



www.environnement93.fr

**ENVIRONNEMENT 93
UNION DES ASSOCIATIONS
D'ENVIRONNEMENT DE SEINE-SAINT-DENIS**

**Association départementale agréée
Membre de France Nature Environnement Ile-de-France
Affiliée à France Nature Environnement**

**Enquête publique concernant la modification N° 4 du PLU de la commune de Montfermeil,
du 29 mars 2022 au 29 avril 2022.**

**Environnement 93, Fédération des associations de protection de l'environnement de
Seine-Saint-Denis, regroupe 20 associations.
Environnement 93 est affiliée à FNE Ile-de-France.**

1. Objectifs de la modification.

Cette modification a pour objectifs de soutenir la dynamique de mutation du tissu urbain de la commune via la création d'un nouveau sous-secteur de densification UBa. Ce sous-secteur concerne les abords de la rue Notre-Dame des Anges, marqués par :

- L'arrivée de nouveaux transports collectifs (tramway T4, ligne 16 du Grand Paris Express),
- La densification du bâti dans les secteurs desservis par ces nouveaux moyens de transports
- L'émergence d'un tissu urbain plus qualitatif, tant du point de vue de l'architecture que de celui des aménités urbaines proposées aux habitants.

Elle vise également à clarifier la liste des activités interdites en zone UB en précisant la rédaction de l'article UB1.

2. Etat Initial.

2.1. Règlement.

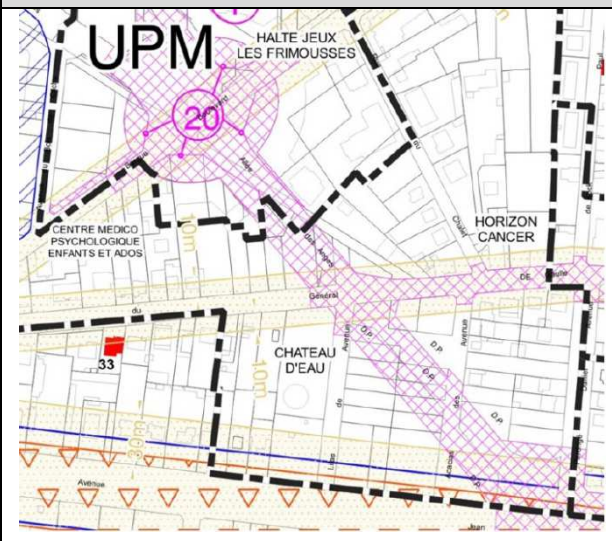
Zone UB		
	Article	
	UB6	<u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</u> tout point de la construction doit être situé sous le plan H=L+3. Le schéma n'est pas joint
	UB9	<u>Emprise au sol :</u> l'emprise au sol est limitée à 60%.
	UB10	<u>Hauteur des constructions :</u> Pour les constructions à destination d'habitation et/ou de bureaux, la hauteur maximale ne peut excéder 4 niveaux R+2+combles sous toiture à pente soit 9m l'égout du toit et 14 mètres au faîtage). Dans un périmètre de 130 m autour du tracé définitif du T4, pour les constructions à destination d'habitation et/ou de bureaux, la hauteur maximale ne peut excéder 5 niveaux (R+3+combles sous toiture à pente soit 11 m à l'égout et 16 m au faîtage) ou R + 3 + Attique pour une hauteur maximale de 16 m.
Plan de zonage actuel		Caractéristiques générales pour la zone UB

Figure-1

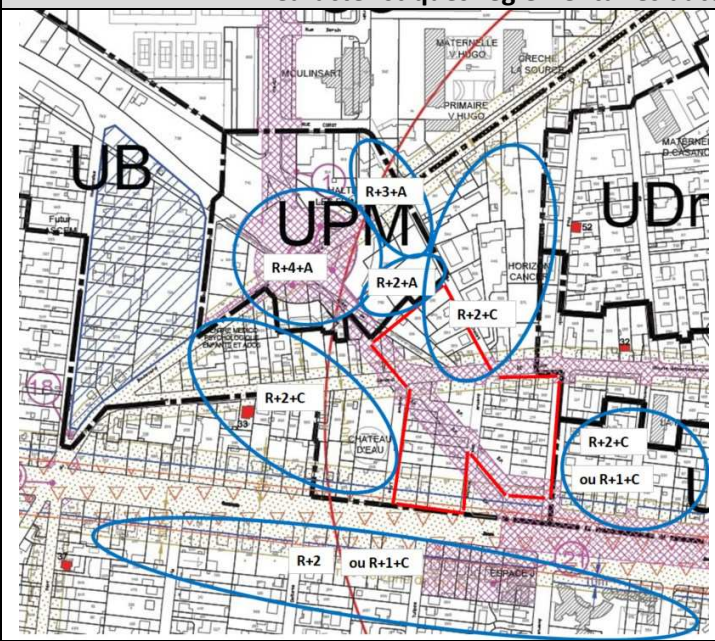
Caractéristiques réglementaires autour de la zone de projet	
	En frange de la zone de projet les hauteurs réglementaires vont de R+2+A ou R+2+C à R+1+C

Figure 2

2.2. Occupation du sol.



Superficies zones urbanisées

La superficie des parcelles concernées par la modification N°4 est de l'ordre de 22 460 m²
 Les deux parcelles de 3 160 et 4 390 m², sont constituées d'un tissu pavillonnaire.
 La parcelle de 3 710 m², à proximité du château d'eau, est un immeuble collectif.

Figure 2



Superficie voirie et emprises publiques

La superficie de ces parcelles peut être estimée à 6 600 m²

Figure 3



Figure 4

Récapitulatif	Superficie (m ²)	%
Habitat individuel	7 550	34%
Habitat collectif	3 710	17%
Espaces verts publics	4 600	29%
Voirie et espaces publics	6 600	20%
Total	22 460	

3. Les objectifs inopportuns de la modification N°4 du PLU.

3.1. Impact de la modification N°4 par rapport au PLU actuel.

En premier lieu, par rapport au PLU en vigueur sur la commune de Montfermeil, cette modification ne peut être validée en l'état tant elle est en totale opposition à la réglementation des zonages limitrophes au projet de zonage UBa, aussi bien en termes de hauteur de bâti, que d'emprise au sol. Les réglementations en vigueur permettent déjà une densification suffisante le long du tracé du tramway T4.

Par ailleurs la modification du PLU proposée ne correspond qu'à la régularisation d'un ensemble immobilier « illégal » par rapport aux règles actuelles (cf figure 4) de la zone UB, qui a semble-t-il échappé aux services urbanismes de la commune de Montfermeil. Cet immeuble collectif en R+4+A rassemble à lui seul les modifications demandées dans le projet actuel pour hauteur, emprise au sol et introduction de l'acrotère dans le calcul des hauteurs ; il occupe à lui seul 17% de la superficie de la zone UBa projetée et participe ainsi à un fort impact sur l'étalement urbain sur un site historiquement « naturel ».

La création de la zone UBa ne peut être en aucun cas admise alors qu'elle créera un ilot qui dénaturera l'épannelage du bâti depuis la place Notre Dame des Anges jusqu'aux quartiers pavillonnaires le long de l'avenue Jean Jaurès.

3.2. Impact de la modification N°4 par rapport au projet de PLUi de l'EPT Grand Paris Grand Est.

La ville de Montfermeil est partie prenante dans l'élaboration du PLUi de l'EPT Grand Paris Grand Est dont le PADD a été débattu en Conseil Territorial du 28 septembre 2021.

Les grandes orientations du PADD sont ainsi la préservation des quartiers pavillonnaires ainsi que le respect d'un socle écologique, « colonne vertébrale » du projet de PLUi, traduites d'ici la fin 2022 dans le règlement.

La plupart des collectivités impliquées dans l'élaboration de ce PLUi prennent dès à présent en compte les objectifs fixés dans le PADD pour s'intégrer dans les politiques engagées par l'EPT. Il ne peut être admis que les modifications de documents d'urbanisme locaux engagées dans cette période intermédiaire, contredisent les ambitions de l'intercommunalité.

La modification N°4 du PLU de Montfermeil n'est ainsi pas compatible avec les objectifs fixés dans le PADD débattu le 29 septembre 2021.

Dans l'attente de l'approbation du PLUi définitif de l'EPT Grand Paris Grand Est, en début d'année 2023, la modification du PLU de Montfermeil doit se limiter au plan ci-dessous (Figure 5).

	les margelles des piscines, et tous les ouvrages situés au dessus du sol naturel.	emplacement réservé.
Pleine terre	Espaces constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat d'une hauteur d'au moins 60 cm. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.	A l'exception des secteurs UAa, UAb, UAc, UAd, UAr2 et UAr2a, sont considérés comme des espaces de pleine terre, les espaces libres non bâtis, ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Au sein des seuls secteurs UAa, UAb, UAc, UAd, UAr2 et UAr2a, sont considérés comme des espaces de pleine terre les surfaces composées de terre végétale sur au moins 1 mètre de profondeur. Tout espace surplombé d'une terrasse ou d'un balcon n'est pas comptabilisé dans la superficie des espaces de pleine terre

Francis Redon
Président

