environnementale		Cadre de vie	
Thèmes environnementaux		Paysages	Nuisances
<b>Portrait</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des entrées de ville peu marquées</li> <li>- Une présence végétale importante</li> <li>- Une topographie variée (plateau et coteaux)</li> <li>- Un cadre urbain relativement homogène</li> <li>- Un patrimoine bâti riche</li> <li>- Les vues vers la ville, ainsi que les vues depuis Montfermeil, sont à protéger, et à souligner afin de mettre en valeur les sites</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La commune est concernée par quelques infrastructures de transports classés 4 et 5 (très bruyant)</li> <li>- Pour la RD 117 la bande sonore est de 30 m</li> </ul>
<b>Constat</b>	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protection réglementaire d'une grande partie du patrimoine: sites inscrits ou classés + art L151-19</li> <li>- Enveloppe urbaine bien définie et sans mitage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Classement sonore des voies bruyantes (routières)</li> <li>- Élaboration de cartes de bruit stratégiques</li> <li>- Plans de Prévention des Bruits dans l'Environnement (PPB) de la Seine-Saint-Denis</li> <li>- Identification des points noirs du bruit en cours : situation contrastée selon les départements</li> <li>- Plans départementaux de résorption des points noirs et premières opérations lancées, mais restantes à achever (PBBE de la Seine-Saint-Denis)</li> <li>- Des zones de calme subsistent en dehors des grands axes de circulation</li> </ul>
	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>- cadre urbain largement dominé par le tissu pavillonnaire</li> <li>- Altération de la perception paysagère due à certains ouvrages ou infrastructures</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Manque de données sur le bruit des activités, notamment des installations classées</li> </ul>
<b>Tendances évolutives</b>	+	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Renouvellement urbain de certains quartiers</li> <li>- Renouvellement urbain du centre-ville</li> <li>- Développement du tissu pavillonnaire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nuisances urbaines liées aux transports terrestres mieux connues et intégrées à l'aménagement du territoire</li> <li>- Mise en place de Plans Régionaux Santé Environnement en l'Île de France qui prévoit la prévention des risques sanitaires liés à l'environnement sonore : renforcement des actions en matière de police du bruit et des actions de prévention des risques auditifs liés aux environnements sonores et à l'écoute ou à la pratique de musique amplifiée</li> </ul>
	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Évolution des pratiques urbaines: <ul style="list-style-type: none"> <li>o perte de structures paysagères (haies, arbres isolés...)</li> <li>o perte de diversité et d'hétérogénéité des paysages</li> </ul> </li> </ul>	
<b>Pressions anthropiques</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Morcellement des unités paysagères par les projets d'aménagement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Développement de l'urbanisation et des transports</li> </ul>
<b>Risques</b>			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Troubles de la santé</li> <li>- Dérangement de la faune</li> </ul>
<b>Enjeux</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver et valoriser les composantes paysagères</li> <li>- Intégrer les dimensions paysagères dans les politiques publiques sectorielles</li> <li>- les vues depuis les coteaux et les parcs méritent d'être mises en valeur. Les ouvertures visuelles sont à sauvegarder ou à créer.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduire l'exposition au bruit des transports terrestres</li> </ul>
<b>Sources</b>		<i>Terrain</i>	<i>PPBE-Seine-Saint-Denis</i>

### 3.2 Analyse comparée des effets du PLU actuel et du PLU prévu

Le rapport de présentation se doit d'analyser l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution.

Il s'agit des perspectives d'évolution de l'environnement « au fil de l'eau », sans la mise en œuvre du PLU ; c'est-à-dire avec les dispositions du PLU actuel.

Le zonage du PLU prévu s'est attaché à traduire le projet de la ville pour les 10 ans à venir. Des évolutions importantes ont été apportées dans ce sens :

- Extension de la zone centrale UA,
- Création d'un secteur UDM de mutation progressive du tissu en périphérie du centre-ville,
- Création d'une zone UGd de transition entre les micro-centralités (Coudreaux, Franceville) et le tissu pavillonnaire, permettant une densification douce du tissu,
- Création de trois zones de projet au titre de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme (réflexion sur la mutation des secteurs Paul Pert, Victor Hugo et des Hortensias),
- Création de quatre cinq corridors écologiques faisant l'objet de règles particulières.

Zonage en vigueur avant modification du PLU	Zonage du projet de PLU	Modification	Comparatif
<b>N (N+Ns)</b>	<b>N (N + Ns)</b>		
<b>UE (UE + UEb)</b>	<b>UE (UE + UEb)</b>	recentrer son périmètre autour des résidences d'habitat collectif et des grands équipements la résidence Lucien Noël a été ajoutée à la zone UE	Ces modifications n'ont pas d'impact indicatif sur l'environnement
<b>UPM</b>	<b>UPM</b>	Pas de modification	Prise en compte équivalente de ces secteurs
<b>UB</b>	<b>UB</b>	Le périmètre a été très légèrement étendu le long de la rue Notre Dame des Anges	Valorisation des terrains déjà situés en zone urbaine dense Meilleure prise en compte de la densité urbaine – consommation d'espace
<b>UD (UD + UDM)</b>	<b>UD (UD + UDM)</b>	A fait l'objet d'une augmentation importante de son périmètre par la création du secteur UDM, qui couvre des emprises préalablement classées en zone UG, mais également l'îlot de la Tuilerie, construit dans le cadre de la ZAC Cœur de Ville.  En revanche, elle a été réduite le long de la rue du Lavoir, au profit de la zone UA	Création d'un secteur UDM de mutation progressive du tissu en périphérie du centre-ville,  Meilleure prise en compte de la densité urbaine – consommation d'espace
<b>UC</b>	<b>UC</b>	Pas de modification	Prise en compte équivalente de ces secteurs

<b>UG (UG + UGp)</b>	<b>UG (UG + UGp + UGd)</b>	UGd est créé dans le cadre du présent PLU dans une logique de zone tampon entre le tissu dense UD et le tissu pavillonnaire UG	Meilleure prise en compte de ces secteurs par le PLU
<b>USP</b>	<b>USP</b>	Périmètre de la zone USP a donc été diminué ; il ne concerne plus que les îlots Sud et Barbusse.	Ces modifications n'ont pas d'impact indicatif sur l'environnement
<b>UX</b>	<b>UX</b>	Légère augmentation du périmètre pour mieux prendre en compte les activités existantes. Ajout une disposition graphique particulière pour préserver une zone tampon plantée en limite du tissu pavillonnaire	Meilleure prise en compte du secteur
<b>AU</b>	<b>AU</b>	Pas de modification	Prise en compte équivalente de ces secteurs
<b>UA</b>	<b>UA</b>	Extension de la zone centrale UA	Augmentation de sa constructibilité, susceptible de favoriser des projets de recomposition Meilleure prise en compte de la densité urbaine – consommation d'espace

### 3.3 Principaux enjeux environnementaux

Dans les tableaux précédents sont présentés les enjeux environnementaux pour chaque dimension environnementale. Ces derniers ont été définis par les différentes institutions.

Le tableau, ci-dessous, récapitule ces principaux enjeux environnementaux. Pour chacune des dimensions considérées, les enjeux ont été hiérarchisés selon qu'ils relèvent d'une échelle locale ou d'une échelle plus large (régionale, voire interrégionale).

Les enjeux sont établis pour chacun des thèmes et classés suivants trois catégories : nul à faible, moyen à fort, très fort :

- un enjeu TRÈS FORT est attribué en chaque point du territoire pour lequel une valeur environnementale est incompatible ou difficilement compatible avec toute modification : secteurs réglementairement protégés, zone de grand intérêt patrimonial ou naturel...
- un enjeu MOYEN à FORT est attribué en chaque point du territoire pour lequel une valeur environnementale est présente mais n'entraîne pas de difficulté majeure,
- un enjeu NUL à FAIBLE est attribué dans les zones où les valeurs environnementales ne sont pas incompatibles avec une modification.

L'état initial de l'environnement a permis de hiérarchiser les différents enjeux environnementaux de Montfermeil.



Dimension environnementale	Enjeux identifiés	
	Enjeux locaux (communale)	Enjeux régionaux
1 Biodiversité et espaces naturels	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver les milieux et espaces naturels remarquables</li> <li>- Maintenir, restaurer ou valoriser les zones humides et les milieux aquatiques</li> <li>- Poursuivre l'effort d'identification, de préservation et de rétablissement des continuités écologiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir, restaurer ou valoriser les zones humides et les milieux aquatiques</li> <li>- Poursuivre l'effort d'identification, de préservation et de rétablissement des continuités écologiques</li> <li>- Surveiller et lutter contre les problèmes causés par les espèces invasives</li> </ul>
2 Cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégrer les dimensions paysagères dans les politiques publiques sectorielles</li> <li>- Gérer la croissance urbaine : Faire évoluer les territoires périurbains améliorer l'esthétique urbaine, rechercher une cohérence entre le développement de l'habitat et les services</li> <li>- Promouvoir un habitat durable et harmonieux</li> <li>- Mieux anticiper le développement urbain par une offre suffisante et organisée, là où la demande est la plus forte</li> <li>- Remettre sur le marché des logements vacants</li> <li>- Réduire l'exposition au bruit des transports terrestres</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver et valoriser les composantes paysagères</li> <li>- Limiter les nuisances sonores des grandes infrastructures de transports</li> </ul>
3 Pollution et qualité des milieux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer une connaissance fine et régulière de la qualité de l'air et des sources d'émissions de polluants</li> <li>- Évaluer les concentrations de pesticides dans l'air</li> <li>- Sensibiliser les personnes les plus vulnérables</li> <li>- Développer des modes de transport doux et réduire l'étalement urbain</li> <li>- Réduire l'exposition des populations et des milieux aux polluants</li> <li>- Améliorer la gestion des déchets ménagers et du BTP, (traitement, recyclage ou valorisation)</li> <li>- Développer des actions de prévention en vue de réduire la production / toxicité des déchets</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stopper la dégradation de la qualité des eaux superficielles et souterraines</li> <li>- Sensibiliser les personnes les plus vulnérables</li> </ul>
4 Ressources naturelles	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Établir des priorités pour l'utilisation ou les usages de l'eau</li> <li>- Mettre en place des systèmes publics de gestion collective et intégrée des eaux</li> <li>- Gérer de manière économe les ressources naturelles</li> <li>- Maîtriser et contrôler l'étalement urbain (documents d'urbanisme)</li> <li>- Restaurer la nature en ville</li> <li>- Améliorer l'efficacité énergétique</li> <li>- Développer des activités basées sur une exploitation durable des ressources naturelles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduire les émissions de GES</li> <li>- Anticiper l'impact du changement climatique</li> </ul>
5 Risques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduire ou ne pas aggraver la vulnérabilité des territoires exposés au risque industriel/naturel</li> <li>- Poursuivre le travail de contrôle de la police de l'environnement et le mettre en valeur (contrôle de conformité dans les domaines des ICPE, de l'eau, des pollutions)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduire ou ne pas aggraver la vulnérabilité des territoires, des biens et des personnes exposés au risque inondation</li> <li>- Rétablir une culture du risque (information adaptée...)</li> </ul>

L'enjeu prioritaire sur la commune de Montfermeil est de préserver la biodiversité et les espaces naturels sur un territoire très urbanisé mais doté de quelques espaces naturels Natura 2000 notamment à forte richesse écologique (forêt de Bondy et Bois des Ormes principalement).

L'autre enjeu prioritaire est de promouvoir un développement harmonieux de la ville sur une surface restreinte et soumis à une forte croissance urbaine et éviter les nuisances sonores notamment des grandes infrastructures de transports présents sur le territoire.

L'enjeu « modéré » sur la ville de Montfermeil est de garantir face à cette croissance urbaine une limitation des pollutions de l'air par le développement des modes de transports doux mais aussi une meilleure gestion des déchets,

Les enjeux les plus faibles sont les ressources naturelles qui restent limitées (pas de présence de captage d'eau, aucun site Basias ou Basol pour la pollution des sols) sur le territoire ainsi que les risques naturels (excepté le risque inondation par remontées de nappe et de ruissellement qui sont d'ores et déjà pris en compte depuis des années).

## 4. ANALYSE DES INCIDENCES GLOBALES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

### 4.1 Analyse environnementale du PADD

Chaque « grand axe structurant » du PADD est décliné en « Grands objectifs » eux-mêmes déclinés en « sous-objectifs et orientations ». Afin que l'analyse soit la plus complète possible, ce sont ces derniers qui sont soumis à l'évaluation environnementale et à l'étude des incidences.

Grands objectifs	Sous objectifs et orientations dans le PADD	Incidence
1. Positionner et faire rayonner le territoire au sein de la future métropole	1.1 Saisir et accompagner les opportunités de développement urbain et économique au regard du désenclavement futur du territoire	Cet objectif exprime la prise en compte de l'offre commerciale et les entreprises sur la commune. Il s'agit ici d'une orientation organisationnelle sans incidence supposée sur l'environnement
	1.2. Dynamiser l'économie communale	Cet objectif exprime la prise en compte de l'offre commerciale et les entreprises sur la commune. Il s'agit ici d'une orientation organisationnelle sans incidence supposée sur l'environnement.
	1.3. Se donner une réelle ambition en termes de qualité de l'offre d'équipements	Cette orientation permet d'avoir une incidence positive faible mais incertaine sur l'énergie et les nuisances en favorisant potentiellement les déplacements courts
2. Développer et accompagner la mobilité physique et psychologique des personnes	2.1 Promouvoir et faciliter l'accès aux pôles multimodaux à l'ensemble de la population	Cette orientation implique un renforcement des liaisons douces. Il va permettre un accès facilité aux transports en commun et devrait donc limiter l'usage de la voiture. L'incidence est donc positive.
	2.2. Favoriser le recours à tous les nouveaux modes de déplacements	Cette orientation implique un renforcement des liaisons douces. Il va permettre un accès facilité aux transports en commun et devrait donc limiter l'usage de la voiture. L'incidence est donc positive.

3. Faire de Montfermeil une ville durable	3.1. Protéger et renforcer la trame verte	Cette orientation met en place des zonages de protection forts (N, EVP, EBC) avec un fort recouvrement des secteurs à enjeux écologiques de la commune et contribue à maintenir et créer de nombreux corridors écologiques L'incidence de l'orientation est fortement positive.
	3.2. Poursuivre la transition énergétique	Ces orientations permettent d'avoir une incidence positive faible mais certaine sur l'énergie et les nuisances en favorisant les déplacements courts, en augmentant les liaisons douces et leurs accotements « verts », en développant les sources d'énergie renouvelables, et en améliorant toute la filière des déchets
	3.3. Promouvoir la qualité environnementale	Il s'agit d'une orientation fortement positive qui évite tout aménagement des zones soumises à risque.
4. Faire de la qualité du cadre de vie la marque de Montfermeil	4.1. Préserver le cadre de vie aéré et mettre en valeur les qualités paysagères du territoire	Cette orientation implique un renforcement des liaisons douces, des coulées vertes et des « extensions » des différents espaces naturels (JP Jousseume ou autre)
	4.2. Poursuivre l'affirmation de l'identité architecturale et urbaine de la ville	Il s'agit d'une orientation positive puisqu'il va permettre de mettre en valeur les bâtiments patrimoniaux de la ville et du paysage urbain
	4.3. Lutter contre l'habitat indigne	Il s'agit ici d'une orientation sans incidence supposée sur l'environnement

Le PADD concourt à une prise en compte globalement positive de l'environnement. Les effets de la mise en place de ce projet de territoire ambitieux devraient être positifs. Certains éléments cependant sont à relever, par leur effet potentiellement négatif par manque de précision à ce niveau de réflexion (effets du Grand Paris) ou incertain (évolution des tissus urbains).

## 4.2 Analyse des incidences du zonage règlementaire

### 4.2.1 PRESENTATION DE LA METHODE

Pour chaque zonage, les mesures du règlement et du zonage seront précisées et l'incidence sur chaque thématique environnementale explicitée.

Pour des raisons de clarté et de présentation, les résultats de cette analyse sont présentés sous forme de tableau.

### 4.2.2 INCIDENCE DU ZONAGE

Le zonage du PLU s'est également attaché à traduire le **projet de la ville** pour les 10 ans à venir. Des évolutions importantes ont été apportées dans ce sens :

- Extension de la zone centrale UA,
- Création d'un secteur Udm de mutation progressive du tissu en périphérie du centre-ville,
- Création d'une zone UGd de transition entre les micro-centralités (Coudreaux, Franceville) et le tissu pavillonnaire, permettant une densification douce du tissu,
- Création de trois zones de projet au titre de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme (réflexion sur la mutation des secteurs Paul Pert, Victor Hugo et des Hortensias),
- Création de cinq corridors écologiques faisant l'objet de règles particulières.

Zonage	Description de la zone	Incidence du zonage sur l'environnement
Zone UA	La zone UA couvre le centre-ville traditionnel, ses abords immédiats ainsi que le tissu bordant la rue du Général Leclerc et la rue du Lavoir. Cette zone présente une densité forte des constructions, souvent édifiées en ordre continu, à l'alignement des voies. Elle est essentiellement affectée à l'habitat, aux équipements collectifs, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément normal.	En l'état, ce zonage n'a pas d'incidence et entérine des espaces déjà fortement urbanisés, sans enjeux écologiques.  Un projet est situé dans la zone UA : les terrains autour de la rue des Jardins (n°5), situés à l'ouest du parc Pescarolo dans la zone UA. Ces terrains constituent une dent creuse. Ce projet n'a pas d'impact négatif.
Zone UB	Cette zone couvre des emprises faiblement bâties situées à proximité de l'allée Notre-Dame des Anges. Elle regroupe des terrains d'habitat pavillonnaire peu qualitatif, voire dégradé, ainsi que la zone d'activités de la Haute Borne, qui se développe sur d'anciennes emprises acquises en vue de la réalisation par l'Etat d'une voirie dont le projet a été abandonné. L'objectif à terme est la constitution d'un tissu mixte habitat/activités requalifié, en cohérence avec le traitement de la voie comme boulevard urbain.	L'objectif à terme est la constitution d'un tissu mixte habitat/activités requalifié. Ces nouvelles activités dans les quartiers résidentiels peuvent générer des nuisances (circulation, qualité de l'air, bruit) mais réduisent aussi les GES. Les incidences seront plus importantes en termes de qualité de l'air si des activités industrielles s'implantent plutôt que des activités tertiaires. Cependant, le trafic sera plus important sur la zone entraînant des incidences négatives sur les nuisances sonores et les GES.

Zone UC	<p>La zone UC couvre le quartier des Bosquets, composé d'un tissu d'habitat collectif dense, en partie renouvelé dans le cadre d'un projet ANRU.</p> <p>Le nouveau quartier se compose d'immeubles collectifs modernes de gabarits R+4 à R+5. Essentiellement destiné à l'habitat, le secteur accueille quelques commerces et équipements.</p>	<p>En l'état, ce zonage n'a pas d'incidence et entérine des espaces déjà fortement urbanisés, sans enjeux écologiques.</p> <p>Le secteur constitue de véritables îlots et propose des espaces publics paysagés de qualité</p>
Zone UD	<p>La zone UD correspond à la fois aux secteurs périphériques du centre-ville et aux micro-centralités de quartiers. Elle se compose d'un tissu urbain mixte, à dominante d'habitat, où se trouvent juxtaposés de l'habitat individuel et de petits immeubles collectifs, en général bas et à caractère continu sur rue.</p> <p>La zone comprend un secteur UDM dont la caractéristique pavillonnaire est actuellement plus marquée.</p> <p>Cette zone est essentiellement affectée à l'habitat, mais le renforcement des équipements, commerces, services et activités compatibles, est souhaité.</p>	<p>Ce zonage est susceptible d'avoir des incidences négatives puisqu'il est voué à être renforcé en équipement, commerces et services mais permet de ne pas avoir de consommation d'espace naturel et réponds aux objectifs de densification.</p>
Zone UE UEb	<p>La zone UE correspond à une zone de petits immeubles collectifs à caractère discontinu. Elle couvre les résidences Lucien Noël, Château des Perriers, Anatole France, Victor Hugo, de la Haute Futaie et du Bois de l'Hermitage. La zone UE intègre également les grandes emprises d'équipements, comme l'hôpital intercommunal et le centre des Ormes, implantés au sein d'espaces verts importants.</p> <p>Cette zone est essentiellement affectée à l'habitat et aux grands équipements. La zone UE comporte un secteur UEb, où la hauteur autorisée est plus élevée, conformément à l'existant.</p>	<p>En l'état, ce zonage n'a pas d'incidence et entérine des espaces déjà urbanisés, sans enjeux écologiques.</p> <p>Un projet est situé dans la zone UD : les terrains situés autour du Centre des Ormes (n°7) Ces terrains constituent une dent creuse. Ce projet n'a pas d'impact négatif.</p>
Zone UG	<p>La zone UG correspond à la zone pavillonnaire traditionnelle : lotissements des Coudreaux, de Franceville, quartiers pavillonnaires en coteaux...</p> <p>La zone UG comporte deux sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- UGp, où la constructibilité est limitée compte tenu de la sensibilité paysagère du coteau et de la volonté de conserver un tissu aéré avec une forte densité végétale.</li> <li>- UGd, où la constructibilité est au contraire plus forte, pour favoriser une transition harmonieuse entre les micro-centralités de quartiers classées UD et le tissu pavillonnaire UG.</li> </ul>	<p>Les jardins privés font l'objet d'une forme de protection par le biais du règlement qui impose un pourcentage d'espaces verts.</p> <p>De plus, le secteur UGd est créé dans le cadre du présent PLU dans une logique de zone tampon entre le tissu dense UD et le tissu pavillonnaire UG.</p>

Zone UPM	La zone UPM se situe autour de la place Notre Dame des Anges. Comme la zone UC, la zone UPM fait l'objet du projet de renouvellement urbain des Bosquets. Le nouveau tissu se compose d'immeubles d'habitat collectif relativement denses, qui cadrent la place et accueillent du commerce en rez-de-chaussée.	En l'état, ce zonage n'a pas d'incidence et entérine des espaces déjà urbanisés, sans enjeux écologiques.
Zone USP	La zone USP concerne l'ensemble des ilots de la ZAC, hors îlot de la Tuilerie. (les îlots Sud et Barbusse).	Ce zonage est susceptible d'avoir des incidences négatives. Le projet a été soumis à étude d'impact et des mesures d'évitement, de réduction et compensation de ces impacts ont été entreprises.
Zone UX	La zone UX est réservée à l'implantation d'activités industrielles et artisanales, commerciales ou d'entrepôts. Sa mise en œuvre initiale a été réalisée dans le cadre de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC de Vaucanson 1 et 2) aujourd'hui achevées et réintégrées au PLU.	En l'état, ce zonage n'a pas d'incidence et entérine des espaces déjà fortement urbanisés, sans enjeux écologiques.
Zone AU	La zone AU est une zone à urbaniser. Elle correspond au secteur de la Côte du Change, composé de terrains non bâtis en cœur d'un îlot pavillonnaire.	La réglementation applicable vise à encadrer la réalisation d'une opération de logements à forte ambition environnementale. En complément du règlement, une Orientation d'Aménagement et de Programmation fixe les grands principes assignés à ce projet, notamment en terme de performance environnementale.
Zone N	La zone N correspond à la zone naturelle de la commune. La zone N comporte un secteur Ns où les constructions et installations à caractère d'équipements collectifs sportifs ou socio-éducatifs sont admises. Elle comporte également un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) de 1000m <sup>2</sup> situé à proximité du parc J-P. Jousseaume. En outre, deux bâtiments du Parc J-P. Jousseaume, dont le Moulin, sont repérés au plan de zonage par une étoile, pour permettre leur évolution. Ces dispositions ont vocation à permettre la valorisation du parc J-P. Jousseaume et de ses abords comme espace de loisirs, en lien avec la nature.	Ce zonage est fortement positif.  Le PLU ne prévoit pas l'urbanisation du parc J-P. Jousseaume, mais uniquement la réalisation, à proximité, d'un équipement de type « maison de la nature » limité dans le l'emprise de 1000 m <sup>2</sup> défini par le STECAL, compensée par les surfaces mises en EVP .  Le zonage a une incidence positive (protection) sur l'environnement.

### 4.3 Incidence sur la consommation générale d'espaces et l'environnement naturel

#### 4.3.1 PLU 2016 : UNE CONSOMMATION D'ESPACES NATURELLES ET BOISES PLUTOT NEUTRE

La commune de Montfermeil s'inscrit au sein d'un cadre urbain important, du fait de sa localisation proche du cœur de l'Île-de-France.

On observe tout de même des espaces naturels de qualité, représentés par une vaste partie de la forêt de Bondy au Nord-Est, les coteaux, et d'une partie de l'Arc Paysager au sud de la commune ainsi que le parc au centre et son Arboretum. De petits espaces verts de quartier comme le parc Jousseaume, Montguichet et le Moulin du Sempin font aussi partie des espaces de qualités. Ces espaces naturels présents sur la commune représentent 13% environ du territoire, le reste étant occupé par les espaces urbains.

Le tableau suivant permet de comparer les surfaces de l'ancien PLU avec les nouvelles dispositions.

Zonage en vigueur avant modification du PLU	Surfaces		Zonage du projet de PLU	Surfaces		Évolution		
	En ha	En % du total		En ha	En % du total	En ha	En % du total	Tendance
<b>N (N+Ns)</b>	68.75	12.68	<b>N (N + Ns)</b>	68.75	12.68	<b>0</b>	<b>0</b>	→
<b>UE (UE + UEb)</b>	28.17	5.19	<b>UE (UE + UEb)</b>	26.69	4.92	<b>-1.48</b>	<b>-0.27</b>	↘
<b>UPM</b>	3.03	0.56	<b>UPM</b>	3.02	0.56	<b>0</b>	<b>0</b>	→
<b>UB</b>	13.32	2.46	<b>UB</b>	13.32	2.46	<b>0</b>	<b>0</b>	→
<b>UD (UD + UDm)</b>	40.31	7.43	<b>UD (UD + UDm)</b>	51.18	9.44	<b>10.88</b>	<b>+2.01</b>	↗
<b>UC</b>	17.76	3.28	<b>UC</b>	17.76	3.28	<b>0</b>	<b>0</b>	→
<b>UG (UG + UGp)</b>	337.09	62.16	<b>UG (UG + UGp + UGd)</b>	330.49	60.85	<b>6.6</b>	<b>-1.22</b>	↘
<b>USP</b>	6.28	1.16	<b>USP</b>	4.79	0.88	<b>-1.50</b>	<b>-0.28</b>	↘
<b>UX</b>	13.06	2.41	<b>UX</b>	13.06	2.41	<b>0</b>	<b>0</b>	→
<b>AU</b>	0.88	0.16	<b>AU</b>	0.88	0.16	<b>0</b>	<b>0</b>	→
<b>UA</b>	13.69	2.52	<b>UA</b>	16.15	2.98	<b>2.46</b>	<b>+0.45</b>	↗
<b>Bilan de la zone N</b>	<b>68.75</b>	12.68		68.75	12.68	<b>0</b>	<b>0</b>	→
<b>Bilan des zones U et AU</b>	<b>473.58</b>	87.32		473.58	87.32	<b>0</b>	<b>0</b>	→

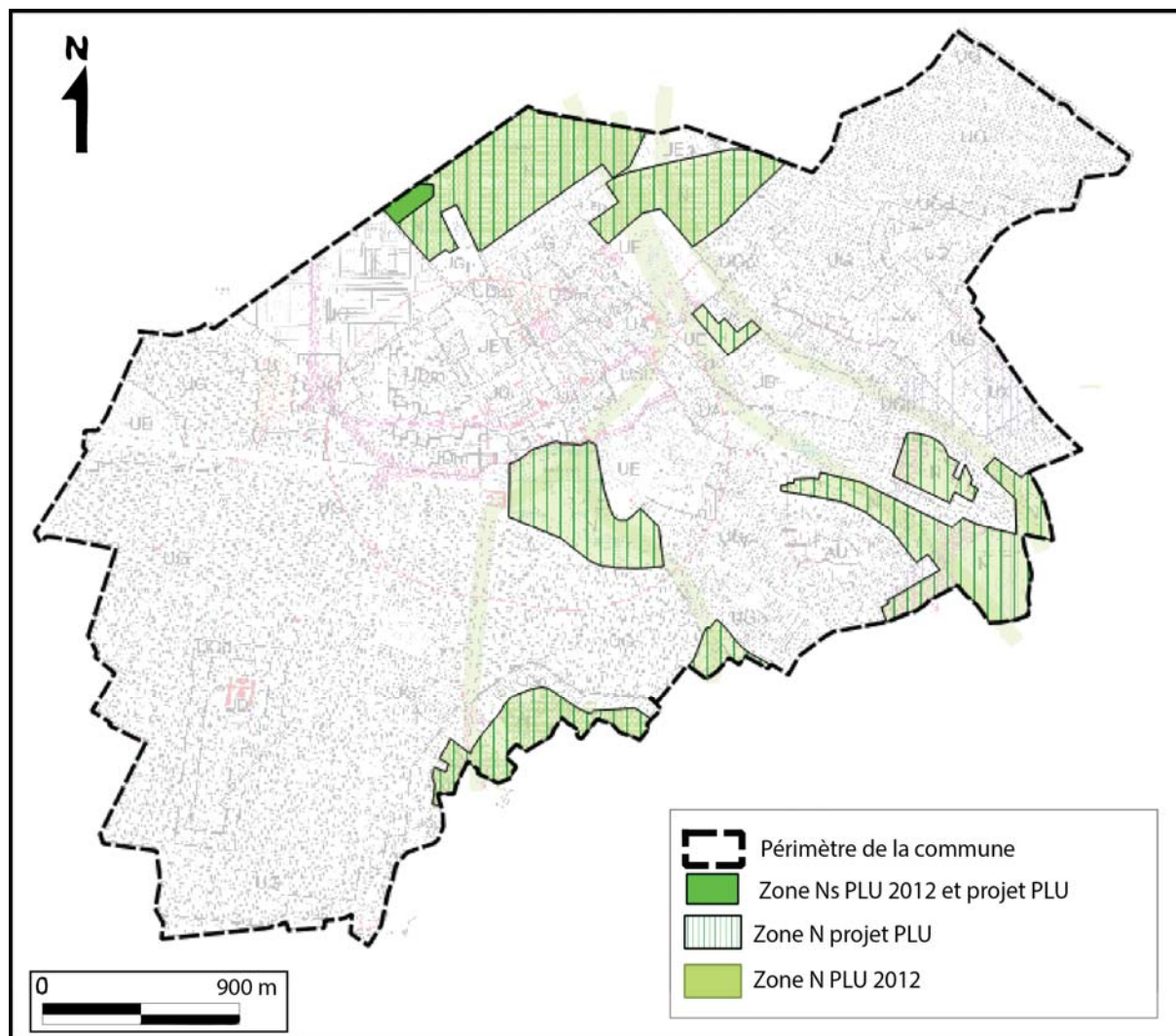
Le tableau ci-dessus montre **une stabilité des espaces naturels**.



La quasi-totalité des changements entre les zonages de 2012 et le projet de PLU concernent les espaces urbanisés. Le plus important concerne la modification de la zone UG au profit de la zone UD et en particulier UDM (qui équivaut à environ 9.5 hectares). La zone UC, elle, n'est pas modifiée.

#### 4.3.2 BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS

En termes de zonage, la ville de Montfermeil n'a connu aucune évolution concernant la surface en zones N. Elle est restée inchangée entre le PLU précédent et la présente révision et représente une surface de 69 hectares environ sur la commune (68 hectares en zone N et 1 hectare en zone Ns).



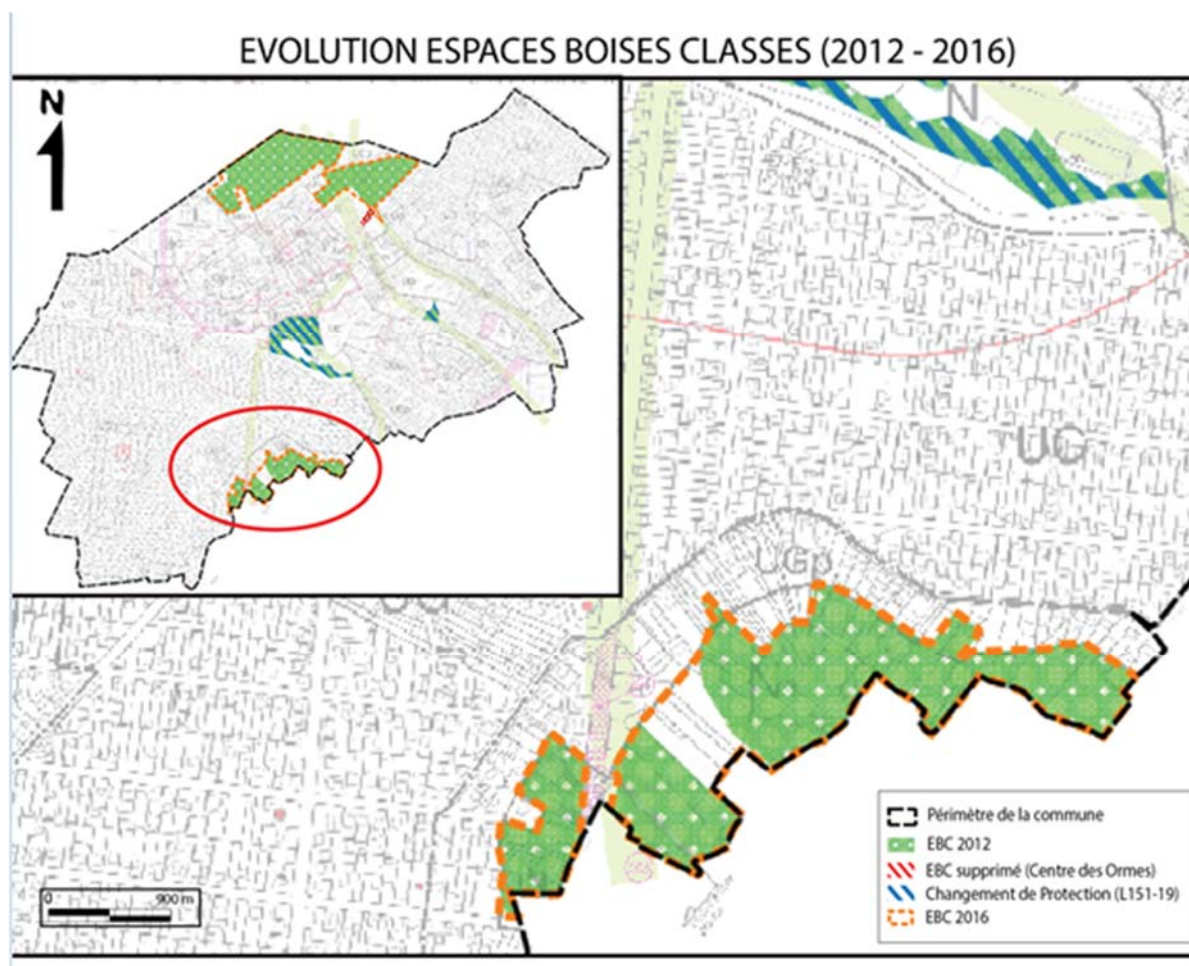
Le fait que Montfermeil n'ait connu aucun changement de surface concernant la zone N est positif pour une commune à caractère urbain. Les espaces verts présents sur la commune sont préservés et ceci permet la sauvegarde des réservoirs de biodiversité présents sur les différents sites.

De plus, il convient de noter que les parcs de par leur environnement de qualité, leurs aménagements et leurs usages sont considérés de fait comme des Espaces Verts Protégés (au titre du Code de l'urbanisme article L151-23 et L151-28).

#### 4.3.3 BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES

La commune de Montfermeil ne possède pas de zone agricole. Ce chapitre est donc sans objet.

#### 4.3.4 BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES BOISES OU ESPACES BOISES CLASSES (EBC)



Les forêts et bois de la commune de Montfermeil sont classés en zone naturelle (N).

Dans le PLU précédent, les espaces boisés classés en Espaces Boisés Classés représentaient 39.43 hectares. Le changement de PLU entraîne trois modifications:

- Le déplacement d'un EBC au niveau du centre des Ormes d'une surface de 0.22 hectare notamment pour les besoins du groupe hospitalier,
- Le changement de zonage concernant l'Arboretum et le parc Pescarolo maintenant régis par l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sur une surface de 6.69 hectares en facilite la gestion journalière (suppression et plantation de nouveaux sujets). Le classement en EVP de ces deux parcs permettra une meilleure gestion plus appropriée à ce type de parc urbain.
- L'ajout d'un EBC de 0.75 hectare au Sud de la commune, au niveau de la Côte de Beuzet. Cet ajout a pour objectif de protéger l'ensemble des espaces boisés de cette zone, qui est aujourd'hui une ZNIEFF de type I.

En conclusion la consommation d'espace boisé se limite à la réduction de 0.22 hectare d'EBC. Cet EBC sera remplacé par un EBC de même superficie (2200 m<sup>2</sup>). Pour renforcer la compatibilité avec le SRCE, le nouvel EBC est légèrement décalé par rapport à l'ancien. Il est ainsi localisé à l'intérieur du

périmètre « forêt de Bondy / Bois des Ormes » identifié au SRCE comme réservoir de biodiversité ; l'ancien EBC se trouvait à proximité. Cette nouvelle localisation permet de protéger des boisements et espaces verts de plus grande qualité.

Par ailleurs, le nouvel espace protégé, en prolongeant le bois des Ormes vers le Sud, répond également à la logique de renforcement des corridors écologiques.

Au bilan c'est même un accroissement de 0.53 hectare d'Espace Boisé Classé que permet le nouveau PLU de Montfermeil.

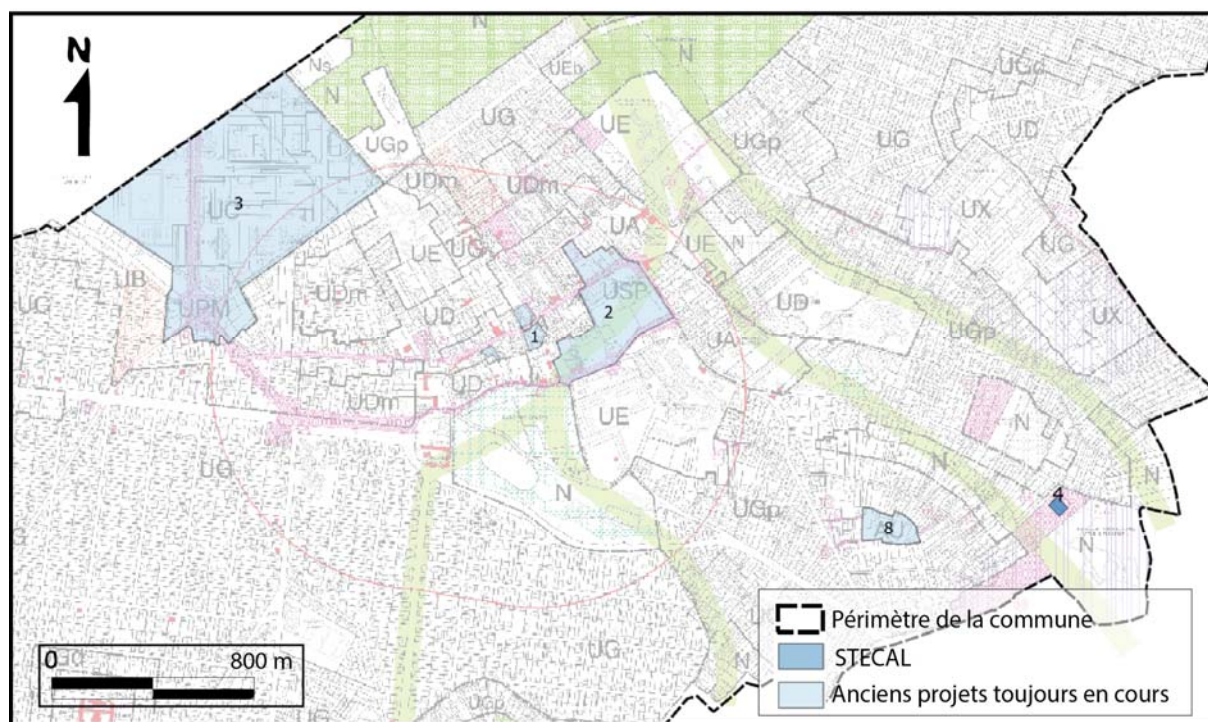
A noter que les 6.69 hectares du Parc Pescarolo et de l'Arboretum ne sont pas une perte d'EBC, ces espaces ont juste changé de réglementation : L151-19 et 23 du code de l'urbanisme, plus adaptée aux parcs urbains. Au final, les boisements représentent une surface de 34.24 hectares pour le nouveau PLU.

#### 4.3.5 LA CONSOMMATION D'ESPACE DES PROJETS DU PLU

Les secteurs voués à des projets concernent les surfaces décrites au plan et aux tableaux suivants.

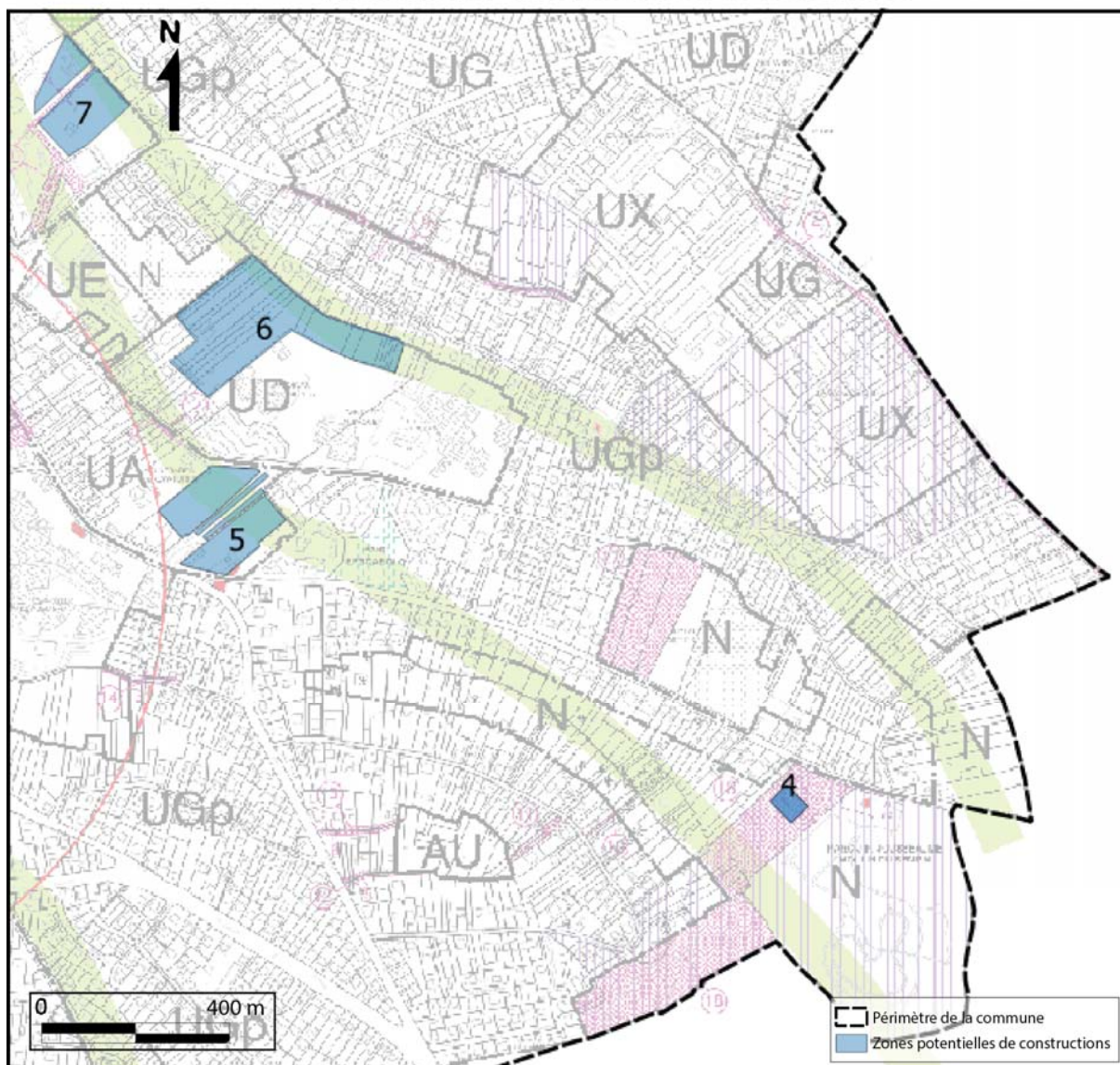
#### **CONSOMMATION DE L'ESPACE DES PROJETS DÉFINIS**

##### Localisation des zones de projets





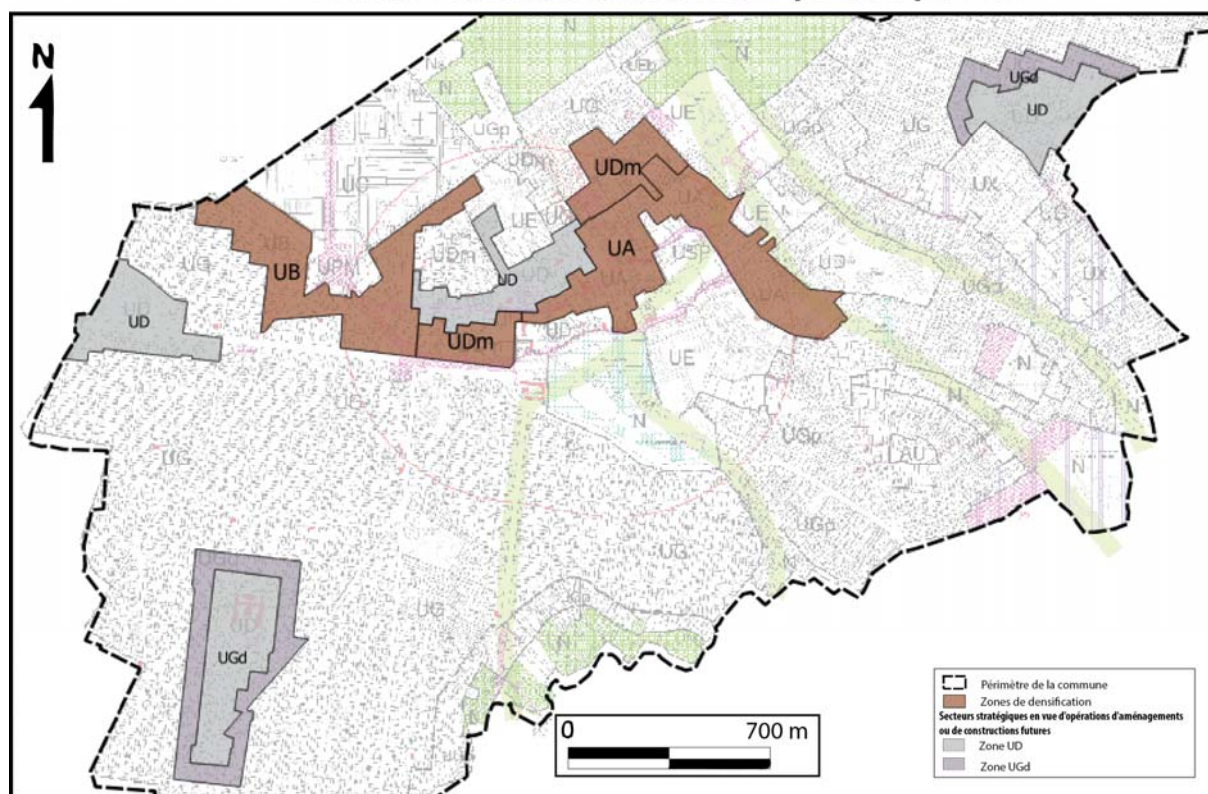
Projet	Évolution		Tendance
	Ancien PLU	PLU 2016	
Projets communs aux deux PLU			
Opération ANRU - Restructuration du centre-ville ancien (1)	0.49 hectare	0.49 hectare	=
ZAC cœur de ville(2)	4.79 hectares	4.79 hectares	=
PRU de Bosquets (3)	20.83 hectares	20.83 hectares	=
Zone AU : Le secteur de la Côte du Change (8)	0.88 hectare	0.88 hectare	=
Total	26.99 hectares	26.99 hectares	=
Anciens projets			
Il n’y a pas de projet ancien terminé à l’heure actuelle			
Total	/	/	=
Nouveaux projets			
STECAL (4)	/	0.1 hectare	+ 0.1
Total	/	0.1hectare	+0.1

**CONSOMMATION DE L'ESPACE DES PROJETS POTENTIELS (PAS DE PROJETS DÉFINIS)****Localisation des zones potentielles de constructions**

Projet	Évolution		Tendance
	Ancien PLU	PLU 2016	
Projets communs aux deux PLU			
Terrains autour de la rue des Jardins (5)	/	1.05 hectare	+ 1.05
Terrains à proximité des services techniques (6)	/	1.89 hectares	+ 1.89
Terrains autour du centre des Ormes (7)	/	0.78 hectare	+ 0.78
Total	/	3.72 hectares	+3.72

**Bilan des surfaces des projets définis et potentiels**

Total	Évolution		Tendance
	Ancien PLU	PLU 2016	
Total	26.99 hectares	30.72 hectares	+3.73 hectares

**Secteurs de densification / mutations permises par le PLU**

Les surfaces des projets correspondant à des volontés de densification concernant notamment les zones UA, UB, UD et UGd au sein du territoire ne sont pas pris en compte dans les calculs, car elles ne sont pas clairement définies, ce sont des aménagements ponctuels. Cela concerne les zones suivantes :

- Le centre-ville (zone UA),
- La zone UDM au nord du centre-ville,
- Le secteur Jean-Jaurès Nord dans les zones UD et UDM),
- Les centralités de quartiers (Coudreaux, Franceville, 7 îles...).

Dans le futur PLU, **27 hectares** seront consacrés aux projets et 3.72 hectares sont considérés comme des zones potentielles de construction. Dans le précédent PLU, cette surface représentait **26.99 hectares (4 projets toujours en cours) et 3 zones potentielles de construction** soit une augmentation de **3.73 hectares**.

Pour les projets communs, le tableau ci-avant montre une invariabilité des surfaces de projets entre l'ancien et le projet de PLU (numérotés 1, 2, 3 et 8 sur la carte ci-dessus) exceptée le STECAL de 1000 m<sup>2</sup> supplémentaires (numéroté 4).

La majorité des zones de projets concernent la densification ou le renouvellement de certains quartiers et ne peuvent pas être définies par une surface bien précise (numéros de 9 à 16 sur la carte ci-dessus).

Les orientations de la commune représentent donc une surface de 3.73 hectares que constituent les zones de projets définis et les principaux potentiels/cœurs d'îlots non bâtis et dents-creuses persistants au cœur de la zone U.

- Le STECAL de 1000 m<sup>2</sup> jouxtant le parc Jousseaume (n°4),
- Les terrains autour de la rue des Jardins (n°5), situés à l'ouest du parc Pescarolo dans la zone UA,
- Les terrains situés à proximité des services techniques (n°6), situés au nord du parc Pescarolo dans la zone UD,
- Les terrains situés autour du Centre des Ormes (n°7) dans la zone UE.

Ces projets sont situés dans des zones urbaines à différentes vocations :

- **Zone UA** : Cette zone couvre la partie du territoire communal constituée d'un tissu urbain à caractère de centre cette zone présente une densité forte des constructions, souvent édifiées en ordre continu, à l'alignement des voies. Elle est essentiellement affectée à l'habitat, aux équipements collectifs, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément normal.
- **Zone UD** : Cette zone couvre des parties du territoire communal constituées d'un tissu urbain mixte, à dominante d'habitat, sous forme d'habitat individuel et de petits immeubles collectifs. Le renforcement des équipements, commerces, services et activités compatibles n'est pas à exclure sur cette zone.
- **Zone UE** : même réglementation que la zone UD, sauf que la volonté est de maintenir le caractère du bâti dans sa diversité volumétrique, tout en autorisant la diversité des fonctions.
- **Zone AU** : Cette zone couvre des parties du territoire communal destinées à être ouvertes à l'urbanisation à terme. C'est une zone non équipée ou insuffisamment équipée, réservée à l'urbanisation à court terme. Cette zone est une zone destinée à l'habitat et aux équipements d'infrastructures nécessaires à la viabilisation de la zone.

#### 4.3.6 LES INCIDENCES DU PADD, DES ORIENTATIONS ET DU PLU

##### Incidences positives

Ainsi, ces projets correspondent pour la plupart aux objectifs annoncés dans le PADD « *D'un point de vue écologique, les principaux secteurs à enjeux sur la commune de Montfermeil sont :*

- *l'ensemble naturel formé par la forêt régionale de Bondy, et plus particulièrement sur Montfermeil, le Bois des Ormes et le Domaine Formigé,*
- *le parc Jean-Pierre Jousseaume,*
- *le Parc Arboretum, incluant le parc des Cèdres et le parc Jean Valjean,*
- *l'Espace Naturel Régional du Mont Guichet.».*

Les zones préservées et les espaces urbanisés sont clairement identifiés.

La problématique de l'utilisation des sols et de consommation de l'espace est donc bien réfléchi sur le long terme. Les dispositions du PLU traduisent une volonté de rigueur dans la gestion du sol. La commune souhaite ainsi participer au recentrement du développement économique et résidentiel à l'échelle métropolitaine afin de limiter de manière collégiale le phénomène de périurbanisation. C'est en ce sens qu'un bonus de constructibilité (hauteurs de constructions) a été établi par la ville de Montfermeil sur certains secteurs pour ainsi créer des pôles de densité urbaine.

Les milieux naturels sont donc conservés sur la très grande majorité du territoire. Ces mesures constituent une démarche cohérente qui doit conduire à affirmer une identité territoriale et une réappropriation des valeurs naturelles du territoire par la population. Elles contribueront à



l'amélioration de la qualité de vie des habitants.



### **Incidences négatives**

Deux projets ont été identifiés comme susceptibles de porter atteinte aux zones naturelles ou forestières de la commune.

- le STECAL situé à proximité du parc Jean-Pierre Jousseau. Une hauteur dans le STECAL est définie (excéder 7 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit) afin de limiter la hauteur et d'intégrer un gabarit ne dénaturant pas le caractère naturel de la zone (qui correspond à une hauteur R+2 soit 9 mètres au faitage).
- l'EBC sur le terrain des Ormes a été décalé plus au nord de la parcelle en jonction immédiate de l'EBC existant.

Ces deux projets sont détaillés dans la partie « Analyse des zones susceptibles d'être affectées de manière notable : effets sur l'environnement et mesures de réduction » ci-après.

De plus, la ville de Montfermeil a étudié la possibilité de protéger les principaux alignements d'arbres existants sur son territoire. En conclusion, il est apparu que l'état phytosanitaire du patrimoine arboré communal ne permet pas d'envisager sa protection. Par ailleurs, la ville ne souhaite pas ajouter de nouvelles mesures sur le patrimoine arboré départemental postérieurement à la consultation du département en tant que Personne Publique Associée.

## ***4.4 Incidence sur les pollutions et la qualité des milieux (Air, Eaux, Sols)***

### ***4.4.1 INCIDENCES SUR LA QUALITE DE L'AIR***

#### Le PADD du PLU :

En matière de risques, nuisances et pollution, le PADD présente l'objectif d'avoir une ville intégrée et respectueuse de son environnement

#### Le zonage, règlement et OAP :

Le PLU insiste sur l'importance du développement des transports en commun sur la commune, notamment pour relier les différents pôles de la ville. Le règlement prévoit également le développement du commerce de proximité là où la densité d'habitation est suffisante.

Dans le PADD, et les OAP le PLU encourage les nouvelles opérations d'habitat à faire preuve d'initiatives pour le développement d'énergie renouvelable. A ce titre, et grâce au règlement du PLU, la ville pourra inciter le raccordement au réseau de chaleur communal dans certains secteurs de la ville.



### **Incidences positives**

Dans sa quête de réduire la part de la voiture et de tendre vers une ville où il fait bon vivre mais aussi moins bruyante et moins polluante, la municipalité souhaite à terme créer un réseau doux, maillé, cohérent et attractif.

Deux projets d'infrastructures de transports en commun sont prévus sur la commune. Le futur métro GPE permettra la desserte à la fois du cœur de l'agglomération, avec le prolongement de la ligne de métro 16 (au nord et au sud) et des territoires de proche et moyenne couronne.

Le projet de débranchement du T4, jusqu'à l'hôpital intercommunal de Montfermeil permettra de désenclaver le plateau de Clichy-sous-Bois/Montfermeil en améliorant sa desserte. Suite à l'arrivée du T4, le réseau de bus devra être restructuré.

Un réaménagement du réseau via une desserte plus efficace des quartiers d'habitation dans le but d'améliorer la vocation du transport public d'aide à l'accès à l'emploi sera mis en place.



### Incidences négatives

En cohérence avec le programme local de l'habitat (PLH) de la communauté d'agglomération Clichy-sous-Bois – Montfermeil devenu celui de l'EPT Grand Paris Grand Est, la commune s'engage sur des objectifs quantitatifs et qualitatifs de développement de l'habitat. Ce développement va entraîner une croissance moyenne de la population et va générer de nouveaux besoins/consommation en énergie contribuant ainsi à l'émission de polluants dans l'air. Le recours aux modes de transport et de construction moins consommateurs d'énergie devrait peut-être permettre de compenser ces nouveaux rejets.

Par ailleurs, l'accueil d'activités polluantes pourrait dégrader notablement la qualité de l'air.

#### 4.4.2 INCIDENCES SUR LES EAUX

##### Le PADD du PLU :

Le PADD se fixe les objectifs suivants en matière de gestion de l'eau :

- Meilleure intégration de la trame verte, incitant notamment au développement d'une gestion alternative des eaux pluviales,
- Création ou renforcement de coulées vertes,
- Préservation et création de corridors écologiques.

Le zonage et le règlement, documents opposables du PLU, ainsi que les orientations d'aménagement particulières/ OAP avec lesquelles les projets de constructions doivent être compatibles

##### Le zonage :

Le zonage de Montfermeil préserve tous les espaces naturels remarquables de la commune en zone N par sa constructibilité très limitée et encadrée (forêt de Bondy, les coteaux une partie de l'Arc paysager, réserve du Sempin...).

Le règlement impose dans les articles 4, et ce pour tout le territoire :

- des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, à la charge du constructeur.
- l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux.
- les rétentions soient réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme.
- les eaux issues des parkings, y compris celles des parkings souterrains, subissent un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

##### Les OAP :

Les OAP prévoient des continuités écologiques et un maillage visant à faciliter les déplacements et à désimperméabiliser les zones urbaines.

Pour l'OAP Cœur de Ville, la trame verte à créer dans le périmètre s'appuiera, à l'ouest, sur la place de Halle, le parvis de l'Eglise ainsi que sur le futur parking paysager. Dans le secteur central, elle se développera le long des voies principales, qui devront être plantées ou paysagées, afin de constituer une liaison favorable aux déplacements des espèces animales. Les cœurs d'îlots, de même que les

terrasses végétalisées, constitueront également un maillon dans cette trame verte. La trame verte mise en place devra favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle.

Pour l'OAP Côte du Change, le quartier préservera une part importante d'espaces verts de pleine terre. Cette trame verte devra favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle.

Pour les surfaces des espaces de cheminement, des trottoirs et des stationnements, l'utilisation de matériaux drainants sera privilégiée. De plus, l'aménagement de toitures terrasses est recommandée.



### **Incidences positives**

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel. Conformément à l'article 22 du décret N° 94-469 du 3 juin 1994, les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation). Devant cette interdiction, le pétitionnaire devra donc prémunir le projet des variations de niveaux des eaux souterraines et prévoir un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation, adaptable à chaque cas.

Les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme. Les eaux issues des parkings, y compris celles des parkings souterrains, subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eau pluviale.

Les effets de la mise en œuvre du plan n'ont pas d'incidences négatives sur l'alimentation en eau potable. Néanmoins, l'amélioration du rendement des réseaux doit devenir un enjeu.



### **Incidences négatives**

Les effets de la mise en œuvre du plan n'ont pas d'incidences négatives sur l'alimentation en eau potable. Néanmoins l'amélioration du rendement des réseaux doit devenir un enjeu.

#### **4.4.3. INCIDENCES SUR LES SOLS**



### **Incidences positives**

Dans le cas où des pollutions des sols seraient avérées, des mesures de dépollution ou de confinement de la pollution seront mises en œuvre.



### **Incidences négatives**

Le P.L.U. ne prévoit pas d'orientation spécifique visant directement la réduction de la pollution des sols. Toutefois, certaines opérations d'aménagement de type renouvellement urbain situées au niveau d'anciennes activités pourraient révéler la présence de pollution des sols.

## 4.5 Incidence sur les ressources naturelles

### 4.5.1 INCIDENCES SUR LES EAUX (CONSUMMATION)

#### Incidences positives

Toute construction ou installation nouvelle qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Il reviendra au pétitionnaire de prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout ni qu'une quelconque introduction d'eaux polluées ne puisse se faire dans ces réseaux.

L'eau potable distribuée au Montfermeillois provient de la Marne et de deux réseaux élévation (canalisation pompant dans la nappe phréatique de Montfermeil. En cas de pénurie, de sécheresse ou autre le Préfet de la Seine-Saint-Denis peut limiter les usages de l'eau. Ainsi, des mesures de restriction ou d'interdiction provisoires de prélèvement dans les eaux superficielles ou souterraines ainsi que des mesures de restriction ou d'interdiction d'usage de l'eau peuvent être mises en œuvre. Compte tenu des tendances climatiques, il est possible qu'à long terme (au-delà du PLU) la commune doive envisager d'autres solutions pour l'alimentation en eau potable.



#### Incidences négatives

Les incidences négatives dans le domaine de l'eau sont liées aux pressions nouvelles générées par l'accroissement de la population. Ainsi, la perspective d'accueillir de nouveaux logements ainsi que de nouveaux habitants suppose des besoins supplémentaires en eau, auxquels il faut ajouter les besoins propres aux nouvelles entreprises qui pourraient impacter les prélèvements. Ces besoins dépendront de la nature même de l'activité.

L'accroissement de population prévue augmentera les rejets à traiter, et donc la pression sur le milieu récepteur et sur la qualité de la prise d'eau de l'usine de traitement de l'eau potable à l'amont immédiat de l'exutoire de la STEP Marne aval. Selon le SIAPP et les services techniques compétents de la mairie, les réserves de la STEP ainsi que des réseaux d'eaux usées sur la commune sont suffisants pour recevoir l'augmentation de population prévue.

### 4.5.2 INCIDENCES SUR LES ENERGIES RENOUVELABLES

#### Incidences positives

En ce qui concerne le volet énergétique, il convient de développer l'utilisation des énergies renouvelables, afin de réduire les émissions de CO2 et de ne pas contribuer à l'augmentation de l'effet de serre. Les développements résidentiels à venir avec la forme urbaine plus compacte et l'incitation à un habitat de qualité environnementale devraient permettre une moindre dépense énergétique. C'est un objectif auquel participe activement les futures OAP du centre-ville et de la zone AU.

Le PLU envisage le développement du réseau de chaleur urbain autant que possible et rappelle également la nécessité de respecter les normes pour les nouvelles constructions (RT2012).



#### Incidences négatives

Aucune incidence négative n'est relevée sur cette thématique.

#### 4.5.3 INCIDENCES SUR LA GESTION DES DECHETS

##### Incidences positives

Les effets de la mise en œuvre du plan sur la production/gestion/collecte de déchets devraient être positifs. En effet une meilleure gestion des déchets via divers outils (tri, bacs sélectifs, point d'apport...) participe à une valorisation des déchets.



##### Incidences négatives

L'influence du PLU reste modeste sur la thématique des déchets, mais aucune incidence négative n'est relevée sur cette thématique.

### 4.6 Incidences sur les risques et les nuisances

#### 4.6.1 INCIDENCES SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

##### Incidences positives

La commune de Montfermeil est concernée par le risque inondation direct par remontée de nappe phréatique et du ruissellement des eaux pluviales. Le territoire est aussi fortement soumis ponctuellement par le risque retrait et gonflement des argiles. Les risques d'effondrement dus à la présence d'anciennes carrières de gypse existent et doivent être pris en compte, mais la définition d'une zone à risque se révèle difficile.

Toutefois, ces risques ont été intégrés au projet de PLU afin d'éviter de nouvelles urbanisations dans les secteurs exposés. Il convient toutefois de préciser que les urbanisations prévues vont se réaliser sur des terrains déjà imperméabilisés et que l'augmentation du risque d'inondation sera limitée.

Toutefois, afin d'améliorer la prise en compte du risque, il conviendra de prévoir des aménagements hydrauliques adaptés aux enjeux de chaque zone. Le PLU dans ses aspects réglementaires exige une rétention à l'échelle de chaque opération.



##### Incidences négatives

Aucune incidence négative n'est relevée sur cette thématique.

#### 4.6.2 INCIDENCES SUR LES NUISANCES SONORES

Montfermeil est relativement exposé aux nuisances sonores. Les zones de bruit se concentrent autour des infrastructures. Le bruit lié aux infrastructures est une nuisance majeure d'un territoire. Cette nuisance dépend de manière importante de la place accordée aux différents modes de transports.

### Incidences positives

Le P.L.U. ne prévoit pas d'orientation spécifique visant directement la réduction des nuisances sonores. Cependant la requalification des grands boulevards pourra, à moyen terme, réduire les nuisances sonores en adaptant par exemple la vitesse de circulation.



### Incidences négatives

Aucune

#### 4.6.3 INCIDENCES SUR LA POLLUTION LUMINEUSE

### Incidences positives

Le P.L.U. ne prévoit pas d'orientation spécifique visant directement la réduction de la pollution lumineuse dans le PLU.

Cependant, la Ville de Montfermeil a décidé de rénover et restructurer ses installations d'éclairage public, des installations sportives et des mises en lumière. Cette rénovation sera réalisée dans le cadre d'un contrat de performance énergétique (CPE).

Ce contrat vise à réduire non seulement la facture énergétique mais également la pollution visuelle par le remplacement de toutes les ampoules par des ampoules LED, la mise en place de variation de l'intensité lumineuse par quartier et selon les heures et/ou présence détectée.



### Incidences négatives

Aucune.

## ***4.7 Analyse des zones susceptibles d'être affectées de manière notable : effets sur l'environnement et mesures de réduction***

### ***4.7.1 CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHES DE MANIERE NOTABLE PAR LE PLU***

Deux projets ont été identifiés comme susceptibles de porter atteinte aux zones naturelles ou forestières de la commune :

- le STECAL situé à proximité du parc Jean-Pierre Jousseau. La construction au sein de ce STECAL ne pourra pas dépasser 2 étages et 7 mètres de hauteurs. Il sera intégré de façon harmonieuse dans son environnement.
- les terrains des Ormes réduisant une partie d'un EBC.

Ils sont examinés ci-après.

Des mesures de réduction ou de compensation sont mises en œuvre au sein du PLU afin de limiter l'impact de ces zones de projet sur les espaces naturels.



#### 4.7.2 LE SECTEUR DE TAILLE DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITE (STECAL) EN ZONE NATURELLE

Une zone N comprend un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) de 1000m<sup>2</sup> dont les possibilités d'occupation particulières sont précisées. La hauteur maximale des constructions neuves dans le STECAL ne peut excéder 7 mètres à l'acrotère\* ou à l'égout du toit. Le STECAL devra respecter l'emprise au sol qui lui est destiné (ici 1000 m<sup>2</sup>). Il devra s'intégrer de façon harmonieuse à son environnement. Le PLU ne prévoit pas l'urbanisation du parc J-P. Jousseau, mais uniquement la réalisation, à proximité, d'un équipement de type « maison de la nature » limité dans l'emprise de 1000 m<sup>2</sup> définie par le STECAL.



**Le STECAL (4) en zone N**

#### 4.7.3 TERRAINS AUTOUR DU CENTRE DES ORMES (ZONE UE) : POTENTIEL DE CONSTRUCTIONS – PAS DE PROJETS DEFINIS

Ce projet n'est pas défini de façon précise. La ville souhaiterait développer du logement et des équipements.

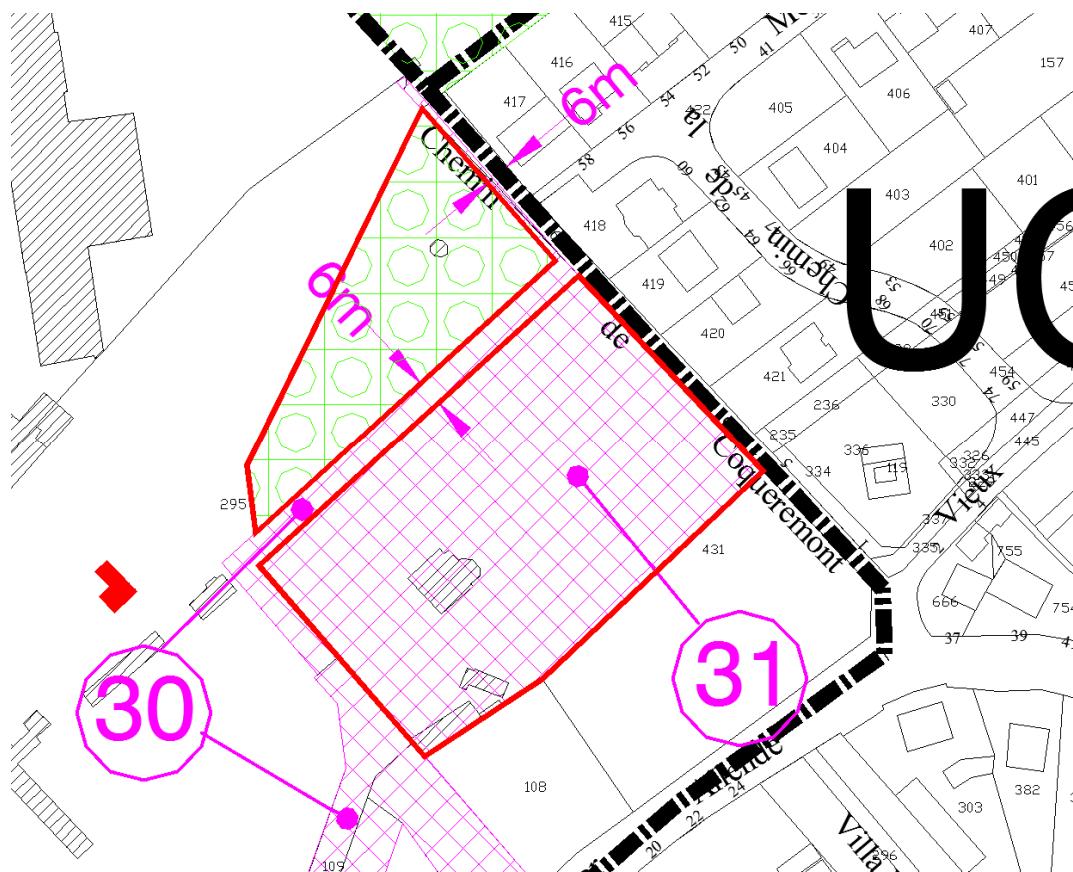
Pour l'évaluation environnementale, ce projet entraîne un déplacement de boisement et d'un EBC de 0.22 hectare (2200m<sup>2</sup>).

Pour les besoins notamment du Groupe Hospitalier Intercommunal, un EBC de 2200m<sup>2</sup> a été déclassé dans le projet de PLU arrêté sur le terrain des Ormes.

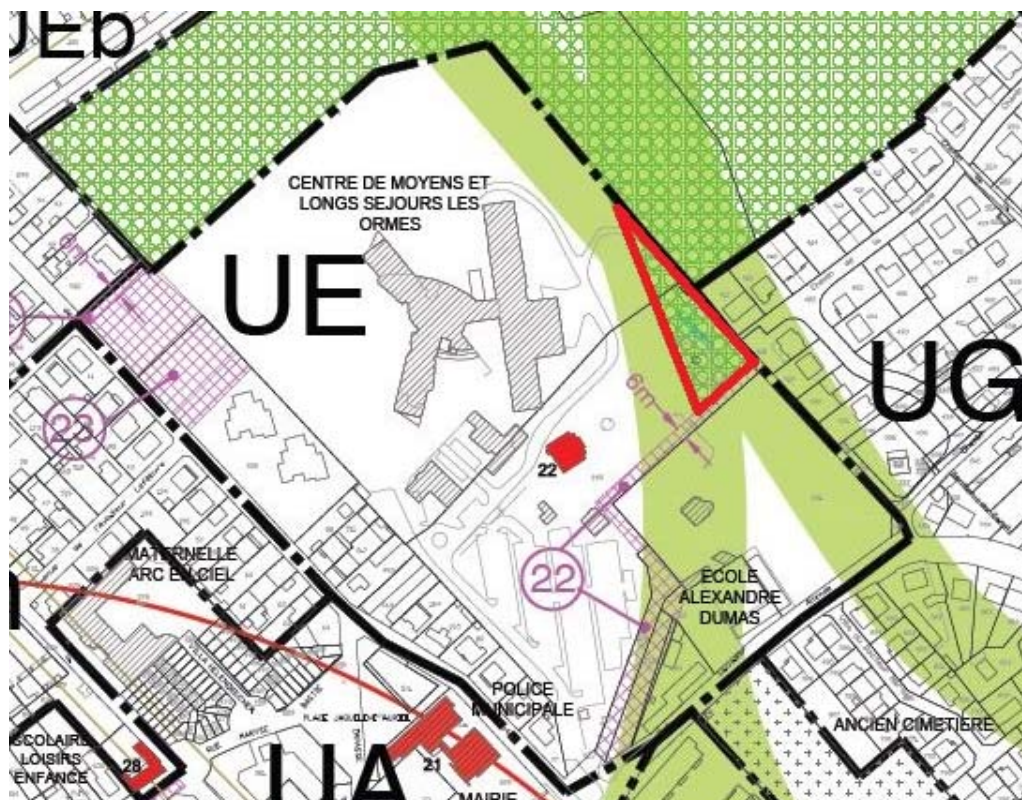
Cet EBC sera remplacé par un EBC de même superficie (2200 m<sup>2</sup>). Pour renforcer la compatibilité avec le SRCE, le nouvel EBC est légèrement décalé par rapport à l'ancien. Il est ainsi localisé à l'intérieur du périmètre « forêt de Bondy / Bois des Ormes » identifié au SRCE comme réservoir de biodiversité ; l'ancien EBC se trouvait à proximité. Cette nouvelle localisation permet de protéger des boisements et espaces verts de plus grande qualité.

Par ailleurs, le nouvel espace protégé, en prolongeant le bois des Ormes vers le Sud, répond également à la logique de renforcement des corridors écologiques.






Terrains autour du centre des Ormes : Potentiel de construction précédent PLU



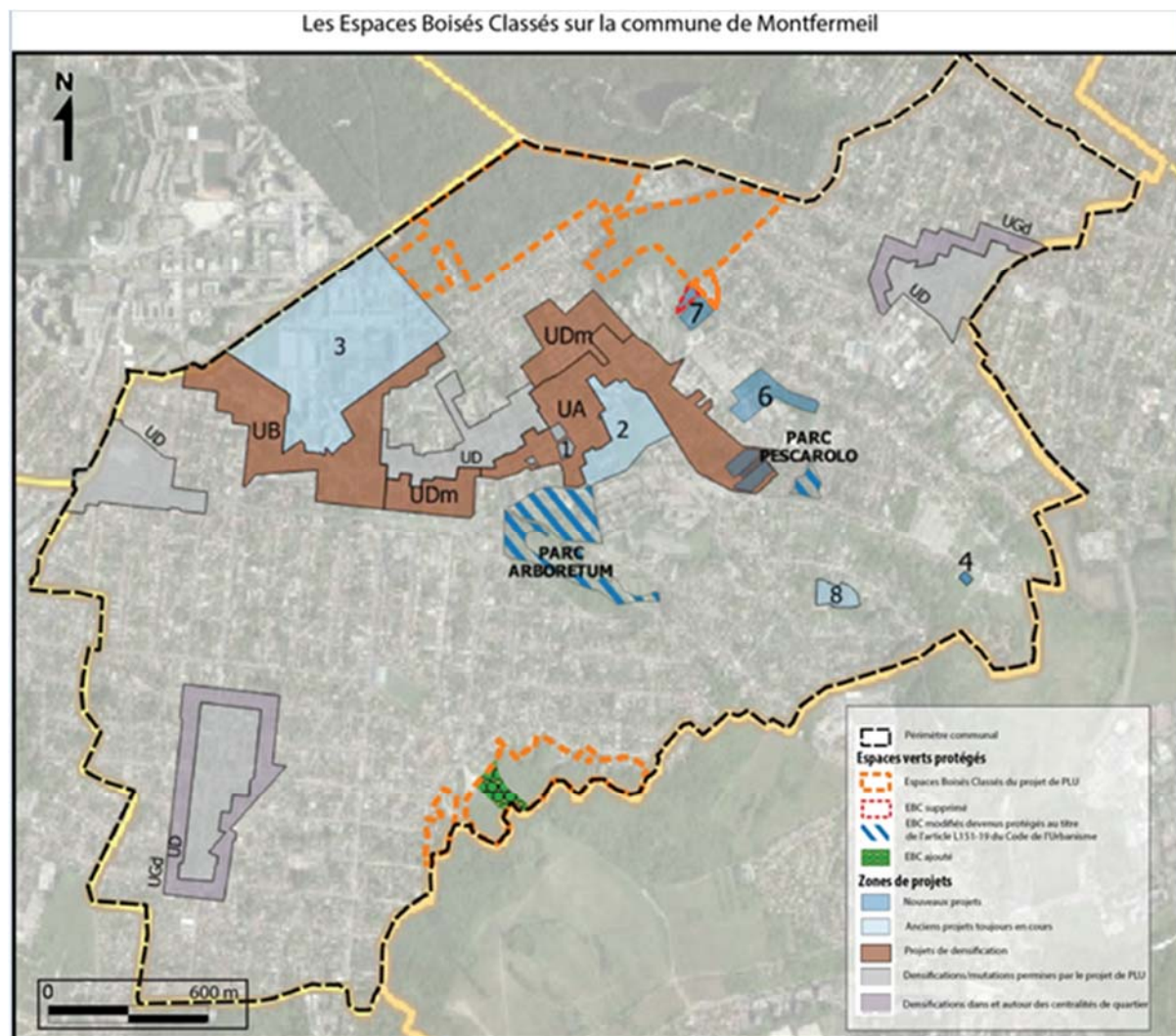
Zonage du PLU concernant les terrains des Ormes

#### 4.7.4 ANALYSE DES INCIDENCES DES PROJETS SUR LES SITES SENSIBLES L'ENVIRONNEMENT ET MESURE DE REDUCTION

##### Incidence en Zone N

Secteurs de projet	Effets potentiels	Mesures de réduction
<p>Le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limité (STECAL)</p>  <p><b>Le STECAL situé en zone N</b></p>	<p>Une zone N comprend un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limité (STECAL) dont les possibilités d'occupation particulières sont précisées. Cette structure devra s'intégrer au paysage et par son usage, participer à la mise en valeur du parc notamment auprès du public.</p> <p>La faune et flore locale seront prises en compte, en particulier dans la phase travaux, afin de ne pas la perturber.</p> <p>Les impacts seront donc négligeables.</p>	<p>L'aménagement prévu sur cet espace est a priori très léger et ne devrait pas accueillir des constructions sur plusieurs niveaux. Il sera intégré à son environnement naturel et ne devra pas présenter un risque pour la faune et flore sur ce site.</p> <p>Il sera intégré à la volumétrie alentour (7 mètres).</p> <p>Le PLU ne prévoit pas l'urbanisation du parc J-P. Jousseau, mais uniquement la réalisation, à proximité, d'un équipement de type « maison de la nature » limité dans l'emprise de 1000 m<sup>2</sup> définie par le STECAL.</p>

## Incidence sur un EBC



Cette carte représente les Espaces Boisés Classés de la commune. Il existe 5 EBC dans le précédent PLU : Forêt de Bondy, Bois des Ormes, parc Pescarolo, parc Arboretum et la Côte de Beauzet et carrière Saint-Pierre.

Dans le nouveau PLU, deux espaces sont transcrits en EVP, trois restent en EBC :

La côte de BEAUZET et la carrière SAINT-PIERRE au sud de la commune,

La forêt de Bondy au Nord, divisée en deux Espaces Boisés Classés.

Dans le précédent PLU, étaient classés en EBC les parcs Arboretum et Pescarolo. Le nouveau PLU propose désormais un autre dispositif de protection. En effet, l'EBC, du fait de procédures lourdes, crée des difficultés de gestion journalière. La protection au titre des articles L151-19 et 23 du code de l'urbanisme est préférée pour faciliter l'entretien des différents éléments paysagers. Ce mode de protection est plus adapté pour les parcs et jardins de la commune, car il autorise par exemple le remplacement des sujets abîmés, ou le choix d'autres espèces dans un objectif de biodiversité...

L'EBC situé sur le périmètre du projet du centre des Ormes (7) est réduit dans sa superficie, de façon à permettre de conforter l'équipement existant, par une nouvelle structure.

Cet EBC sera remplacé par un EBC de même superficie (2200 m<sup>2</sup>). Pour renforcer la compatibilité avec le SRCE, le nouvel EBC est légèrement décalé par rapport à l'ancien. Il est ainsi localisé à



l'intérieur du périmètre « forêt de Bondy / Bois des Ormes » identifié au SRCE comme réservoir de biodiversité ; l'ancien EBC se trouvait à proximité. Cette nouvelle localisation permet de protéger des boisements et espaces verts de plus grande qualité.

Par ailleurs, le nouvel espace protégé, en prolongeant le bois des Ormes vers le Sud, répond également à la logique de renforcement des corridors écologiques.

Le quartier des Bosquets bénéficie de la proximité immédiate de la forêt de Bondy, élément de paysage remarquable qui devra être mis en valeur dans le cadre de la restructuration de ce quartier. L'interaction forêt – ville est un enjeu majeur pour le territoire.

La présence de cet espace naturel a d'ores et déjà été valorisée dans le cadre du PRU, dans les limites de ce que permet la protection de la forêt au titre de la zone Natura 2000 :

- une nouvelle clôture a permis de jouer sur la perméabilité de la forêt depuis l'avenue de Clichy-sous-Bois ;
- l'accès à la forêt au niveau du carrefour Avenue de Clichy-sous-Bois/rue B. Morisot/rue Picasso a été redéfini.

#### 4.7.5 MISE EN PLACE DE LA TRAME VERTE

Les outils permettant la restauration et la préservation des continuités écologiques sont principalement sur le site de Montfermeil : la zone N, les EBC, la création d'EVP et les règles particulières de pourcentage d'espaces verts de pleine terre sur les corridors écologiques.

#### Incidences positives

Les fonds de parcelles significatifs sont intégrés dans les corridors écologiques mis en place sur la Ville.

La Trame Verte et Bleue (TVB) permet d'apporter une réponse face à la fragmentation des habitats et à la perte de biodiversité et permet de faciliter l'adaptation des espèces aux changements climatiques. Elles comprennent deux types d'éléments : « les réservoirs de biodiversité » et les « corridors écologiques ».

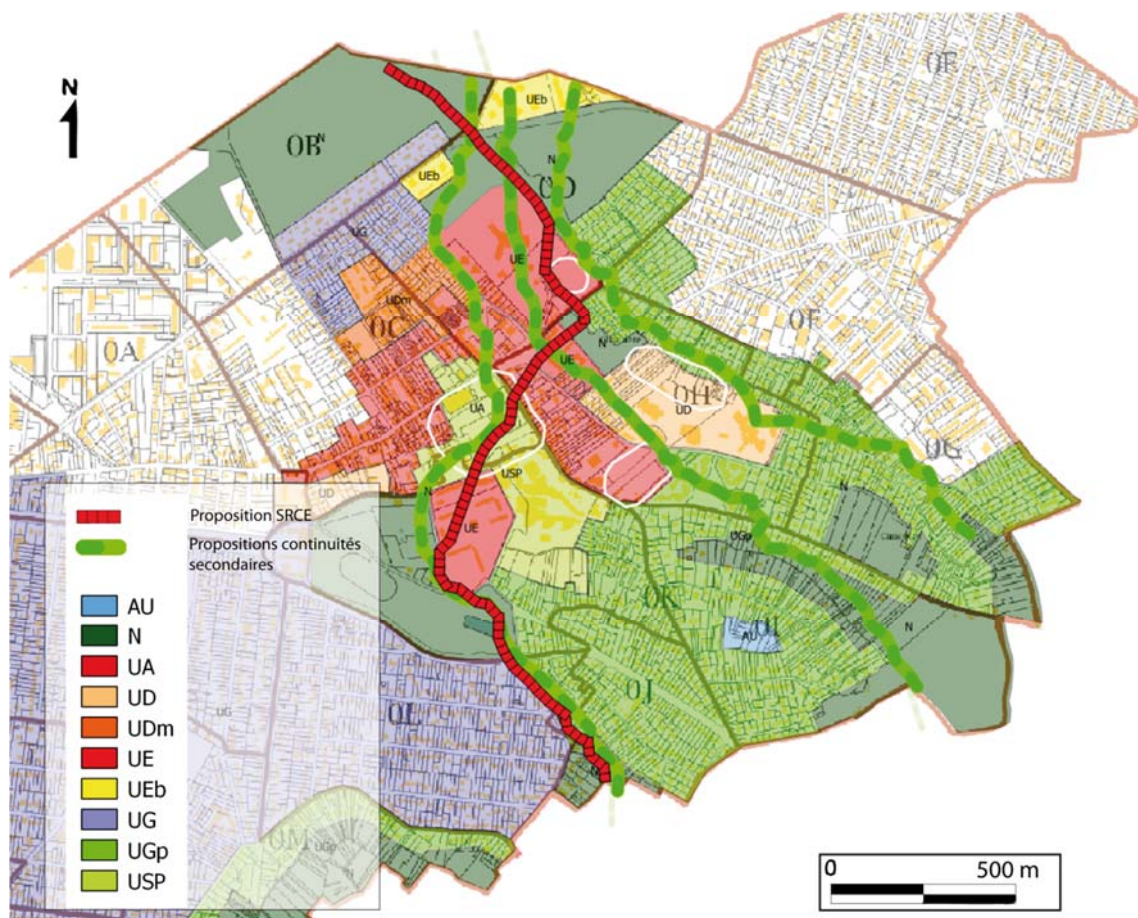
1/ Les réservoirs de biodiversité sont les espaces écologiquement riches présentant une dimension, une diversité et un fonctionnement suffisant pour assurer la survie des espèces. Entrent dans ces espaces les espaces protégés : forêt de Bondy (Natura 2000 et ZNIEFF) et aqueduc de la Dhuis (Natura 2000). La forêt de Bondy est protégée par le biais du zonage N et son sous-secteur Ns (hormis la propriété communale située en zone UGp), et de l'EBC au PLU de Montfermeil.

La promenade de la Dhuis ne concerne directement qu'une surface très réduite du territoire communal de Montfermeil, mais elle longe la limite communale de Clichy-sous-Bois. La seule partie de la Dhuis concernant la commune de Montfermeil se situe sur la parcelle 408 et correspond à une surface de 356 m<sup>2</sup>. Cet aqueduc ne concerne qu'une partie infime du zonage de Montfermeil et est donc directement intégré à l'urbanisation existante.

Les corridors écologiques sont des éléments de nature formant des liaisons continues ou discontinues, naturelles ou semi-naturelles, permanentes ou non, qui assurent le déplacement, la protection, le nourrissage, le repos, le cycle de vie, la dispersion des espèces...

Dans le PLU de Montfermeil, cette trame verte a été instaurée en corrélation avec les tracés du Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France (SRCE), principalement par la protection des jardins privés en zone pavillonnaire, car ils jouent ce rôle de liaison entre les réservoirs de biodiversité, vis-à-vis notamment des oiseaux, insectes, petits mammifères...

Il est important de noter que la commune a inscrit un corridor supplémentaire par rapport à ceux recensés au SRCE.



### Proposition de trame verte sur la commune de Montfermeil en cohérence avec le SRCE

Les conditions de verdissements ne sont applicables que si le corridor écologique couvre au moins 10% de la parcelle. Dans ce cas les prescriptions relatives aux corridors écologiques s'appliquent sur la totalité de la parcelle concernée par le corridor écologique.

Dans les corridors écologiques identifiés sur le plan de zonage, un pourcentage de surface non bâtie et non affectée au stationnement doit être traité en espaces verts de pleine terre et planté.

Ce pourcentage varie selon les zonages. Les arbres plantés dans les corridors écologiques devront être des arbres d'essences locales.

Les clôtures dans les corridors écologiques seront aménagées de façon à laisser passer la petite faune.

Les toitures-terrasses seront autorisées dans les corridors écologiques uniquement si ce sont des toitures végétalisées. Les toitures présentant une pente de 30° maximum pourront être végétalisées dans les corridors écologiques.

Cette trame participe activement à la reconquête d'espaces verts en milieux urbains et peut être considérée comme une compensation



### Incidences négatives

La ville de Montfermeil a étudié la possibilité de protéger les principaux alignements d'arbres existants sur son territoire. En conclusion, il est apparu que l'état phytosanitaire du patrimoine arboré communal ne permet pas d'envisager sa protection. Par ailleurs, la ville ne souhaite pas ajouter de nouvelles mesures sur le patrimoine arboré départemental postérieurement à la consultation du département en tant que Personne Publique Associée.

## 4.8 Les incidences des projets sur les ZSC, ZPS et Natura 2000

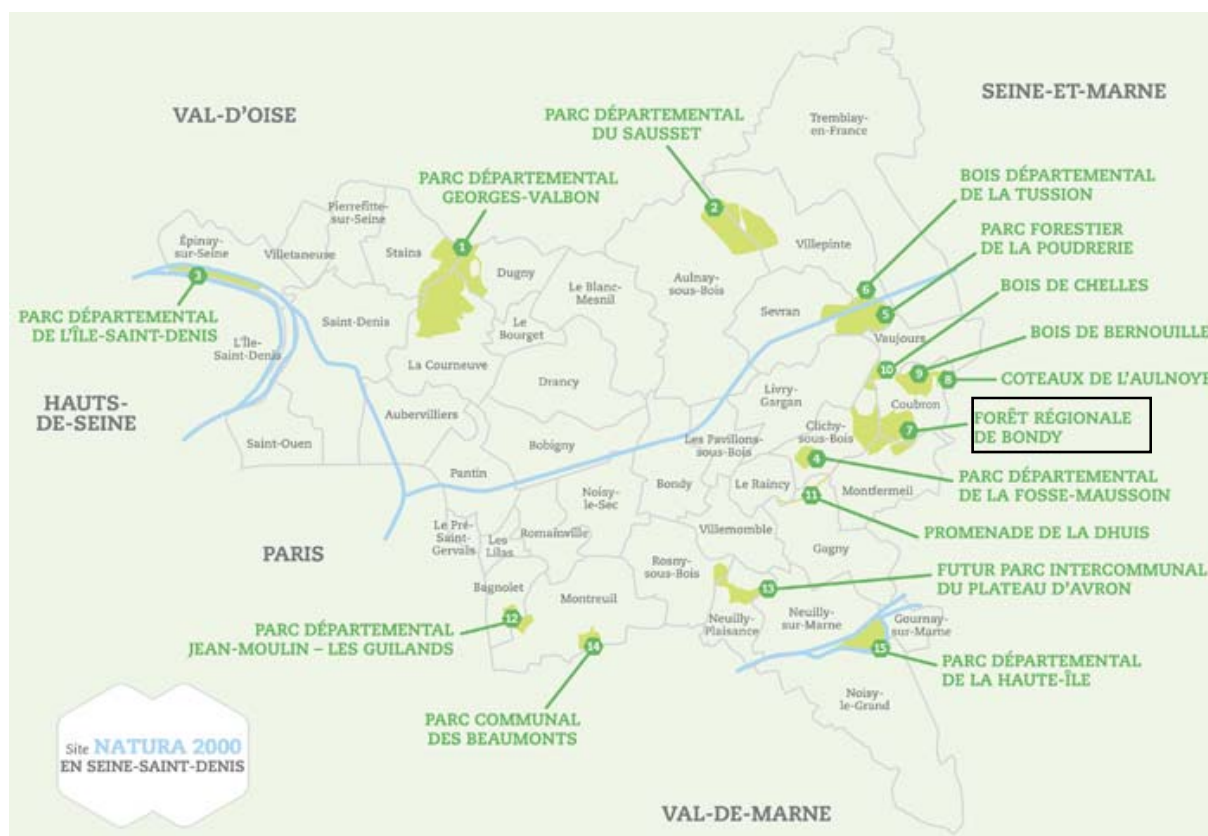
Les sites Natura 2000 sont les zones de protection spéciale et les zones spéciales de conservation désignées par l'article L.414-1 du Code de l'environnement. Elles comprennent notamment des habitats naturels menacés de disparition, des habitats de faune ou flore sauvages rares ou menacés, ou encore des sites particulièrement appropriés à la survie et à la reproduction des espèces d'oiseaux sauvages.

Les Plans Locaux d'Urbanisme concernant un territoire situé dans ou à proximité d'un tel site doivent donc faire l'objet d'une évaluation environnementale. En effet, en application du principe de précaution, le Juge, tant communautaire que national, est venu préciser que l'absence d'effet significatif devait être certaine, donc démontrée, et que les projets étudiés ne se cantonnaient pas à ceux envisagés au sein des sites, mais bien à l'ensemble des projets susceptibles de porter atteinte au site, donc présents dans son aire d'influence.

### 4.8.1 La zone Natura 2000 : Forêt de Bondy

La commune de Montfermeil est concernée par la zone Natura 2000 « Sites de la Seine-Saint-Denis » : Zone de Protection Spéciale FR 111 2013.

Ces Sites de la Seine-Saint-Denis sont au nombre de 15 répartis dans tout le département (voir carte ci-dessous).



Source : Seine-Saint-Denis.fr

La commune de Montfermeil est concernée par le site « Forêt régionale de Bondy ».

La forêt de Bondy présente une superficie de 545 hectares dont 30 hectares (c'est à dire 6% de la surface totale) est présente sur la commune de Montfermeil.

La forêt régionale de Bondy est un vestige de l'ancienne forêt de Bondy qui s'étendait jusqu'au XIX<sup>ème</sup> siècle sur un immense massif, englobant les bois de Livry-Gargan et de Vincennes, couvrant ainsi tout l'Est parisien jusqu'à la forêt de Fontainebleau en Seine-et-Marne. Subsistent de cet ancien massif de 900 hectares, des zones boisées et agricoles réparties entre la forêt régionale de Bondy, le parc forestier de la Poudrerie et les Coteaux de l'Aulnoye.

Aujourd'hui, la forêt régionale de Bondy s'étend sur 172 ha situés sur les communes de Clichy-sous-Bois, Montfermeil et Coubron. Le « bois de Bondy », après qu'une grande partie de la forêt ait été défrichée et convertie en habitat pavillonnaire ou collectif au début du XIX<sup>ème</sup> siècle, fut acquis par le District de la Région parisienne en 1965, dans le but de préserver et d'ouvrir au public un îlot de verdure améliorant la qualité de vie des Franciliens. Cet objectif s'inscrit dans le cadre de la mise en place d'une Ceinture Verte régionale autour de la capitale. En 1968 le District acquiert 87 ha de forêt qui seront ouverts au public en 1970. En 1976, l'Agence des Espaces Verts (AEV) de l'Ile-de-France crée un Périmètre Régional d'Intervention Foncière sur la forêt régionale de Bondy. Les efforts de gestion réalisés dans un premier temps par l'Office National des Forêts jusqu'en 1999, puis par l'AEV, ont permis de préserver le patrimoine naturel remarquable de la forêt et de la classer parmi les 15 espaces verts urbains du site Natura 2000 de la Seine-Saint-Denis.

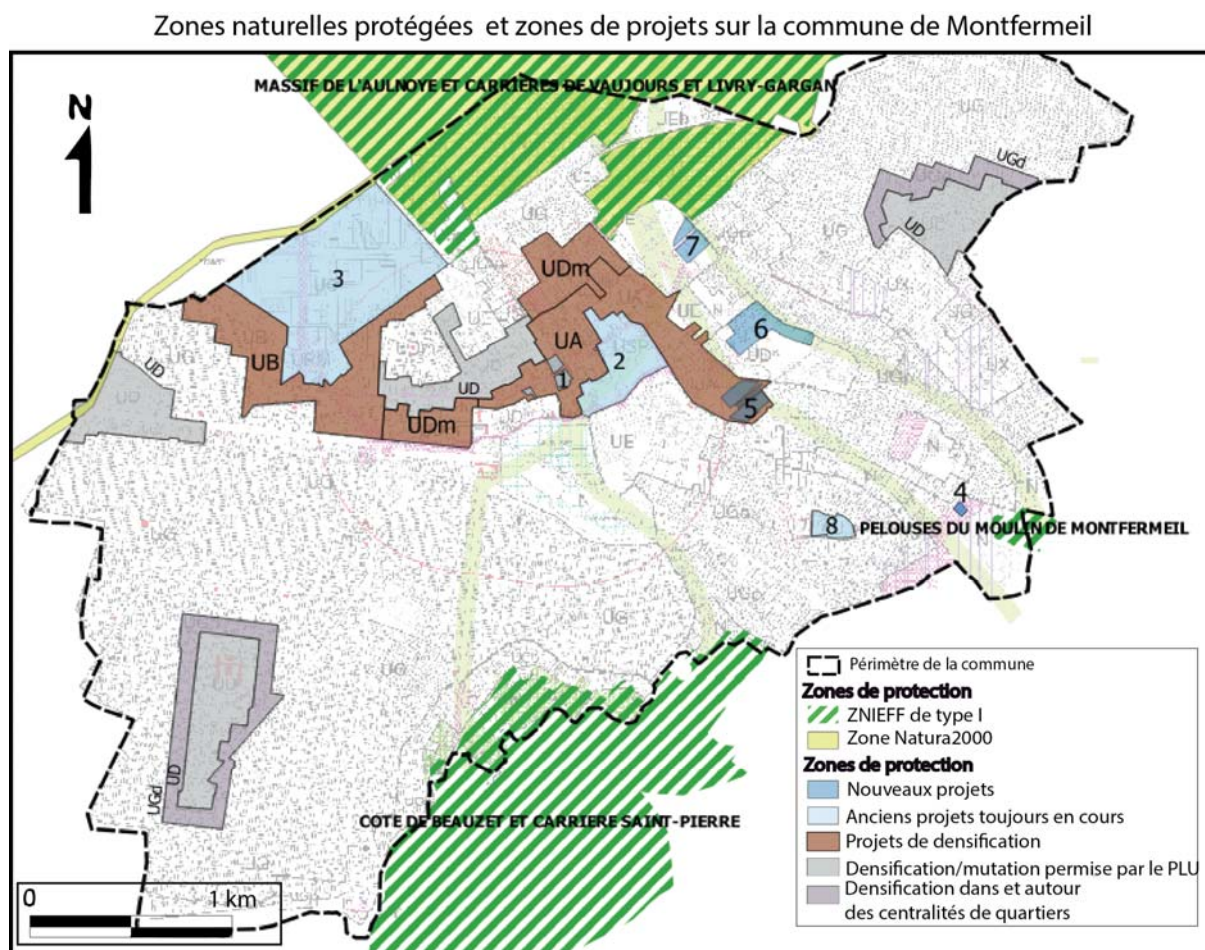
La forêt de Bondy est aussi inventoriée comme une ZNIEFF de type I et II, en PRIF, en EBC et fait l'objet d'une demande d'autorisation défrichement si besoin.

La forêt de Bondy est composée de :

- 53.6 hectares de milieux humides
- 12.1 hectares de pelouses et cultures
- 10.9 hectares de milieux ouverts
- 142.4 hectares de milieux forestiers
- 4.7 hectares d'autres occupations du sol

Espèces nicheuses régulières ou occasionnelles	Espèces migratrices et hivernantes régulières et occasionnelles	Valeur patrimoniale actuelle pour les espèces	Potentialité d'évolution future des espèces
Pic noir, Pic mar	Blongios nain, Bondrée apivore, Martin-pêcheur d'Europe	Forte : Pic noir, Pic mar Moyenne : Blongios nain, Bondrée apivore, Martin-pêcheur d'Europe	Forte : Pic mar (nicheur), Pic noir (nicheur) Moyenne : Blongios nain (nicheur), Bondrée apivore (nicheur), Martin-pêcheur d'Europe
Cet ensemble d'entités proches les unes des autres est le secteur le plus favorable à la reproduction d'espèces forestières (Pics noir et mar, Bondrée apivore). Les potentialités pour accueillir d'autres espèces sont globalement limitées, à l'exception du Blongios nain pour la forêt régionale de Bondy, mais l'enjeu est bien dans la conservation de l'ensemble de ce massif assorti d'une gestion adéquate			





Le site Natura 2000 présente des enjeux naturalistes remarquables et des potentialités d'accueil des espèces importantes, qui doivent faire face à des équilibres localement précaires.

Les diagnostics écologique et socio-économique font ressortir très clairement l'importance d'une gestion adaptée et d'un suivi régulier des espèces de l'annexe I de la Directive « Oiseaux ».

La synthèse des enjeux et des particularités du site se décline ainsi en trois points principaux concernant le PLU:

**- Le maintien de l'équilibre entre fréquentation du public et bon fonctionnement écologique des espèces et des milieux :**

La fréquentation du public est un élément majeur, susceptible d'influencer fortement l'état de conservation des habitats et des espèces. Certains parcs accueillent un public très important dans un cadre d'activités de loisirs, et cette fréquentation est susceptible d'augmenter dans les prochaines années. Toutefois, jusqu'à présent, sur la plupart des entités, la fréquentation a été plutôt bien maîtrisée et les nuisances envers les habitats et les espèces se sont avérées relativement limitées. L'équilibre qui s'est installé entre cette fréquentation, pourtant forte, des différentes entités et la présence d'espèces remarquables et d'habitats de bonne qualité constitue un enjeu majeur à intégrer dans les objectifs de la ZPS. En effet, une augmentation de la fréquentation qui ne tiendrait pas compte des enjeux écologiques pourrait entraîner très rapidement une dégradation de l'état de conservation des espèces et des habitats concernés. Aucune modification de l'accessibilité de la forêt au public n'est prévue dans le cadre du PLU.

- **L'intégration des enjeux écologiques de la ZPS dans l'aménagement du territoire :**

Les entités qui composent la ZPS sont localisées dans un contexte d'urbanisation forte et de fragmentation importante du territoire. En dépit des protections réglementaires en place, la pression d'urbanisation continue de menacer le site Natura 2000. Ces menaces contribuent à l'altération de la connectivité des milieux favorables et mettent en cause la conservation des espèces à moyen ou long terme. La maîtrise des projets urbains, sur et à proximité du site, l'évaluation de leurs effets et l'amélioration de la connectivité écologique intra et inter-entités constituent un enjeu important pour pérenniser les populations des espèces remarquables de la ZPS.

Aucun projet n'est situé sur des zones protégées au titre de Natura 2000 ni au sein de Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

A proximité de la forêt de Bondy, seuls deux secteurs sont amenés à évoluer.

- Le PRU des Bosquets : il est en cours d'achèvement. Il a fait l'objet d'une étude d'impact lors de son élaboration. De ce fait, de nombreuses mesures d'évitement, de réduction et de compensation ont été envisagées pour ce projet.
- Le Centre des Ormes : l'évolution du secteur intègre les enjeux écologiques : d'une part le déplacement de l'EBC sur un autre site de superficie égale (2 200m<sup>2</sup>) pour permettre l'évolution de la constructibilité, d'autre part elle s'assortit de la protection d'une bande en EVP assurant la conservation d'un couloir végétal, et d'une compensation par la protection en EBC d'un espace de surface égale.

Par ailleurs, la définition des trois couloirs de biodiversité dans le cadre du PLU, concerne directement la connectivité de la forêt de Bondy avec les autres espaces « réservoirs de biodiversité », communaux et extra-communaux.

- **La diffusion des messages liés à la protection du site Natura 2000 :**

La localisation de ce multi-site en milieu urbain dense, peuplé de plus d'1,5 millions d'habitants, un des seuls exemples en Europe, constitue un atout majeur en matière de sensibilisation. La diffusion de ce message doit concerner en premier lieu les habitants, à travers des actions de sensibilisation et d'éducation relatives à l'environnement et à la biodiversité. De telles initiatives, qu'il conviendrait de maintenir, sont déjà mises en œuvre dans l'ensemble des entités de la ZPS.

A titre d'illustration, on comptabilisait en 2008 environ 80 000 personnes concernées, dont plus de 13 000 enfants, au sein des seuls parcs départementaux.

D'autre part, il est également essentiel de diffuser les messages liés à la conservation des espèces et milieux du site Natura 2000 à l'ensemble des acteurs liés à l'aménagement du territoire à proximité du site, via des actions de communication, de sensibilisation ou de formation professionnelle. La mise en place d'outils de communication et la pérennité des actions d'éducation relative à l'environnement constituent des enjeux majeurs pour ce site atypique.

C'est la double ambition de ce DOCOB. D'une part, transmettre aux gestionnaires des entités des orientations et des outils afin d'atteindre les objectifs de maintien et d'amélioration d'un état de conservation favorable aux espèces de l'annexe I de la Directive « Oiseaux ». D'autre part, accompagner les porteurs de projets à proximité de la ZPS afin de limiter les impacts potentiels négatifs des aménagements urbains sur les enjeux de conservation du site Natura 2000.

Avec le STECAL du parc de JP Jousseau, la municipalité s'engage à la réalisation d'une maison de la nature dont l'objectif rejoint celle du DOCOB de sensibiliser la population, notamment les jeunes, aux enjeux de la biodiversité et à la protection des espaces naturels.

#### **4.8.2 La zone Natura 2000 de la promenade de la Dhuis**

La promenade de la Dhuis correspond à la partie séquano-dyonisienne de la promenade de l'Aqueduc de la Dhuis, récemment aménagée, qui traverse les territoires de treize communes des départements de la Seine-et-Marne et de la Seine-Saint-Denis, et s'étend sur un linéaire de 27 km et d'une largeur variable de 10 mètres en milieu rural, à 20 mètres en milieu urbain. L'Aqueduc de la Dhuis en activité se développe sur 131 km.

Construit sous Napoléon III en 1863, son exploitation est gérée par « Eau de Paris » pour le compte de la commune de Paris, qui l'a mis à disposition de l'Agence des Espaces verts d'Île-de-France dans le cadre d'une convention de 1997.

Projet inscrit au SDRIF de 1994 et au Plan Vert Régional de 1996, la promenade de la Dhuis est née de l'idée de créer sur l'emprise d'un aqueduc, une promenade destinée aux piétons et aux cyclistes.

L'eau reste invisible et n'est présente que par le nom. Mais le projet participe entre autres à la remise en état des lisières, à la protection de l'eau et valorise un mode de transport naturel, par gravité.

Les travaux d'aménagement de la promenade ont duré deux ans, pour s'achever en septembre 2008, date d'ouverture au public.

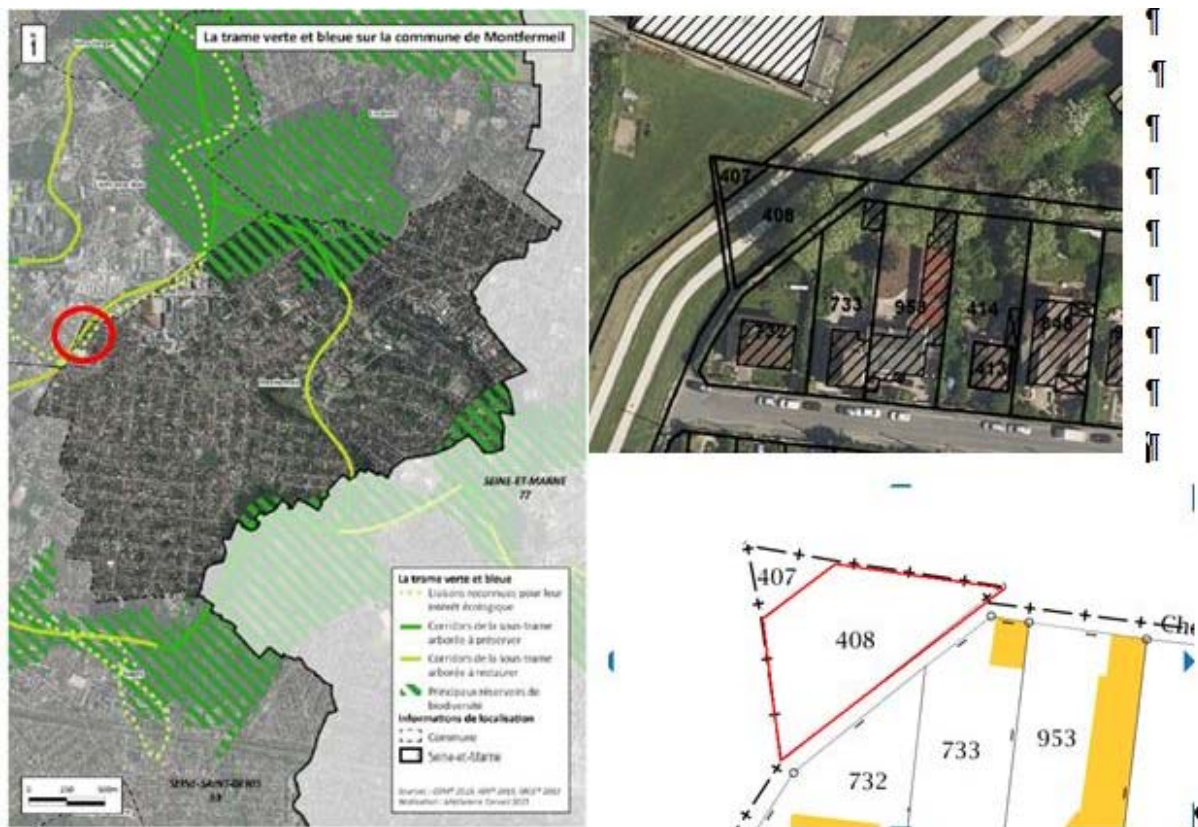
En Seine-Saint-Denis, la promenade de la Dhuis représente une section de 7,5 km. Elle traverse les territoires de cinq communes (Le Raincy, Gagny, Clichy-sous-Bois, Montfermeil et Coubron) et parcourt des paysages variés, notamment les espaces forestiers remarquables que sont le futur domaine régional des Coteaux de l'Aulnoye et la forêt régionale de Bondy.

De ce fait, elle pénètre la ville et relie les zones urbanisées aux grands espaces naturels ainsi que les grands espaces naturels entre eux. Cette coulée verte est un véritable parc linéaire, facilitant la pénétration de la nature en milieu urbain. Son développement dans un cadre diversifié suppose trois séquences d'entretien adaptées au contexte : urbain (la portion jusqu'au Raincy : zone c), forestier (au sein de la forêt régionale de Bondy : zone b) et rural (à l'est du Département, au sein des Coteaux de l'Aulnoye : zone a).

La promenade est gérée dans le respect des prescriptions techniques de la SAGEP, de façon à harmoniser les systèmes de gestion en termes d'entretien et de respect des normes sanitaires (potabilité de l'eau). La mise en place d'une gestion respectueuse des écosystèmes traversés a notamment permis de classer la promenade de la Dhuis, aux côtés des 14 autres parcs constituant le site Natura 2000 de la Seine-Saint-Denis.

La promenade de la Dhuis ne concerne directement qu'une surface très réduite du territoire communal de Montfermeil, mais elle longe la limite communale de Clichy-sous-Bois. La seule partie de la Dhuis concernant la commune de Montfermeil se situe sur la parcelle 408 et correspond à une surface de 356 m<sup>2</sup>. Cet aqueduc ne concerne qu'une partie infime du zonage de Montfermeil et est donc directement intégré à l'urbanisation existante.





Source : cadastre.gouv.fr

Le reste de la Dhuis longeant la limite communale de Montfermeil ne se situe pas sur le territoire (au niveau du quartier des Bosquets). Aucun équipement autre que du mobilier urbain (bancs et poubelles) n'est toléré sur l'emprise de la Promenade.



Source : cadastre.gouv.fr

La Dhuis n'a pas suscité de classement particulier puisqu'elle concerne une infime partie du territoire communal. Elle se situe en limite de zone urbaine et est donc déjà intégré à l'environnement urbain existant ».

Les manifestations publiques, rassemblements collectifs organisés qui pourraient entraîner des pollutions de l'aqueduc seront interdits, d'ailleurs toute concession commerciale nouvelle en surface est proscrite.

La Promenade de la Dhuis respecte le concept d'un « ruban vert », bordé par deux allées piétonnes et cyclistes, avec un ruban engazonné central. Les allées sont traitées en grave forestière « macadam à l'eau » (grave calcaire sans adjonction de liant). Chaque intersection est étudiée pour jaloner la promenade. Le ruban engazonné central se plisse à chaque croisement en formant un saut de loup alors que les voies sont rétrécies.

La zone Natura 2000 concerne en partie la zone UC sur le quartier des Bosquets, pour laquelle les articles 9, 11 et 13 sont non règlementés afin de permettre le projet d'ensemble de rénovation. Ces articles resteront non règlementés.

Le PLU de Montfermeil est donc sans incidence négative sur les deux zones Natura 2000 de la commune.

## 5. PROPOSITIONS DE MESURES POUR SUPPRIMER OU REDUIRE LES EFFETS NEGATIFS SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MILIEUX NATURELS

Dimensions	Projets concernés	Mesures pour supprimer ou réduire les effets négatifs sur l'environnement	Mesures de compensation
<p>La biodiversité et les milieux naturels</p> <p><u>Objectif :</u> Protéger les milieux naturels</p>	<p>PRU des Bosquets ZAC Cœur de Ville Zone AU STECAL Opération de restructuration du centre-ville ANRU</p> <p>Terrains importants non, bâtis classés en zone U (Potentiel de construction)</p> <p>Zone (UA, UDM, UB) densification/mutation permise par le PLU</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protection des réservoirs de biodiversité et principaux corridors par des espaces verts naturels stricts (zone N): forêts de Bondy, Bois des Ormes, les coteaux, côte de Beauzet, Parc parc Jousseau et Pescarolo...</li> <li>- Mise en place d'une trame verte en milieu urbain reliant la forêt de Bondy au parc de la côte de Beauzet en traversant les jardins privés, mise en place d'un pourcentage de conservation stricte d'espaces verts sur cette bande dans les espaces privés et publics...</li> <li>- Valorisation et protection des arbres remarquables présents sur la commune,</li> <li>- Limitation des possibilités de densification de secteurs présentant des caractéristiques naturelles et paysagères fortes et contraintes de risque inondation notamment,</li> <li>- Introduction d'un outil de protection pour les parcs au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme permettant la protection d'une trame verte urbaine dense.</li> <li>- Espace boisé classé sur l'ensemble des boisements excepté sur le parc de l'Arboretum et le parc Pescarolo</li> <li>- Article sur l'obligation de planter instauré dans toutes les zones urbaines UE, UX, UG...</li> <li>- Clôtures permettant le passage de la petite faune</li> <li>- Interaction ville-forêt</li> <li>- Redéfinition de l'accès à la forêt au niveau du carrefour Avenue de Clichy-sous-Bois/rue B. Morisot/rue Picasso</li> </ul>	<p><b>Aucune mesure de compensation n'est nécessaire à ce stade après analyse des incidences du projet communal sur l'environnement.</b></p> <p>Par ailleurs, différentes recommandations ont été prises en compte dans le règlement après analyse des incidences du projet communal sur l'environnement. Ces dernières permettent d'aboutir à un projet communal de qualité environnemental dans les domaines de la préservation et de la valorisation de la biodiversité, de la mise en œuvre des énergies renouvelables, de la préservation du patrimoine bâti et des paysages.</p> <p>Ces recommandations concernent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La préservation des espaces à forte valeur écologique: zones N voir UB,</li> <li>- La préservation du patrimoine bâti remarquable : renouvellement urbain, préservation des sites inscrits bâtis, projets de densification de qualité</li> <li>- La maîtrise du paysage urbain, de l'architecture et du patrimoine bâti : prescriptions architecturales du règlement, maintien des espaces verts,</li> </ul>
<p>Le paysage et le patrimoine bâti</p> <p><u>Objectif :</u> Protéger le paysage et le patrimoine bâti</p>	<p>PRU des Bosquets ZAC Cœur de Ville Zone AU STECAL Opération de restructuration du centre-ville ANRU</p> <p>Zone (UA, UDM, UB) densification/mutation permise par le PLU</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien d'un pourcentage d'espaces verts sur chaque parcelle qui varie selon la zone concertée,</li> <li>- Identification des cônes de vues et relations de co-visibilité à protéger : protection des éléments de nature situés aux abords de la forêt de Bondy, mais aussi des parcs urbains, maintien des cônes de vue depuis les coteaux vers la forêt,</li> <li>- Intégration des problématiques paysagères et patrimoniales (identités du quartier) sur les sites en projets (PRU du Bosquet, ZAC Cœur de Ville, zone AU, opération ANRU du centre-ville)</li> <li>- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R</li> </ul>	



## Choix retenus pour établir le PADD, les OAP, le zonage et le règlement et l'évaluation environnementale

		<p>111.21 du Code de l'Urbanisme).</p> <p>La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une adaptation au sol soigneusement traitée,</li> <li>- Leurs dimensions et la composition de leurs volumes,</li> <li>- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux,</li> <li>- Le rythme et la proportion des ouvertures,</li> <li>- L'harmonie des couleurs.</li> </ul>	<p>de la trame verte et bleue...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'autorisation aux démarches de développement durable : le règlement autorise l'utilisation de techniques durables (énergie solaire, stockage et recyclage des eaux pluviales à la parcelle...).</li> </ul>
<p>Les mesures pour protéger la ressource en eau et les milieux aquatiques</p>	<p>PRU des Bosquets ZAC Cœur de Ville Zone AU STECAL Opération de restructuration du centre-ville ANRU</p> <p>Terrains importants non, bâtis classés en zone U (Potentiel de construction)</p> <p>Zone (UA, UDM, UB) densification/mutation permise par le PLU</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.</li> <li>- prendre en compte les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique de façon à éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique.</li> <li>-Prémunir le projet des variations de niveaux des eaux souterraines et prévoir un cuvelage étanche. Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.</li> <li>- L'évacuation des eaux ménagères, et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égout pluviaux est interdit</li> <li>- Les eaux issues des parkings, y compris celles des parkings souterrains, subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eau pluviale.</li> <li>- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).</li> <li>- l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux.</li> <li>-concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement tels que parking ou square inondable. Dans ce cas, ils seraient à double fonction : fonction assainissement et fonction urbaine, ce qui permettra d'en pérenniser la gestion et l'entretien</li> </ul>	<p><b>Toutefois chaque projet<sup>2</sup> fera l'objet d'études spécifiques à la parcelle avant autorisation de l'autorité compétente. Ces études permettent d'entreprendre des mesures d'évitement, de réduction et de compensation précises pour chaque secteur.</b></p>

<sup>2</sup> Le terme projet est ici définit par une Zone d'Aménagement Concerté ou tout projet soumis à la réglementation R122-1 et R122-5 du code de l'environnement

## Choix retenus pour établir le PADD, les OAP, le zonage et le règlement et l'évaluation environnementale

Les mesures en faveur des choix énergétiques, de la réduction des émissions de GES et pour le maintien de la qualité d'air		<p><b>Principales mesures du PLU relatives à la maîtrise des déplacements automobiles générés par le développement urbain</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Multifonctionnalité des quartiers: maintien des commerces et des services de proximité, notamment publics, et création de nouveaux pôles (notamment avec l'arrivée du T4 et de la ligne de métro 16) afin de réduire les besoins en déplacements motorisés pour les usages quotidiens;</li> <li>-Développement des liaisons douces et transport en commun.</li> <li>-Développement d'un réseau de véhicules électriques (Autolib)</li> </ul> <p><b>Principales mesures du PLU relatives à la maîtrise des consommations énergétiques fossiles dans le parc résidentiel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Respect de normes pour les nouvelles constructions (RT2012) envisagées et incitation à l'augmentation de la performance énergétique avec les bonus de constructibilité</li> <li>- Prise en compte de la Réglementation Thermique (RT) globale en vigueur pour les constructions existantes de création de plus de 2 logements</li> <li>- Constructions nouvelles devront avoir recours à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques</li> </ul> <p><b>Principales mesures du PLU relatives à la lutte contre les risques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Prise en compte des risques inondations (essentiellement par remontée de nappe phréatique et ruissellement des eaux) : prendre toutes les dispositions nécessaires pour avoir des fondations adaptées au type de sol ainsi que des sous-sols et des fondations adaptées au niveau de l'eau en réalisant des études de sols par exemple</li> <li>-Prescriptions réglementaires pour une gestion des eaux pluviales à la parcelle qui privilégie l'infiltration naturelle dans le sol, afin de limiter considérablement les apports d'eaux de ruissellement dans le réseau d'assainissement unitaire et les risques de débordement qui en découlent.</li> <li>-Prise en compte du PPRN mouvement de terrain et tassement différentiel prescrit le 23/07/2001 à l'échelle de la Seine-Saint-Denis.</li> </ul> <p>Toutes les constructions nouvelles devront respecter la réglementation propre au PPRN et notamment les dispositions propres aux fondations.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Etude de sol préconisée</li> <li>-Prise en compte des risques liés à la présence d'anciennes carrières</li> </ul> <p>le comblement des vides, les consolidations souterraines, des fondations profondes, des sondages préalables si la nature du sol est incertaine, pourront être imposés. De plus, la gestion des eaux par infiltration dans les zones de carrières est interdite.</p>	
--	--	--	--

## Choix retenus pour établir le PADD, les OAP, le zonage et le règlement et l'évaluation environnementale

Les mesures relatives aux projets d'aménagement faisant l'objet d'une OAP	<p><b>OAP Cœur de Ville :</b></p> <p>Le projet a pour objectif, par la reconquête de ces espaces, de recréer un centre-ville dynamique, convivial et au cadre de vie agréable.</p> <p>L'accueil d'habitants supplémentaires permettra d'insuffler une dynamique nouvelle au centre-ville, et ainsi renforcer son rôle de centralité. Son périmètre couvre sur une superficie d'environ 4.8 hectares. Il s'étend de part et d'autre de la rue Henri Barbusse, qui constitue le cœur du centre-ville.</p> <p>Le site est directement impacté par l'arrivée du tramway T4 en 2019.</p>	<p><b>Principales mesures du PLU relatives aux déplacements</b></p> <p>Arrivée du Tramway T4</p> <p>Accueillera le terminus du T4 ainsi que la gare routière relocalisée afin de constituer un véritable pôle multimodal l'échelle de la ville</p> <p>Nombreux flux piétons et cycles</p> <p>Nombreux stationnements</p> <p>Qualité des aménagements des sites mixtes pour les rendre agréables et sécurisés pour tous</p> <p><b>Principales mesures du PLU relatives à la qualité urbaine et architecturale</b></p> <p>Intégration dans le grand paysage local</p> <p>Hauteurs modulées en fonction de l'environnement urbain proche</p> <p>Bâtiments remarquables sont repérés et protégés au sein du périmètre d'OAP</p> <p>Au sud de la rue Henri Halle, les gabarits s'homogénéiseront avec ceux du centre-ville</p> <p><b>Principales mesures du PLU relatives à la biodiversité</b></p> <p>Renforcement des continuités écologiques à grande échelle.</p> <p>Création d'une trame verte à l'ouest sur la place de Halle, le parvis de l'église ainsi que sur le futur parking paysager</p> <p>Développement de la trame le long des voies principales, qui devront être plantées ou paysagées, afin de constituer une liaison favorable aux déplacements des espèces animales.</p> <p>Favoriser la plantation d'essences locales</p> <p>Trame verte mise en place devra favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle</p>	<p>L'OAP intègre des dispositions garantissant la préservation de la continuité écologique : « La trame verte à créer dans le périmètre s'appuiera à l'ouest sur la place de Halle, le parvis de l'église ainsi que sur le futur parking paysager. Dans le secteur central, elle se développera le long des voies principales, qui devront être plantées ou paysagées, afin de constituer une liaison favorable aux déplacements des espèces animales.</p> <p>Les cœurs d'îlots, de même que les terrasses végétalisées, constitueront également un maillon dans cette trame verte.</p> <p>Le projet d'aménagement devra privilégier la plantation d'essences locales, identifiées dans la liste. »</p> <p>La traduction concrète de ces objectifs se fera dans le cadre des études préalables à l'aménagement de la ZAC.</p>
	<p><b>OAP secteur de la Côte du Change :</b></p> <p>La commune souhaite encourager le développement d'un programme d'habitat {forte ambition environnementale sur ce site, sous forme d'une opération d'ensemble, qui concernera à minima les 0.9 hectare de terrains non bâtis et pourrait intégrer également quelques fonds de parcelles selon les opportunités.</p> <p>Le projet cherchera à s'inscrire dans les exigences du label « Eco</p>	<p><b>Principales mesures du PLU relatives aux déplacements</b></p> <p>Priorité sera donnée aux circulations douces</p> <p>Permettre la création d'une nouvelle liaison douce de la rue du Général Leclerc jusqu'au moulin en passant par le sentier de la Côte du Change.</p> <p><b>Principales mesures du PLU relatives à la qualité urbaine et architecturale</b></p> <p>Intégrer dans le grand paysage local</p> <p>Concevoir une composition urbaine qui se fonde au maximum dans le paysage établi.</p> <p>Diminuer l'impact visuel des nouveaux logements avec la création de chaussée semi-enterrée</p> <p>Attention apportée à la qualité constructive du bâti, au choix des matériaux, notamment au regard de leur pérennité</p> <p>Usage de matériaux naturels tels que la pierre et le bois</p>	

## Choix retenus pour établir le PADD, les OAP, le zonage et le règlement et l'évaluation environnementale

	quartier ».	<p><b>Principales mesures du PLU relatives à la biodiversité</b>  Part importante d'espaces verts  Favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle via la trame  Aménagement de toitures-terrasses végétalisées</p> <p><b>Principales mesures du PLU relatives à la gestion des eaux</b>  Utilisation de matériaux drainants pour les surfaces des espaces de cheminement, des trottoirs et des stationnements  Assurer une gestion de l'eau optimisée (système de récupération des eaux de pluie pour l'arrosage des jardins par exemple)</p> <p><b>Principales mesures du PLU relatives à l'énergie</b>  Nouveaux bâtiments exemplaires sur le plan de la performance environnementale :  Utilisation de dispositifs de production d'énergie renouvelable, notamment solaire</p> <p><b>Principales mesures du PLU relatives à la gestion des déchets</b>  Privilégier la mise en place d'une aire de compostage à l'échelle du site, intégrée dans le paysage</p>	
--	-------------	--	--

Les espaces considérés comme naturels et forestiers au sens du MOS sont strictement protégés au PLU.

Pour répondre aux objectifs de construction de logements (1410 logements sur 10 ans), la ville de Montfermeil doit donc mettre en œuvre une stratégie de développement au sein de l'enveloppe urbaine, se concentrant en priorité sur les espaces bâtis et dans un second temps si nécessaire sur les espaces non bâtis.

L'analyse des capacités de mutation/densification des ensembles bâtis a fait ressortir certains secteurs susceptibles d'accueillir de nouveaux programmes d'habitat pour un potentiel estimé à environ 1100 logements à échéance du PLU :

- Achèvement du PRU sur le quartier des Bosquets : environ 250 logements,
- Poursuite de la ZAC Cœur de Ville : environ 400 logements,
- Poursuite de la restructuration du centre-ville : environ 150 logements,
- Densification des micro-polarités de quartiers : environ 250 logements (sur les 500 logements potentiels à terme),
- Densification spontanée des îlots pavillonnaires au Nord : 100 à 200 logements

Ce potentiel n'est pas suffisant pour répondre aux objectifs de construction de logements et implique donc de s'intéresser aussi aux espaces non bâtis existants dans l'enveloppe urbaine :

- Terrains rue des Jardins,
- Terrains des services techniques,
- Terrains du Centre des Ormes,
- Terrains de la côte du Change.

Pour rappel, les trois premiers terrains non bâtis étaient déjà classés en zone urbaine au précédent PLU. Ces secteurs sont localisés à proximité du centre-ville et en conséquence, facilement accessibles en transport en commun.

Les terrains de la Côte du Change étaient, pour leur part, précédemment classés en zone AU, et directement constructibles dès lors que le terrain d'assiette était supérieur à 2500 m<sup>2</sup>. Aussi, le PLU, par l'encadrement de l'opération au travers de l'OAP, constitue une avancée vers un aménagement plus durable.

La ville de Montfermeil a donc mis en place dans son PLU une stratégie d'optimisation des tissus, bâtis, et également non bâtis, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, notamment en lien avec les transports en commun.

La partie « effets de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement » n'a fait ressortir **aucun point sensible concernant le milieu naturel.**

Les zones de projets et les zones potentielles correspondent à des zones urbanisées, **aucun effet négatif n'est avéré.**

Les zones urbaines du PLU sont également soumises à des risques naturels majeurs (essentiellement au nord pour le risque remontée de nappe, et au risque retrait-gonflement des argiles sur l'est de la commune). De surcroît, quelques mesures peuvent être appliquées hors des zones constructibles faiblement et moyennement concernées par un ou des risques afin de réduire, le maintien ou la végétalisation des sols qui stabilisent le sol, l'entretien des plantations, le drainage des pentes, etc. ainsi que la préservation optimale des principaux accès routiers (évacuation, secours).

**Pour les autres aspects de l'environnement, les effets de la mise en œuvre du PLU sont peu significatifs, voire positifs.**

**Toutefois chaque projet<sup>3</sup> fera l'objet d'études spécifiques à la parcelle avant autorisation de l'autorité compétente. Cette étude impact incorporera des mesures d'évitement, de réduction et de compensations adaptées pour chaque projet en plus de celles préconisées dans cette évaluation environnementale.**

---

<sup>3</sup> Le terme projet est ici défini par une Zone d'Aménagement Concerté ou tout projet soumis à la réglementation R122-1 et R122-5 du code de l'environnement

## 6. MESURES COMPENSATOIRES ET INDICATEURS DE SUIVIS

Article R\*123-2-1 :

« Lorsque le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation : [...] »

6° définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan [...]. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées »

Conformément aux dispositions de l'article L 153-27 du code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation.

Dans cette perspective, les indicateurs présentés dès la page suivante ont été retenus selon les axes et orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Il ne s'agit pas de constituer un tableau de bord exhaustif de l'état de l'environnement. Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs, mais ceux-ci sont cohérents d'une part avec les orientations du document d'urbanisme propres aux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire, et d'autre part aux possibilités d'actualisation de la collectivité.

Pour chacun d'entre eux, sont précisés :

- la source : organisme ou la structure auprès desquels la donnée est disponible,
- la périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLU, sachant que celui-ci n'a obligation de faire l'objet d'un bilan qu'au bout de 9 années de vie,

A ce titre, le rapport de présentation comporte une liste d'indicateurs environnementaux pour effectuer cette analyse. Les indicateurs ont été sélectionnés de sorte à retenir :

- les plus pertinents pour la commune ;
- les plus simples à renseigner/utiliser ;
- les plus représentatifs des enjeux et problématiques du territoire communal

Thème	Sous objectifs du PLU	Critère	Indicateur	Fréquence	Source
Gérer la ressource en eau (AEP, eaux usées, pluviales)	3.3. Promouvoir la qualité environnementale	Gestion de l'eau potable	Qualité de l'eau potable distribuée	Annuelle	UDI SEDIF NEUILLY
			Consommation annuelle d'eau potable par les abonnés	1 an	SEDIF – Véolia Eau
			Rendement du réseau d'eau potable	1 an	SEDIF Véolia Eau
		Assainissement	Part du réseau unitaire sur le réseau séparatif	1 an	SIAAP
			Nombre de points noirs sur le réseau pluvial	1 an	SIAAP
			Part de la population ayant accès à un système d'assainissement collectif fonctionnel	1 an	SIAAP



			Pourcentage d'installations autonomes de traitement des eaux usées conformes	1 an	SIAAP
		Gestion du risque inondation	Nombre de dispositifs de traitement alternatif des eaux de pluie mis en place	3 ans	Commune
			Capacité de stockage des réservoirs	1 an	Commune
			Surfaces imperméabilisées	6 ans	DASS, Corine Land Cover
<b>Gestion des déchets</b>	3.2. Poursuivre la transition énergétique  3.3. Promouvoir la qualité Environnementale	Gestion des déchets par rapport à l'évolution de la population	% de recyclage des déchets	1 an	SIETREM
			Déchets générés (en kg / habitant) hors DICB (industriels et commerciaux banals)	1 an	SIETREM
			Pourcentage de refus de tri	1 an	SIETREM
			Nombre de points d'apport volontaire	2 ans	Commune
			Nombre de conteneurs enterrés par type de flux (ordures ménagères, papiers journaux, verre)	2 ans	Commune
<b>Économiser l'énergie</b>	3.2. Poursuivre la transition énergétique	Utilisation des systèmes d'énergies renouvelables	Nb de DP et PC acceptés mentionnant l'installation de systèmes utilisant des techniques durables	Durée du PLU	Commune
		Utilisation des énergies renouvelables (bois, géothermie, solaire)	Part de logements alimentés par des ressources renouvelables pour le chauffage et la production d'eau chaude	3 ans	Commune , ADEME
			Nombre d'installations d'énergies renouvelables ayant bénéficié d'une demande de subvention	3 ans	Commune , ADEME
		Évolution du bâti vers les énergies renouvelable	Nombre de permis de construire ou de demandes de subvention déposées pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique	3 ans	Commune
<b>Transports en commun</b>	2.1 Promouvoir et faciliter l'accès aux pôles multimodaux à l'ensemble de la population	Desserte des transports collectifs	Linéaire de transports collectifs (ration km/hab)	5 ans	Veolia Transdev / RATP/ STIFF/ Société du Grand Paris
	2.2. Favoriser le recours à tous		Utilisation du réseau SNCF - Ratio Voyages/hab - Ratio Voyages/Km	5 ans	Veolia Transdev / RATP /STIFF/Société du Grand Paris

	les nouveaux modes de déplacements		nombre de zones 30, zones de rencontres, aires piétonnes créées (Ville)	2 ans	Commune
<b>Déplacements doux</b>	3.2. Poursuivre la transition énergétique	Maillage de liaisons douces	Linéaire du réseau cyclable (pistes et bandes cyclables)	5 ans	Commune
			longueur des aménagements cyclables réalisés	2 ans	
			Nombre de places de stationnement vélo sur l'espace public et nombre de sites équipés	5 ans	Commune
			Part des trajets domicile-travail par voie piétonne et cyclable	1 an	INSEE-Commune
			nombre d'emplacements vélos dans les gares, espaces publics ou à proximité (à créer)	2 ans	Commune
<b>Préserver la biodiversité</b>	3.1. Protéger et renforcer la trame verte	Diversité d'espèces floristiques et faunistiques observées sur la commune	Nb Espèces floristiques et faunistiques observées et identifiées sur le territoire communal	Durée du PLU	DRIE IDF (base de données SILENE faune et flore)
			Surface du territoire communal sur laquelle la biodiversité a été inventoriée	Durée du PLU	Commune
	4.1. Préserver le cadre de vie aéré et mettre en valeur les qualités paysagères du territoire	Préservation de la nature en ville (parcs, jardins, alignement d'arbres...)	Surface et % de la ville en espace vert urbain, dont : % et surface en gestion extensive	5 ans	Commune
			Proportion d'espaces verts par habitant	5 ans	Commune
			Part des territoires d'accueil de l'habitat qui sont à moins de 500m d'un parc, d'un jardin, d'une zone verte, d'un espace de nature, d'une coulée verte, et/ou à moins de 200 m d'un itinéraire cyclable « vert », d'une promenade ou d'une berge aménagée.	5 ans	Commune
			Surface du territoire communal sur laquelle la biodiversité a été inventoriée	5 ans	Commune
<b>Trame verte et bleue</b>	3.1. Protéger et renforcer la trame verte	Préservation des diversités des milieux et des ambiances (berges, forêts, coteaux...)	% du territoire communal et surface en ha de zones naturelles strictes dans le PLU	Durée du PLU	Commune
			Surface d'espaces verts protégés en ha au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme	Durée du PLU	Commune
<b>Consommation de l'espace</b>	1.1 Saisir et accompagner les opportunités de développement urbain et économique au regard du désenclavement futur du territoire	Densification de l'habitat	Suivi de la consommation de l'espace	9 ans	Commune

	3.2. Poursuivre la transition énergétique				
<b>Préserver le paysage et le patrimoine bâti</b>	4.1. Préserver le cadre de vie aéré et mettre en valeur les qualités paysagères du territoire	Qualité de réhabilitation du bâti	Intégration des réflexions paysagères dans les réhabilitations Nb de réhabilitations soumises à autorisation communale bénéficiant d'une réflexion paysagère	Annuelle	Commune
	4.2. Poursuivre l'affirmation de l'identité architecturale et urbaine de la ville	Améliorer la qualité des espaces publics et privés situés en entrée de ville et les rendre plus lisibles	Opérations de réhabilitation et requalification des traversées et centres et des entrées de ville (études L111-1-4° et travaux de requalification)	5 ans	Commune
<b>Lutter contre les risques naturels</b>	3.3. Promouvoir la qualité environnementale	Risques sur les personnes et les constructions	Suivi des risques naturels induits sur la population Nb d'interventions des secours pour chaque type de risque	Durée du PLU	SDIS-93, Pompiers

## 7. RESUME NON TECHNIQUE

L'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme est une évaluation préalable, en ce sens elle mesure les impacts prévisibles, probables du plan et de sa mise en œuvre, sur l'environnement, pour les années à venir. Etant réalisée pendant l'élaboration du document, c'est également un outil d'aide à la décision. Cette évaluation ne peut être exhaustive car les données concernant l'évolution de l'environnement ne sont ni toutes connues ni toutes maîtrisables. L'évaluation vise à expliciter les enjeux environnementaux du PLU en définissant les orientations stratégiques en matière d'environnement. Elles fixent les modalités nécessaires au suivi à l'évaluation environnementale à travers les grandes thématiques :

- consommation d'espace et biodiversité,
- paysages et patrimoines bâtis,
- qualité de l'air et consommation d'énergie,
- ressources en eau,
- risques naturels, technologiques et nuisances sonores,
- gestion des déchets.

Il convient de rappeler à titre liminaire, que l'évaluation environnementale du document d'urbanisme ne se substitue pas à une étude d'impact ou aux autorisations nécessaires pour les aménagements envisagés par le PLU lui-même, notamment au niveau des zones UB, UC, UD, UE et UG. Elle vise à informer le public et représente une première approche pour assurer une bonne prise en compte de l'environnement par les futurs projets d'aménagement du territoire. Elle a également pour vocation d'apprécier les impacts du PLU et de déterminer la faisabilité des orientations d'aménagement et de programmation envisagées par le PLU au regard de l'environnement.

Le tableau suivant résume les éventuels effets de la mise en œuvre du plan sur l'environnement sous réserve d'études spécifiques avant la réalisation des projets d'aménagement.

### 7.1 Résumé des enjeux environnementaux du PLU

Les enjeux sont établis pour chacun des thèmes et classés suivants trois catégories : nul à faible, moyen à fort, très fort :

- un enjeu TRÈS FORT est attribué en chaque point du territoire pour lequel une valeur environnementale est incompatible ou difficilement compatible avec toute modification : secteurs réglementairement protégés, zone de grand intérêt patrimonial ou naturel...
- un enjeu MOYEN à FORT est attribué en chaque point du territoire pour lequel une valeur environnementale est présente mais n'entraîne pas de difficulté majeure,
- un enjeu NUL à FAIBLE est attribué dans les zones où les valeurs environnementales ne sont pas incompatibles avec une modification.

L'état initial de l'environnement a permis de hiérarchiser les différents enjeux environnementaux de Montfermeil.

Dimension environnementale	Enjeux identifiés	
	Enjeux locaux (communale)	Enjeux régionaux
1 Biodiversité et espaces naturels	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver les milieux et espaces naturels remarquables</li> <li>- Maintenir, restaurer ou valoriser les zones humides et les milieux aquatiques</li> <li>- Poursuivre l'effort d'identification, de préservation et de rétablissement des continuités écologiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir, restaurer ou valoriser les zones humides et les milieux aquatiques</li> <li>- Poursuivre l'effort d'identification, de préservation et de rétablissement des continuités écologiques</li> <li>- Surveiller et lutter contre les problèmes causés par les espèces invasives</li> </ul>
2 Cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégrer les dimensions paysagères dans les politiques publiques sectorielles</li> <li>- Gérer la croissance urbaine : Faire évoluer les territoires périurbains améliorer l'esthétique urbaine, rechercher une cohérence entre le développement de l'habitat et les services</li> <li>- Promouvoir un habitat durable et harmonieux</li> <li>- Mieux anticiper le développement urbain par une offre suffisante et organisée, là où la demande est la plus forte</li> <li>- Remettre sur le marché des logements vacants</li> <li>- Réduire l'exposition au bruit des transports terrestres</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver et valoriser les composantes paysagères</li> <li>- Limiter les nuisances sonores des grandes infrastructures de transports</li> </ul>
3 Pollution et qualité des milieux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer une connaissance fine et régulière de la qualité de l'air et des sources d'émissions de polluants</li> <li>- Évaluer les concentrations de pesticides dans l'air</li> <li>- Sensibiliser les personnes les plus vulnérables</li> <li>- Développer des modes de transport doux et réduire l'étalement urbain</li> <li>- Réduire l'exposition des populations et des milieux aux polluants</li> <li>- Améliorer la gestion des déchets ménagers et du BTP, (traitement, recyclage ou valorisation)</li> <li>- Développer des actions de prévention en vue de réduire la production / toxicité des déchets</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stopper la dégradation de la qualité des eaux superficielles et souterraines</li> <li>- Sensibiliser les personnes les plus vulnérables</li> </ul>
4 Ressources naturelles	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Établir des priorités pour l'utilisation ou les usages de l'eau</li> <li>- Mettre en place des systèmes publics de gestion collective et intégrée des eaux</li> <li>- Gérer de manière économe les ressources naturelles</li> <li>- Maîtriser et contrôler l'étalement urbain (documents d'urbanisme)</li> <li>- Restaurer la nature en ville</li> <li>- Améliorer l'efficacité énergétique</li> <li>- Développer des activités basées sur une exploitation durable des ressources naturelles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduire les émissions de GES</li> <li>- Anticiper l'impact du changement climatique</li> </ul>
5 Risques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduire ou ne pas aggraver la vulnérabilité des territoires exposés au risque industriel/naturel</li> <li>- Poursuivre le travail de contrôle de la police de l'environnement et le mettre en valeur (contrôle de conformité dans les domaines des ICPE, de l'eau, des pollutions)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduire ou ne pas aggraver la vulnérabilité des territoires, des biens et des personnes exposés au risque inondation</li> <li>- Rétablir une culture du risque (information adaptée...)</li> </ul>

L'enjeu prioritaire sur la commune de Montfermeil est de préserver la biodiversité et les espaces naturels sur un territoire très urbanisé mais doté de quelques espaces naturels Natura 2000 notamment à forte richesse écologique (forêt de Bondy et Bois des Ormes principalement).

L'autre enjeu prioritaire est de promouvoir un développement harmonieux de la ville sur une surface restreinte et soumis à une forte croissance urbaine et éviter les nuisances sonores notamment des grandes infrastructures de transports présents sur le territoire.

L'enjeu « modéré » sur la ville de Montfermeil est de garantir face à cette croissance urbaine une limitation des pollutions de l'air par le développement des modes de transports doux mais aussi une meilleure gestion des déchets,

Les enjeux les plus faibles sont les ressources naturelles qui restent limitées (pas de présence de captage d'eau, aucun site Basias ou Basol pour la pollution des sols) sur le territoire ainsi que les risques naturels (excepté le risque inondation par remontées de nappe et de ruissellement qui sont d'ores et déjà pris en compte depuis des années).

## 7.2 Résumé des incidences du plan sur l'environnement

Le projet de PLU sur le territoire de la commune de Montfermeil devrait avoir globalement des effets positifs sur l'environnement grâce à des préconisations concernant la valorisation du paysage, la consommation des espaces boisés ou encore la protection des milieux naturels (protection des espaces sensibles : forêts, bois, parcs, trame verte, mode doux, chemin piéton), notamment grâce à des projets tels que la ZAC cœur de ville ou l'arrivée de la ligne T4 et du métro 16 au sein de la commune. La quasi-totalité des projets d'aménagements prévus sur la commune préconise des comportements et des agissements qui vont dans le sens de la préservation de l'environnement.

Par ailleurs, chaque projet soumis à étude d'impact devra être conforté par des études spécifiques (étude faune-flore, étude hydraulique, etc.) afin de renforcer cette volonté, et notamment sur des sites sensibles tels que les forêts, parcs et jardins.

Le tableau suivant résume les éventuels effets de la mise en œuvre du plan sur l'environnement sous réserve d'études spécifiques avant la réalisation des projets d'aménagement.

Le projet de PLU sur le territoire de la commune de Montfermeil devrait avoir globalement des effets positifs sur l'environnement, notamment sur le milieu naturel, le paysage et la trame verte et bleue en mettant en œuvre à travers son zonage et sa réglementation une politique de protection de ces espaces sensibles, contenus dans un espace d'origine très urbanisé.

LES EFFETS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU :	Effets positifs	Effets non significatifs	Effets négatifs
SUR LA CONSOMMATION DES ESPACES	Consommation des dents creuses	Un nombre de projets importants au sein de la commune Pas de consommation d'espaces naturel, agricole ou forestier Augmentation de la surface N	Un STECAL de 1000m <sup>2</sup> en zone N + déplacement d'une partie d'un EBC destinée à la l'aménagement du centre des Ormes.
SUR LES MILIEUX NATURELS	Grands corridors écologiques (bois forêts et parcs) préservés, car classés en zones N ou classés (EBC ou au titre de l'article L151-19 et 23 du code de l'urbanisme) Intégration d'une trame verte reliée aux espaces naturels 0.75 hectare d'EBC supplémentaire au sud de la commune	Aménagement du Centre des Ormes qui nécessite le déplacement d'un EBC de 2200m <sup>2</sup> .	Présence d'un STECAL en zone N
SUR LE MILIEU AGRICOLE		Pas d'impact, car pas d'espace d'agricole	
SUR LES RISQUES NATURELS		Zones exposées à des aléas divers, mais soumis au PPRN mouvements de terrain (prescriptions spécifiques)	
SUR LE PAYSAGE	Volonté de protéger le patrimoine bâti et naturel : prescriptions architecturales, chartes couleur de la ville, devantures et enseignes...		



SUR LES EAUX	Rejet des eaux pluviales interdit dans les secteurs zonés en infiltration intégrale à la parcelle	La production d'eau potable est suffisante aux futurs besoins de la commune.  Les zones d'urbanisation futures ne devraient pas porter atteinte aux eaux (raccordement aux réseaux d'assainissement existants, ou à défaut gestion et traitement à la parcelle)	
SUR LA PRODUCTION DE DÉCHETS	Nouvelles constructions pourvues d'un local correctement accessible et dimensionné pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères et déchets industriels banals (DIB).		
SUR LA POLLUTION DE L'AIR	Organisation urbaine favorable aux modes doux et transports collectifs		
SUR LES ENERGIES	Incitation à l'utilisation des deux réseaux de chaleur pouvant être développés :  Franceville pour la géothermie, et Anatole France (Clichy-sous-Bois) pour la géothermie et la récupération de chaleur des eaux usées.  Le projet de PLU encourage le recours aux énergies renouvelables dans son règlement et dans ses futurs projets		
SUR LA POLLUTION SONORE	Organisation urbaine favorable aux modes doux et transports collectifs limitant ainsi l'utilisation de la voiture = réduction du volume sonore et du trafic		

## 7.2 Résumé de l'évaluation et dispositif de suivi des résultats

La partie « effets de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement » a fait ressortir quelques points de vigilance concernant essentiellement l'exposition de zones urbaines aux risques naturels.

Les zones en projets ne s'étendent pas sur des zones naturelles. Cependant, un STECAL se situe en zone N. De plus, un Espace Boisé Classé a été déplacé afin de permettre l'éventuel aménagement du centre des Ormes.

Des mesures de réduction et de compensations ont été préconisées pour limiter les interactions entre les éléments urbains et les espaces naturels.

Aucune mesure d'évitement ou de réduction n'est nécessaire spécifiquement pour le STECAL en zone N si ce n'est que l'intégration des futurs aménagements dans l'environnement devra être conforme à la réglementation du zonage et aux prescriptions du PPRN et du SDAGE du Bassin de la Seine et des

cours d'eaux côtiers normands 2016-2021. Cependant, des préconisations d'aménagements devront être proposées (sur l'énergie, les espaces verts...).

De plus, de nombreuses mesures d'évitement et de réduction sont prévues via le PADD, le règlement et le zonage qui vont diminuer significativement les impacts négatifs du PLU sur le territoire.

Les zones urbaines du PLU sont également soumises en partie à des risques naturels majeurs. Lorsque l'aléa est fort, les terrains sont très réglementés. Des mesures de réduction peuvent être envisagées pour les secteurs soumis à aléa faible ou moyen. Aussi l'administration doit apprécier pour chaque demande d'autorisation d'occupation des sols, s'il convient de la refuser ou de formuler des prescriptions de construction en fonction de l'exposition aux risques pour le projet.

De surcroît, quelques mesures supplémentaires peuvent être appliquées : le maintien ou la végétalisation des sols qui stabilise le sol, l'entretien des plantations, le drainage des pentes, etc. ainsi que la préservation optimale des principaux accès routiers (évacuation, secours).

**Aucune mesure de compensation n'est nécessaire à ce stade après analyse des incidences du projet communal sur l'environnement.**

Par ailleurs, différentes recommandations ont été prises en compte dans le règlement après analyse des incidences du projet communal sur l'environnement. Ces dernières permettent d'aboutir à un projet communal de qualité environnemental dans les domaines de la préservation et de la valorisation de la biodiversité, de la mise en œuvre des énergies renouvelables, de la préservation du patrimoine naturel et des paysages.

Ces recommandations concernent :

- La préservation des espaces à forte valeur écologique: zones N, EVP et EBC
- La préservation du patrimoine bâti : renouvellement urbain, préservation des monuments inscrits bâtis, projets de densification de qualité
- La maîtrise du paysage urbain, de l'architecture et du patrimoine bâti : prescriptions architecturales du règlement, maintien des espaces verts, de la trame verte et bleue...
- L'autorisation aux démarches de développement durable : le règlement autorise l'installation d'énergies renouvelables (énergie solaire, stockage et recyclage des eaux pluviales à la parcelle)

**Toutefois chaque projet<sup>4</sup> fera l'objet d'études spécifiques à la parcelle avant autorisation de l'autorité compétente. Cette étude impact incorporera des mesures d'évitement, de réduction et de compensations adaptées à chaque projet en plus de celles préconisées dans cette évaluation environnementale.**

---

<sup>4</sup> Le terme projet est ici défini par une Zone d'Aménagement Concerté ou tout projet soumis à la réglementation R122-1 et R122-5 du code de l'environnement

## 8. METHODOLOGIE

### *8.1 Une mission qui a pris en compte l'environnement*

La ville de Montfermeil a décidé d'élaborer un PLU soucieux de son environnement, en application et traduction des grands principes de développement durable. Cependant, la procédure est désormais confiée à l'Etablissement Public Territorial du Grand Paris Grand Est. En effet, cet EPT s'est vu transférer diverses compétences, dont l'aménagement du territoire et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. L'article L134-9 du code de l'urbanisme prévoit, désormais, que l'EPT doit poursuivre la procédure de révision du PLU entreprise par une commune située dans son périmètre si celle-ci a émis un accord en ce sens.

Sur le fondement de cette disposition, par délibération 2016/001, le Conseil Municipal a demandé au Conseil du Territoire de de l'Etablissement Territorial Grand Paris Est, dont fait partie la Ville de Montfermeil depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, de poursuivre la procédure de révision du Plan local de l'Urbanisme communal.

Cette mission a été réalisée par un groupement constitué des 3 bureaux d'études suivants :

- URBACONSEIL: cabinet constitué d'urbanistes et d'économistes ;
- SYNTHESE ARCHITECTURE: cabinet spécialisé en architecture, en ingénierie et en urbanisme,
- MEDIATERRE CONSEIL: cabinet spécialisé en environnement et évaluation environnementale de PLU ;
- EXALTA : agence conseil en communication.

Les équipes chargées de chaque mission (diagnostic urbain / diagnostic environnemental / PADD / règlement) ont travaillé conjointement et partagé leurs analyses de façon très régulière, afin de mettre en relation les caractéristiques environnementales avec les principaux projets d'aménagement de la commune ainsi que les grands projets supra-communaux pouvant affecter le territoire et identifiés dans le cadre du diagnostic du PLU. Les différentes pièces du PLU ont ainsi été rédigées de façon conjointe et itérative par les équipes (PADD, OAP, zonage, règlement, rapport de présentation).

### *8.2 L'évaluation environnementale tout au long de la procédure d'élaboration du PLU*

#### *8.2.1 ANALYSE DE L'ETAT INITIAL*

Il s'agit dans un premier temps de dresser un état initial de l'environnement stratégique, c'est-à-dire non encyclopédique, mais visant les problèmes principaux pouvant se poser sur le territoire.

Ces études préalables permettent de dégager les atouts et faiblesses du territoire ainsi que les opportunités et menaces auxquelles il est soumis, autour des différents axes thématiques et selon une approche transversale (identification des interactions entre les différentes thématiques). Il est ensuite possible d'identifier les enjeux thématiques auxquels le projet de PLU doit répondre.

Un travail de synthèse et d'analyse a, dans un premier temps, porté sur les caractéristiques du territoire, identifiées à travers les différentes données à disposition du maître d'ouvrage (biodiversité, transports, assainissement, déchets...). Des réunions de travail et d'échange de données ont regroupé le maître d'ouvrage, les services techniques et personnes ressources concernées, les Personnes Publiques Associées et les représentants des bureaux d'études chargés de l'évaluation environnementale.

Ces éléments ont été complétés et enrichis par :

- des visites de terrain sur l'ensemble du territoire puis sur les sites concernés par une évolution significative de leurs caractéristiques (sites concernés par des OAP principalement),
- l'analyse de diverses études et rapports antérieurs existants,
- la consultation de nombreux sites Internet spécialisés: DRIEE, DDT, DDAS, BRGM, ADEME...
- des entretiens réalisés avec les services techniques de la Ville
- des visites de terrains réalisées par l'ensemble du groupement
- des réunions publiques/ concertation avec des questionnaires...

Chaque thématique a fait l'objet d'une synthèse (atouts, faiblesses, enjeux, transversalité avec les autres thématiques) qui a permis de débattre sur les enjeux environnementaux et paysagers, de redéfinir les priorités de développement au regard de ces enjeux, et de s'assurer de la prise en compte de toutes les dimensions environnementales.

### **8.2.2 ANALYSE DU PADD ET DU REGLEMENT**

Cette phase de travail a eu pour objectif de traduire les enjeux environnementaux dans le zonage et le règlement, notamment à travers la définition de la trame verte et bleue du PLU.

Les bureaux d'études URBACONSEIL et GROUPE SYNTHÈSE ont contribué à l'écriture du règlement sur les articles traitant tout particulièrement les problématiques environnementales :

- l'Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés
- l'Article 15 : Performance énergétique et environnementale
- l'Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

### **8.2.3 ANALYSE DE LA TRAME VERTE**

Une analyse fine de la trame verte urbaine a conduit MEDIATERRE CONSEIL à identifier pour l'ensemble des quartiers de la ville, les continuités de secteurs de plus forte densité d'espaces verts, les alignements arborés les plus remarquables, les boisements, les parcs et jardins, contribuant au maintien de la nature en ville, notamment au regard de la trame verte et bleue à plus grande échelle (liens avec les grands espaces de nature), mais aussi à la qualité paysagère des espaces urbanisés. Des outils spécifiques, dotés de prescriptions réglementaires, ont ensuite été définis et intégrés dans le règlement pour chacun de ces éléments.

### **8.2.4 ANALYSE DES INCIDENCES**

L'objectif est de cibler les secteurs à fort enjeu que les futures études d'impact devront particulièrement prendre en compte, en fonction des grands équilibres du territoire et des exigences de leur préservation.

Cependant, le PLU étant un document de planification et non un projet opérationnel, toutes les incidences sur l'environnement ne sont pas connues précisément à ce stade, et seules les études d'impact propres à chaque projet traiteront dans le détail des effets sur l'environnement.

L'analyse des incidences du PLU est effectuée en confrontant la politique de développement programmée (orientations du PADD) et la traduction réglementaire qui en découle (zonage, inscriptions graphiques, règlement...) à chacun des thèmes analysés dans la présentation de l'état initial de l'environnement, et du niveau de sensibilité qu'il présente.

Il s'agit d'identifier **les conséquences du développement attendu sur le territoire et les impacts négatifs possibles sur l'environnement**. Ces incidences peuvent être liées à des pressions déjà existantes sur le territoire, mais qui se trouveront accentuées par la mise en œuvre du projet de PLU ou bien à des pressions nouvelles découlant de la stratégie adoptée. Le projet adopté pouvant, soit mettre en valeur l'environnement, soit le préserver, et voire même dans certains cas participer à sa restauration, les incidences positives du document sont également exposées et argumentées.

**Cette « approche thématique »** permet d'apprécier la portée des actions du PLU sur l'ensemble des problématiques environnementales générales, traitées dans l'état initial de l'environnement (patrimoine naturel, paysage, consommation d'espace, gestion de la ressource en eau, risques, nuisances, énergie et qualité de l'air).

Elle est ensuite complétée **par une « approche spatialisée »** qui se concentre sur les sites concernés par une évolution significative de leurs caractéristiques avec la mise en œuvre du PLU. Cette étape s'applique à quantifier la transformation des zones impactées, à partir du croisement des caractéristiques et de la vulnérabilité du site avec les caractéristiques projetées de l'aménagement envisagé.

Cette analyse a permis de pointer du doigt les principales sensibilités environnementales de chacun des sites de projet (à court ou long terme) et d'opérer les premiers arbitrages sur les choix d'aménagement, considérant notamment la fragmentation des espaces (secteurs situés en extension ou en renouvellement) et de l'impact sur des éléments identifiés de la trame verte et bleue.